



Laagste groei verstrekte hypotheken sinds 2013

Starters en doorstromers de dupe van krapte op de woningmarkt

Utrecht, 28 augustus 2018 – In het tweede kwartaal van 2018 zijn er in Nederland bijna 87.000 hypotheken afgesloten. Met 2,5 procent is dit de laagste groei sinds 2013. Net als in het vorige kwartaal nam het aantal startershypothekeken af met maar liefst 11 procent.

Ook het aantal hypothekeken voor doorstromers nam het afgelopen kwartaal af (-4%). Het aantal oversluiters steeg daarentegen met bijna 36 procent naar een recordhoogte van 24.000 hypothekeken op kwartaalbasis. “Hiermee is het aantal oversluiters voor het eerst groter dan het aantal starters” zegt Joppe Smit, Senior Manager Banking bij IG&H.

Vooraf starters duurder uit

De gemiddelde hypotheeksom steeg in het tweede kwartaal van 2018 met 1,8 procent naar €306.000. Voor doorstromers steeg deze met 2,6 procent naar €354.000 en voor starters steeg de gemiddelde hypotheeksom zelfs met 3,4 procent, naar €249.000. De gemiddelde hypotheeksom voor oversluiters is nagenoeg gelijk gebleven (€279.000). Smit: “Door de krappe woningmarkt is de gemiddelde hypotheeksom sterk toegenomen. Vooral voor starters is het daarom nog steeds lastig een (koop)huis te vinden en deze gefinancierd te krijgen.”

Groei bij regiepartijen

Het marktaandeel van de zogeheten ‘regiepartijen’ stijgt in het tweede kwartaal van 2018 naar bijna 18 procent, het hoogste niveau sinds 2016. “Vooral deze partijen weten te profiteren van de groeiende oversluitmarkt,” aldus Smit. “We merken in de hele markt dat partijen innovatiever worden in het aantrekken en behouden van klanten nu de groei van de markt afremt. Zo zetten partijen bijvoorbeeld steeds vaker in op het aanbieden van mogelijkheden tot verduurzaming van de woning.”

Verduurzaming woningsector komt niet van de grond

Uit aanvullend onderzoek van IG&H naar de drijfveren rond het verduurzamen van de woning blijkt dat 56 procent van de ondervraagden zijn of haar woning wil verduurzamen, maar 75 procent van hen geeft aan nog geen actie te hebben ondernomen. Opvallend is dat slechts een derde van de ondervraagden de bank als logische partner ziet bij de verduurzaming van hun woning. Smit: “We zien een mooie ambitie op verduurzaming, maar tegelijkertijd worstelen banken en verzekeraars met het realiseren hiervan. Onze overtuiging is dat als partijen hun ambities écht willen waarmaken, ze diverser, gericht en proactiever moeten zijn in hun aanbod.”

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: Groei hypotheekomzet neemt af door laagste toename van aantal verstrekte hypotheekens sinds 2013

De hypotheekomzet groeide in het tweede kwartaal van 2018 met 11,6 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2017. De groei van de hypotheekmarkt lijkt daarmee een plafond te hebben bereikt. Belangrijkste oorzaak is een 2,5 procent groei van het aantal verstrekte hypotheekens: de laagste groei sinds 2013.

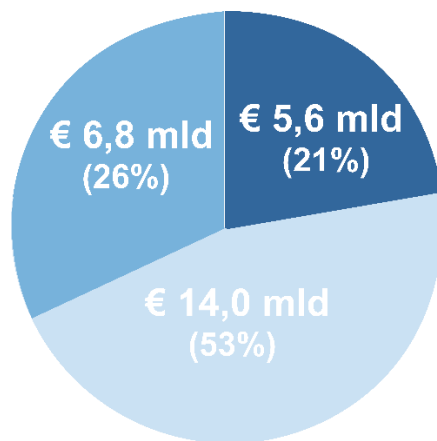
Hypotheekomzet

De totale hypotheekomzet in het tweede kwartaal van 2018 bedraagt €26,4 miljard. Dit is een stijging van 10,4 procent ten opzichte van het eerste kwartaal van dit jaar. Toen bleef de hypotheekomzet nog steken op 24 miljard. Op jaarbasis groeide de hypotheekomzet in het tweede kwartaal van 2018 met 11,6 procent, het laagste groeipercentage sinds het eerste kwartaal van 2013.



