

market leaders in
digital transformation

BANKING



Kentering in hypotheekmarkt zet door in vierde kwartaal

Hypotheekupdate
Q4 2022 en jaar-
overzicht 2022



Inhoudsopgave

Pagina	3	_____	Inzichten uit Q4 en jaaroverzicht 2022
	5	_____	Terugblik 2022
			Hypotheekomzet
			Aantal hypotheken
			Hypotheeksom
	9	_____	Hypotheekmarkt Q4 2022
			Hypotheekomzet
			Aantal hypotheken
			Hypotheeksom
			Prijsonwikkeling
	15	_____	Marktaandelen Q4 2022
			Ontwikkelingen in aanbiederslandschap
			Ontwikkelingen marktaandelen partijen
			Verdeling typen sluiters

Kentering in hypotheekmarkt zet door in vierde kwartaal

De hypotheekomzet en het aantal hypotheeken dalen in de tweede helft van 2022 door gestegen rente en toename van onzekerheid

Utrecht, 21 februari 2023

De kentering in de hypotheekmarkt zette door in het vierde kwartaal van 2022. Zo nam zowel het aantal verstrekte hypotheeken als de hypotheekomzet af in de tweede helft van 2022 ten opzichte van de eerste helft van 2022 met respectievelijk 21,0% en 19,8%. Daarmee komt het aantal verstrekte hypotheeken in het laatste kwartaal van 2022 op 94.000. In de tweede helft van 2022 was er een sterke daling van de hypotheekomzet onder over- en bijsluiters, waar de hypotheekomzet afnam met 53,3%. Over heel 2022 nam de hypotheekmarkt af met 10,3% ten opzichte van het voorgaande jaar, naar 462.000 hypotheeken. De grootste afname van de hypotheekomzet zien we in het laatste kwartaal van 2022 ten opzichte van het laatste kwartaal van 2021, over deze periode daalde de hypotheekomzet met 31,0% en komt daarmee op €30,8 miljard.

Forse daling in aantal hypotheeken onder over- en bijsluiters

De daling in de hypotheekomzet ten opzichte van 2021 wordt veroorzaakt door de sterke daling van de hypotheekomzet onder over- en bijsluiters. De omzet onder deze groep nam in de tweede helft van 2022 sterk af als gevolg van de stijgende rente. Het is niet langer interessant om een hypotheek over te sluiten door de gestegen rente. Dit is een groot contrast met de eerste helft van 2022, toen de rente nog relatief laag was en onder over- en bijsluiters juist het hoogste aantal hypotheeken werden afgesloten. "De rente stijgt sinds het einde van 2021, waardoor veel huizenbezitters hun hypotheek vanaf dat moment hebben overgesloten. Dit verklaart het hoge aantal over- en bijsluiters in de eerste helft van 2022" zegt Chris van Winden, Director bij IG&H.

Starters hebben betere kansen op de woningmarkt in tweede helft 2022

Het aantal hypotheeklen voor starters steeg in de tweede helft van 2022 met 9,5% ten opzichte van de eerste helft van 2022. Het totaal aantal verstrekte hypotheeklen neemt over dezelfde periode af met 17,9% door een afname van het aantal hypotheeklen onder over- en bijsluiters en doorstromers van respectievelijk 46,7% en 0,6%, waardoor het marktaandeel van de starters is gestegen. Hieruit blijkt dat de kansen van starters op de woningmarkt het afgelopen half jaar zijn verbeterd.

De gemiddelde hypotheeksom (exclusief losse overbruggingshypotheeklen) kwam in het laatste kwartaal van 2022 op €392.000. Dit is een daling van 1,4% ten opzichte van het derde kwartaal. De gemiddelde hypotheeksom per type sluiters is in het laatste kwartaal voor alle type sluiters gedaald. Tot het derde kwartaal van 2022 was er juist een stijgende lijn zichtbaar in de gemiddelde hypotheeksom. Dat betekent voor de starters en doorstromers een verandering van de trend.

Rabobank neemt tweede plek over van ABN AMRO na sterk kwartaal

Rabobank neemt de tweede plek over van ABN AMRO in de top 10 hypotheekverstrekkers. ABN AMRO is de sterkste daler in het laatste kwartaal van 2022, het marktaandeel van de bank neemt af met 1,8%. Lot Hypotheeklen en Florius zijn na ABN AMRO de sterkste dalers in het laatste kwartaal, met een respectievelijke afname van hun marktaandeel van 1,0% en 1,5%. Lloyds Bank, Rabobank en Aegon zijn de sterkste stijgers in het vierde kwartaal van 2022. Het marktaandeel van de verzekeraars nam in het laatste kwartaal van 2022 toe met 1,1% tot 13,3%.



