



Aantal verstrekte hypotheeklen voor het eerst in vijf jaar gedaald

Hypotheekomzet stijgt daarentegen door met ruim drie procent

Utrecht, 16 mei 2018 – Het aantal verstrekte hypotheeklen is in het eerste kwartaal van 2018 met 3 procent gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal in 2017. De hypotheekomzet is daarentegen juist gegroeid met ruim 3 procent als gevolg van een sterk stijgende hypotheeksom. Dit blijkt uit De Hypotheekupdate van IG&H over het eerste kwartaal van 2018.

De gemiddelde hypotheeksom komt het eerste kwartaal van dit jaar voor het eerst boven de 300.000 euro. Dit is een stijging van twee procent ten opzichte van het vierde kwartaal van 2017 en een stijging van zeven procent ten opzichte van het eerste kwartaal in 2017. “De stijging van de hypotheeksom is hiermee de stuwende kracht achter de groeiende hypotheekomzet in het eerste kwartaal”, zegt Joppe Smit, Senior Manager Banking bij IG&H. De totale hypotheekomzet in het eerste kwartaal van 2018 bedraagt ruim 24 miljard euro.

Minder verstrekte hypotheeklen, starters grootste dalers

In het eerste kwartaal van 2018 zijn er 80.000 hypotheeklen afgesloten. Dat is negentien procent minder dan in het laatste kwartaal van 2017, maar ook drie procent minder dan in het eerste kwartaal van 2017. De verstrekte hypotheeklen lopen jaar-op-jaar het sterkst terug onder starters (-11%). Ook onder de doorstromers loopt het aantal verstrekte hypotheeklen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden terug (-2%). Het aantal oversluiters stijgt daarentegen met vier procent. “De positie van starters lijkt steeds verder te verslechteren. Waar in 2014 het aantal starters nog groter was dan de aantal doorstromers, zien we nu dat doorstromers ruim de helft van de markt vertegenwoordigen en starters nog iets minder dan een kwart”, aldus Smit.

Illustratief voor de moeilijke positie van starters zijn de uitkomsten van aanvullend onderzoek onder de klanten van hypotheekadviesketen Viisi. 47% van de starters heeft tegenwoordig financiële hulp van hun

ouders nodig om een huis te kopen. Ze zijn daarbij gemiddeld 237 dagen op zoek en bieden gemiddeld 2,7 keer te laag op een huis voordat ze succesvol zijn in hun aankoop.

Daling marktaandeel onder grootbanken

De drie grootbanken (ABN AMRO, ING en Rabobank) blijven de top drie vormen, maar het marktaandeel loopt in het eerste kwartaal terug van 54 procent naar 52,7 procent. De daling komt vooral ten goede aan de minder grote banken als NIBC en Volksbank. De krimp in het marktaandeel van de drie grootbanken wordt vooral veroorzaakt door een teruglopend marktaandeel bij ING en Rabobank. ABN AMRO is de enige grootbank die in het eerste kwartaal een groei weet te realiseren en is daarmee ook gelijk een topgroeiër.

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

Met vriendelijke groet,

Joppe Smit,

Senior Manager bij IG&H

E: j.smit@igh.nl **T:** 030 2040 900

Auteurs & data-analyse IG&H Hypotheekupdate:

Niels Roelofs (n.roelofs@igh.nl); Lisa klein Goldewijk (l.kleingoldewijk@igh.nl)

Hypotheekmarkt: Hypotheekomzet stijgt door met 3% ondanks ingezette daling van het aantal verstrekte hypothekeken

De hypotheekomzet is in het eerste kwartaal gegroeid met 3% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2018. Deze stijging is vooral toe te schrijven aan een sterk stijgende hypotheeksom: het aantal verkochte hypothekeken liep voor het eerst in vijf jaar terug met 3% ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. Deze terugloop is vooral groot onder starters (-11%), terwijl het aantal oversluiters stijgt (+4%).