Bron: Kadaster, IG&H

In het tweede kwartaal van 2018 zijn doorstromers verantwoordelijk voor €14,0 miljard (53%) en starters voor €5,6 miljard (21%). De aankoopmarkt, waartoe starters en doorstromers behoren, lijkt sinds een jaar te stabiliseren. De oversluitmarkt daarentegen blijft groeien en is dit kwartaal verantwoordelijk voor €6,8 miljard (26%), het grootste aandeel voor oversluiters ooit. Door de groeiende oversluitmarkt daalt het aandeel van zowel starters en doorstromers in de gehele markt nu al ruim een jaar (met in totaal 3% resp. 4%). Het aandeel oversluiters is in dezelfde periode met 7 procent gestegen; een groei van bijna 50 procent ten opzichte van vorig jaar.



■ Starters ■ Doorstromers ■ Oversluiters

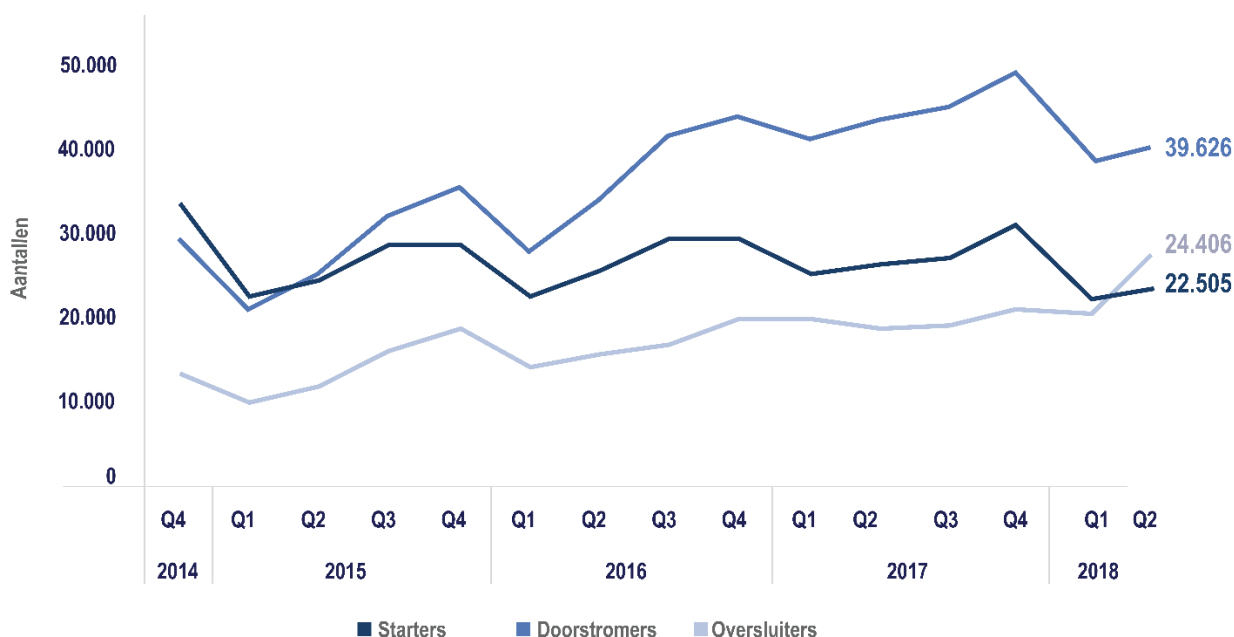
Bron: Kadaster, IG&H

Aantal hypotheek

In het tweede kwartaal van 2018 zijn er bijna 87.000 hypotheek afgesloten. Dat is een groei van 8,4 procent ten opzichte van het eerste kwartaal van dit jaar. Een mooi herstel, maar onvoldoende om de krimp van 19 procent in het eerste kwartaal van 2018 te compenseren. Ook ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2017 is de groei beperkt; de groei van 2,5 procent op jaarbasis is de laagste groei sinds 2013.

