



IG&H Hypotheekupdate 3^e kwartaal 2011

Geachte relatie,

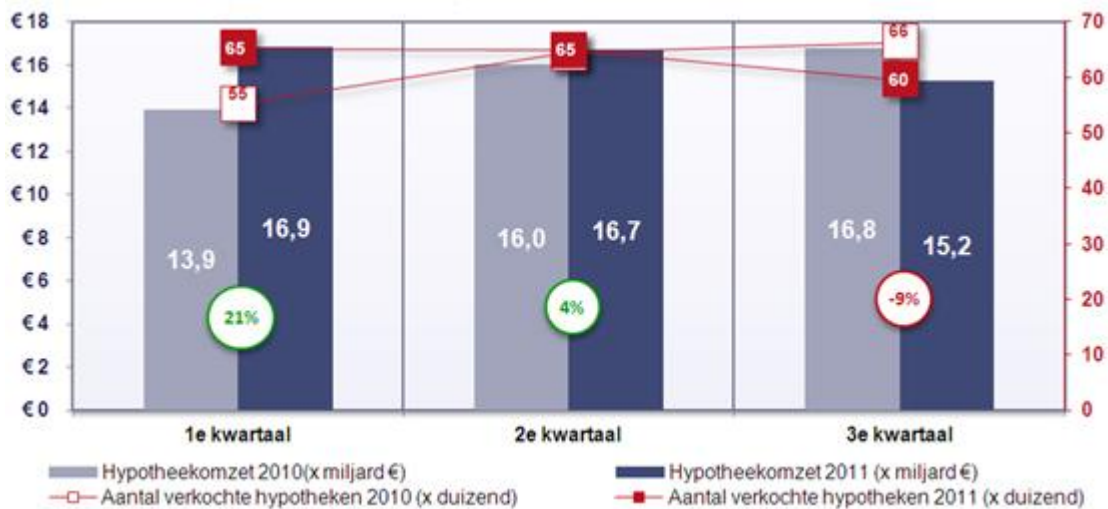
Hierbij ontvangt u de Hypotheekmarktupdate voor het 3e kwartaal van 2011. Wij wensen u veel leesplezier toe.

IG&H Consulting & Interim

Omzet en aantallen



Hypotheekomzet* Q3 daalt 9% ten opzichte van Q3 2010



- De hypotheekomzet en het aantal verkochte hypotheeklen is met respectievelijk 9% en 10% afgenomen in Q3 2011 ten opzichte van Q3 2010. De hypotheekomzet is zo'n 9% gedaald t.o.v. Q2 2011.
- De verlaging van de overdrachtsbelasting heeft volgens de NVM voor een toename van woningtransacties gezorgd in juli; de toename moet met enige vertraging (2 tot 3 maanden) terug te vinden zijn in de hypotheekcijfers. In september zien we inderdaad een toename in volume en aantal nieuwe hypotheeklen, maar ook dat die ruimschoots wordt 'gecompenseerd' door een afname in aantal en volume van oversluitingen.
- Als de huidige dalende trend zich voortzet, zal de hypotheekomzet over geheel 2011 lager uitkomen dan die over 2010, mede doordat Q4 2010 een sterk kwartaal was.
- De gemiddelde koopsom van een bestaande woning is in Q3 met 0,6% gedaald t.o.v. Q2 2011. Het effect van de dalende huizenprijzen (-2,9% in september t.o.v. september 2010) lijkt nu ook doorvertaald te worden in een lagere gemiddelde koopsom.

Bron: Kadaster en IG&H Consulting & Interim

*In de rapportage van dit kwartaal is voor het eerst, met terugwerkende kracht, een correctie uitgevoerd op de kadasterdata: hypotheek van meer dan € 5 miljoen (zakelijke hypotheek) worden niet meer meegenomen. Door deze correctie wijkt de gerapporteerde hypotheekomzet af van die in vorige hypotheekupdates .



