

Inzichten uit Q1 2019

Sterke krimp hypotheekmarkt in eerste kwartaal van 2019

Hypotheekomzet daalt met bijna 10% ten opzichte van Q1 2018

Utrecht, 16 mei 2019 – Het aantal verstrekte hypotheekleningen daalde de eerste drie maanden van 2019 sterk. Vooral het aantal starters en doorstromers daalde sterk, blijkt uit de hypotheekupdate van consultancybureau IG&H. “We zien nu ook een flinke afname van het aantal oversluiters. In 2018 was deze groep nog verantwoordelijk voor de groei van de hypotheekmarkt”, zegt Joppe Smit van IG&H.

De gemiddelde hypotheeksom bedroeg in het eerste kwartaal van dit jaar €316.000; een stijging van 5,6 procent in vergelijking met dezelfde periode het jaar ervoor. Deze groei wordt voornamelijk veroorzaakt door de sterk stijgende hypotheeksom voor oversluiters. In de aankoopmarkt blijft de gemiddelde hypotheeksom nagenoeg constant.

Hypotheekomzet krimpt

De hypotheekomzet in het eerste kwartaal van 2019 bedroeg in totaal bijna €22 miljard; een krimp van 9,6 procent ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018 en de grootste sinds 2013. Ten opzichte van Q4 2018 was de daling zelfs 22,8%. Voorgaande jaren was de gebruikelijke daling in Q1 deels te verklaren door een verlaging van de maximale loan-to-value op de jaargrens en de extra groei in het vierde kwartaal die dit compenseerde. Van beide bewegingen is in dit jaar geen sprake. Smit: “De sterke daling die we nu zien is echt een trendbreuk na jarenlange groei. Zowel het relatief beperkte woningaanbod als de lastige positie van starters zijn daar debet aan.”

Groei van aandeel grootbanken

Het aandeel van de banken steeg met 2 procentpunt naar 64,1 procent. Deze groei is vooral afkomstig van de drie grootbanken, die hun gezamenlijke marktaandeel met 1,3 procentpunt zagen stijgen naar 51,3 procent. Ook regiepartijen zagen hun aandeel groeien: met 1 procentpunt naar 18,3 procent.

Wij wensen u veel leesplezier 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:** 06 2035 2438

Auteurs & data-analyse IG&H Hypotheekupdate:

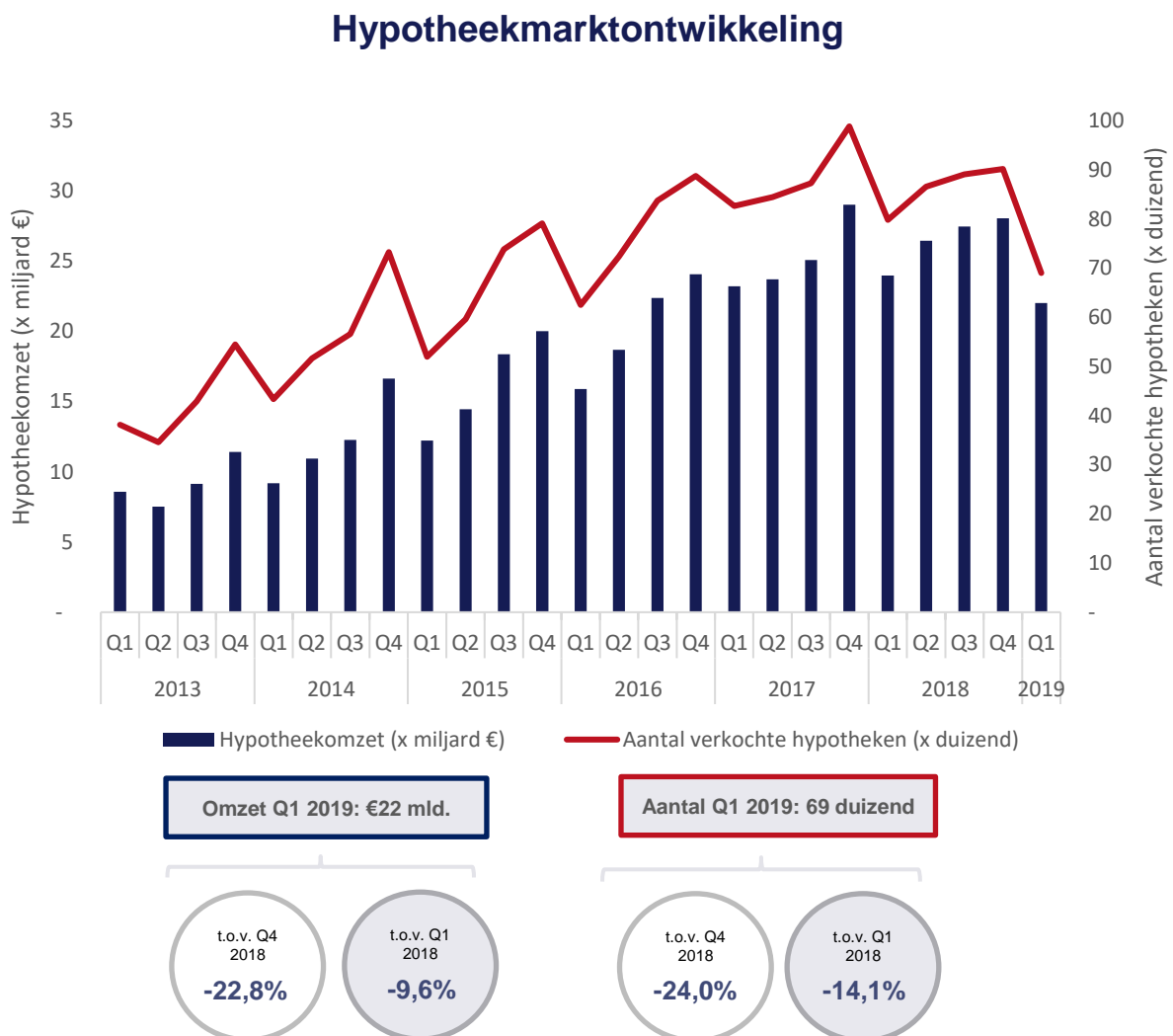
Niels Roelofs (n.roelofs@igh.nl); Lisa klein Goldewijk (l.kleingoldewijk@igh.nl)

Hypotheekmarkt: Grootste krimp hypotheekmarkt sinds 2013

De hypotheekomzet krimpt in het eerste kwartaal van 2019 met 9,6% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2018. Belangrijkste oorzaak hiervan is een sterke daling van het aantal verstrekte hypotheeken. De hypotheeksom stijgt wel door, maar minder hard dan in voorgaande jaren.

Hypotheekomzet

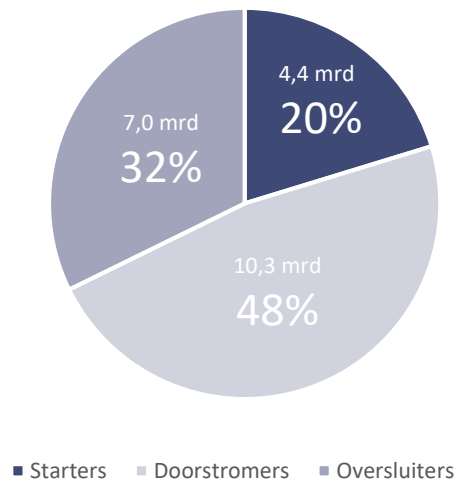
De hypotheekomzet in het eerste kwartaal van 2019 bedraagt bijna €22 miljard. Dit is een krimp van 9,6 procent ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018, en de grootste krimp in hypotheekomzet sinds 2013. In voorgaande jaren was de krimp in het eerste kwartaal deels te verklaren door een verlaging van de maximale loan-to-value in het eerste kwartaal en werd daarom ook deels gecompenseerd door extra groei in het vierde kwartaal. Van beide trends is in dit jaar geen sprake.



Bron: Kadaster, IG&H

In het eerste kwartaal van 2019 zijn oversluiters verantwoordelijk voor €7 miljard (32%) van de totale hypotheekomzet. Dat is een groei van 25 procent ten opzichte van eerste kwartaal van 2018. De marktaandelen van starters en doorstromers blijven daarentegen dalen naar 20 en 48 procent van de totale hypotheekomzet. Voor starters is dit een omzetsdaling van 15 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2018, en voor doorstromers zelfs een daling van 22 procent.

