



Inzichten uit Q3 2019

## **Opleving hypotheekmarkt richting oude niveau na dip in eerste helft van 2019**

***Beste derde kwartaal sinds 2007***

Utrecht, 7 november 2019 – De opleving in de hypotheekmarkt resulteert in het beste derde kwartaal sinds 2007. De hypotheekomzet groeit over de volle breedte van de markt met 15,1% ten opzichte van vorig kwartaal tot €28 miljard. Hiermee herpakt de markt zich ten opzichte van de krimp in het eerste half jaar.

“Het sterke derde kwartaal zorgt ervoor dat de markt op jaarbasis weer in de buurt komt van topjaar 2018,” zegt Joppe Smit van consultancy IG&H. De omzetgroei in het afgelopen kwartaal komt zowel door een stijging van het aantal hypotheekleningen als door een toename van de hypotheeksom. Ten opzichte van het tweede kwartaal is het aantal hypotheekleningen met 12,8% toegenomen tot 85.000. De gemiddelde hypotheeksom is gestegen tot een nieuwe recordhoogte van €324.000.

### **Ook groei bij starters**

Opvallend is dat ook onder starters het aantal hypotheekleningen is toegenomen (+1,8%), terwijl de omzet zelfs met 17,2% steeg ten opzichte van vorig kwartaal. Dit wordt veroorzaakt door een sterke stijging van de hypotheeksom voor starters. “Een mogelijke verklaring is dat starters pas op oudere leeftijd een huis kopen, waardoor zij zich een hogere hypotheeksom kunnen veroorloven,” aldus Smit.

Doorstromers blijven de grootste groep sluiters met een aandeel van 46%. Daarnaast leveren over- en bijsluiters opnieuw een sterke bijdrage aan de groei van de hypotheekmarkt (+ 16,5% ten opzichte van Q2). Daarmee zet de groei onder deze groep door, wat betekent dat het steeds belangrijker is voor hypotheekverstrekking om zich ook hierop te richten.

## Groei marktaandeel van ABN AMRO en Florius

Het marktaandeel van banken in zijn geheel, alsmede dat van de Top-3 Bankholding, groeit ten koste van regiepartijen. Met een marktaandeel van 65,9% bereiken banken het hoogste marktaandeel sinds 2013, ondanks een krimp van ING en Rabobank. Bepalende factoren voor deze groei zijn de toename in het marktaandeel van banken onder over- en bijsluiters en de flinke groei van ABN AMRO en Florius het afgelopen kwartaal. Een mogelijke verklaring is dat ABN AMRO een bovengemiddeld aandeel van de productie heeft in de groeiende groep over- en bijsluiters.

In de bijlage leest u meer over deze ontwikkelingen en vindt u de Hypotheekupdate. Wij wensen u veel leesplezier en nodigen u van harte uit om te reageren!

Met vriendelijke groet,

Joppe Smit

*Director bij IG&H*

**E:** [joppe.smit@igh.com](mailto:joppe.smit@igh.com) **T:** 06 2035 2438

IG&H Hypotheekupdate – auteurs & uitvoerders van de data-analyse:

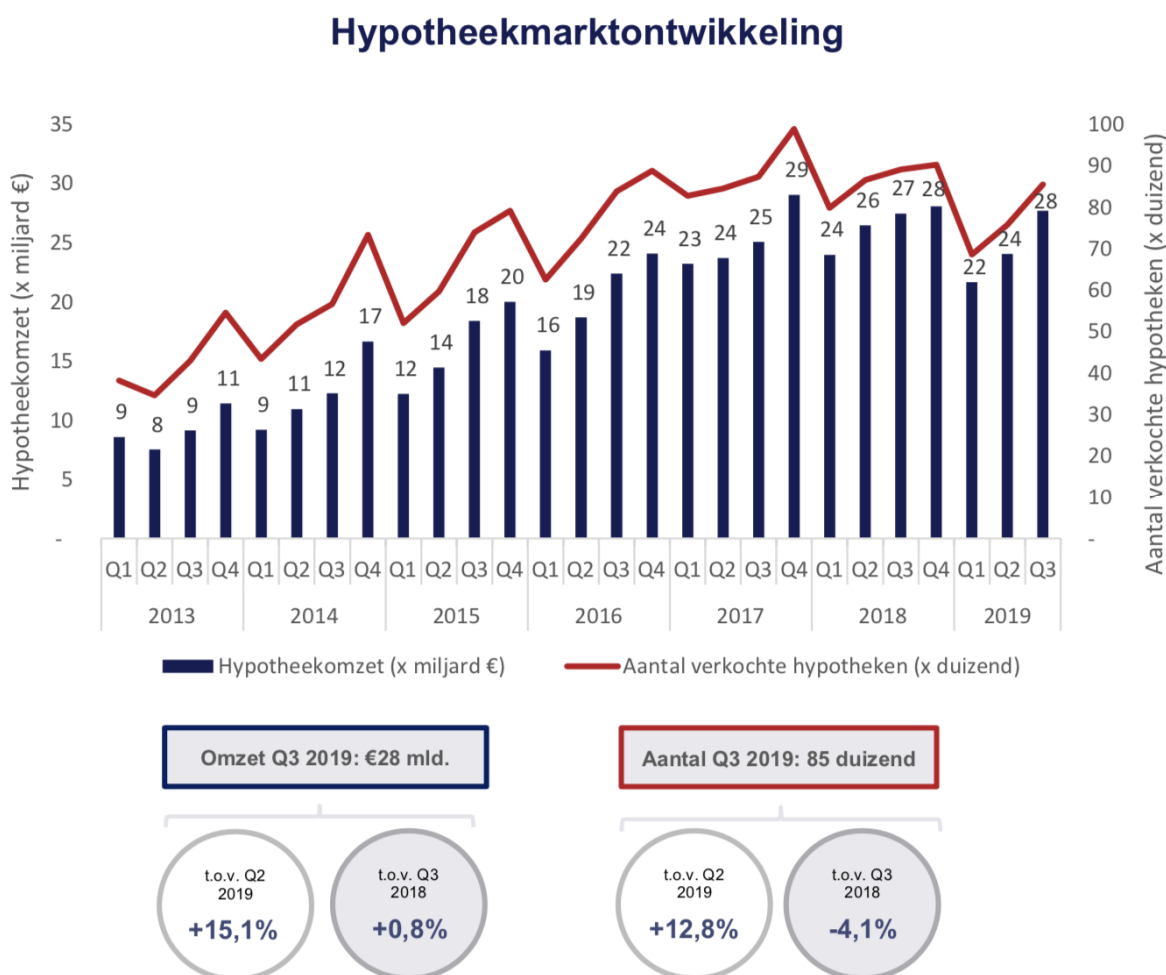
Niels Roelofs ([niels.roelofs@igh.com](mailto:niels.roelofs@igh.com)); Annelies Stemfoort ([annelies.stemfoort@igh.com](mailto:annelies.stemfoort@igh.com))

## Hypotheekmarkt: Opleving hypotheekmarkt resulteert in beste derde kwartaal sinds 2007

De hypotheekomzet groeit in het derde kwartaal van 2019 met ruim 15% ten opzichte van vorig kwartaal. Er is ook een groei van 0,8% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in topjaar 2018. De gestegen hypotheeksom is de verklaring voor deze omzetstijging ten opzichte van vorig jaar. Dit maakt het derde kwartaal van 2019 het beste sinds 2007.

### Hypotheekomzet

De hypotheekomzet in het derde kwartaal van 2019 bedraagt €28 miljard. Dit is een stijging van 15,1% ten opzichte van het tweede kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2018 is de omzet met 0,8% gestegen. Hiermee herpakt de markt zich ten opzichte van de dip in het eerste half jaar. Deze stijging maakt het derde kwartaal van 2019 het beste derde kwartaal dit decennium.