De beperkte groei van het aantal hypotheek is vooral het resultaat van een terugloop in het aantal verstrekte hypotheek voor de aankoop van een nieuwe woning: de hypotheek verstrekt aan starters en doorstromers. Net als in het vorige kwartaal loopt het aantal hypotheek onder starters terug met 11 procent. Het aantal doorstromers daalt met 4 procent zelfs een stuk harder dan in het eerste kwartaal van 2018. Het aantal oversluiters stijgt daarentegen met bijna 36 procent, en bereikt daarmee een recordhoogte van ruim 24.000 hypotheek op kwartaalbasis. Het aantal oversluiters is daarmee voor het eerst groter dan het aantal starters.

Ontwikkeling aantal hypotheek per type sluiters



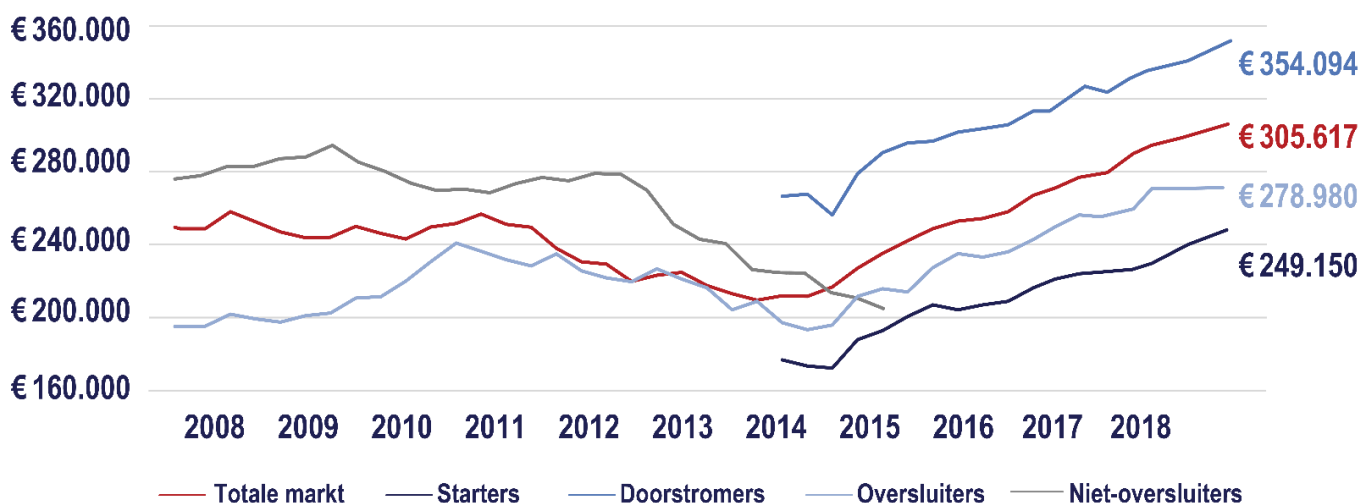
Bron: Kadaster, IG&H

Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom komt in het tweede kwartaal van 2018 uit op €306.000. Dit is een stijging van 8,9 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2017. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018 is de groei echter beperkt; na drie kwartalen van groei ruim boven de 2 procent, blijft de groei van de hypotheeksom in het tweede kwartaal van 2018 steken op 1,8 procent.

De stijging van de gemiddelde hypotheeksom is vooral afkomstig van een sterk gestegen gemiddelde hypotheeksom onder starters en doorstromers. De gemiddelde hypotheeksom voor doorstromers stijgt met 2,6 procent en komt daarmee uit op €354.000. De hypotheeksom voor starters stijgt nog altijd sneller; met een groei van 3,4 procent ten opzichte van het eerste kwartaal, komt de gemiddelde hypotheeksom voor starters uit op €249.000. De gemiddelde hypotheeksom voor oversluiters blijft met een stijging van slechts 0,2 procent ten opzichte van het eerste kwartaal nagenoeg gelijk en komt uit op €279.000.

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters



Bron: Kadaster, IG&H

Prijzontwikkeling

De WOX van Calcasa geeft aan dat de huizenprijs met 9,4 procent is gestegen t.o.v. het niveau van Q2 2017. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs met 2,5 procent gestegen.