Met vriendelijke groet,

Chris van Winden

Director Banking

Neem contact op

+31 6 29 56 52 76

chris.vanwinden@igh.com

**Wij wensen u
veel leesplezier**
en nodigen u
van harte uit
om te reageren!

Auteurs & data-analyse IG&H Hypotheekupdate

Rick Verweij

| rick.verweij@igh.com

Veerle Willemsen

| veerle.willemsen@igh.com

Terugblik 2022

Voor het eerst sinds de kredietcrisis daling in zowel hypotheekomzet als aantal hypotheeken, grootste afname onder over- en bijsluiters

De hypotheekmarkt laat een kentering zien in 2022. Zowel het aantal hypotheeken als de hypotheekomzet neemt sterk af in de tweede helft van 2022. De grootste afname is te zien onder de groep over- en bijsluiters, waar een afname van 53,3% zichtbaar is van de hypotheekomzet in de tweede helft van 2022 ten opzichte van de eerste helft van 2022. Het aantal verstrekte hypotheeken onder starters neemt in de tweede helft van 2022 toe met 9,5%. Hieruit blijkt dat door de huidige economische situatie en de gevolgen hiervan op de woningmarkt, de kansen voor starters op de woningmarkt toenemen.

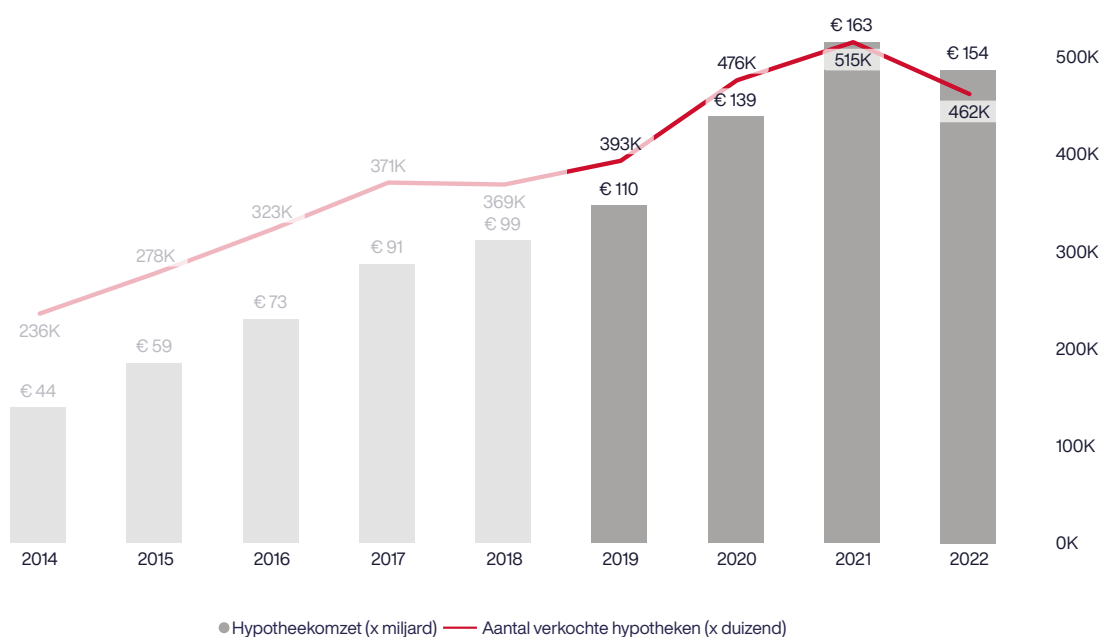


Hypotheekomzet

De hypotheekomzet is voor het eerst sinds de kredietcrisis gedaald met 5,6% van €163 miljard in 2021 naar €154 miljard in 2022. De stijging in de eerste helft van het jaar heeft de kentering in de tweede helft van het jaar slechts gedeeltelijk goed kunnen maken. De daling die in de tweede helft van 2022 is ingezet, wordt met name veroorzaakt door de sterke afname van de hypotheekomzet onder over- en bijsluiters. De hypotheekomzet onder deze groep daalde in de laatste twee kwartalen van 2022 met 53,3% ten opzichte van de eerste helft van 2022. De belangrijkste verklaring hiervoor is de toegenomen rente.

Ook onder de groep doorstromers vond er een daling plaats. In de tweede helft van 2022 nam de omzet onder deze groep af met 2,6% ten opzichte van de eerste helft van het jaar. De hypotheekomzet onder de groep starters nam in de tweede helft van 2022 toe met 4,7% ten opzichte van de eerste helft van 2022. De totale hypotheekomzet is in de tweede helft van 2022 is gedaald met 19,2%.

