

Inzichten uit Q1 2020

Sterk eerste kwartaal door opnieuw toenemende groep over- en bijsluiters

Hypotheekomzet groeit met 28,4% ten opzichte van Q1 2019

Utrecht, 20 mei 2020 – Het aantal gepasseerde hypotheeklen in het eerste kwartaal van 2020 groeit met 22,8% ten opzichte van het eerste kwartaal in 2019. Ook de gemiddelde hypotheeksom is gestegen, waardoor de omzet 28,4% hoger uitkomt. Het laat daarmee zien dat de coronacrisis geen negatieve invloed heeft gehad in het eerste kwartaal van 2020.

“De sterke groei dit eerste kwartaal wordt hoofdzakelijk gedreven door de over- en bijsluiters, die massaal hypotheeklen lijken over te sluiten. Verder zien we dat de hypotheeksom blijft stijgen, wat extra bijdraagt aan de groei in hypotheekomzet” zegt Joppe Smit van consultancybureau IG&H. De gemiddelde hypotheeksom komt met een stijging van 2,8% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019 uit op €337.000. De hypotheeksom blijft stijgen voor alle groepen, maar stijgt het sterkst voor doorstromers (+5,4% t.o.v. Q4 2019). Dit lijkt erop te duiden dat de markt in Q1 2020 vooralsnog niet afkoelt.

Over- en bijsluiters groeien sterk

Nog steeds worden de meeste hypotheeklen door doorstromers afgesloten, maar het verschil met over- en bijsluiters wordt steeds kleiner. Over- en bijsluiters laten een sterke groei zien (+49,5% t.o.v. Q1 2019), terwijl de groei bij doorstromers een stuk lager ligt (+10,0% t.o.v. Q1 2019). Voor de hele markt betekent dit dat er een 22,8% groei is in het aantal hypotheeklen ten opzichte van Q1 2019. “De sterke stijging bij over- en bijsluiters lijkt mede een reactie op de stijgende rente bij diverse geldverstrekkers. Deze groep wil meeprofiteren van de lage rente nu het nog kan” zegt Joppe Smit.

Opnieuw daling marktaandeel banken

Het marktaandeel van banken, en specifiek de top-3 bankholding, daalt voor het tweede kwartaal op rij flink. Voor de top-3 banken zakt het marktaandeel naar 47,9%, het laagste punt sinds 2016. Regiepartijen weten hiervan te profiteren en groeien door naar een marktaandeel van 19,9% aandeel. Munt is opnieuw de grootste stijger en behaalt daarmee een vierde plek in de top 10. ING en Florius zijn de sterkste dalers dit kwartaal. Florius valt door aanhoudende krimp buiten de top 10.

Uitgelicht: Sectorcollectief Duurzaam Wonen

IG&H is één van de ondersteuners van het recent gelanceerde Sectorcollectief Duurzaam Wonen. Ruim 80 partijen uit de markt willen duurzaam wonen bij consumenten vanzelfsprekend maken door adviseurs op te leiden in verduurzaming. De doelstelling is dat eind 2020 ten minste 80% van alle hypotheekadviseurs de opleiding gevolgd heeft. IG&H rapporteert dit kwartaal voor de eerste keer over de voortgang van het Sectorcollectief en zal dit in het vervolg elk kwartaal doen. Tot nu toe hebben al ruim 4.900 adviseurs zich ingeschreven voor de opleiding, waarvan er ruim 3.100 geslaagd zijn. Dit betekent dat er naast de huidige inschrijvingen nog zo'n 3.000 adviseurs moeten worden opgeleid om de doelstelling van 80% van alle adviseurs (ca. 10.000 adviseurs) te behalen dit jaar.