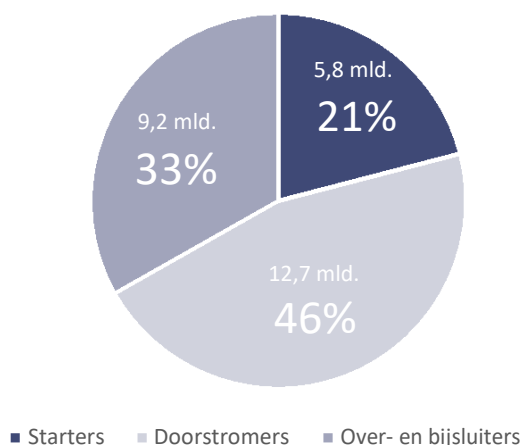
Bron: Kadaster, IG&H

In het derde kwartaal van 2019 zijn de verhoudingen tussen starters, doorstromers en over- en bijsluiters in de totale hypotheekmarkt onveranderd ten opzichte van het vorige kwartaal. Doorstromers behalen een omzet van €12,7 miljard, wat 46% van de totale hypotheekomzet is. De omzet van doorstromers is daarmee met 13,3% gestegen ten opzichte van het tweede kwartaal. In vergelijking met hetzelfde kwartaal vorig jaar is de omzet daarentegen gekrompen met 12,6%.

Ook bij starters is deze tegenstelling zichtbaar. De omzet nam onder deze groep met 17,2% toe ten opzichte van het tweede kwartaal tot €5,8 miljard, terwijl deze ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2018 kromp met 3,7%.

Over- en bijsluiters laten wel een aanzienlijke groei zien ten opzichte van vorig kwartaal (+16,5%) én het derde kwartaal in 2018 (+33,2%). Hiermee stijgt hun hypotheekomzet tot €9,2 miljard en leveren zij opnieuw een belangrijke bijdrage aan de groei van de totale hypotheekmarkt.

