

Inzichten uit Q4 2018 en jaaroverzicht 2018

## **Hypotheekomzet bereikt recordhoogte ondanks daling verstrekte hypotheken**

### ***Groei hypotheekmarkt volledig afkomstig van oversluiters***

Utrecht, 26 maart 2019 – De totale hypotheekomzet groeide in 2018 van 101 miljard euro naar een recordhoogte van 106 miljard euro. Dit blijkt uit de Hypotheekupdate van consultancybureau IG&H. Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2017 krimpt het aantal verstrekte hypotheken echter fors (-8,7 procent), de grootste afname sinds het vierde kwartaal van 2013. De volledige groei in de hypotheekmarkt is hierdoor afkomstig van mensen die niet van woning wisselen.

Ook het aantal verstrekte hypotheken daalde met 2,1 procent in 2018 naar een totaal van 346.000. De gemiddelde hypotheeksom groeide juist met 7,2 procent naar 306.000 euro, de hoogste ooit. Terwijl het aantal verstrekte hypotheken aan starters (-12 procent) en doorstromers (-8 procent) daalde, steeg het aandeel van oversluiters juist van 78.000 naar 96.000 (+23 procent) in 2018. “Hiermee is het aantal oversluiters hoger dan ooit tevoren”, zegt Joppe Smit, senior manager bij IG&H. “Dit wijst erop dat hypotheekverstrekkers er niet goed in slagen om bestaande klanten aan zich te binden.”

### **Laagste groei hypotheekomzet vierde kwartaal sinds 2011**

In het vierde kwartaal van 2018 bedroeg de totale hypotheekomzet 28 miljard euro; een stijging van 2,2 procent ten opzichte van het voorgaande kwartaal, maar tegelijkertijd ook de laagste groei in het vierde kwartaal sinds 2011. Oversluiters zijn het laatste kwartaal verantwoordelijk voor 8,4 miljard euro van de totale hypotheekomzet. Het aandeel onder starters (€5,9 miljard) en doorstromers (€13,8 miljard) krimpt op jaarbasis met respectievelijk twaalf en vijftien procent. Smit: “In voorgaande jaren zagen we vaak een extra groei van de markt in het laatste kwartaal. Die blijft dit jaar grotendeels uit. Hierbij spelen de algemene daling van het aantal verstrekte hypotheken en een minder sterke groei van de hypotheeksom een rol.

Daarnaast was er in vorige jaren een verlaging van de maximale leencapaciteit op de jaargrens, die in het laatste kwartaal voor extra volume zorgde. Die verlaging is er dit jaar niet geweest.”

### **Krimp aandeel grootbanken**

Het aandeel van de grootbanken is in het vierde kwartaal met bijna twee procent gedaald naar vijftig procent, het laagste punt in drie jaar. Ook het marktaandeel van verzekeraars loopt in het vierde kwartaal iets terug naar 9,8 procent van de totale hypotheekmarkt. Het aandeel van buitenlandse partijen stijgt daarentegen licht naar 4,7 procent. Zowel de grootste groeier als krimper is dit kwartaal een verzekeraar. Zo stijgt het marktaandeel van Nationale Nederlanden met 2,05 procent, terwijl Aegon 3,31 procent inlevert.

### **Over IG&H**

IG&H is actief in de sectoren finance, healthcare en retail. Met 220 betrokken en ondernemende sector-insiders helpt het adviesbureau vanuit haar kantoor in Utrecht, én bij klanten zelf, organisaties de transformatie naar radicale klantgerichtheid maken. Daarbij stellen zij hoge eisen aan zichzelf en aan hun werkwijze. Met diepgaande kennis en een persoonlijke benadering nemen zij als adviseurs hun klanten aan de hand en helpen hen de sector te verbeteren. Meer informatie is te vinden op [www.igh.nl](http://www.igh.nl).

Wij wensen u ondanks een kleine verlating van deze hypotheekupdate veel leesplezier en nodigen u van harte uit om te reageren!

Met vriendelijke groet,

Joppe Smit,

Senior-Manager bij IG&H

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

Auteurs & data-analyse IG&H Hypotheekupdate:

Niels Roelofs ([n.roelofs@igh.nl](mailto:n.roelofs@igh.nl)); Lisa klein Goldewijk ([l.kleingoldewijk@igh.nl](mailto:l.kleingoldewijk@igh.nl))

## Terugblik 2018: Een jaar van kanteling op de hypotheekmarkt

Na jaren van forse groei is 2018 een kantelpunt in de hypotheekmarkt. Voor het eerst sinds de crisis daalt in 2018 het aantal verstrekte hypotheeklen. Het totale marktvolume over 2018 bereikt desondanks een recordomzet van €106 miljard. Belangrijkste oorzaak hiervan is een sterk groeiende oversluitmarkt.