- De gemiddelde woningwaarde komt uit op € 297.000 voor alle woningen: EGZ (€ 312.000) en MGZ (€ 256.000). Eengezinswoningen zijn het afgelopen jaar 8,1 procent in waarde gestegen terwijl appartementen maar liefst 13,7 procent in waarde zijn gestegen.
- Woningen van minder dan 150 duizend euro zijn 10,2 procent in waarde toegenomen het afgelopen jaar, woningen in de prijsklasse 150 tot 250 duizend werden 9,6 procent meer waard en woningen in de prijsklasse 250 tot 350 duizend euro stegen met 9,8 procent. Bij woningen van 350 tot 500 duizend euro steeg de waarde met 8,4 procent. Woningen van meer dan 500 duizend euro werden het afgelopen jaar 8,1 procent meer waard.

- De prijsstijging is het grootst in Zuid-Holland (+12,0%) gevolgd door de provincie Flevoland (11,8%). De geringste waardevermindering vond plaats in de provincies Zeeland (4,0%) en Drenthe (5,9%).
- Het aanbod van woningen is met 30,6 procent gedaald en het jaarlijks aantal verkochte woningen is met 0,7 procent gedaald.
- De vooruitzichten voor aankomend kwartaal zijn gunstig. Calcasa verwacht een jaarlijkse prijsstijging van 9,3 procent voor aankomend kwartaal. Wederom zullen de appartementen meer in waarde toenemen met 12,6 procent en eengezinswoningen met 8,3 procent.
- De grootste prijsstijging wordt wederom verwacht in West-Nederland met een jaar-op-jaarontwikkeling van 11,3 procent gevolgd door Oost-Nederland met 8,0 procent, Zuid-Nederland met 6,9 procent en Noord-Nederland met 5,8 procent.

Bron: Calcasa

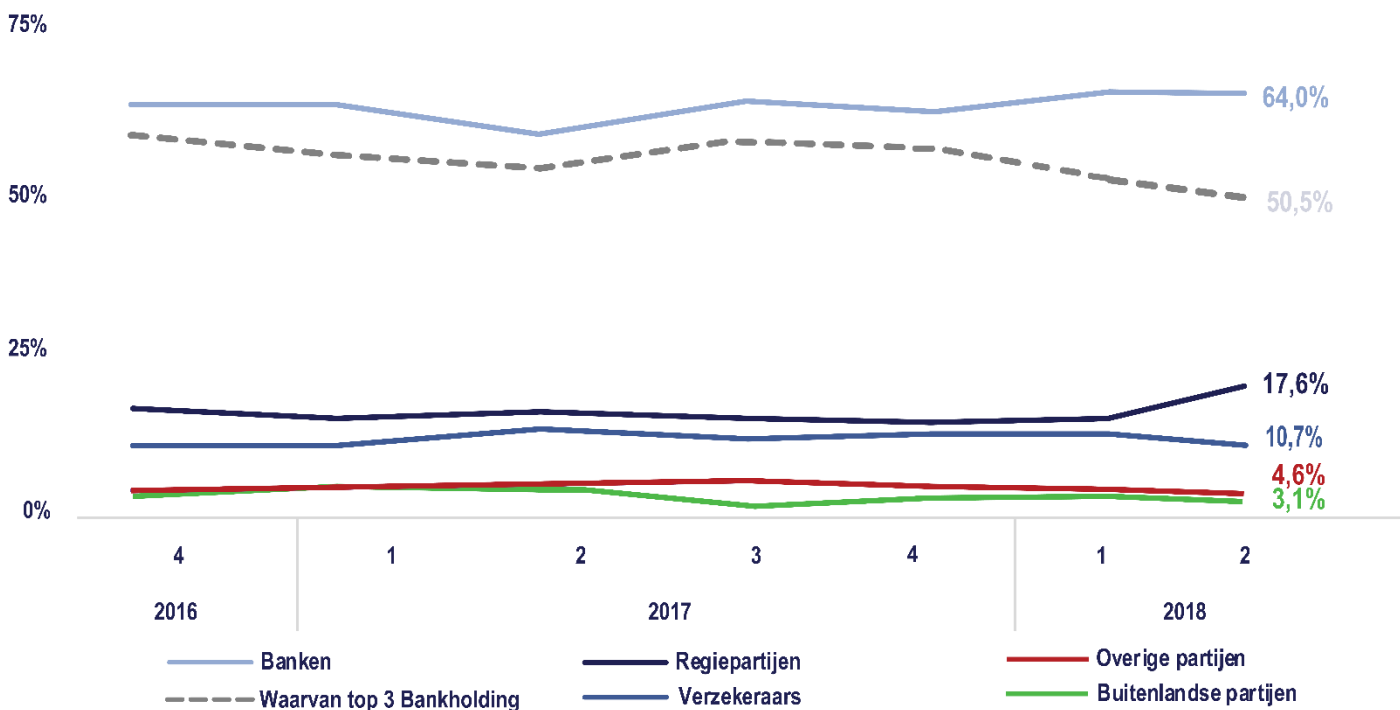
Marktaandeel: Regiepartijen profiteren van groeiende oversluitmarkt