### Marktaandeel per type sluiters 3<sup>e</sup> kwartaal 2019



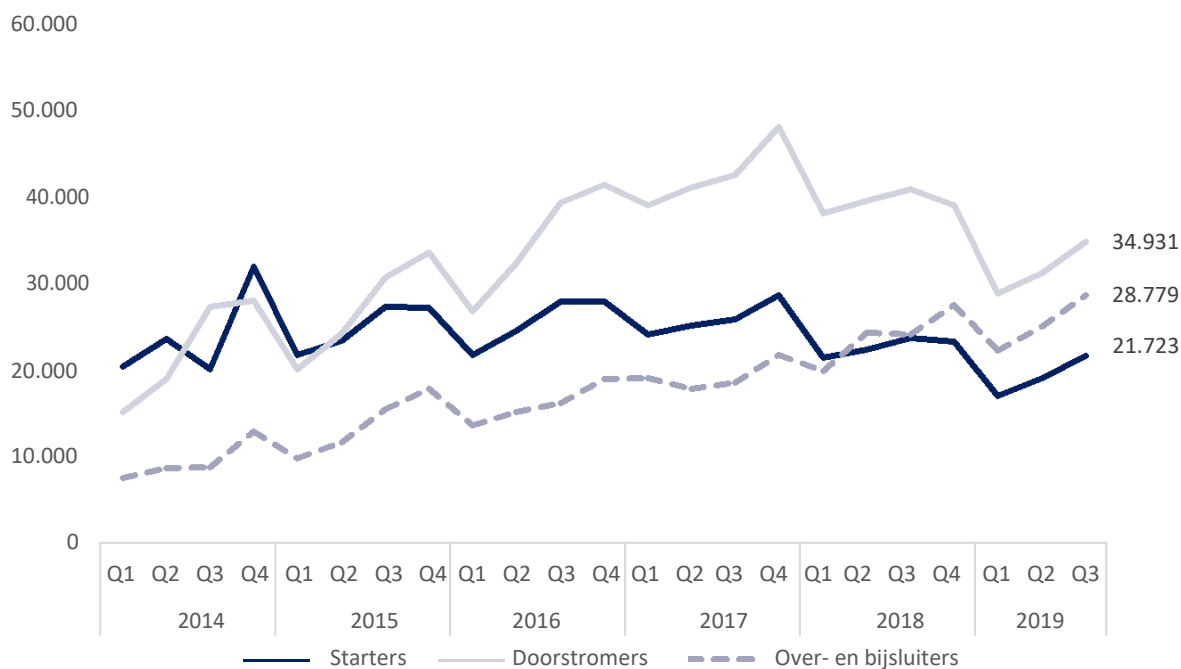
Bron: Kadaster, IG&H

### Aantal hypotheek

Het aantal verstrekte hypotheek is met 12,8% gestegen ten opzichte van het tweede kwartaal tot 85.000. Met dit aantal hypotheek gaat de hypotheekmarkt weer richting het niveau van de recordjaren 2017 en 2018. Ten opzichte van het derde kwartaal in topjaar 2018 is het aantal verstrekte hypotheek echter licht gedaald met 4,1%, terwijl de omzet juist met 0,8% gestegen is. Dit betekent dat de hypotheeksom is toegenomen en tot een omzetstijging in de hypotheekmarkt heeft geleid ten opzichte van het derde kwartaal in 2018.

Onder starters is een relatief geringe stijging (1,8%) in aantallen te zien, vergeleken met de stijging in omzet, ten opzichte van het tweede kwartaal. Bij doorstromers en over- en bijsluiters liggen de groeipercentages van omzet en aantal hypotheek dichterbij elkaar met respectievelijk 11,4% en 14,3% groei in aantallen. Ten opzichte van het derde kwartaal in 2018 daalde het aantal hypotheek voor starters en doorstromers.

### Aantal hypotheek per type sluiters

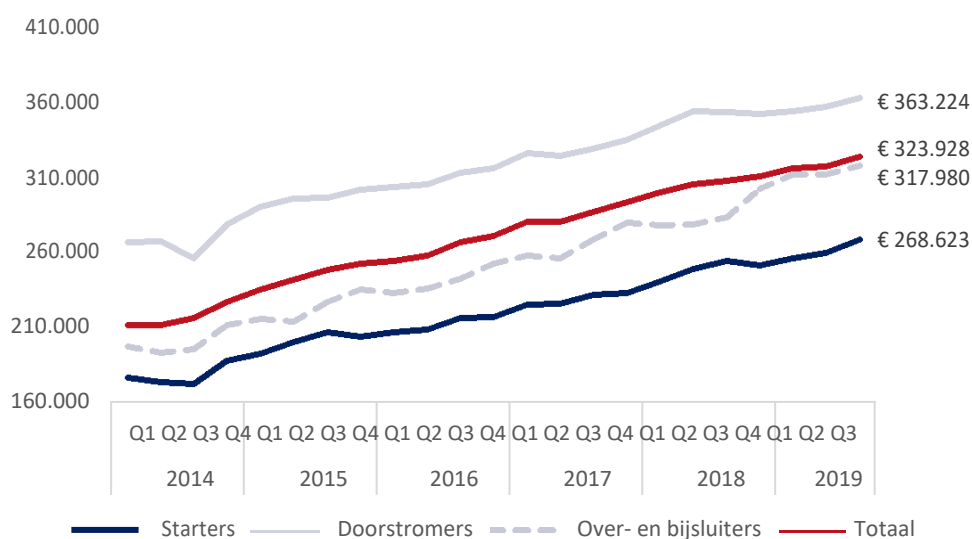


Bron: Kadaster, IG&H

## Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom bereikt in het derde kwartaal van 2019 de nieuwe recordhoogte van €324.000. Dit is een stijging van 2% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2019. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2018 is de gemiddelde hypotheeksom met 5,1% toegenomen, met een bovengemiddelde stijging voor over- en bijsluiters (12,1%). De startersmarkt zag de sterkste stijging ten opzichte van het tweede kwartaal van 2019 (+3,4%), gevolgd door over- en bijsluiters (+1,9%) en doorstromers (1,7%).

## Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters



Bron: Kadaster, IG&H

## Prijsontwikkeling

De WOX van Calcasa geeft aan dat de huizenprijs met 6,4% is gestegen ten opzichte van het niveau van het derde kwartaal in 2018. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs met 2,4% gestegen.