### Hypotheekomzet

De hypotheekomzet groeide in 2018 met 4,9 procent van €101 miljard naar €106 miljard. Dit is een flink lagere groei dan we in de afgelopen jaren hebben gezien. Oorzaak van deze beperkte groei is vooral een daling van het aantal verstrekte hypotheeklen (-2,1%), waarbij ook de gemiddelde hypotheeksom minder hard groeit dan voorgaande jaren (+7,2%).



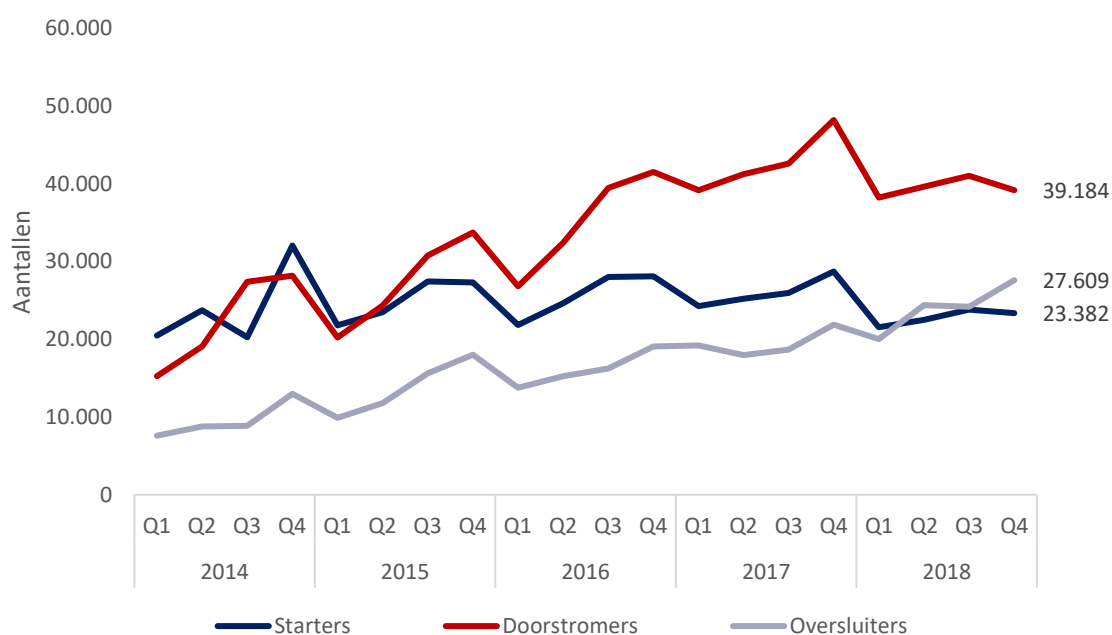
Bron: Kadaster, IG&H

### Aantal hypotheeklen

Het totaal aantal verstrekte hypotheeklen daalde in 2018 met 2,1 procent naar 346.000. In 2017 was dit nog 353.000. Vooral het eerste kwartaal (-3,4%) en het laatste kwartaal (-8,7%) van 2018 speelde een belangrijke rol in deze krimp, de groei in het tweede kwartaal (+2,5%) en derde kwartaal (+2,1%) kon dit niet goedmaken.

Het aantal verstrekte hypotheeklen daalde in 2018 het sterkst in de aankoopmarkt. Het aantal starters in de markt daalde met 12 procent van 104.000 in 2017 naar 91.000 in 2018. Het aantal doorstromers daalde met 8 procent van 171.000 naar 158.000. Het aantal oversluiters steeg juist van 78.000 in 2017 naar 96.000 in 2018. Het overgrote deel van de groei in de hypotheekmarkt is daarmee afkomstig van sluiters die niet van woning wisselen.