Marktaandeel per type sluiters Q1 2019



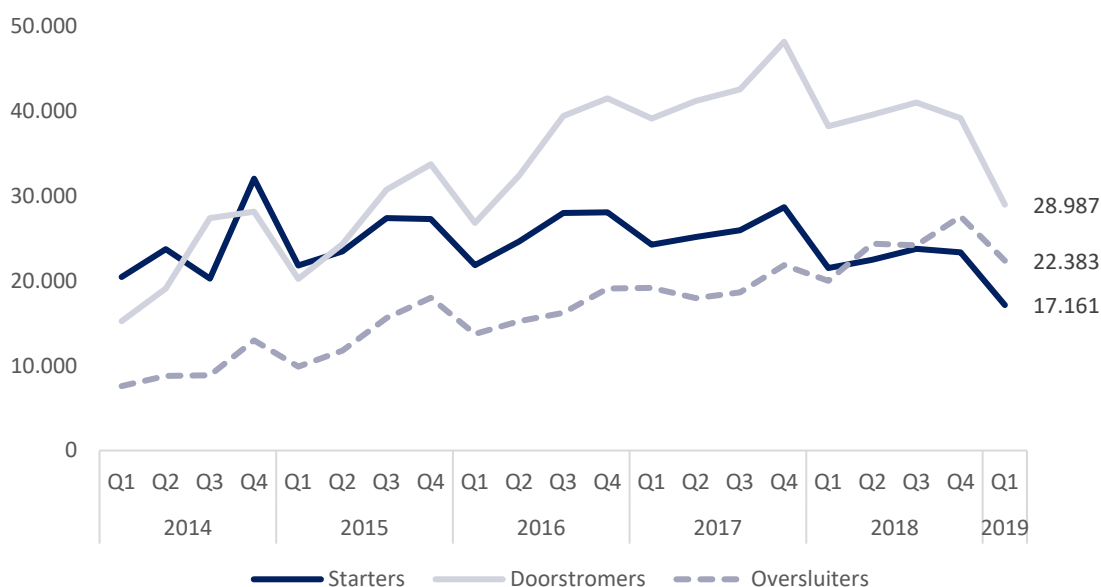
Bron: Kadaster, IG&H

Aantal hypotheek

De krimpende hypotheekomzet in het eerste kwartaal wordt veroorzaakt door een sterke terugloop in het aantal verstrekte hypotheek. In het eerste kwartaal werden bijna 69.000 hypotheek afgesloten. Dat is het laagste aantal afgesloten hypotheek sinds het tweede kwartaal van 2016. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal krimpt het aantal hypotheek met 24 procent, maar ook ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is een krimp met 14 procent zichtbaar. Een dergelijke krimp in het eerste kwartaal is voor het laatst waargenomen in 2012.

De krimp in het aantal verstrekte hypotheek in het eerste kwartaal van 2019 is terug te zien bij alle typen sluiters. De sterkste daling is te zien bij starters (-27%), maar ook de aantallen onder doorstromers (-26%) en oversluiters (-19%) dalen flink. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar zien we nog wel een groei bij oversluiters (12%), voor starters en doorstromers loopt ook ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2018 het aantal sterk terug (-20% resp. -24%)