Hypotheekmarktontwikkeling (op jaarbasis)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)

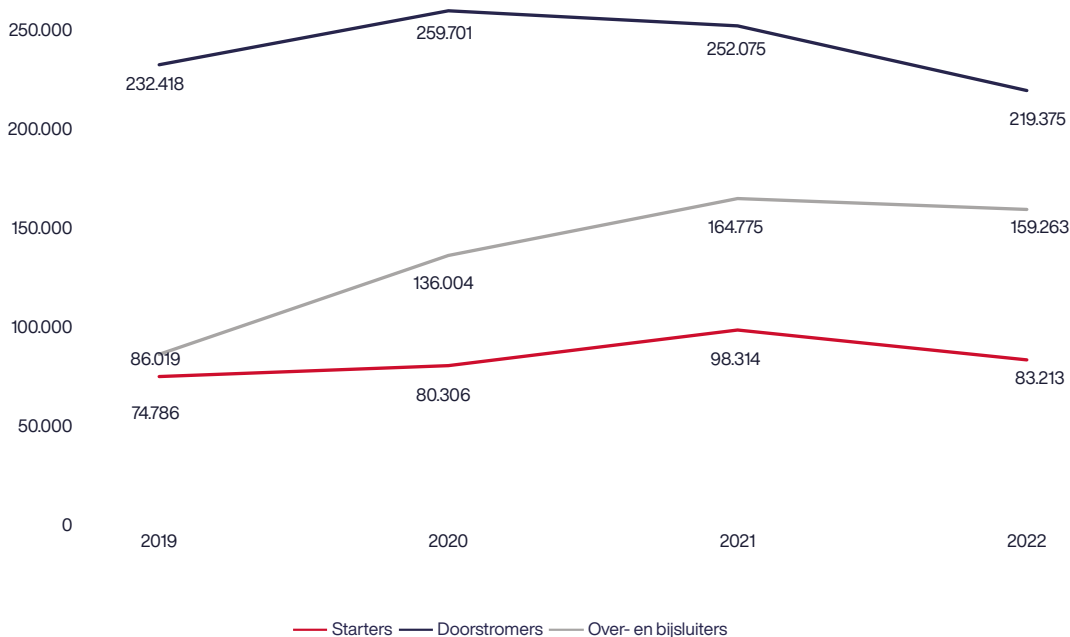
Aantal hypotheeken

In 2022 werden er in totaal 462.000 hypotheeken verstrekt. Dit is een afname van 10,3% ten opzichte van 2021 en dit is de sterkste daling sinds 2013. De daling van de hypotheekomzet is met name zichtbaar in de tweede helft van 2022. Door de recordhoogte van zowel de omzet als het aantal hypotheeken in de eerste helft van 2022, is de afname over heel 2022 beperkt gebleven.

De grootste daling is zichtbaar onder de groep doorstromers, waar het aantal verstrekte hypotheeken in 2022 ten opzichte van 2021 is gedaald met 13,0%. De afname van het aantal hypotheeken onder over-en bijsluiters is in 2022 gedaald met 3,3% ten opzichte van de 2021, terwijl de afzet in de tweede helft van 2022 is gedaald met 46,7% ten opzichte van de eerste helft van 2022. In totaal nam het aantal verstrekte hypotheeken onder starters in 2022 af met 15,4% ten opzichte van 2021.

Opvallend is de toename van het aantal verstrekte hypotheeken onder de groep starters in de tweede helft van 2022. Het aantal verstrekte hypotheeken onder deze groep nam met 9,5% toe in de tweede helft van 2022 ten opzichte van de eerste helft van 2022. De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn de toegenomen kansen op de woningmarkt voor starters als gevolg van de effecten van de huidige economische situatie op de woningmarkt.

Aantal hypotheeken er type sluiters (op jaarbasis)²

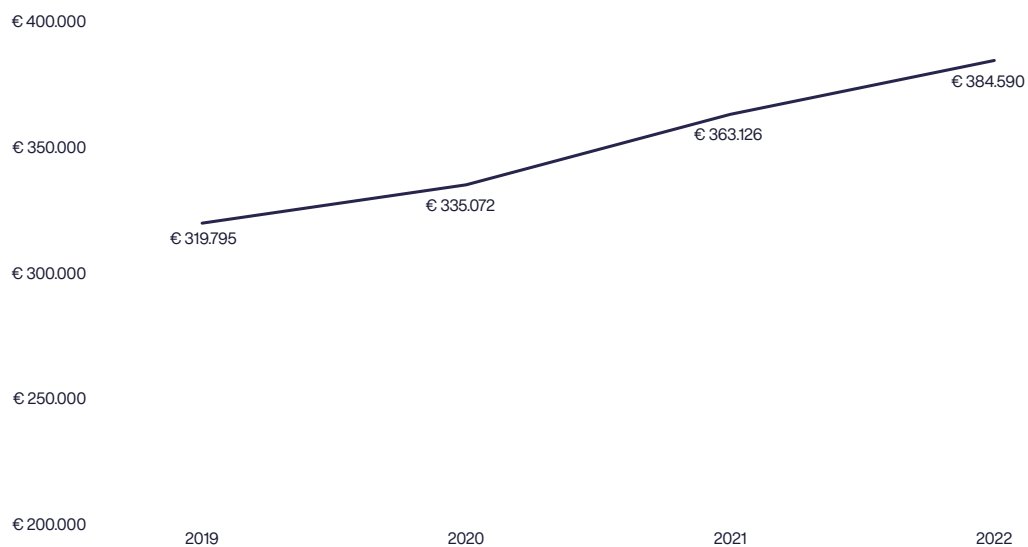


² Bron: Kadaster, IG&H

Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom op jaarbasis laat in 2022 een stijging zien en bereikt recordhoogte van €384.590. De gemiddelde hypotheeksom steeg in 2022 met 5,9% ten opzichte van 2021, ondanks de daling van de hypotheekomzet in het vierde kwartaal van 2022 ten opzichte van het derde kwartaal. De gemiddelde hypotheeksom op jaarbasis is het hoogst sinds het begin van de metingen in 2006.