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 **T:** 06 2035 2438

Auteurs & data-analyse IG&H Hypotheekupdate:

Annelies Stemfoort (annelies.stemfoort@igh.com); Brenno Baas (brenno.baas@igh.com)

Hypotheekmarkt Q1 2020: Sterke groei onder over- en bijsluiters leidt tot sterk kwartaal met hypotheekomzet van €32 miljard

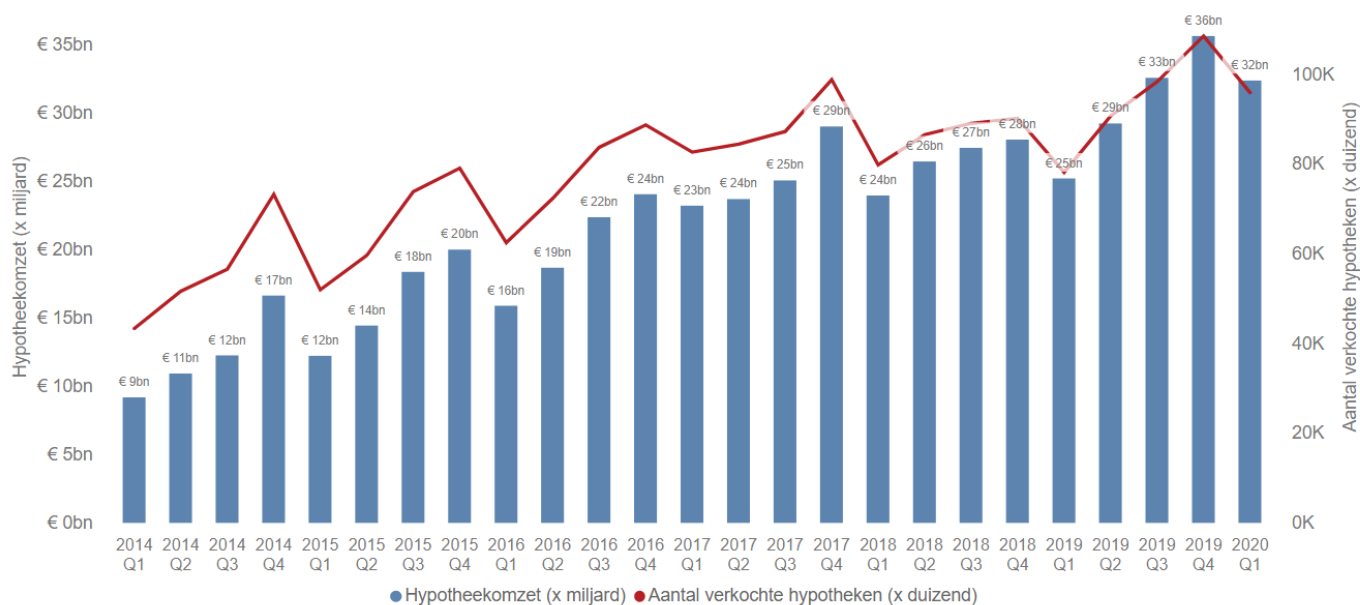
De hypotheekomzet stijgt in het eerste kwartaal met 28,4% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2019. Belangrijkste oorzaak hiervan is een sterke stijging van het aantal verstrekte hypotheeken onder over- en bijsluiters. Verder is de hypotheeksom gestegen onder alle typen sluiters, het sterkst voor doorstromers, wat bijdraagt aan de groei van de hypotheekomzet.

Hypotheekomzet

De hypotheekomzet in het eerste kwartaal van 2020 bedraagt €32 miljard. Dit is een groei van 28,4% procent ten opzichte van het eerste kwartaal van 2019. De hypotheekomzet is het sterkst gestegen onder over- en bijsluiters. Het lijkt erop dat over- en bijsluiters willen profiteren van de lage rente, na signalen dat de rente sinds lange tijd stijgt.

Ten opzichte van Q4 2019 ligt de hypotheekomzet dit kwartaal 9,1% lager, in lijn met het gebruikelijke seizoenseffect - historisch ligt de hypotheekomzet in het eerste kwartaal vaak lager dan in het laatste kwartaal van een jaar. Bij doorstromers is het verschil met Q4 2019 het grootst (-10,8%). Daarna volgen over- en bijsluiters met -8,7% en starters met -5,9%.