## Ontwikkeling aantallen per type sluiters

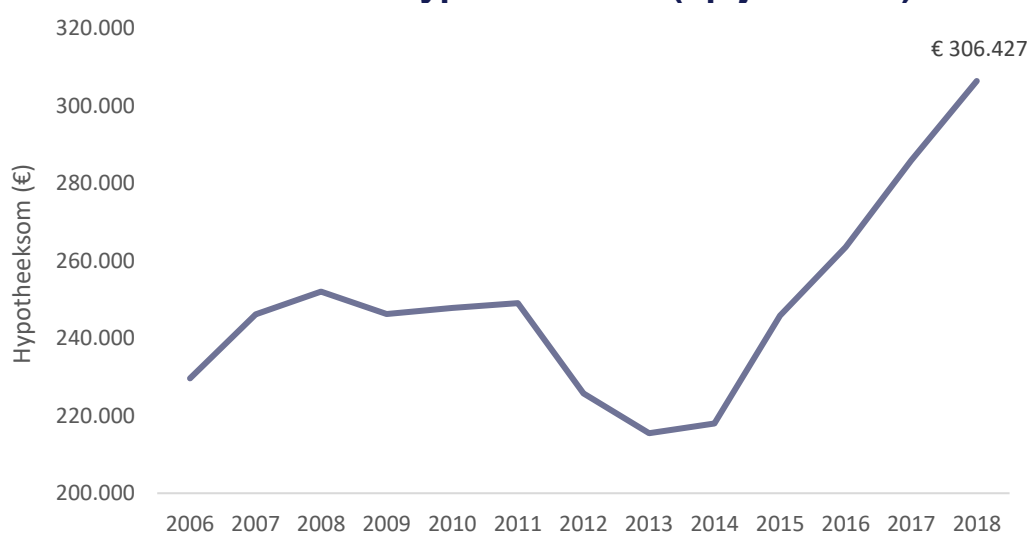


Bron: Kadaster, IG&H

## Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom is in 2018 gestegen naar ruim € 306.000, een groei van 7,2 procent en de hoogste gemiddelde hypotheeksom ooit. Ten opzichte van het jaar 2017 is de groei wat afgezwakt: toen groeide de gemiddelde hypotheeksom nog met 8,5 procent. Opvallend is hierbij dat voor zowel starters als doorstromers inmiddels een daling van de hypotheeksom is ingezet in het vierde kwartaal. Een daling die naar verwachting ook in 2019 door zal zetten in verband met het steeds vaker inzetten van eigen geld voor de aankoop van een woning.