Aantal hypotheeklen per type sluiting



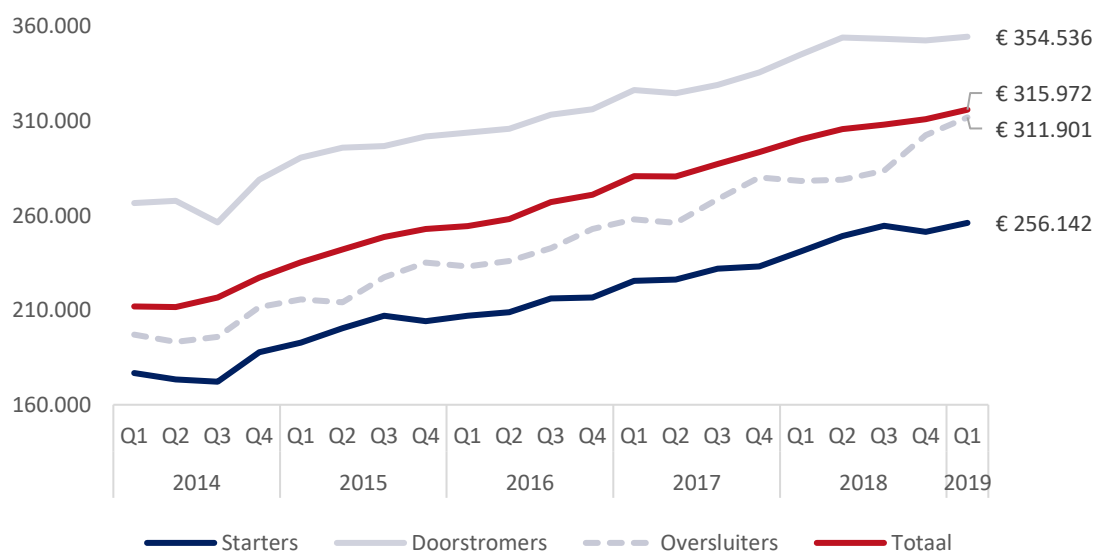
Bron: Kadaster, IG&H

Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom komt in het eerste kwartaal van 2019 uit op €316.000. Dit is een stijging van 1,6 procent ten opzichte van het vierde kwartaal van 2018. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018 groeit de hypotheeksom nog met 5,2 procent. Dit is de laagste groei van de gemiddelde hypotheeksom sinds 2014.

De groei van de hypotheeksom is afkomstig van een sterk stijgende hypotheeksom voor oversluiters. In de aankoop markt blijft de gemiddelde hypotheeksom nagenoeg constant. Bij zowel starters als doorstromers is de groei van de gemiddelde hypotheeksom kleiner dan 1 procent. In de oversluitmarkt is de groei van de gemiddelde hypotheeksom met bijna 10 procent beduidend groter.

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiting



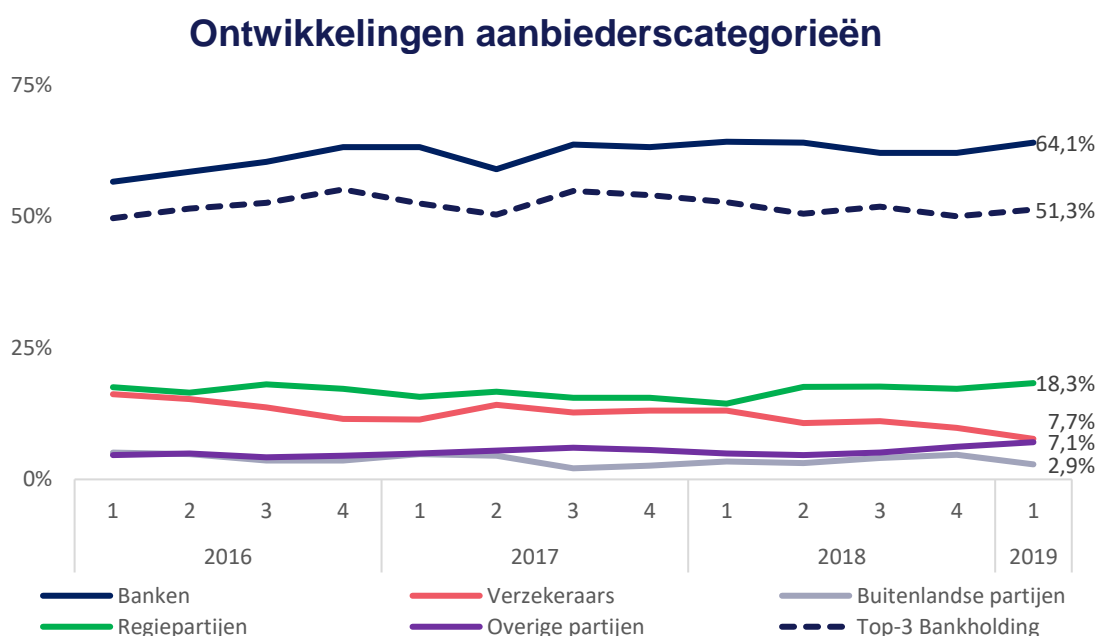
Bron: Kadaster, IG&H

Marktaandeel: Marktaandeel grootbanken herstelt en groeit met name onder starters

Het marktaandeel van banken groeit in het eerste kwartaal van 2019. Het grootste aandeel hiervan is afkomstig van de drie grootbanken. Het marktaandeel van banken groeit het hardst onder starters.