- De gemiddelde woningwaarde komt uit op € 326.000 voor alle woningen. Voor eengezinswoningen is dit € 341.000 en voor appartementen € 284.000. Eengezinswoningen zijn het afgelopen jaar 6,3% in waarde gestegen en appartementen 6,6%.
- Woningen van minder dan 150 duizend euro zijn 6,8% in waarde toegenomen het afgelopen jaar, woningen in de prijsklasse 150 tot 350 duizend euro werden 6,5% meer waard. Bij woningen van 350 tot 500 duizend euro steeg de waarde met 6,0%. Woningen van meer dan 500 duizend euro werden het afgelopen jaar 5,6% meer waard.
- De prijsstijging is het grootst in Zeeland (+8,5%) gevolgd door de provincie Drenthe (8,0%). De geringste waardeverhoging vond plaats in de provincies Noord-Holland (5,2%) en Noord-Brabant (5,6%).
- Het aanbod van woningen is met 25,8% gedaald en het jaarlijks aantal verkochte woningen is met 1,8% gedaald.

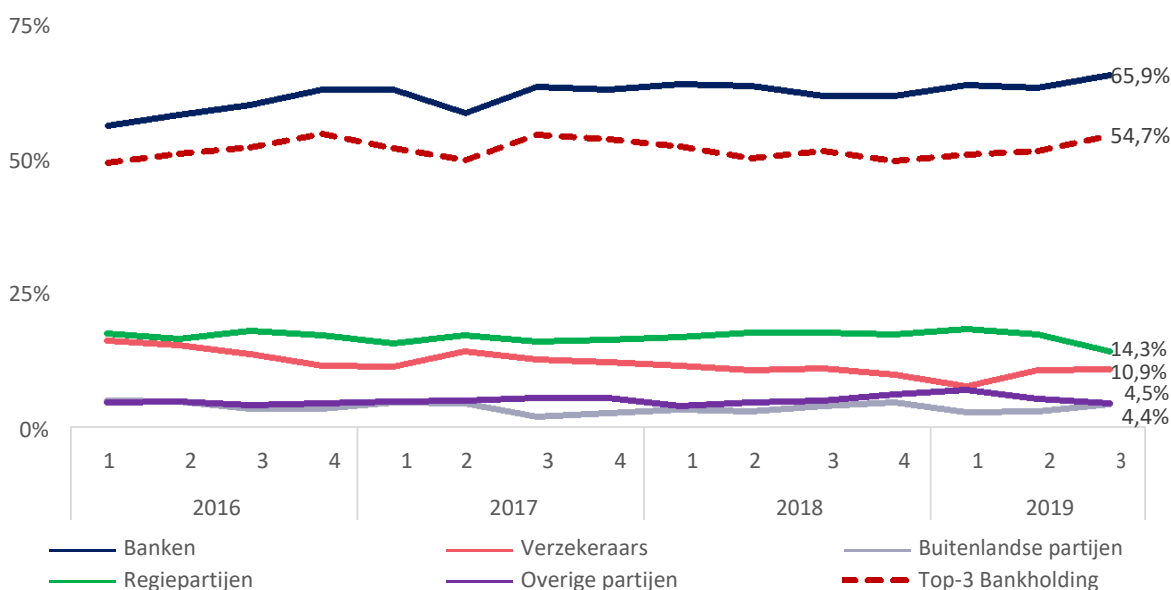
## Marktaandelen: Banken vergroten hun marktaandeel ten koste van regiepartijen tot hoogste niveau sinds 2013

Het marktaandeel van banken, en specifiek ook van de Top-3 Bankholding, groeit flink in het derde kwartaal van 2019. Bepalende factoren voor deze groei zijn de toename in het marktaandeel van banken onder over- en bijsluiters en de flinke groei van ABN AMRO en Florius dit kwartaal. Ondanks de krimp van ING en Rabobank wist de Top-3 Bankholding zo toch te groeien. Daarentegen leveren de regiepartijen volume en marktaandeel in onder alle type sluiters.

## Ontwikkelingen in aanbiederslandschap

In het derde kwartaal van 2019 groeit het marktaandeel van 'banken' met 2,3 procentpunt naar 65,9%. Dit is het hoogste marktaandeel sinds 2013. Het aandeel van de 'Top-3 Bankholding' stijgt naar een aandeel van 54,7%. Een andere stijger is het marktaandeel van 'buitenlandse partijen', dat met 1,3 procentpunt steeg ten opzichte van het tweede kwartaal van 2019. De groei van de 'verzekeraars' in het vorige kwartaal vlakkt wat af met een kleine groei van 0,2 procentpunt. 'Regiepartijen' zijn de grootste daler met een verlies van 3 procentpunt, gevolgd door 'overige partijen' die 0,9 procentpunt inleveren.