### Gemiddelde hypotheeksom (op jaarbasis)



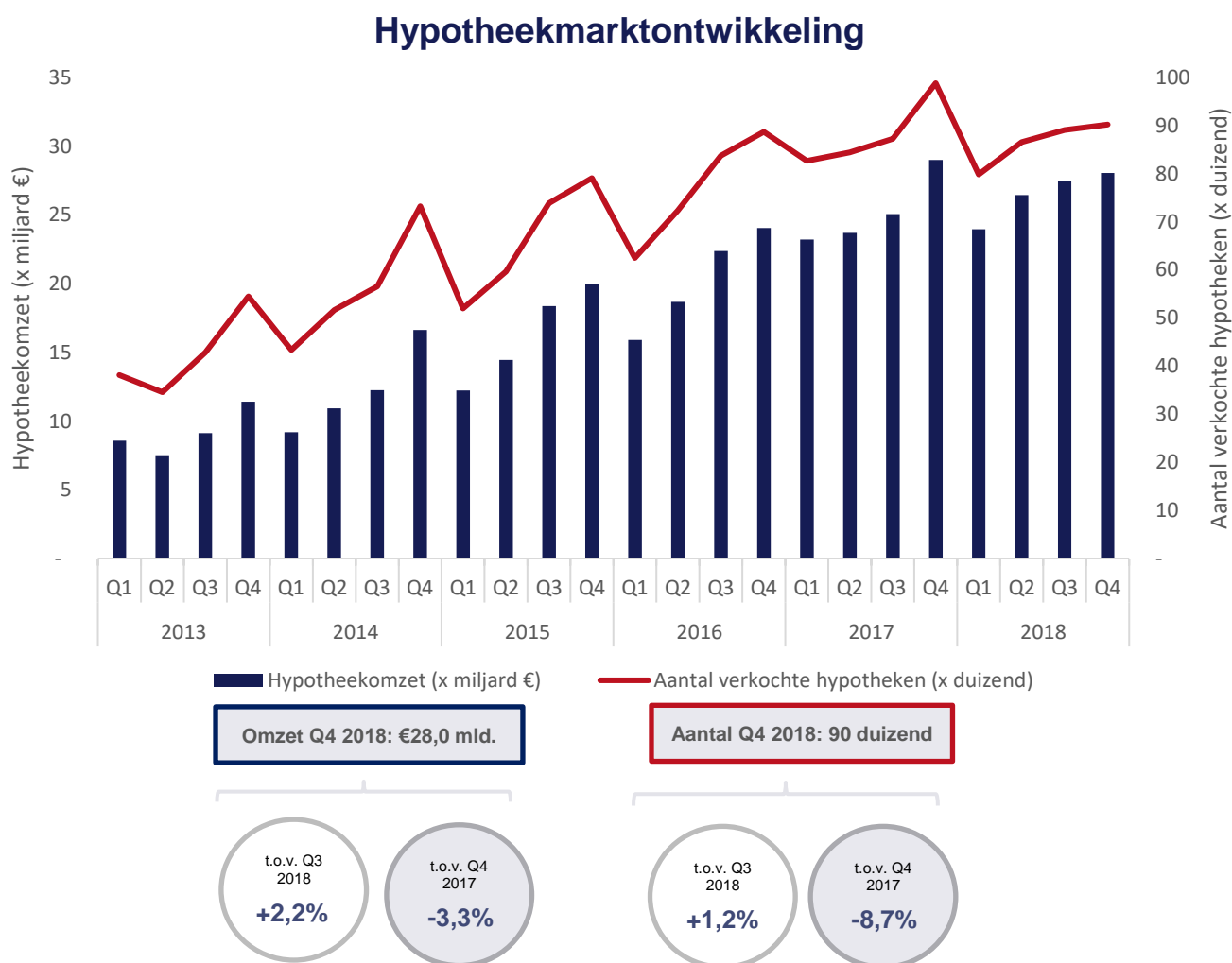
Bron: Kadaster, IG&H

# Hypotheekmarkt Q4 2018: Groei van de hypotheekmarkt vlakt verder af

De hypotheekomzet was in het vierde kwartaal iets groter dan in het derde kwartaal. Ten opzichte van een jaar geleden zien we voor het eerst sinds de crisis een krimp in de totale hypotheekomzet.

## Hypotheekomzet

De hypotheekomzet in het vierde kwartaal van 2018 bedraagt €28 miljard. Dit is een stijging van 2,2 procent ten opzichte van het derde kwartaal van dit jaar, maar tegelijkertijd ook de laagste groei in het vierde kwartaal sinds 2011. Opvallender is de krimp in hypotheekomzet ten opzichte van het vierde kwartaal in 2017. Naar verwachting wordt deze krimp deels veroorzaakt door een vervroegd aantal aanvragen in Q4 2017 in verband met verlaging van de maximale loan-to-value in januari 2018. Maar ook een algemene daling van het aantal verstrekte hypotheeken en een minder sterke groei van de hypotheeksom spelen een rol.

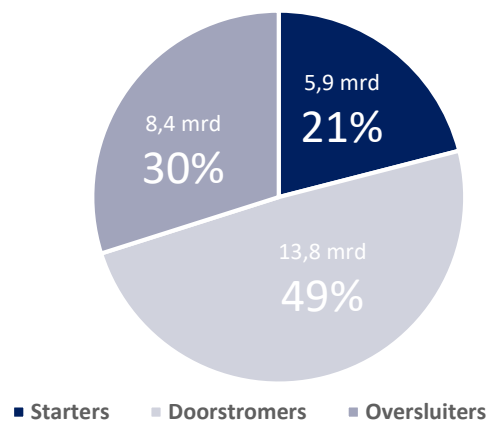


Bron: Kadaster, IG&H

In het vierde kwartaal van 2018 zijn oversluiters verantwoordelijk voor €8,4 miljard van de totale hypotheekomzet. Dat is een stijging van bijna 22 procent ten opzichte van Q3 en zelfs een stijging van 36 procent ten opzichte van het vierde kwartaal in 2017. De hypotheekomzet onder starters (€5,9 miljard) en doorstromers (€13,8 miljard) krimpt daarentegen met 12 respectievelijk 15 procent ten opzichte van het vierde kwartaal in 2017.

Als gevolg hiervan lopen de marktaandelen van starters en doorstromers in het vierde kwartaal verder terug. Het marktaandeel van doorstromers beslaat voor het eerst sinds 2014 minder dan de helft van de totale hypotheekmarkt. Het marktaandeel van oversluiters stijgt daarentegen van 25 naar 30 procent van de totale markt.

### Marktaandeel per type sluiters Q4 2018



Bron: Kadaster, IG&H

### Aantal hypothekeken

In het vierde kwartaal van 2018 zijn er ruim 90.000 hypothekeken afgesloten. Dat is een groei van 1,2 procent ten opzichte van het derde kwartaal van dit jaar. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2017 krimpt het aantal hypothekeken echter met bijna 9 procent. Een dergelijke sterke krimp is voor het laatste waargenomen in het vierde kwartaal van 2013.