Marktaandeelen

Obvion wint 3,4 procentpunt marktaandeel, Florius keert terug in top 5



- Van de grootbanken heeft alleen ING Bank in Q3 marktaandeel verloren (-2,3 % marktaandeel); waar ABN AMRO en Rabobank in de eerste helft 2011 nog marktaandeel verloren, hebben zij in Q3 respectievelijk 0,8% en 2,3% gewonnen.
- De buitenlandse partij Argenta Spaarbank heeft haar doelstelling van ruim 2% marktaandeel inmiddels gehaald (FD, 23-11), door 2,4% marktaandeel te winnen. Argenta staat nu op een 11e plek.
- De andere grote buitenlandse geldschieder: BNP Paribas, biedt voornamelijk aan onder white label en is daardoor niet zichtbaar in de hier getoonde cijfers.

Top 10 Nederlandse hypotheekmarkt		
Q3 2011		Q3 2010
1. Rabobank	→	(1.)
2. ING Bank	→	(2.)
3. ABN Amro Bank	→	(3.)
4. Obvion	↑	(9.)
5. Florius	↑	(7.)
6. Aegon	↓	(4.)
7. SNS bank	↑	(10.)
8. Westland Utrecht	↓	(6.)
9. Amstelhuys	↑	(11.)
10. Nationale Nederlanden	↓	(8.)

Exclusief white labels

Bron: Kadaster en IG&H Consulting & Interim



Hypothekennieuws neemt negatieve wending in loop derde kwartaal

Juli

- NVM verwacht 10% hogere hypotheekomzet in Q3 door verlaging overdrachtsbelasting (FD, 7-7).
- Volgens Eigen Huis Marktindicator schiet consumentenvertrouwen huizenmarkt omhoog (VEH, 20-7).

Augustus

- NVM: in juli 15% meer huizen verkocht door verlaging overdrachtsbelasting (InFinance, 1-8).
- Hervormingsplan Rabobank krijgt tweede kans. O.a. aflossingsvrije hypotheek zal worden geschrapt (FD, 23-08).
- Voorstel voor wet die in 2013 moet ingaan eist meer openheid van dienstverleners over kosten van advies. Het voorstel geeft de minister zelfs bevoegdheid het uurloon aan banden te leggen (FD, 30-08).
- Vaker vast bedrag in plaats van provisie voor hypotheekadvies; het aandeel van 'fixed fee' loopt op naar 39%.
- Nieuwe Europese richtlijn voor hypothecair krediet. Richtlijnen gaan o.a. minimale bekwaamheidseisen stellen en het verplicht onderzoeken van kredietwaardigheid van de consument (Hypotheekguide, 30-08).

September

- Minder herverpakte hypotheeklen in Nederland (FD, 01-09).
- Huizenmarkt zakt opnieuw flink in: volgens het Hypotheken Data Netwerk is het aantal aangevraagde hypotheeklen in augustus gehalveerd en is het niveau weer terug naar vóór de verlaging van de overdrachtsbelasting; strengere regels van banken zijn de oorzaak (AD, 2-9).
- ABN AMRO richt vizier op bestaande hypotheekklanten en minder op nieuwe productie (AM, 9-9).
- Nieuwbouwverkoop zakken verder in (FD, 22-09).
- Duitse prijsvechter naar Nederland; Duitse Volksbank verstrekt hypotheeklen voor 25 miljoen (FD, 26-09).

Oktober

- Ook huis kopen met NHG laat terugval zien (FD, 04-10).
- De Jager wil hogere grens NHG niet verlengen (DFT, 06-10).
- NVM: prijs van koopwoningen zal nog de komende 3 tot 4 jaar blijven dalen (FD, 07-10).
- Huizenmarkt leeft iets op. In september zijn 3,2% meer woningen verkocht dan in augustus (FD, 18-10).
- Huizenprijzen zakken verder weg. De huizenprijzen zijn in september met 2,9 % gedaald t.o.v. september 2010 en met 0,6% t.o.v. augustus 2011. In tien van twaalf provincies zijn de prijzen gezakt (FD, 21-10).
- Meer betalingsachterstanden bij hypotheeklen: 45.000 huishoudens met betalingsachterstand (InFinance, 25-10).
- Nog maar één op de twintig hypotheeklen is een zogn. explain-hypotheek (AMWeb, 31-10).