Gemiddelde hypotheeksom (op jaarbasis)³



³ Bron: Kadaster, IG&H

Hypotheekmarkt Q4 2022

Daling van hypotheekomzet en het aantal verstrekte hypotheeken zet door in het vierde kwartaal van 2022

Omzet van de hypotheekmarkt daalt in het laatste kwartaal van 2022 met 31,0% ten opzichte van het laatste kwartaal van 2021 en komt uit op €30,8 miljard.

De omzet zakt hiermee onder niveau van 2019. Na een sterke afname van zowel de omzet als het aantal hypotheeken in het derde kwartaal, laat ook het vierde kwartaal van 2022 een recorddaling zien. Een afname van de hypotheekomzet in het laatste kwartaal is sinds het dieptepunt van de kredietcrisis niet voorgekomen.

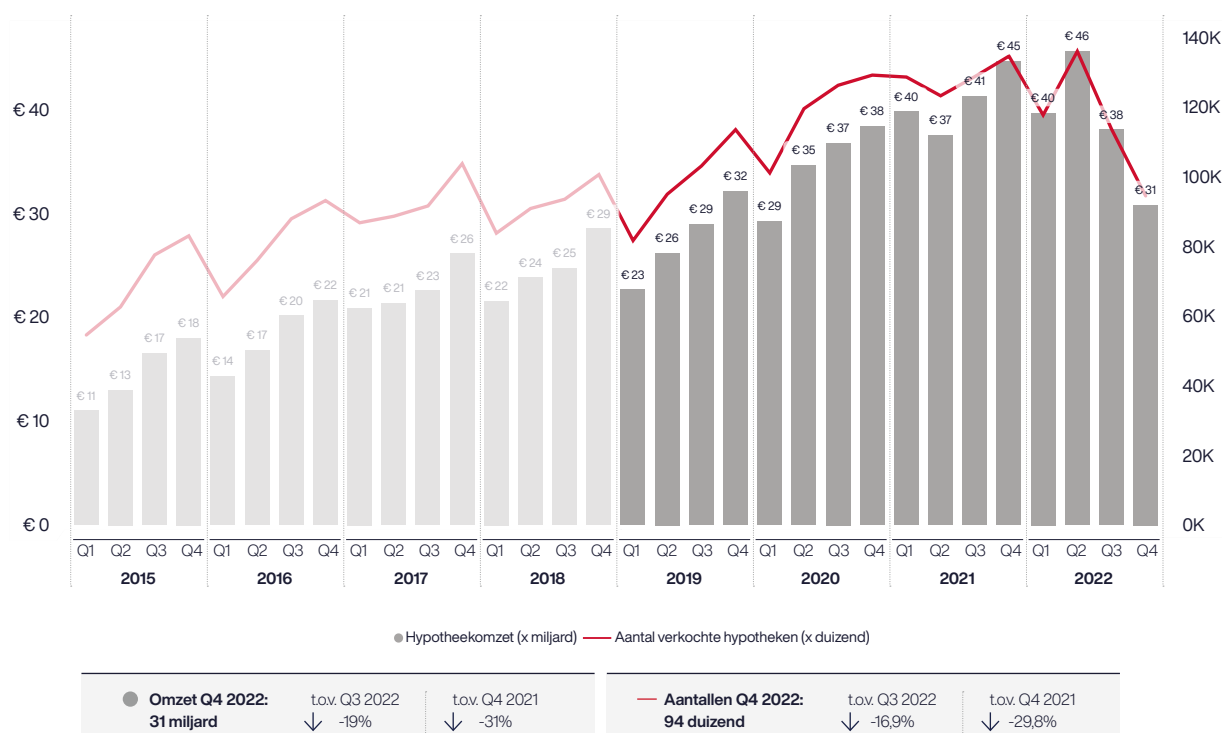


Hypotheekomzet

De hypotheekomzet is in het vierde kwartaal van 2022 teruggezak naar het niveau van 2019 met €30,8 miljard. Dit is een afname van 31,0% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021 en een afname van 19,0% ten opzichte van het derde kwartaal van 2022.

Dat de daling in de tweede helft van 2022 aanhoudt is een opvallende ontwikkeling, omdat het laatste kwartaal volgens het seizoenspatroon normaal het hoogst is. Deze toename wordt meestal veroorzaakt door wijzigingen in wet- en regelgeving die ingaan aan het begin van het eerste kwartaal. Voor het eerst sinds 2011 is er geen stijging van de omzet in het laatste kwartaal ten opzichte van het derde kwartaal. De belangrijkste redenen hiervoor lijken de stijgende rente en toegenomen onzekerheid.