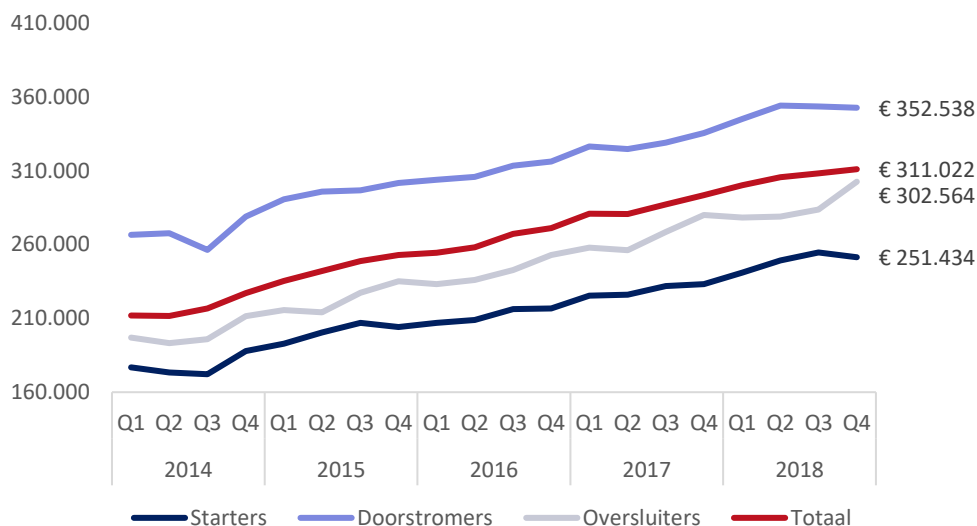
Binnen de aankoopmarkt is de krimp in het aantal verstrekte hypothekeken nog groter. Het aantal starters daalt in het vierde kwartaal met 2 procent ten opzichte van het derde kwartaal en komt uit op ruim 23.000. Het aantal doorstromers loopt zelfs met 5 procent terug en komt uit op iets meer dan 39.000. De oversluitmarkt groeit daarentegen met 14% tot bijna 28.000 hypothekeken.

# Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom komt in het vierde kwartaal van 2018 uit op €311.000. Dit is een stijging van slechts 0,9 procent ten opzichte van het derde kwartaal en tevens de laagste groei in het vierde kwartaal sinds 2013. Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2017 groeide de gemiddelde hypotheeksom met 6,0 procent. Ook dit is de laagste groei sinds de crisis.

De beperkte groei van de gemiddelde hypotheeksom is vooral afkomstig van een krimp in de gemiddelde hypotheeksom voor de aankoop van woningen; zowel voor starters als voor doorstromers. In het derde kwartaal zagen we al een lichte daling in de gemiddelde hypotheeksom van doorstromers (-0,2%) deze daling zet door in het vierde kwartaal (-0,3%) waardoor de gemiddelde hypotheeksom voor doorstromers uitkomt op €352.538. Bij starters zien we dit kwartaal voor het eerst een daling in de gemiddelde hypotheeksom (-1,3%) en komt de hypotheeksom uit op €251.434. De hypotheeksom voor oversluiters stijgt in het vierde kwartaal juist door (+6,6%) en komt uit op €302.564.

## Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters



Bron: Kadaster, IG&H

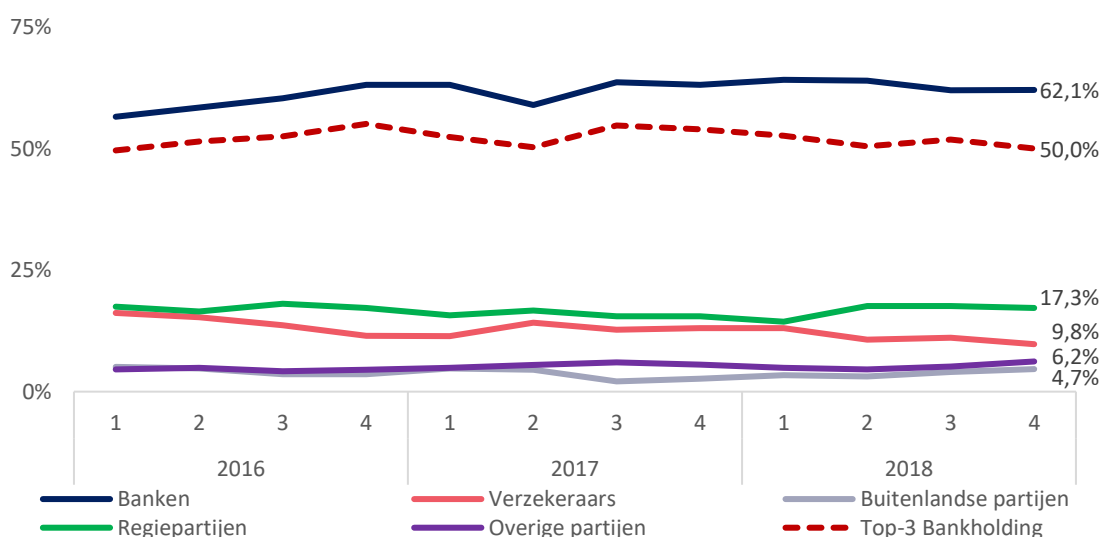
## Marktaandeel: Grootbanken minder dominant in hypotheekmarkt