Ontwikkelingen in aanbiederlandschap

In het eerste kwartaal van 2019 groeit het marktaandeel van banken met twee procentpunt naar 64,1 procent. Deze groei is vooral afkomstig van de drie grootbanken. Zij zien hun gezamenlijk marktaandeel stijgen met 1,3 procentpunt naar 51,3 procent. De enige andere groeiers in de markt zijn de regiepartijen. Zij zien hun marktaandeel met 1 procentpunt stijgen naar 18,3 procent. Verzekeraars en buitenlandse partijen zien juist marktaandeel verdampen.



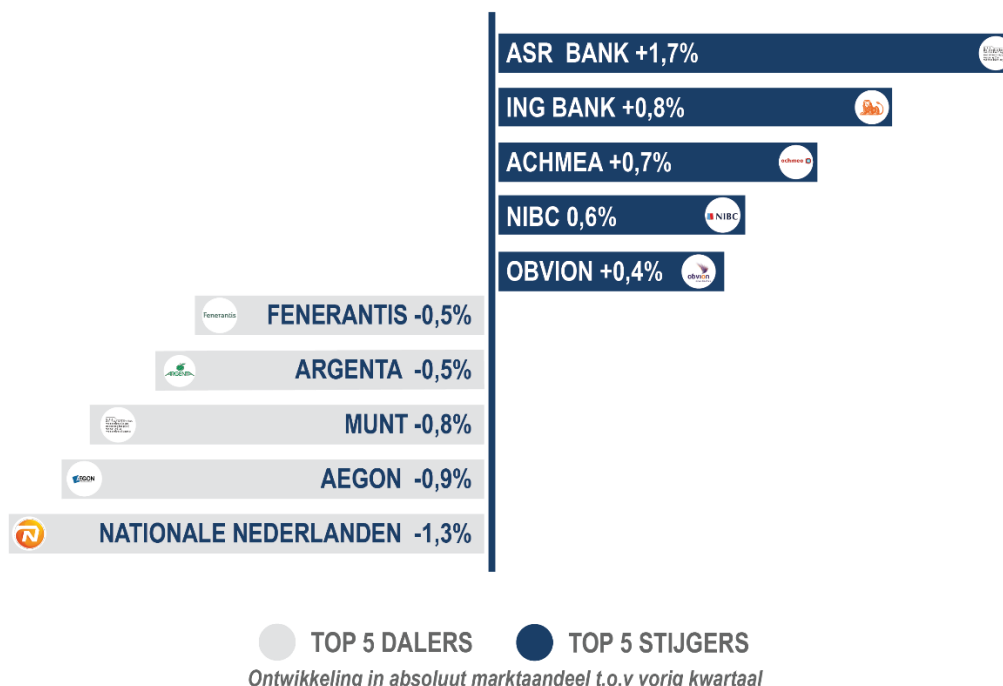
Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkelingen marktaandelen partijen

De top-stijgers in het eerste kwartaal van 2019 zijn allemaal banken. Het stijgend marktaandeel van de grootbanken is vooral toe te schrijven aan groei van het marktaandeel van ING (+0,8%). Maar ook andere banken zoals ASR (+1,7%), Achmea (0,7%), NIBC (0,64%) en Obvion (0,4%) zijn terug te vinden bij de top-groeiers van de markt.

Bij de top-dalers van de markt vinden we van de banken alleen Argenta terug (-0,5%). Van de verzekeraars zien we zowel Nationale Nederlanden (-1,3%) als Aegon (-0,9%) terug bij de top-dalers. Ook de marktaandelen van regiepartijen Munt hypotheek (-0,8%) en Fenerantis (-0,5%) vallen terug. Fenerantis is verstrekker van Merius Hypotheek en onderdeel van CMIS group.