Hypotheekmarktontwikkeling⁴



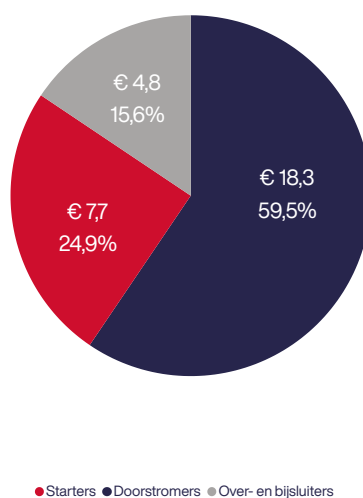
⁴ Bron: Kadaster, IG&H

Notitie: Data 2015 t/m 2018 zijn inschatting o.b.v. originele data met gemiddelde correctiefactor nieuwe datamethodiek (zie Q1 2021 voor uitgebreide toelichting)

Het marktaandeel van de starters en doorstromers is in het laatste kwartaal van 2022 gestegen. Het marktaandeel van de starters is gestegen van 21,5% in het derde kwartaal naar 24,9% in het laatste kwartaal. Het marktaandeel van de doorstromers is gestegen van 54,3% in het derde kwartaal naar 59,5% in het vierde kwartaal.

Hoewel de hypotheekomzet onder starters en doorstromers is afgenomen, is het marktaandeel van deze groepen toch toegenomen door de sterke afname van de hypotheekomzet van de over- en bijsluiters. De hypotheekrente is fors gestegen sinds het laagste punt in 2021. Voor potentiële oversluiters is het niet langer aantrekkelijk om de hypotheek over de sluiten door de gestegen rente. De hypotheekomzet onder de groep over- en bijsluiters daalde van €9,2 miljard in het derde kwartaal naar €4,8 miljard in het laatste kwartaal, terwijl de omzet reeds was afgenomen met 44,4% in het derde kwartaal ten opzichte van het tweede kwartaal. Het marktaandeel van de over- en bijsluiters is hierdoor sterk afgenomen, ten koste van de starters en doorstromers.

Marktaandeel per type sluiters Q4 2022⁵



⁵ Bron: Kadaster, IG&H

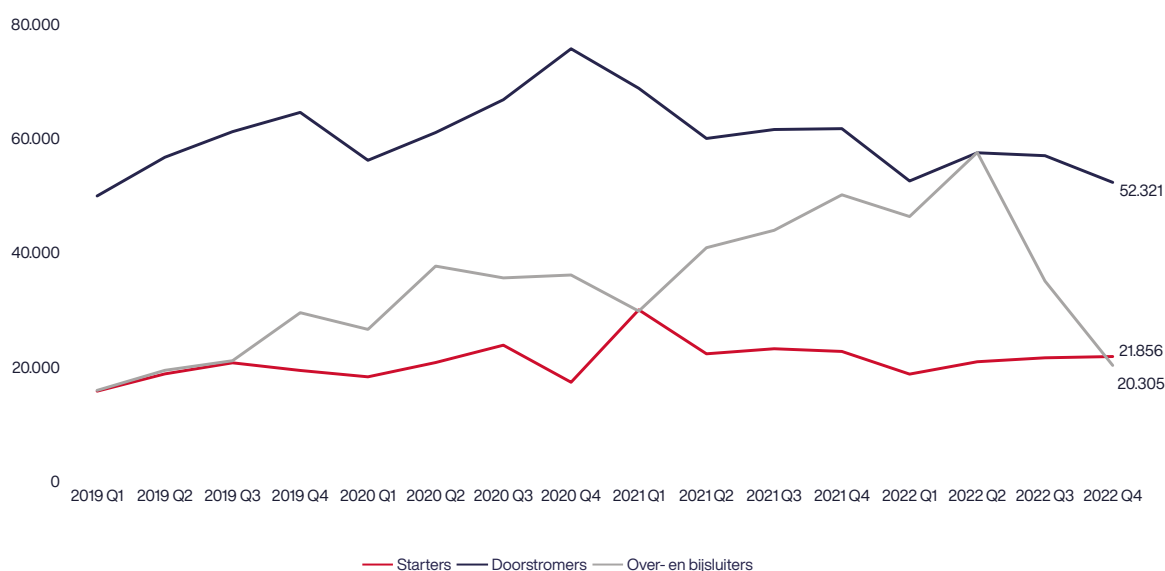
Notitie: Hypotheekomzet weergegeven in miljarden euro's.

Aantal hypotheek

Het totaal aantal verstrekte hypotheek komt in het laatste kwartaal van 2022 uit op 94 duizend. Dit komt neer op een afname van het aantal hypotheek van 29,8% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021. De daling van het aantal verstrekte hypotheek is grotendeels toe te schrijven aan de afname van het aantal verstrekte hypotheek voor over- en bijsluiters. Het aantal verstrekte hypotheek aan deze groep neemt af van 35 duizend in het derde kwartaal naar 20 duizend in het vierde kwartaal. Het aantal hypotheek onder over- en bijsluiters is in het vierde kwartaal met 59,5% afgenomen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021. Het aantal verstrekte hypotheek aan doorstromers daalt met 15,2% in het laatste kwartaal van 2022 ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. In tegenstelling tot de eerder genoemde groepen, is er slechts een lichte afname verstrekte hypotheek aan starters van 3,9%. Deze beperkte afname is te verklaren door een verbeterde positie van starters in de woningmarkt.