Het marktaandeel van regiepartijen stijgt in het tweede kwartaal van 2018 naar het hoogste niveau sinds 2016. Deze groei is vooral afkomstig van een groeiende oversluitmarkt en gaat ten koste van verzekeraars. Ook de grootbanken verliezen aan marktaandeel; ING kan zich als enige grootbank tot topgroeier rekenen en neemt daarmee de tweede positie in de markt over van ABN AMRO.

Ontwikkelingen in aanbiederslandschap

In het eerste kwartaal van 2018 neemt het marktaandeel van alle aanbiederscategorieën af, met als uitzondering de regiepartijen. Zij zien hun marktaandeel stijgen naar 17,6 procent, het hoogste marktaandeel sinds het derde kwartaal van 2016. De sterkste daling is te zien onder verzekeraars; het marktaandeel van 10,7 procent is het laagst gemeten marktaandeel voor verzekeraars sinds 2016. Het marktaandeel van banken daalt licht naar 64 procent. Het aandeel dat grootbanken hierin hebben daalt sterker (-2,2%) en komt uit op 50,5 procent van de totale productie in de markt.

Ontwikkelingen aanbiederscategorieën



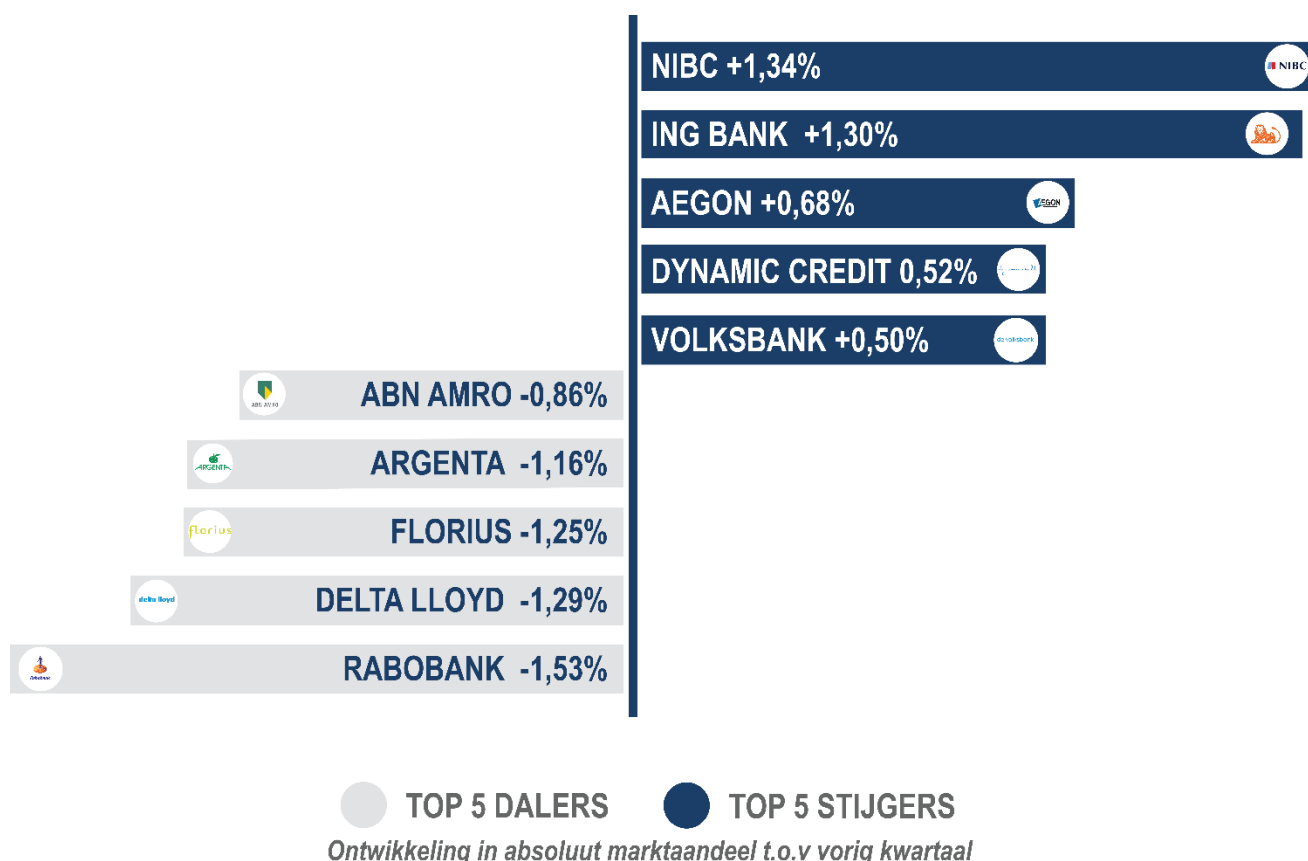
Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkelingen marktaandeel partijen