November

- Aantal jonge starters daalt ruim 20% (InFinance, 2-11).
- DNB wil ingreep hypotheekrenteaf trek (FD, 2-11).



IG&H-visie op de hypotheekmarkt

Hieronder geven wij de toekomstvisie van IG&H op de hypotheekmarkt. De visie bestrijkt zowel de toekomst van de woningmarkt als de veranderingen in het distributielandschap, die worden aangejaagd door ontwikkelingen bij wetgever, klant en aanbieder. Ten slotte geven wij een kwantitatieve outlook voor heel 2011 en 2012.

Deze visie is gepresenteerd tijdens het 16e Nationaal Hypothekencongres op 6 oktober. De volledige congrespresentatie is aan te vragen op:
http://www.igh.nl/site/over_igh/research_publicaties/research_themas/hyp_congres2011.html

Woningmarkt lijkt nieuwe realiteit tegemoet te zien van krimp en stagnatie

- Het consumentenvertrouwen is door de huidige economische situatie erg laag. Bovendien haken steeds meer consumenten die wel vertrouwen hebben af door de striktere leennormen.
- In de huurmarkt is nog veel sprake van 'scheefwonen'. De doorstroming is hierdoor miniem.
De bouwsector zit in grote problemen. Het aandeel starters is met de jaren afgenomen en de verlaagde overdrachtsbelasting heeft nieuwbouwwoningen relatief duur gemaakt: het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is hierdoor enorm gedaald en er worden minder nieuwe projecten gestart.
- Demografische ontwikkelingen als toename van eenpersoons huishoudens (waar markt niet klaar voor is), vergrijzing en (lokale) bevolkingskrimp hebben een negatieve impact op de woningmarkt.
- Het enige gunstige punt is momenteel de lage rente. In combinatie met de tijdelijk weggevallen overdrachtsbelasting heeft dit de financieringscapaciteit van consumenten met 10% doen toenemen, maar de impact hiervan is niet voldoende om negatieve 'drivers' teniet te doen.
- Tegenover weinig kopers staat een bijna verdubbeld aantal verkopers. De huizenprijs staat hierdoor vanzelfsprekend onder druk; is echter nog kunstmatig hoog doordat verkopers niet kunnen zakken onder hun hypotheekschuld en banken geen executieverkopen doen van huizen waar betalingsachterstanden op zitten. IG&H verwacht nog 8% cumulatieve daling van de huizenprijs in komende 2 tot 3 jaar.

Wetgever zorgt voor fair playing field

- Integrale visie en politieke durf ontbreken bij overheid: ad hoc-verlaging overdrachtsbelasting gaf geen structurele verbetering. Daarnaast geeft onduidelijkheid omtrent de hypotheekrenteaftrek onrust in de markt.
- Beloningswetgeving zorgt voor 'fair playing field', maar haalbaarheid 'level playing field' is twijfelachtig omdat: a) het een utopie is om de werkelijke kosten van directe aanbieders scherp, objectief en controleerbaar vast te stellen en b) transparantie van kosten weinig of geen invloed zal hebben op consumentengedrag.

Klant wordt waardebewuster en zijn koopcyclus ontrafelt

- Gefaciliteerd door provisieverbod maken klanten vaker keuze op basis van de kosten van advies en zetten hiermee de advieskosten onder druk. Deze druk kan worden versterkt als banken met nieuwe norm komen voor scherpe adviestarieven en door potentiële opkomst intermediaire discounters.
- De koopcyclus van de klant zal ontbundelen. Enerzijds gaan aanbieders, mede gedwongen door het provisieverbod, zich vaker specialiseren in advies of bemiddeling. Anderzijds wordt de klant waardebewuster, zelfstandiger en gebruikt hij verschillende media tijdens zijn oriëntatie. Ook gaat de klant meer zelf doen en loont het voor banken en distributiepartijen om 'self-directed' advies aan te bieden.