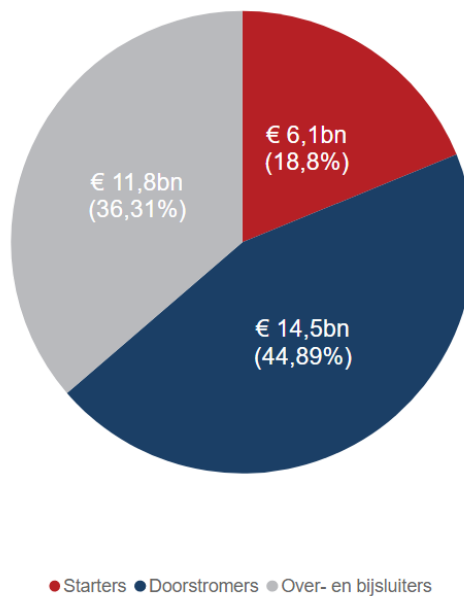
Hypotheekmarktontwikkeling



Bron: Kadaster, IG&H

In het eerste kwartaal blijft de verdeling van typen sluiters relatief stabiel ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019. Over- en bijsluiters zijn verantwoordelijk voor €11,8 miljard (36,3%) van de totale hypotheekomzet en groeien met 0,2 procentpunt ten opzichte van vorig kwartaal. Het marktaandeel van de doorstromers neemt met 0,8 procentpunt af naar 44,9% (€14,5 miljard), waardoor over- en bijsluiters dichterbij komen. De hypotheekomzet van starters (€6,1 miljard) is gedaald ten opzichte van vorig kwartaal, maar het marktaandeel is wel met 0,6 procentpunt gestegen naar 18,8%.