Hypotheekomzet

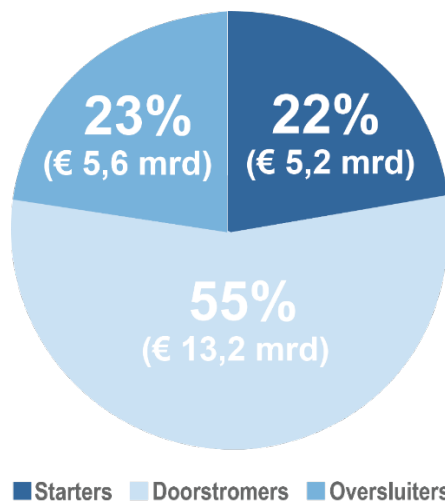
De totale hypotheekomzet in het eerste kwartaal van 2018 bedraagt €24 miljard. Dit is een krimp van 17% ten opzichte van het laatste kwartaal van 2017. Gecorrigeerd voor de seizoenstrend in het eerste kwartaal, blijft de hypotheekomzet echter groeien. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2017 is de hypotheekomzet gegroeid met 3%. Het hypotheekjaar 2018 komt daarmee relatief goed uit de startblokken.

Hypotheekmarktontwikkeling



Bron: Kadaster, IG&H

In het eerste kwartaal zijn doorstromers verantwoordelijk voor 13,2 miljard van de totale hypotheekomzet (55%). Starters zijn verantwoordelijk voor 5,2 miljard (22%) en oversluiters voor 5,6 miljard (23%). Voor zowel starters als doorstromers betekent dit een daling van het marktaandeel met één procentpunt ten opzichte van het laatste kwartaal van 2017. Hun verloren aandeel komt ten goede aan de oversluiters die 2% aan marktaandeel winnen. De oversluitmarkt is daarmee weer op het niveau van het eerste kwartaal van 2011.



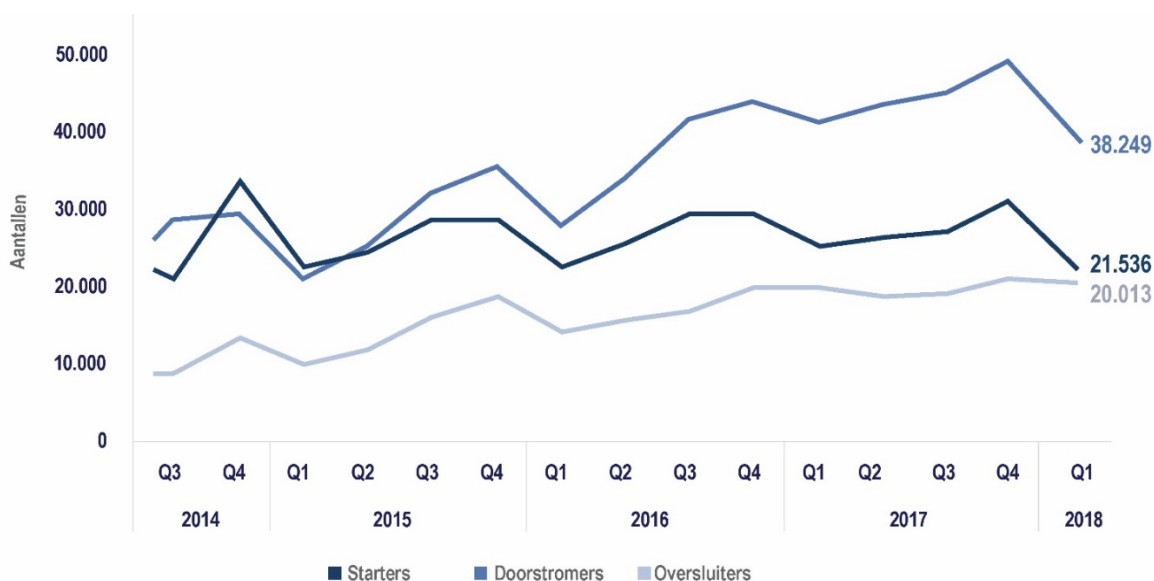
Bron: Kadaster, IG&H

Aantal hypotheek

In het eerste kwartaal van 2018 zijn er 80.000 hypotheek afgesloten. Dat is 19% minder dan in het vierde kwartaal van 2017, maar ook 3% minder dan het eerste kwartaal van 2017. Ook gecorrigeerd voor de seizoenstrend zien we dus een daling in het aantal verstrekte hypotheek,

Voorlopig onder starters loopt het aantal verstrekte hypotheek sterk terug. Met een daling van -11% spannen zij de kroon. Maar ook onder doorstromers loopt het aantal verstrekte hypotheek ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar terug met 2%. Het aantal oversluiters stijgt in het eerste kwartaal daarentegen met 4% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2017. Ook ten opzichte van het vierde kwartaal is de daling onder oversluiters beperkt. Hoewel deze positieve ontwikkeling bij oversluiters positief doorwerkt in de totalen van de hypotheekmarkt, heeft deze geen positief effect op de woningmarkt.