De groei bij regiepartijen is terug te vinden in de top-stijgers van de markt. NIBC is in het tweede kwartaal van 2018 wederom de topgroeier in de markt. Met een groei in het marktaandeel van 1,34 procent troeft NIBC net ING af, die met 1,30 procent in marktaandeel groeit. Naast NIBC is ook regiepartij Dynamic Credit terug te vinden bij de top stijgers in de markt (+0,52%).

De krimp in het marktaandeel van verzekeraars is vooral toe te schrijven aan een krimp bij Delta Lloyd. Ook het marktaandeel van Nationale Nederlanden daalt licht (-0,18%), en kan daarmee niet compenseren voor de krimp bij Delta Lloyd. Opvallend is verder dat Aegon zich wel onder de top-groeiers schaart, terwijl deze in het eerste kwartaal nog terug te vinden was bij de top-dalers. De krimp in het marktaandeel van banken is het gevolg van een krimp in marktaandeel bij Rabobank (-1,53%) en ABN AMRO (-0,86%). De sterke groei bij ING (+1,30%) en Volksbank (+0,47%) is onvoldoende om het marktaandeel van banken constant te houden.

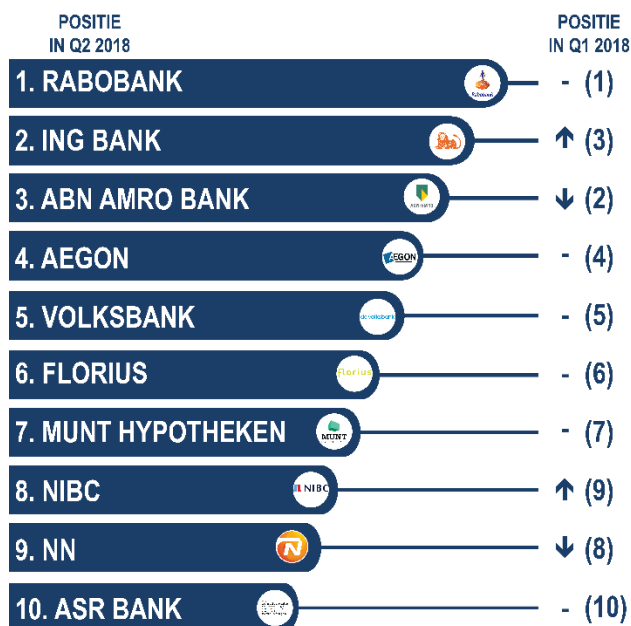
Top 5 stijgers en dalers



Bron: Kadaster, IG&H

De top-stijgers in de markt zorgen direct voor een verandering in de top 10 grootste partijen. Door de sterke groei bij ING en sterke daling bij ABN AMRO, neemt ING de tweede positie in de markt over van ABN AMRO. De sterke groei bij NIBC in combinatie met de lichte daling bij Nationale Nederlanden zorgt er daarnaast voor dat NIBC doorgroeit naar de achtste positie in de markt. Nationale Nederlanden valt daardoor terug naar de negende plek.