Marktaandeel per type sluiter Q1 2020



Bron: Kadaster, IG&H

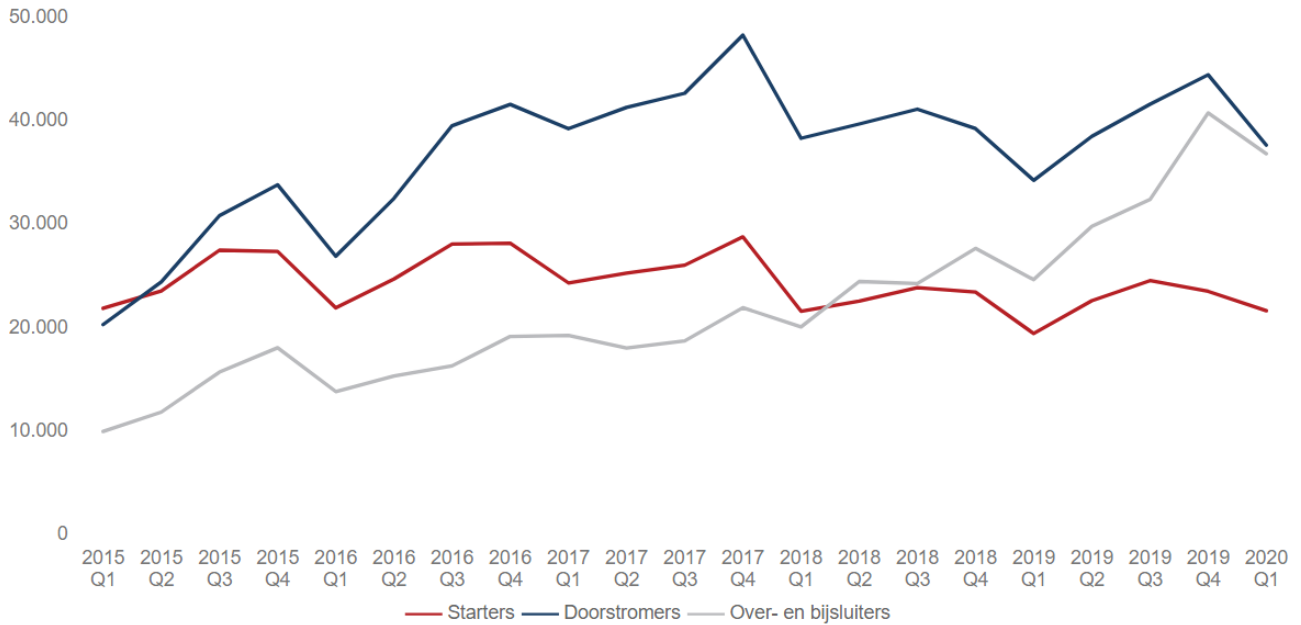
Aantal hypotheek

In het eerste kwartaal van 2020 werden bijna 96.000 hypotheek afgesloten. Er is een groei van bijna 18.000 (+22,8%) hypotheek te zien, terwijl er bijna 13.000 (-11,6%) minder hypotheek afgesloten zijn ten opzichte van het vierde kwartaal in 2019.

De groei in het aantal verstrekte hypotheek (t.o.v. Q1 2019) is terug te zien bij alle typen sluiters. De sterkste stijging is terug te zien bij over- en bijsluiters met een groei van ruim 12.000 (+49,5%) afgesloten hypotheek. Ook onder doorstromers en starters zijn de aantallen toegenomen, met respectievelijk 3.000 (+10,0%) en 2.000 hypotheek (+11,4%). De sterke stijging bij over- en bijsluiters zou een reactie kunnen zijn op de stijgende rente bij diverse geldverstrekkers. Deze groep wil meeprofiteren van de lage rente nu het nog kan.

De krimp in het aantal verstrekte hypotheek in het eerste kwartaal van 2020 ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019 is het grootst onder doorstromers (-15,3%). Daarna volgt de daling bij over- en bijsluiters (-9,7%) en starters (-8,0%).