### Ontwikkelingen aanbiederscategorieën



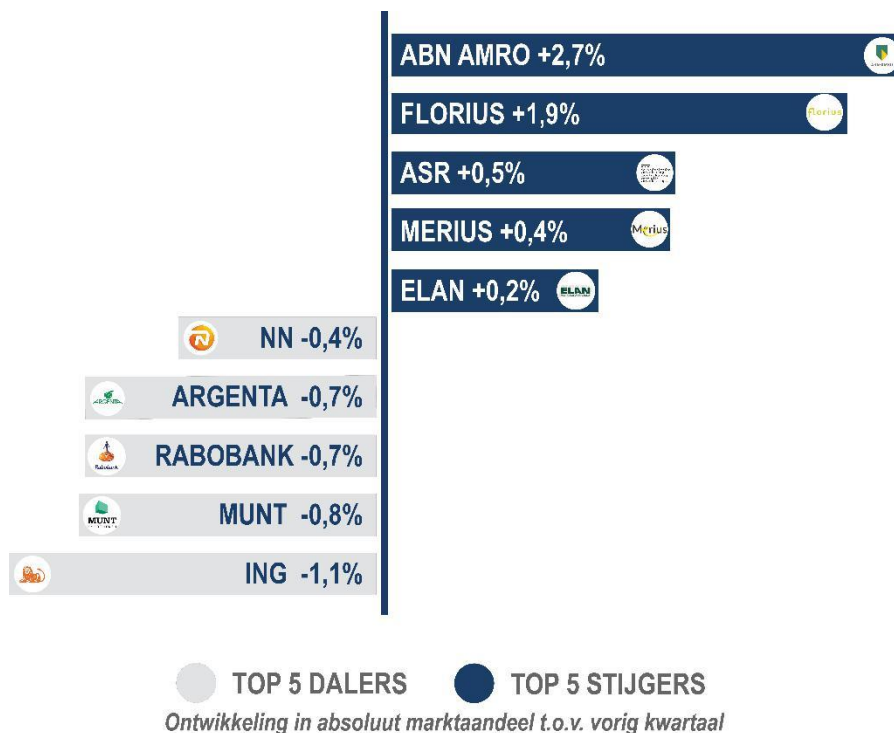
Bron: Kadaster, IG&H

## Ontwikkelingen marktaandelen partijen

ABN AMRO is de grootste stijger in het derde kwartaal van 2019 met een groei van maar liefst 2,7 procentpunt, gevolgd door Florius met een groei van 1,9 procentpunt. Op grote afstand volgen daarna ASR (+0,5), Merius (+0,4) en Elan (+0,2). ING is net als afgelopen kwartaal de grootste daler, al is de daling dit keer kleiner (-1,1 vs. -2,4 procentpunt in Q2). ING wordt onder de dalers op de voet gevolgd door Munt (-0,8), Rabobank (-0,7), Argenta (-0,7) en NN (-0,4).

Opvallend is dat ING en Rabobank in de Top 5 dalers staan, terwijl de Top-3 Bankholding als geheel aanzienlijk is gestegen dit kwartaal.

## Top 5 stijgers en dalers 3<sup>e</sup> kwartaal 2019



Notitie: % staat hier voor procentpunt

Bron: Kadaster, IG&H

In het derde kwartaal van 2019 zien we verrassend veel wisselingen in de top 5 verstrekkers. Rabobank behoudt ondanks krimp de toppositie. De aanhoudende groei van ABN AMRO en Florius zorgt ervoor dat zij allebei een plek stijgen, respectievelijk naar plek 2 en 4. ING moet zijn tweede positie afstaan en daalt naar plek 3 vanwege aanhoudende krimp. Hetzelfde geldt voor Volksbank die daalt naar plek 5. De posities 6 tot en met 10 blijven wel identiek, in tegenstelling tot eerdere kwartalen toen de posities 6 tot en met 10 juist vaak wijzigden. De zesde plaats wordt net als vorig kwartaal ingenomen door Obvion, gevolgd door Nationale Nederlanden op plaats 7, AEGON op 8, Munt op 9 en NIBC op de 10<sup>e</sup> plaats. Hoewel de partijen hun positie behouden zijn hun marktaandelen wel licht afgenomen ten opzichte van vorig kwartaal.