Aanbieder heeft gebrek aan funding en wordt strikter

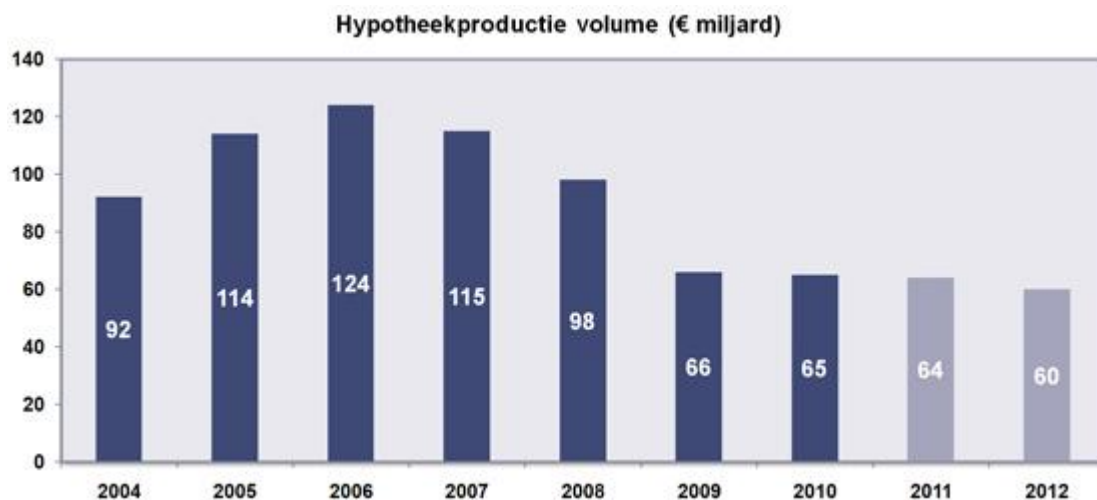
- Nu de securitisatiemarkt opdroogt en banken geen geld meer aan elkaar lenen, is funding een probleem en moet de rem op de hypotheekproductie.
- Extra kapitaaleisen die Basel III stelt, versterken dit tekort aan funding.
- Aanbieder hanteert strikt de GHF-norm (max. 106%) en wijkt hier onder druk van de AFM minder vaak van af. Banken kiezen bij voorkeur voor de laagste risico's, zowel bij nieuwe kopers als bij oversluiters.

Kaarten worden geschud in distributielandchap

- Banken hebben momentum doordat ze afhankelijk advies tegen lagere kosten kunnen bieden dan onafhankelijke adviseurs. Aandachtspunt hierbij is wel dat de concurrentiepositie t.o.v. efficiënte ketens niet verslechtert door hoge loonkosten, lage bezettingsgraad van adviseurs en dure infrastructuur.
- Adviseurs staan onder druk en er zal een grote consolidatieslag plaatsvinden. Alleen de kantoren die echt in hoge mate actief zijn in hypotheek (min. 20-25 per jaar) zullen overblijven. Als banken hun producten gaan vereenvoudigen, zal dit ook een klap vormen voor het intermediair, dat gebaat is bij complexiteit.
- De internethypotheek slaat tot nog toe niet aan, maar dit kan veranderen als: a) producten worden vereenvoudigd; b) nadruk op advieskosten voor prijsvoordeel zorgt; c) het een standaardonderdeel wordt van het cross channel-model; d) grote partijen erin willen investeren.

Outlook Hypothekenmarkt 2011 - 2012

- IG&H verwacht dat de totale hypotheekproductie voor 2011 op € 64 miljard uit zal komen, dat is € 1 miljard lager dan vorig jaar.
- Voor 2012 houden wij, gebaseerd op bovenstaande berekeningen, rekening met een verdere krimp naar een niveau van € 60 miljard. In dit scenario is nog geen rekening gehouden met een eventuele verdere escalatie van de Eurocrisis.



Bron: IG&H Consulting & Interim

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Bouwe Kuik,
Director bij IG&H Consulting & Interim.
E: b.kuik@igh.nl, T: 0348 496 300

Wilt u eerder op de hoogte worden gehouden? Volg ons via Twitter:



Ook op www.igh.nl vind je regelmatig nieuwe informatie

Wilt u als nieuwe abonnee deze nieuwsbrief voortaan ontvangen, klik dan [hier](#)
Voor afmelden van deze nieuwsbrief, klik [hier](#)