Ontwikkeling aantal hypotheek per type sluiters



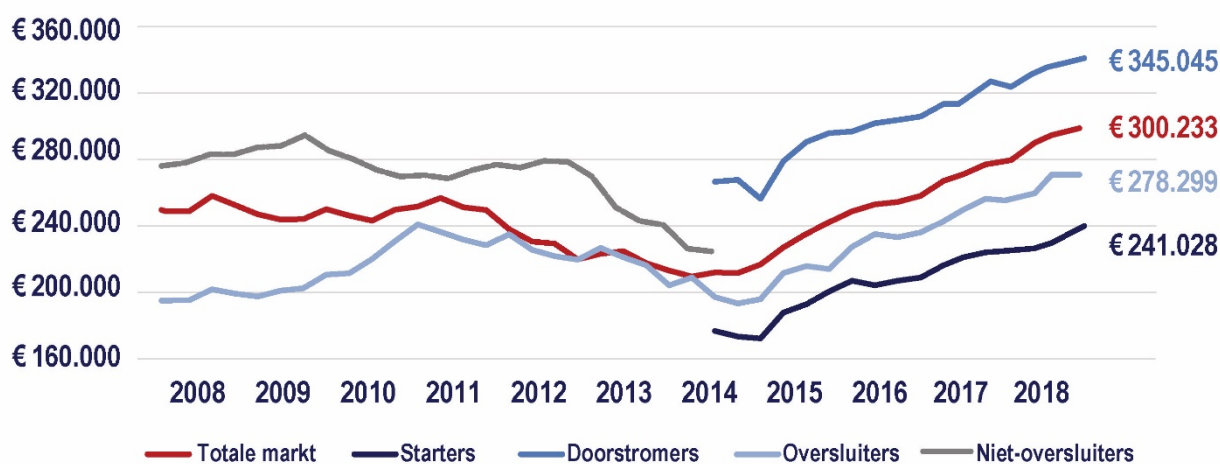
Bron: Kadaster, IG&H

Hypotheeksom

In het eerste kwartaal van 2018 komt de gemiddelde hypotheeksom voor het eerst uit boven de 300.000 euro. Dit is een stijging van 2% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2017 en een stijging van 7% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2017. Daarmee is de stijgende hypotheeksom de stuwende kracht achter de groeiende hypotheekomzet in het eerste kwartaal.

Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2017 is de hypotheeksom het sterkst gestegen onder starters en doorstromers (beide met 3%). Bij oversluiters daalt de hypotheeksom daarentegen met 1%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de hypotheeksom bij oversluiters juist het snelst gestegen (+8%). Voor starters en doorstromers was dit 7% respectievelijk 6%.

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters



Bron: Kadaster, IG&H

Prijzontwikkeling

De WOX van Calcasa geeft aan dat de huizenprijs met 9,0% is gestegen t.o.v. het niveau van Q1 2017. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs met 2,5% gestegen.

- De gemiddelde woningwaarde komt uit op €289.000 voor alle woningen. Hierbij is de gemiddelde prijs van een eensgezinswoning het afgelopen jaar gestegen met 7,9% naar €306.000 en een meergezinswoning (appartement) met maar liefst 12,8% naar €247.000.
- Woningen van minder dan 150 duizend euro zijn 10,2% in waarde toegenomen het afgelopen jaar, woningen in de prijsklasse 150 tot 250 duizend werden 9,0% meer waard en woningen in de prijsklasse 250 tot 350 duizend euro stegen met 9,2%. Bij woningen van 350 tot 500 duizend euro steeg de waarde het hardst met 9,1%. Woningen van meer dan 500 duizend euro werden het afgelopen jaar 7,2% meer waard.