## Top 10 grootste verstrekkers 3<sup>e</sup> kwartaal 2019

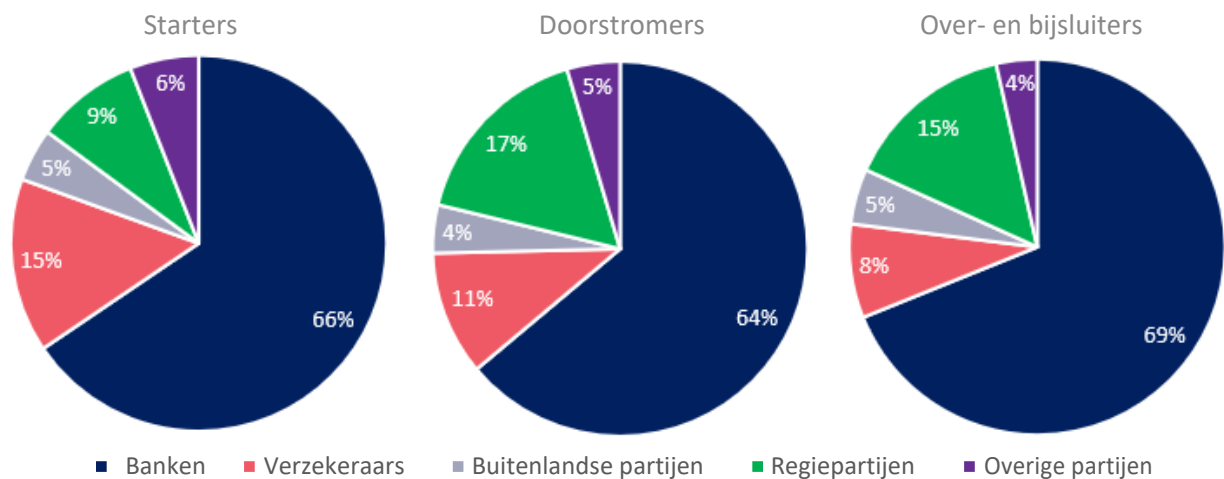


Bron: Kadaster, IG&H

## Verdeling typen sluiters

In het derde kwartaal zien we onder alle type sluiters grote successen voor de banken en grote verliezen voor regiepartijen. Banken groeien met 4 procentpunt onder over- en bijsluiters en met 2 procentpunt bij starters en doorstromers. De groei onder over- en bijsluiters lijkt een belangrijke bijdrage te hebben geleverd aan de groei in marktaandeel, gezien de forse stijging in omzet bij deze groep. Regiepartijen verliezen het meeste onder over- en bijsluiters (-4 procentpunt), gevolgd door starters (-3 procentpunt) en doorstromers (-2 procentpunt). Buitenlandse partijen groeien licht onder alle type sluiters (tussen +1 en +2 procentpunt). Verschillen voor verzekeraars en overige partijen ten opzichte van vorig kwartaal zijn klein.

## Verdeling aanbiederscategorieën over type sluiters 3<sup>e</sup> kwartaal 2019



Bron: Kadaster, IG&H

Afgelopen week was voor de derde keer een grote optocht richting het Malieveld. Na de agrarische sector vraagt nu ook de bouwsector om aandacht. Hoewel de stikstofproblematiek al een tijdje bekend was, voelen boeren en bouwers zich door het gebrek aan hulp bij deze onvermijdelijke verandering in de steek gelaten door de politiek. En niet alleen de boeren en de bouwers worden hard geraakt, ook de woningmarkt in brede zin zal op korte termijn de impact van de beperkingen gaan voelen.