Opvallend is dat voor alle groepen de hypotheekomzet in het laatste kwartaal sterker is gedaald dan het aantal hypotheek. Verklaring hiervoor is de daling van de huizenprijzen in de tweede helft van 2022.

Aantal hypotheek per type sluiters⁶



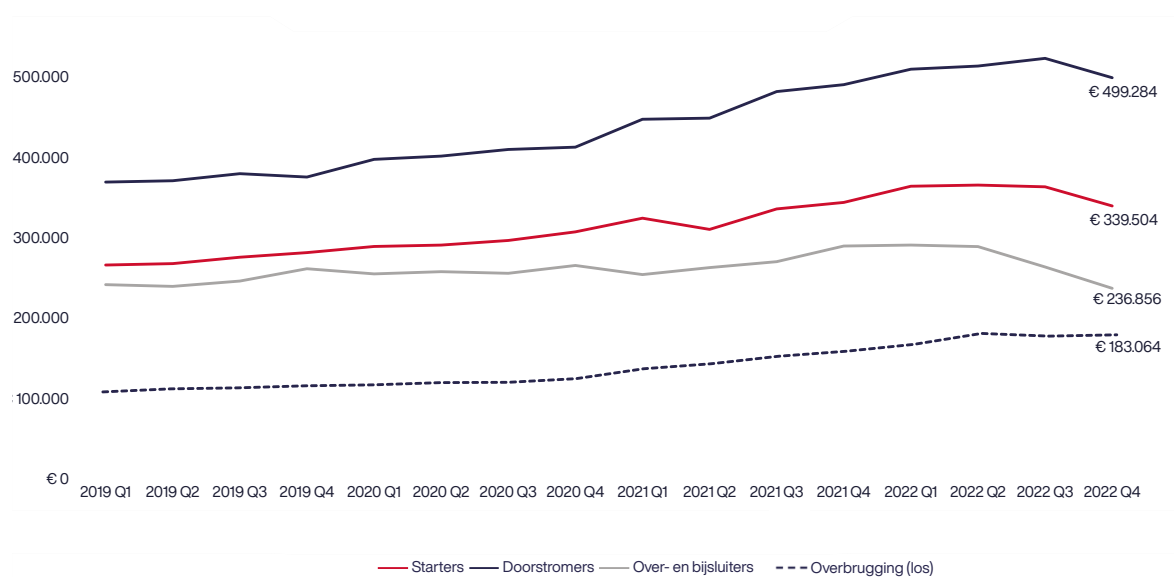
⁶Bron: Kadaster, IG&H

Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom (excl. losse overbruggingshypotheken) is in het laatste kwartaal van 2022 €392.000. Dit is een daling van 1,4% ten opzichte van het derde kwartaal.

De gemiddelde hypotheeksom per type sluiters is in het laatste kwartaal voor alle type sluiters gedaald. Voor de starters en doorstromers is dit een verandering van de trend. Tot het derde kwartaal van 2022 was een stijgende lijn zichtbaar in de gemiddelde hypotheeksom. Voor over- en bijsluiters was er ook vorig kwartaal een daling zichtbaar, welke doorzet in het laatste kwartaal van 2022.

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters⁷



⁷Bron: Kadaster, IG&H

Prijsontwikkeling

De WOX van Calcasa geeft aan dat de huizenprijs met 4,0% is gestegen t.o.v. het niveau van Q4 2021. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs met -3,4% gedaald.

- De gemiddelde woningwaarde komt uit op € 447.000 voor alle woningen: EGZ (€ 474.000) en MGZ (€ 378.000). Eengezinswoningen zijn het afgelopen jaar 4,7% in waarde gestegen en appartementen 1,9%.
- Woningen van minder dan 150 duizend euro zijn 4,3% in waarde toegenomen het afgelopen jaar, woningen in de prijsklasse 150 tot 350 duizend euro werden 4,5% meer waard. Bij woningen van 350 tot 500 duizend euro steeg de waarde met 4,3%. Woningen van meer dan 500 duizend euro werden het afgelopen jaar 3,7% meer waard.
- De prijsstijging is het grootst in de provincie Zeeland (+7,8%) gevolgd door de provincie Overijssel (7,7%). De geringste waardestijging vond plaats in de provincies Noord-Holland (1,8%) en Utrecht (0,8%).
- Het aanbod van woningen is met 2,0% gestegen en het jaarlijks aantal verstrekte woningen is met 13,2% gedaald.