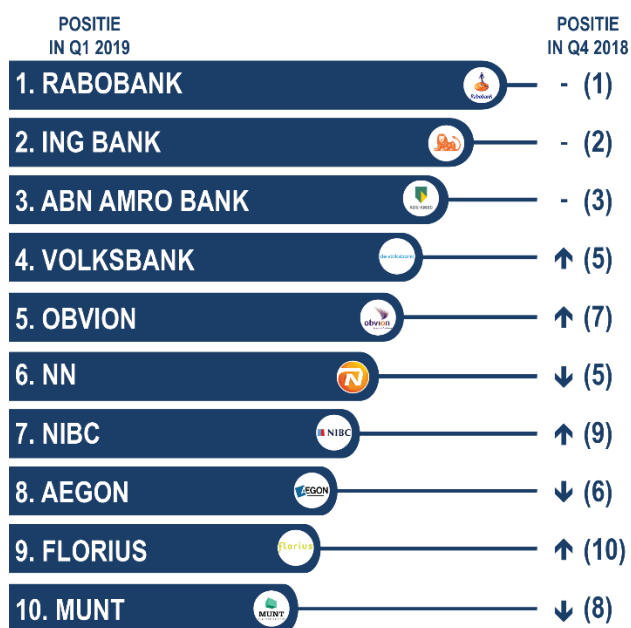
Top 5 stijgers en dalers



Bron: Kadaster, IG&H

De top-4 grootste verstrekkers blijft ongewijzigd ten opzichte van het vierde kwartaal van 2018. Rabobank behoudt de koppositie in de markt, gevolgd door ING, ABN AMRO en Volksbank. Door de krimp bij Nationale Nederlanden en Aegon vallen deze partijen terug naar een zesde, respectievelijk achtste plek in de markt. Ook Munt valt door de krimp in het eerste kwartaal terug naar de tiende plek. Obvion, NIBC en Florius zien hun marktpositie juist verbeteren.

Top 10 grootste verstrekkers

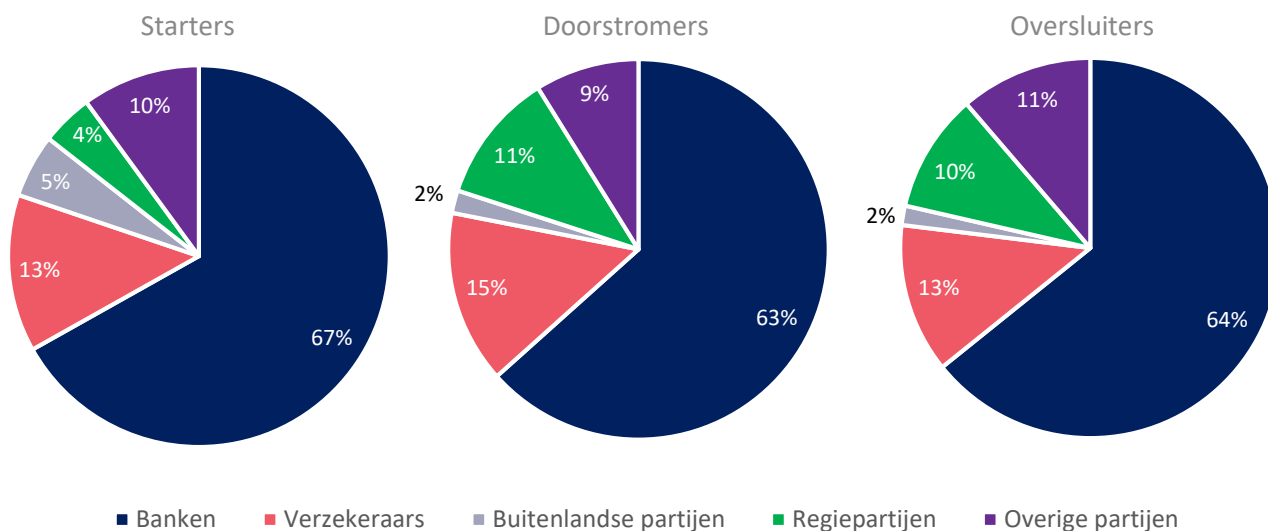


Bron: Kadaster, IG&H

Verdeling typen sluiters

In het eerste kwartaal van 2019 verschuift de focus van banken iets meer richting starters. Waar in het voorgaande kwartaal het marktaandeel van banken nog het grootst was onder doorstromers, is het aandeel nu weer het grootst onder starters. Het marktaandeel van verzekeraars groeit voor alle typen sluiters en blijft relatief het grootst onder doorstromers. Het marktaandeel van regiepartijen krimpt juist voor alle typen sluiters maar blijft relatief groot voor doorstromers en oversluiters.

Verdeling aanbiederscategorieën over typen sluiters Q1 2019



Bron: Kadaster, IG&H