Top 10 grootste partijen



Bron: Kadaster, IG&H

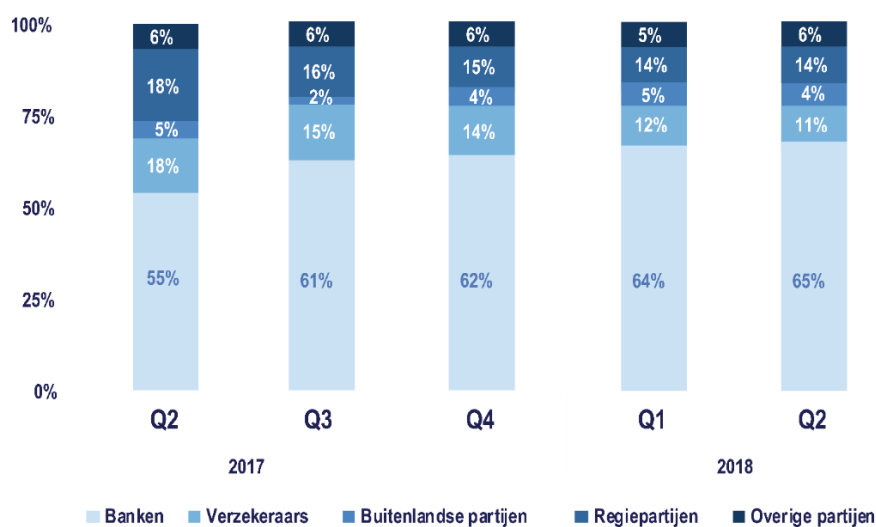
Verdeling aanbiederslandschap

De groei in het marktaandeel van regiepartijen is vooral gerelateerd aan de groei in marktaandeel bij oversluiters. Waar regiepartijen in het derde kwartaal van 2017 nog verantwoordelijk waren voor 14 procent van de totale oversluitmarkt, is dit nu opgelopen tot 18 procent, het hoogste aandeel onder oversluiters ooit. Het aandeel dat regiepartijen hebben op doorstromers is nog net iets hoger, namelijk 19 procent.

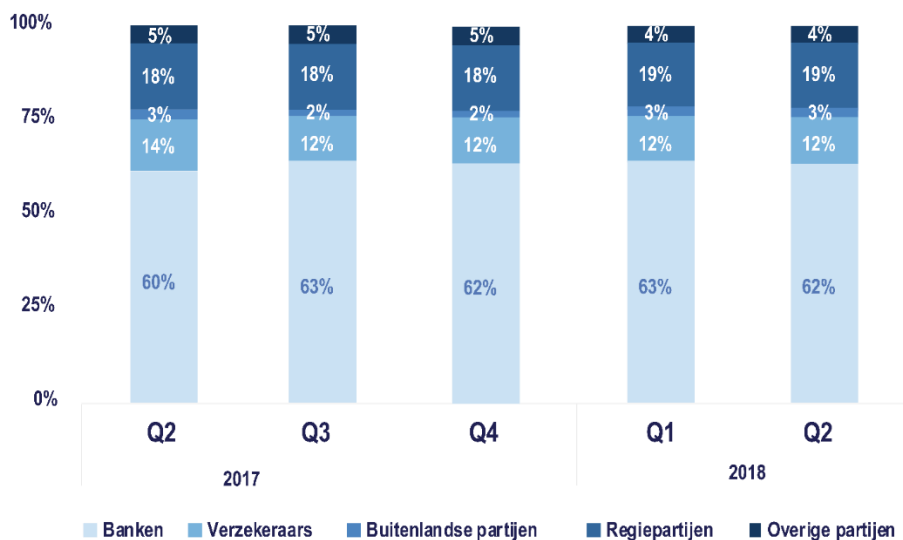
Banken daarentegen zien hun marktaandeel onder oversluiters in het tweede kwartaal juist krimpen met 2 procent naar 66 procent van de totale oversluitmarkt. Het marktaandeel van banken onder starters stijgt licht, en blijft steken op 65 procent: Banken blijven daarmee nog altijd beter vertegenwoordigd op de oversluitmarkt dan op de startersmarkt.

Verdeling aanbiederescategorieën over type sluiters

Starters



Doorstromers



Oversluiters