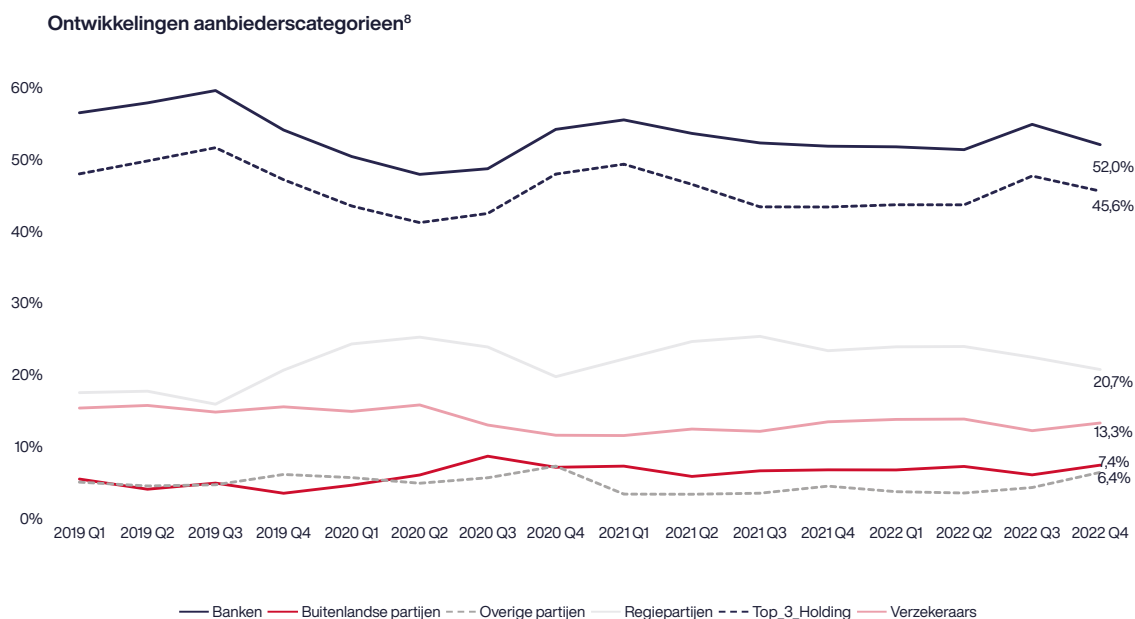
Marktaandelen Q4 2022

Rabobank neemt tweede plaats over van ABN AMRO na sterk kwartaal

In het vierde kwartaal van 2022 zien we een aantal verschuivingen in het aanbiederslandschap. Rabobank neemt de tweede plaats over van ABN AMRO in de top-10. Het marktaandeel van de verzekeraars is het afgelopen kwartaal gestegen, ten koste van het marktaandeel van de banken. Het marktaandeel van de top-3 holdings is het afgelopen kwartaal gedaald met 1,2%-punt tot 45,6%. Lloyds Bank is de grootste stijger dit kwartaal en komt nieuw binnen in de top-10 op plek 8.

Ontwikkelingen in aanbiederslandschap

Gekeken naar de verschillende type aanbieders, is het marktaandeel van de banken afgenomen met 2,9%-punt naar 52,0%. Dit verklaart ook de afname van de top-3 holdings, aangezien de top-3 holdings uit banken bestaat. Het marktaandeel van verzekeraars is daarentegen in het laatste kwartaal van 2022 gestegen met 1,1%-punt tot 13,3%. Het marktaandeel van regiepartijen neemt in het laatste kwartaal verder af met 1,8%-punt tot 20,7%. Het marktaandeel van de buitenlandse partijen neemt daarentegen toe met 1,3%-punt tot 7,4%.



⁸Bron: Kadaster, IG&H

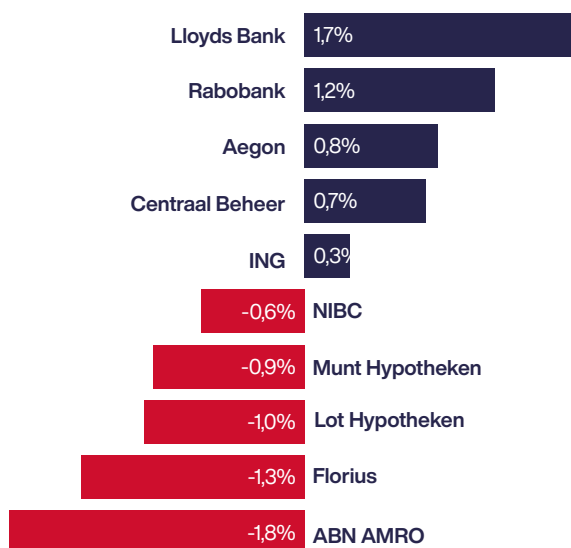
Ontwikkelingen marktaandeel partijen

Loyds Bank valt op als de grootste stijger in de markt, met een stijging van 1,7%-punt ten opzichte van het derde kwartaal van 2022. Met deze stijging komt Loyds bank binnen in de top-10 op plek 8.

Rabobank laat in het laatste kwartaal eveneens een forse stijging zien in het marktaandeel van de hypotheekomzet. In voorgaande kwartalen verloor Rabobank marktaandeel waardoor het terugzakte naar de derde plek. De grootbank lijkt nu dus op de weg terug.