Aantal hypotheeklen per type sluiters

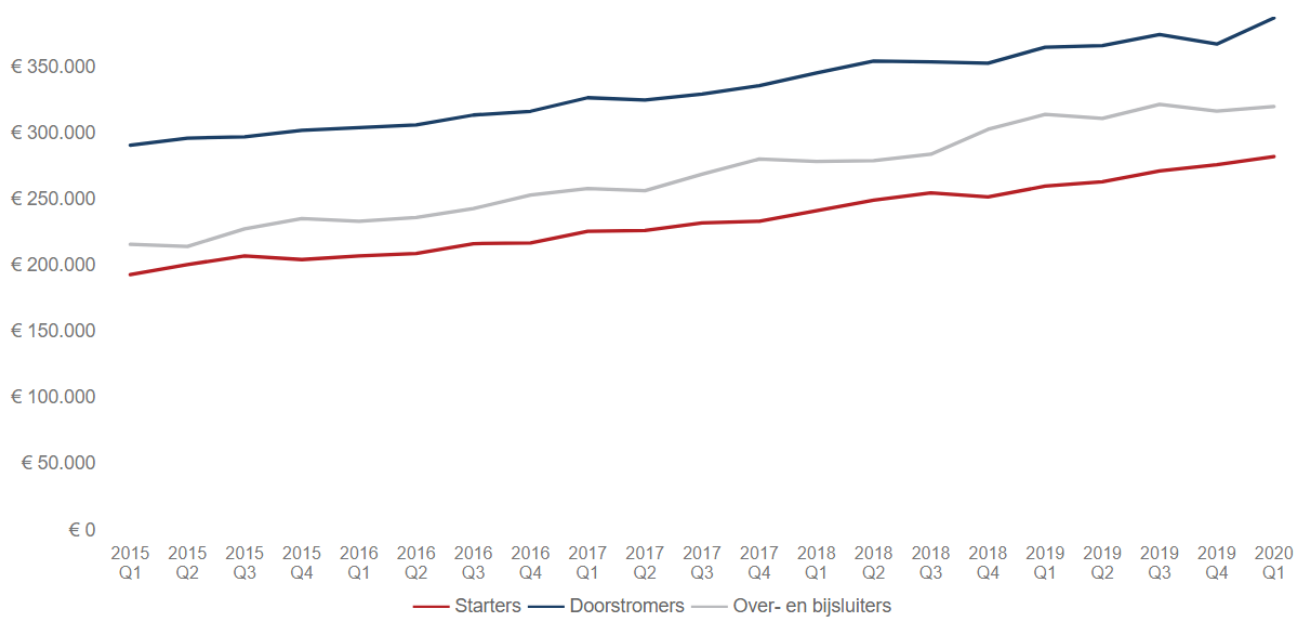


Bron: Kadaster, IG&H

Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom komt in het eerste kwartaal van 2020 uit op €337.000. Dit is een stijging van 2,8% ten opzichte van het vierde kwartaal in 2019 (gem. prijs: €328.000). De groei van de gemiddelde hypotheeksom wordt voornamelijk gedreven door doorstromers. De gemiddelde hypotheeksom voor deze groep groeit met 5,4% ten opzichte van Q4 2019. Dit is de hoogste groei in de afgelopen 5 jaar voor deze groep. Bij over- en bijsluiters en starters schommelt de groei tussen de 1% en 3%.

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters



Bron: Kadaster, IG&H

Prijswontwikkeling

De WOX van Calcasa geeft aan dat de huizenprijs met 7,2% is gestegen t.o.v. het niveau van Q1 2019.

Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs met 2,7% gestegen.

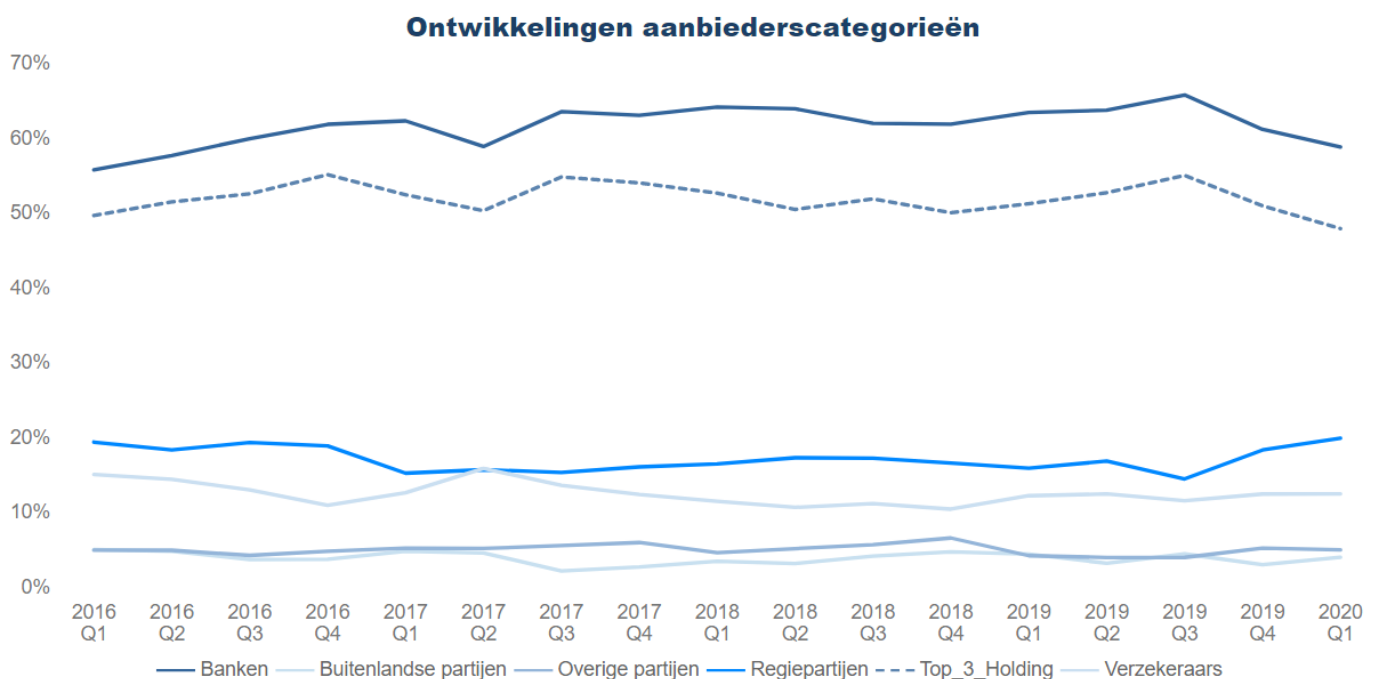
- De gemiddelde woningwaarde komt uit op € 337.000 voor alle woningen: EGZ (€ 353.000) en MGZ (€ 296.000). Eengezinswoningen zijn het afgelopen jaar 6,7% in waarde gestegen en meergezinswoningen 8,7%.
- Woningen van minder dan 150 duizend euro zijn 7,6% in waarde toegenomen het afgelopen jaar, woningen in de prijsklasse 150 tot 350 duizend euro werden 7,2% meer waard. Bij woningen van 350 tot 500 duizend euro steeg de waarde met 6,8%. Woningen van meer dan 500 duizend euro werden het afgelopen jaar 6,5% meer waard.
- De prijsstijging is het grootst in Groningen (+9,4%) gevolgd door de provincie Zuid-Holland (8,1%). De geringste waardestijging vond plaats in de provincies Noord-Holland (6,3%) en Zeeland (6,4%).
- Het aanbod van woningen is met 20,2% gedaald en het jaarlijks aantal verkochte woningen is met 4,8% gestegen.