- De prijsstijging is het grootst in Zuid-Holland (+10,6%) gevolgd door de provincie Noord-Holland (10,6%). De geringste waarde­stijging vond plaats in de provincies Zeeland (3,2%) en Overijssel (6,2%).
- Het aanbod van woningen is met 32,9% gedaald en het jaarlijks aantal verkochte woningen is met 5,0% gestegen.
- De vooruitzichten voor aankomend kwartaal zijn gunstig. Calcasa verwacht een jaarlijkse prijsstijging van 8,5% voor aankomend kwartaal. Wederom zullen de appartementen meer in waarde toenemen met 11,2% en eengezinswoningen met 7,6%.
- De grootste prijsstijging wordt wederom verwacht in West Nederland met een jaar-op-jaarontwikkeling van 9,9% gevolgd door Zuid-Nederland met 6,6%, Oost-Nederland met 6,7% en Noord-Nederland met 7,0%.

Bron: Calcasa

Marktaandelen: Krimpend marktaandeel onder grootbanken

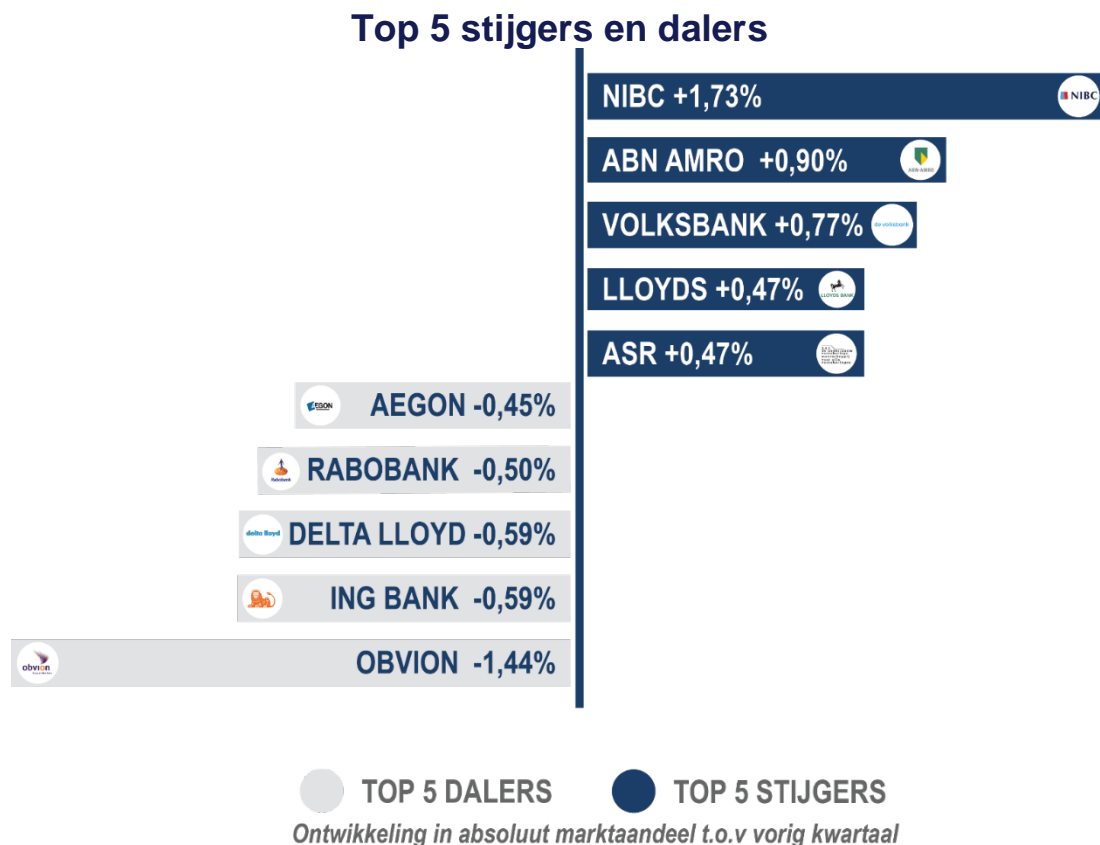
Na twee sterke kwartalen aan het einde van 2017 valt het marktaandeel van grootbanken in het eerste kwartaal van 2018 terug naar 52,7%. Van de grootbanken is ABN AMRO de enige partij die wederom groei weet te realiseren. De daling van marktaandeel van de grootbanken komt vooral ten goede aan de minder grote banken als NIBC en Volksbank.