Op de derde plek in de top-3 van stijgers staat Aegon, met een stijging van 0,8%-punt. Aegon stijgt hiermee één plaats van plek 7 naar plek 6. Met een daling van 1,8%-punt is ABN AMRO de grootste daler. De top-3 van grootste dalers bestaat verder uit Florius en Lot Hypotheken, met respectievelijk een daling van 1,3%-punt en 1,0%-punt.

Top 5 stijgers en dalers⁹

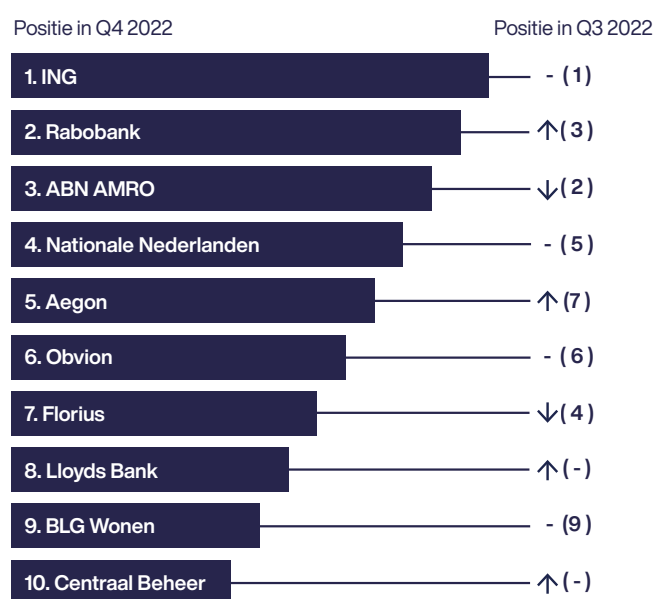


⁹ Bron: Kadaster, IG&H

Notitie: % staat hier voor procentpunt.

In de top-10 verstrekkers in de hypotheekmarkt zijn een aantal verschuivingen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Met het toegenomen marktaandeel weet Rabobank de tweede plek over te nemen van ABN AMRO. Nationale Nederlanden stijgt van plek 5 naar plek 4 en Aegon doet het eveneens goed en stijgt van plek 7 naar plek 5. Florius zakt, in een kwartaal waarin de maatschappij veel marktaandeel verloor, van plaats 4 naar plaats 7. Loyds Bank komt na een uitstekend kwartaal binnen op plek 8 en Centraal Beheer komt binnen als hekkensluiter in de top-10.

Top 10 grootste verstrekkers¹⁰

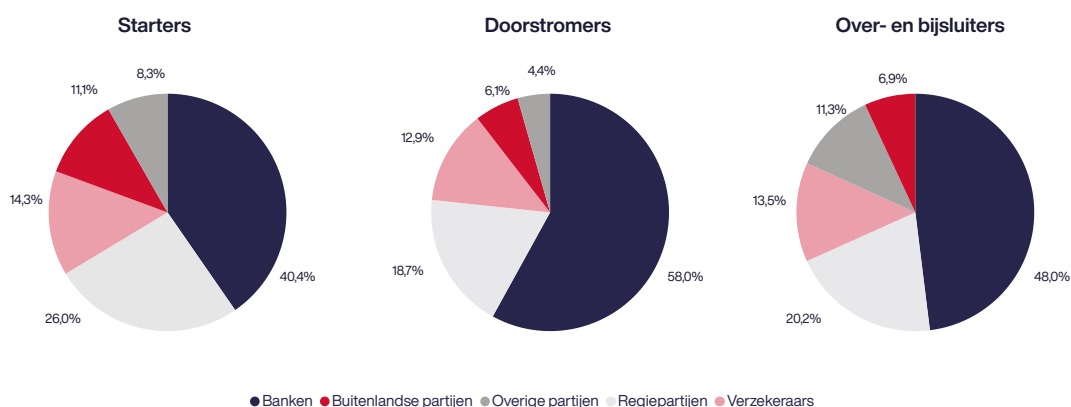


¹⁰ Bron: Kadaster, IG&H

Verdeling typen sluiters

De grootste verschuiving onder starters is zichtbaar bij de verzekeraars. Het aandeel van de verzekeraars nam daar toe met 5,8%-punt ten opzichte van het derde kwartaal. Het aandeel van de overige partijen en buitenlandse partijen nam eveneens toe, met respectievelijk 2,7%-punt en 4,5%-punt. Het aandeel van de banken en regiepartijen is daarentegen afgenomen met 8,2%-punt en 4,7%-punt. Binnen de groep over-en bijsluiters neemt het aandeel van de regiepartijen af met 12,0%-punt. Het marktaandeel van de verzekeraars en buitenlandse partijen neemt onder deze groep toe met 5,4%-punt en 5,2%-punt. Binnen de groep doorstromers zien we beperkt verschuivingen.

Verdeling typen sluiters¹¹



¹¹Bron: Kadaster, IG&H



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)



Chris van Winden

Director Banking

chris.vanwinden@igh.com

Perscontact

(alle andere vragen)



Szilvia van Oijen

Marketing Manager

szilvia.vanoijen@igh.com