Marktaandeel: Top 3 banken verliest opnieuw marktaandeel en zakt naar 47,9 procent, het laagste punt sinds 2016

Banken, specifiek van de top-3 bankholding, verliezen voor het tweede kwartaal op een rij marktaandeel en zakken daarmee tot het laagste punt sinds 2016. Regiepartijen weten hiervan te profiteren en stijgen naar een marktaandeel van 19,9%. Munt Hypotheken is in het eerste kwartaal van 2020 opnieuw de grootste stijger en behaalt daardoor plek vier in de top 10. ING en Florius zijn de grootste dalers, Florius verliest door aanhoudende krimp zijn top 10 positie.

Ontwikkelingen in aanbiederslandschap

In het eerste kwartaal van 2020 ontwikkelt het aanbiederslandschap zich in dezelfde richting als vorig kwartaal. Het marktaandeel van regiepartijen neemt het meest toe, zij stijgen met 1,6 procentpunt naar 19,9%. Buitenlandse partijen groeien met 0,9 procentpunt en blijven daarmee de kleinste categorie, gevolgd door overige partijen (4,9%). De top-3 bankholding verliest 3,1 procentpunt marktaandeel. Zij hebben een aandeel van 47,9%, het laagste punt sinds 2016. De categorie banken als geheel daalt met 2,4 procentpunt. Het aandeel van verzekeraars blijft 12,4%.