Het past in het beeld van een woonbeleid dat in de afgelopen jaren soms meer problemen heeft veroorzaakt dan opgelost. Verschillende overheidsinstanties en partijen uit de private sector hebben jarenlang langs elkaar heen gewerkt en onvoldoende samen opgetrokken naar een gemeenschappelijk doel. Van kabinet, lokale overheid tot hypotheekverstrekker, met de huidige economische meewind is nu het moment om gericht gezamenlijk actie te ondernemen om de problemen op de woningmarkt het hoofd te bieden.

Illustratief voor de stand van de woningmarkt van vandaag is Kees. Kees wilde als starter in 2005 zijn eerste huis kopen in de stad, maar besloot toen om samen met zijn vriendin te gaan huren omdat kopen toch echt te duur was. Nu zijn ze 14 jaar later een jong gezin met een middeninkomen en kunnen door de stijgende huizenprijzen en woningmarktkrapte zich dat eigen huis nog steeds niet veroorloven.

Iedere dag lezen we wel weer een mooi nieuw voorbeeld van de huizenmarkt op zijn kop. Een simpel rijtjeshuis in Amsterdam-Zuid van €1,5 miljoen, binnen een week verkocht. De rente voor een rentevaste periode van 30 jaar daalt voor het eerst onder de 2%. 1/10 starters die nu kiest voor aflossingsvrij en een paar honderd euro lagere maandlasten verkiest boven opbouwen, aflossen of profiteren van hypotheekrente aftrek. Of dat diverse hypotheekverstrekkers, 12 maanden na de start van een grote campagne rondom het stimuleren van actie op aflossingsvrije hypotheek, ervoor kiezen om hun renteopslag voor aflossingsvrij ervan af te halen. Voor de consument allemaal lastig te begrijpen.

Gelukkig was daar dan Prinsjesdag 2019. Een ambitieuze paragraaf voor het woonbeleid voor komend jaar, waarin het kabinet probeert met een nieuwe set aan plannen de zo nodige inhaalslag te maken. De voorgestelde maatregelen - van stimulatie van woningbouwcoöperaties, de bouw van tijdelijke woningen, aanpassen van de overdrachtsbelasting tot een apart bouwfonds voor het lokaal gereed maken van bouwlocaties - lijken inhoudelijk zinnig. Plannen die noodzakelijk zijn om mensen zoals Kees op termijn wel aan hun eigen droomhuis te helpen.

Maar wat dan opvalt is dat binnen hetzelfde kabinet de plannen niet lijken te zijn afgestemd. Zo heeft het Ministerie van Landbouw geen actie ondernomen op de stikstofcrisis, die nu 18,000 bouwprojecten in de weg zit. En zorgen nieuwe richtlijnen vanuit het ministerie van VROM ervoor dat nieuwbouwhuizen nog 15% duurder zullen uitvallen. Terwijl de gemiddelde prijs van nieuwbouw nu vaak al te hoog is voor de minder kansrijke huizenzoekers.

Als het zo blijft gaan zal de consument voorlopig nog wel de rekening blijven betalen. Dit blijkt ook wel weer uit de versnelde stijging van de gemiddelde hypotheeksom (+3,4% t.o.v. Q2, 2019) en gemiddelde leeftijd van de starter ten opzichte van vorig kwartaal (+ 5 mnd., 31,8 jaar – bron: Kadaster). Mensen zoals Kees zullen dus voorlopig nog wel even geduld moeten houden.

Betere samenwerking is wat mij betreft essentieel om de issues in de woningmarkt echt aan te kunnen pakken. Samenwerking tussen verschillende overheidsinstanties, maar ook met marktpartijen zoals hypotheekverstrekkers. Samenwerking gericht op een gedegen lange-termijnplan, waarin ook op korte termijn groepen die het lastig hebben geholpen worden. Met slimme oplossingen over het financieren van wonen en stimuleren van innovatie in de bouw om duurzamer én sneller te bouwen.

Zoals Remkes al schreef in zijn rapport, niet alles kan. Maar ik ben ervan overtuigd dat als iedereen in de sector goed samenwerkt, er gericht keuzes worden gemaakt en beleid onderling wordt afgestemd –we dan de huizenmarkt weer een stuk toegankelijker kunnen maken. Juist voor mensen zoals Kees.



Bas de Jong  
Manager bij IG&H  
[Bas.deJong@igh.com](mailto:Bas.deJong@igh.com)