Ontwikkelingen marktaandelen partijen

NIBC is in het eerste kwartaal van 2018 de topgroeier in de markt, en steekt met een groei in marktaandeel van +1,73% met kop en schouders uit boven de andere topgroeiers in de markt. Maar ook de groei bij Volksbank is met +0,77% opmerkelijk te noemen.

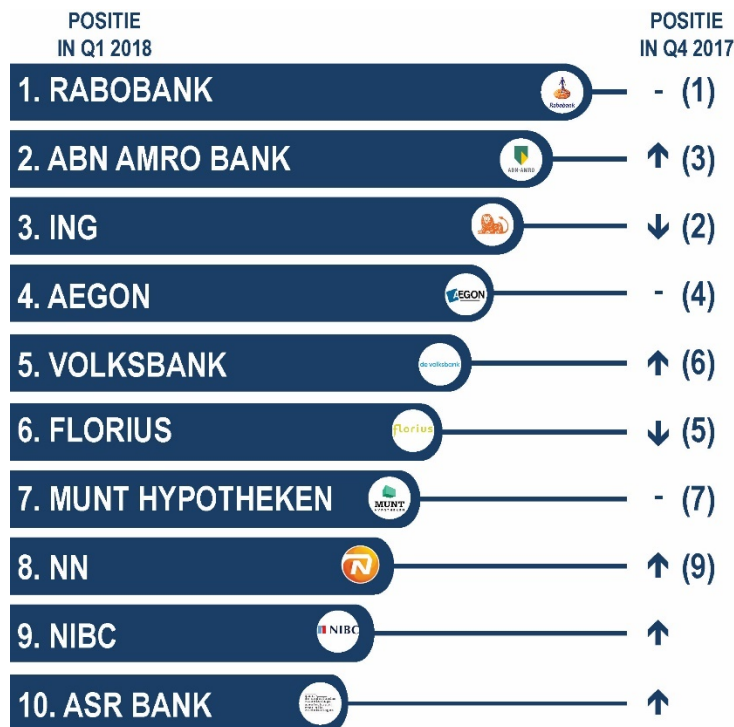
De krimp in het marktaandeel van de drie grootbanken wordt vooral veroorzaakt door een teruglopend marktaandeel bij ING (-0,59%) en Rabobank (-0,50%). ABN AMRO is de enige grootbank die in het eerste kwartaal een groei weet te realiseren (+0,90%) en is daarmee ook gelijk een topgroeier in de markt. ABN AMRO beweegt daarmee van een topkrimper in het vierde kwartaal van 2017 naar een topgroeier in het eerste kwartaal van 2018

In het rijtje van topdalers vinden we net als in het vierde kwartaal van 2017 de namen van Obvion en Aegon terug. Hierbij is vooral de krimp bij Obvion opvallend: ook in vergelijking met hetzelfde kwartaal in voorgaande jaren is het marktaandeel gekrompen.



We zien twee nieuwkomers in de top 10 grootste partijen als gevolg van sterke groei in het eerste kwartaal. NIBC en ASR Bank zijn beide een topgroeier en komen daarmee gelijk de top 10 binnen op de negende respectievelijk tiende plaats. De toetreding van NIBC en ASR Bank gaat ten koste van Obvion en Delta Lloyd. NN weet een stijging van de negende naar achtste plek te realiseren, maar kan hiermee het verlies in marktaandeel van fusiepartner Delta Lloyd niet compenseren.