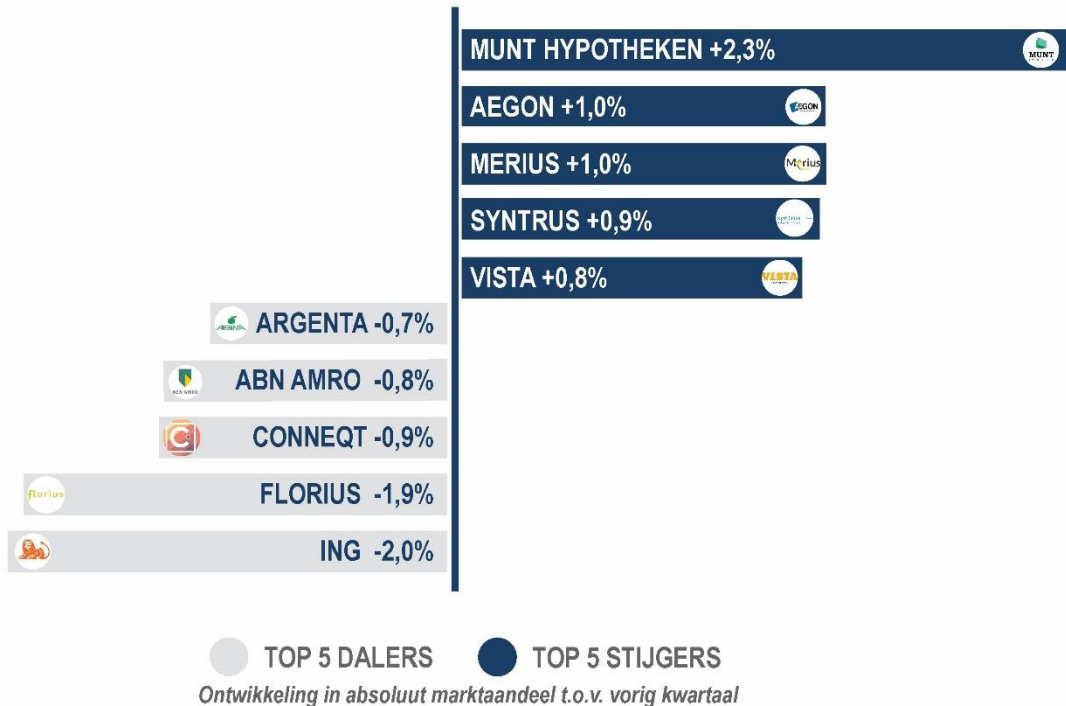
Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkelingen marktaandelen partijen

De top 5 stijgers bestaat in het eerste kwartaal van 2020 grotendeels uit regiepartijen. Munt Hypotheken is voor het tweede kwartaal op een rij de grootste stijger (+2,3 procentpunt). De andere regiepartijen die hun marktaandeel zagen stijgen zijn Aegon (+1,0), Merius (+1,0) en Syntrus Achmea Hypotheken (+0,9). Opvallende stijger in de top 5 is Vista Hypotheken (+0,8), een groeiende relatief nieuwe partij in de hypotheekmarkt.

In de top 5 dalers vinden we een aantal banken, wat de daling in de top-3 bankholding verklaart. ING is in het eerste kwartaal van 2020 de grootste daler (-2,0 procentpunt), gevolgd door Florius (-1,9) die voor het tweede kwartaal op rij in de top 5 dalers staat. Andere dalers zijn Conneqt (-0,9), ABN AMRO (-0,8) en Argenta (-0,6).

Top 5 stijgers en dalers



Notitie: % staat hier voor procentpunt

Bron: Kadaster, IG&H

De top 3 grootste verstrekkers blijft ongewijzigd ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019. Volksbank stijgt de meeste plaatsen in de lijst, van de negende naar de zesde plek. Munt weet door aanhoudende groei in marktaandeel plek vier te bemachtigen en ASR stijgt naar plek negen. Opvallend is dat Florius door aanhoudende daling uit de top 10 is gestoten. Andere dalers in de lijst zijn Nationale Nederlanden en Aegon, die respectievelijk naar de zevende en vijfde plek terugzakken. Obvion behoudt zijn positie en NIBC komt de lijst binnen op de tiende plek.