Het marktaandeel van grootbanken loopt in het vierde kwartaal terug tot 50 procent van de markt. Dit is het laagste marktaandeel sinds het eerste kwartaal van 2016.

### Ontwikkelingen in aanbiederslandschap

In het vierde kwartaal van 2018 blijft het marktaandeel van alle banken constant op 62,1 procent. Het aandeel dat grootbanken hierin hebben loopt echter met bijna 2 procent terug tot 50 procent van de totale hypotheekmarkt. Dit is het laagste marktaandeel voor de grootbanken sinds het eerste kwartaal van 2016. Ook het marktaandeel van verzekeraars loopt in het vierde kwartaal iets terug naar 9,8 procent van de totale hypotheekmarkt. Het marktaandeel van buitenlandse partijen in de hypotheekmarkt stijgt juist licht naar 4,7 procent.

#### Ontwikkelingen aanbiederscategorieën



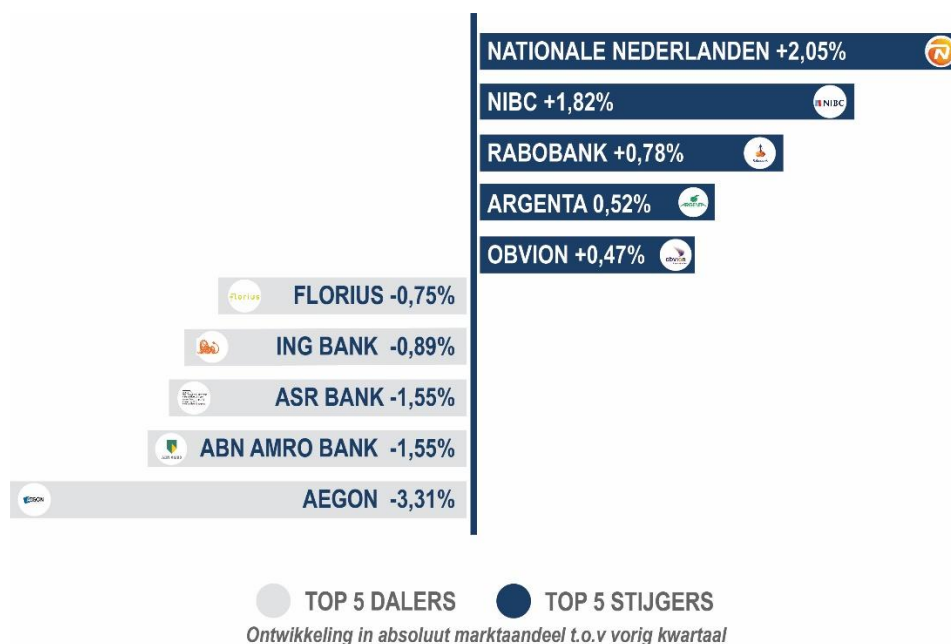
Bron: Kadaster, IG&H

### Ontwikkelingen marktaandelen partijen

De krimp in het marktaandeel van de grootbanken is vooral toe te schrijven aan een krimp in het marktaandeel van ABN AMRO (-1,55%) en ING (-0,89%). Rabobank valt als enige grootbank onder de top-groeiërs van dit kwartaal (+0,78%). Van de overige banken behoren NIBC (+1,82%), Argenta (+0,52%) en Obvion (0,47%) tot de top-groeiërs in de markt. Opvallend is verder dat zowel de grootste groeier als de grootste krimper een verzekeraar is dit kwartaal. Het marktaandeel van Nationale Nederlanden groeit met 2,05 procent, terwijl dat van Aegon juist daalt met 3,31 procent.