Top 10 grootste partijen qua marktaandeel



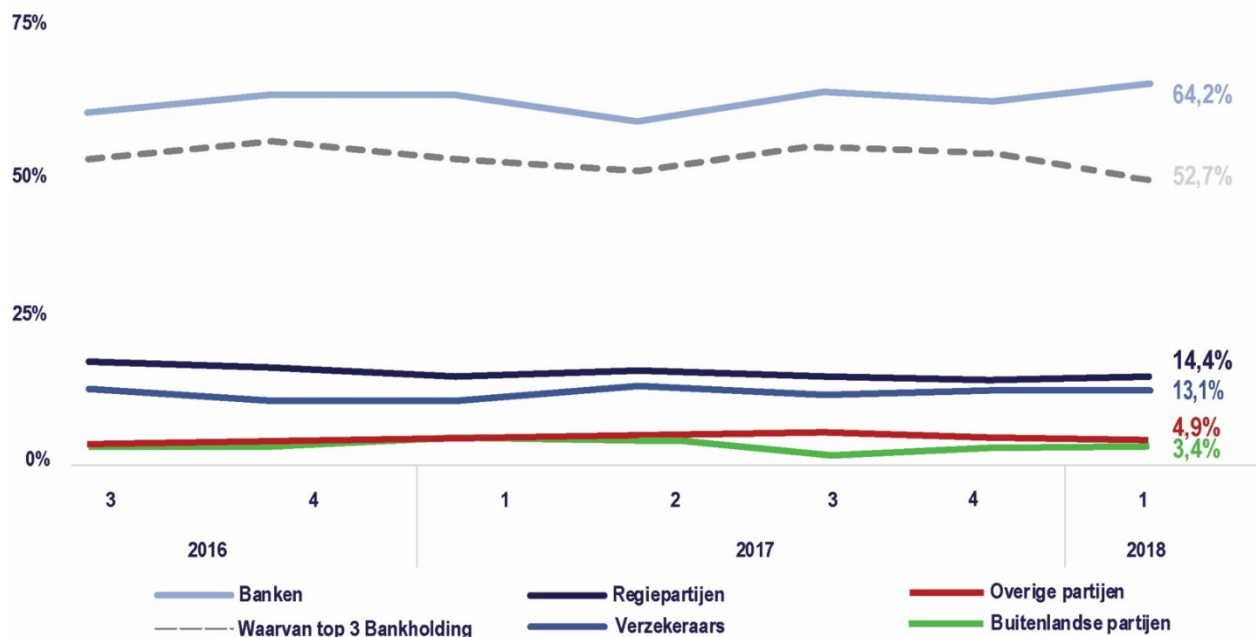
Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkelingen in aanbiederslandschap

Het totaal aandeel van banken in het eerste kwartaal stijgt naar 64,2%, het hoogste aandeel sinds het eerste kwartaal van 2014. Deze groei is gevolg van de sterke stijging bij de minder grote banken zoals NIBC en Volksbank. Deze banken realiseren in het eerste kwartaal van 2018 het grootste gezamenlijk marktaandeel ooit. Het marktaandeel van de drie grootbanken zelf loopt in het eerste kwartaal terug van 54% naar 52,7% als gevolg van de krimp bij ING en Rabobank.

In het eerste kwartaal van 2018 loopt het marktaandeel van regiepartijen terug met iets meer dan één procentpunt naar 14,4% van de markt. Het marktaandeel van buitenlandse partijen stijgt juist van 2,6% naar 3,4%. Dit is het hoogste aandeel sinds het tweede kwartaal van 2017. De groei is direct gevolg van een groeiend marktaandeel van zowel Lloyds Bank als Argenta. Het marktaandeel van verzekeraars blijft exact gelijk.

Ontwikkelingen aanbiederscategorieën



Bron: Kadaster, IG&H

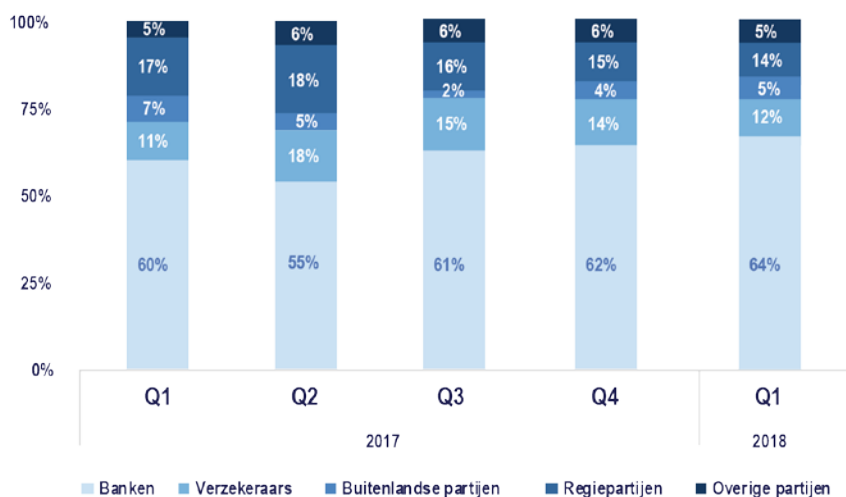
Verdeling van type sluiters over aanbiederslandschap