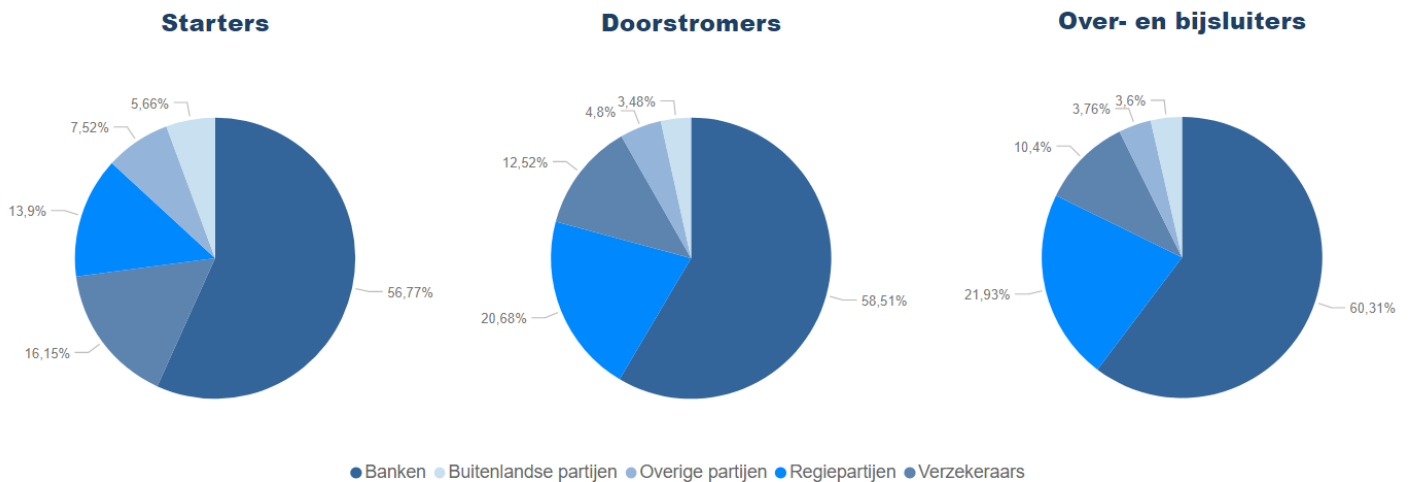
Top 10 grootste verstrekkers



Bron: Kadaster, IG&H

Verdeling typen sluiters

Het aandeel van banken neemt in het eerste kwartaal van 2020 af onder alle typen sluiters, maar het sterkst onder starters. Het marktaandeel van buitenlandse partijen groeit juist het sterkst onder starters, waardoor het speelveld dichterbij elkaar komt te liggen. Regiepartijen vergroten hun aandeel het meest onder doorstromers en over- en bijsluiters en lopen daarmee uit op de verzekeraars. Het aandeel van verzekeraars blijft over de breedte gelijk ten opzichte van vorig kwartaal, maar er zijn wel onderlinge verschillen per type sluiters. Zo verloren ze marktaandeel onder doorstromers, terwijl ze onder over- en bijsluiters groeiden.



Bron: Kadaster, IG&H

Duurzaamheid: Sectorcollectief Duurzaam Wonen gelanceerd

IG&H is één van de ondersteuners van het recent gelanceerde Sectorcollectief Duurzaam Wonen. Meer dan 80 partijen (geldverstrekkers, intermediairs, opleiders en anderen) willen duurzaam wonen bij consumenten vanzelfsprekend maken.

In september 2019 is de Rabobank met De Hypotheekshop gestart om hypotheekadviseurs op te leiden. Hieruit bleek dat ca. 20% van de adviezen leidde tot investeringen in duurzaam wonen. Met een speciaal ontwikkelde opleiding tot adviseur in duurzaam wonen moet verduurzaming een vast onderdeel in het hypotheekadvies worden. De doelstelling van het Sectorcollectief is dat eind 2020 ten minste 80% van alle hypotheekadviseurs de opleiding gevolgd heeft. Wij zullen elk kwartaal de voortgang van het Sectorcollectief publiceren.

De opleiding kan op dit moment gevolgd worden bij Dukers&Baelemans, Hoffelijk, Lindenhaeghe, NIBE en Impact. Tot nu toe zijn er bij Dukers&Baelemans 3.117 adviseurs geslaagd voor de opleiding 'erkend adviseur duurzaam wonen'. Nog eens 1.814 adviseurs volgen op dit moment de opleiding, wat het totaal straks brengt op ca. 4.930. De meeste inschrijvingen bij Dukers&Baelemans zijn van de Rabobank (ca. 2.400) gevolgd door ABN AMRO (ca. 1.200) en ING (ca. 250). In totaal zijn er ca. 10.000 adviseurs, wat betekent dat er nog ruim 3.000 adviseurs moeten worden opgeleid om de doelstelling van 80% te behalen dit jaar.