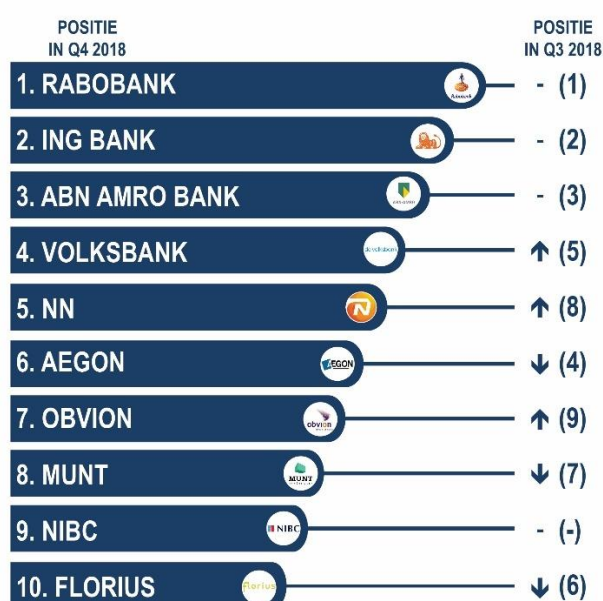
## Top 5 stijgers en dalers



Bron: Kadaster, IG&H

De top-3 grootste verstrekkers blijft ondanks verschillende groeivolumes ongewijzigd. Rabobank behoudt haar koppositie in de markt, gevolgd door ING en ABN AMRO. Aegon daarentegen valt door de krimp in marktaandeel terug van de vierde naar de zesde positie in de markt. De vierde positie wordt overgenomen door Volksbank en ook Nationale Nederlanden stijgt van de achtste naar de vijfde plek. Na een minder kwartaal is ook NIBC weer terug in de top-10 en vult de negende plek in de markt. Argenta komt daardoor ondanks de groei in marktaandeel buiten de top-10 terecht.