De banken blijven hoofdverstrekker voor alle typen sluiters. Opvallend is hierbij dat het aandeel hypotheekleningen dat door banken wordt verstrekt aan starters groeit. Waar in het tweede kwartaal van 2017 nog slechts 55% van de startershypotheekleningen werd verstrekt door banken, is dit aandeel nu opgelopen tot 64%. Voor doorstromers en oversluiters blijft het marktaandeel van banken relatief stabiel op 63% respectievelijk 68%.

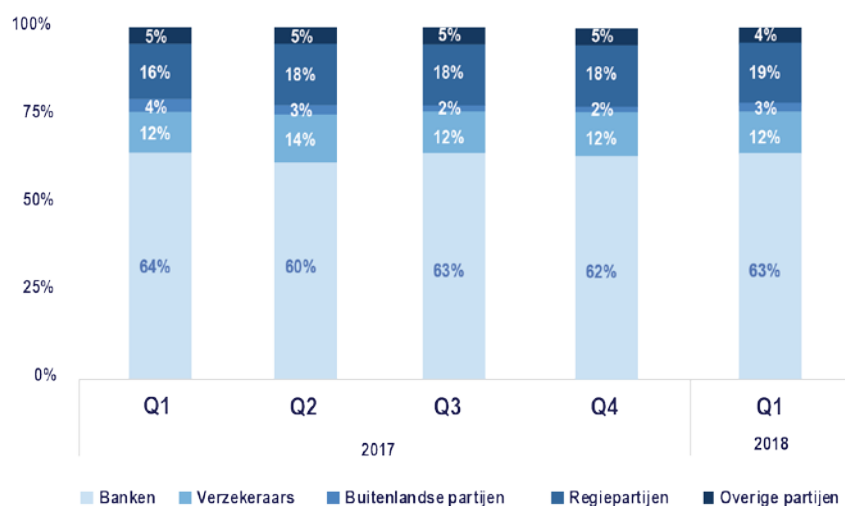
Met 68% blijft het marktaandeel van banken het grootst onder oversluiters. Het aandeel van regiepartijen in de oversluitmarkt is over de afgelopen kwartalen ook gestegen: van 14 procent in het derde kwartaal van 2017 naar 16% in het eerste kwartaal van 2018. Zij lijken daarmee de enige partij die naast banken weet te profiteren van het groeiend aantal oversluiters.

Verdeling type sluiters over aanbieders

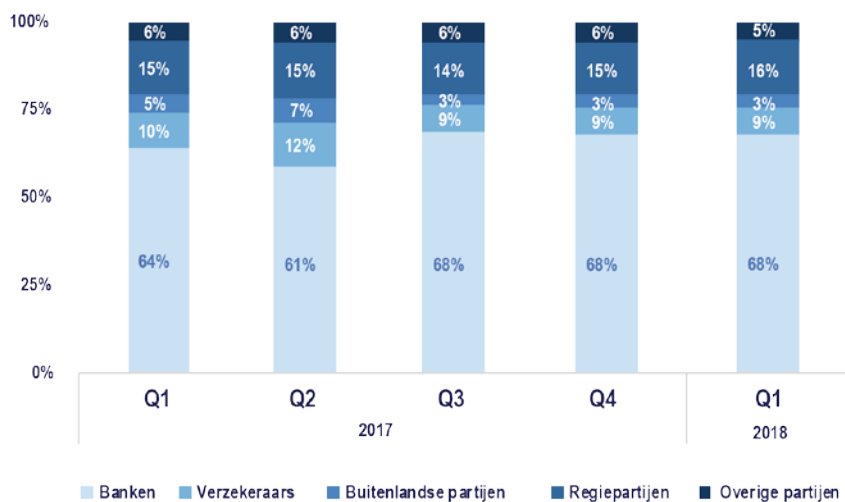
Starters



Doorstromers



Oversluiters



Bron: Kadaster, IG&H