## Top 10 grootste verstrekkers

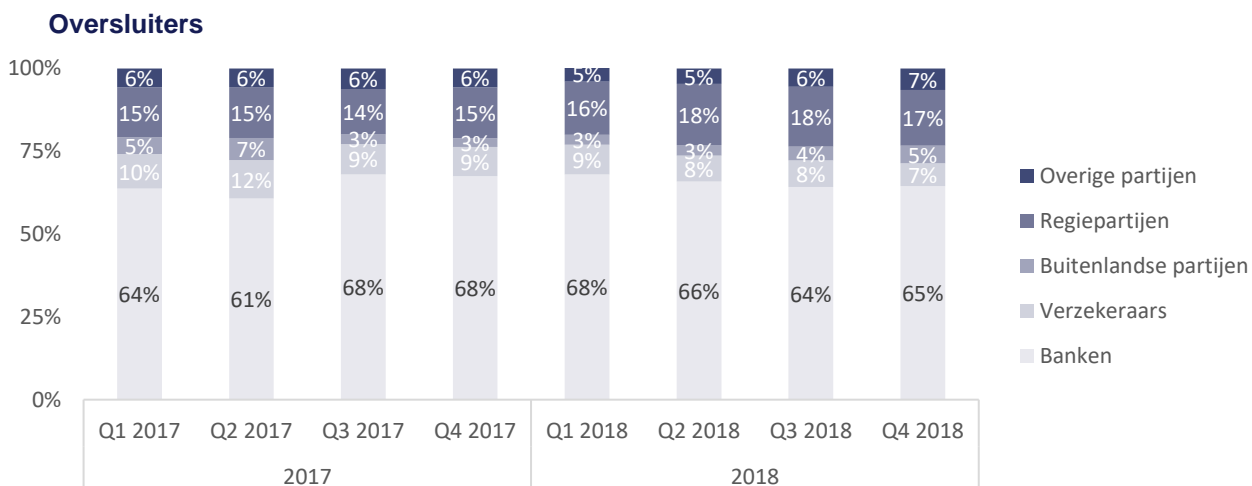
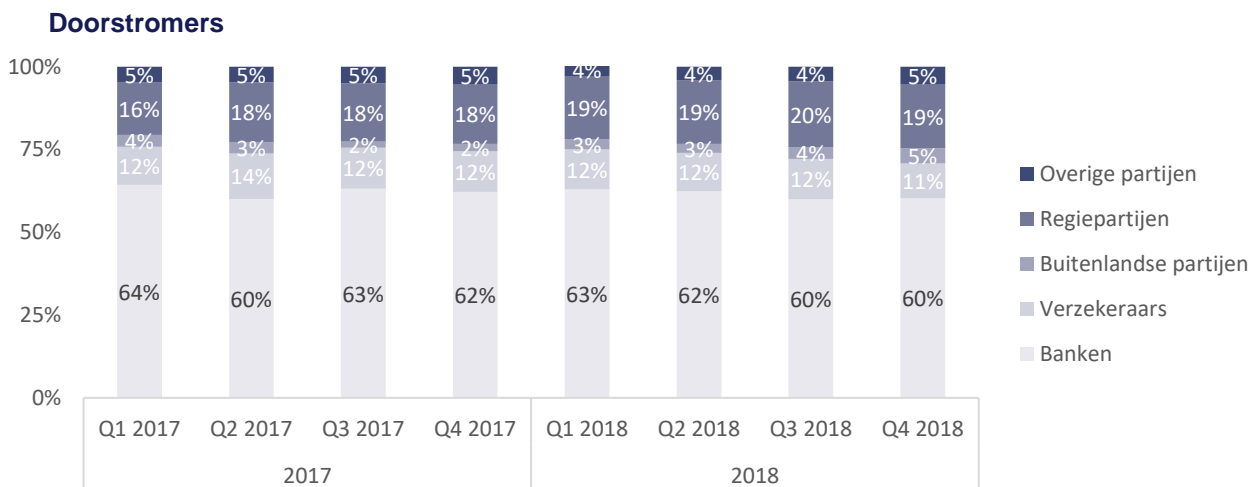
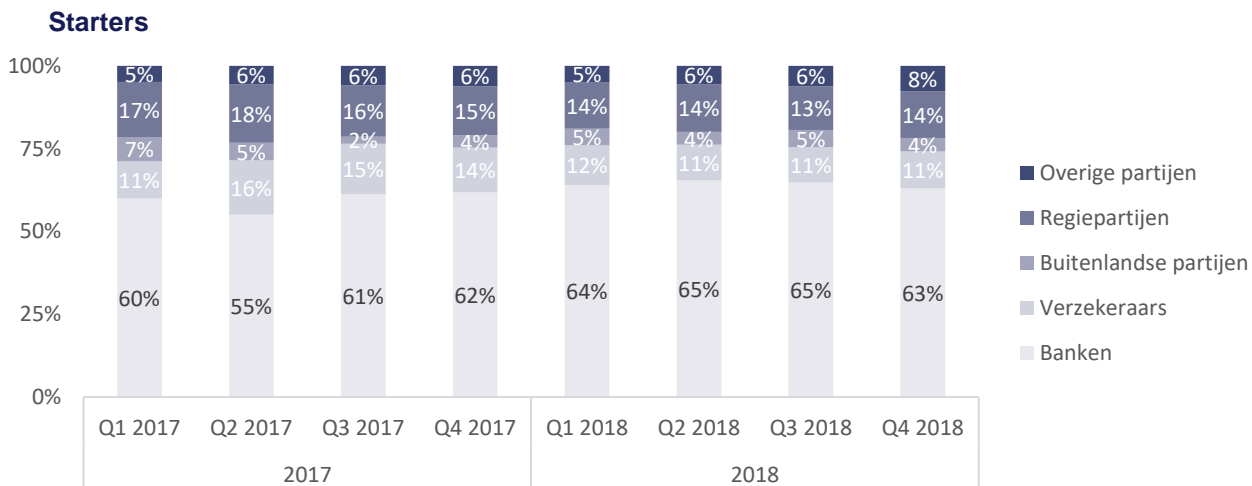


Bron: Kadaster, IG&H

# Verdeling typen sluiters

In het vierde kwartaal daalt het marktaandeel van banken onder starters en groeit het aandeel onder oversluiters. Het marktaandeel van banken onder starters loopt terug van 65 procent in het derde kwartaal naar 63 procent in het vierde kwartaal. Het marktaandeel onder oversluiters stijgt daarentegen van 64 naar 65 procent. Daarmee is het marktaandeel van banken weer het grootst in de groeiemarkt van oversluiters. Verzekeraars hebben juist relatief weinig marktaandeel onder oversluiters (7%). Bij regiepartijen ligt nog altijd de nadruk op de doorstroommarkt (19%)

## Verdeling aanbiederscategorieën over typen sluiters



Bron: Kadaster, IG&H