

market leaders in
digital transformation

BANKING



**Hypotheekomzet en
aantal afgesloten
hypotheeken stijgen in
het tweede kwartaal
van 2022 dankzij
over- en bijsluiters**

Hypotheekupdate
Q2 2022



Inhoudsopgave

Pagina	3	——	Inzichten Q2 2022
	5	——	Hypotheekmarkt
			Hypotheekomzet
			Aantal hypothekeken
			Hypotheeksom
			Prijsontwikkeling
	9	——	Marktaandeelen
			Ontwikkelingen in aanbiederslandschap
			Ontwikkelingen marktaandeelen partijen
			Verdeling typen sluiters

Inzichten uit Q2 2022

Hypotheekomzet en aantal afgesloten hypotheeken stijgen in het tweede kwartaal van 2022 dankzij over- en bijsluiters

Utrecht, 25 augustus 2022

In het tweede kwartaal van 2022 stijgt de hypotheekomzet naar €45,6 miljard. Dit is een forse stijging van 21,6% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. Het totaal aantal verstrekte hypotheeken stijgt met 10,4% naar 136 duizend ten opzichte van Q2 2021. De gemiddelde hypotheeksom is met 9,0% gestegen ten opzichte van vorig jaar, maar is ten opzichte van vorig kwartaal met -1,2% licht gedaald.

Daling aankoopmarkt ten opzichte van 2021 zet door

Net als vorig kwartaal daalt het aantal afgesloten hypotheeken in de aankoopmarkt ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. Binnen deze aankoopmarkt daalt het aantal afgesloten hypotheeken onder starters en doorstromers respectievelijk met -6,2% en -4,2% ten opzichte van het tweede kwartaal in 2021. “Als de daling in de aankoopmarkt (net als in Q1 2022) onder starters en doorstromers aanblijft, wordt het argument versterkt dat hypotheekverstrekkers rekening moeten houden met een aanzienlijk lager marktvolume dan in de afgelopen jaren is opgebouwd,” beargumenteert Chris van Winden van consultancy- en technologiekantoor IG&H.

Voor het eerst meer over- en bijsluiters dan doorstromers door groei van 40,7%

Het is voor het eerst sinds de start van de hypotheekupdate dat er meer hypotheeken zijn afgesloten door over- en bijsluiters dan door doorstromers, respectievelijk 57,6 duizend en 57,5 duizend. Over- en bijsluiters drijven het aantal afgesloten hypotheeken omhoog met een stijging van 40,7% ten opzichte van het tweede kwartaal in 2021. “De groei onder over-en bijsluiters komt doordat veel over-en bijsluiters hun hypotheekrente wilden oversluiten om zo nog te profiteren van de relatief lage rente voordat deze verder zou stijgen,” zegt Chris van Winden.

Gemiddelde hypotheeksom daalt licht

De gemiddelde hypotheeksom kent in Q2 2022 een lichte daling van -1,2% ten opzichte van het voorgaande kwartaal naar €379.000. “De gemiddelde hypotheeksom daalt als gevolg van hoge volumes onder over- en bijsluiters die met een lagere hypotheeksom minder omzet bijdragen

dan starters en doorstromers” zegt Chris van Winden. De gemiddelde hypotheeksom onder over- en bijsluiters daalt licht. De stijging van de gemiddelde hypotheeksom onder starters en doorstromers stabiliseert.

ING neemt eerste plek over van Rabobank in top drie aanbieders

Voor het eerst sinds jaren staat er een andere aanbieder op de eerste plaats met een groter marktaandeel dan Rabobank. Rabobank is de grootste daler in Q2 2022 (-1,1%) en zet hiermee haar negatieve trend door. Een stijging in het marktaandeel van ING (+0,6 %) zorgt ervoor dat ING in Q2 2022 marktleider is in de hypotheekmarkt. Florius is de sterkste stijger in marktaandeel in het tweede kwartaal (+0,8 %), wat voor een flinke stijging zorgt in de top 10 (van plek 6 naar 4). Naast Rabobank staan dit kwartaal allemaal verzekeraars in de top-5 dalers. “Deze ontwikkeling is het gevolg van een stijgende rente, waardoor men voor een kortere rentevast periode zal kiezen, terwijl verzekeraars vaak juist langere rentevaste periodes aanbieden”, aldus Chris van Winden. Dit zorgt voor een duidelijke daling in het totale marktaandeel van verzekeraars in de hypotheekmarkt. Regiepartijen zijn opnieuw de grootste stijgers, zij profiteren van de groei in het aantal over-en bijsluiters, waar het aandeel van regiepartijen traditioneel groot is.



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

Annelies van Putten-Stemfoort | annelies.vanputten@igh.com

Veerle Willemsen | veerle.willemsen@igh.com

Dirk van Dijk | dirk.vandijk@igh.com

Hypotheekmarkt Q2 2022

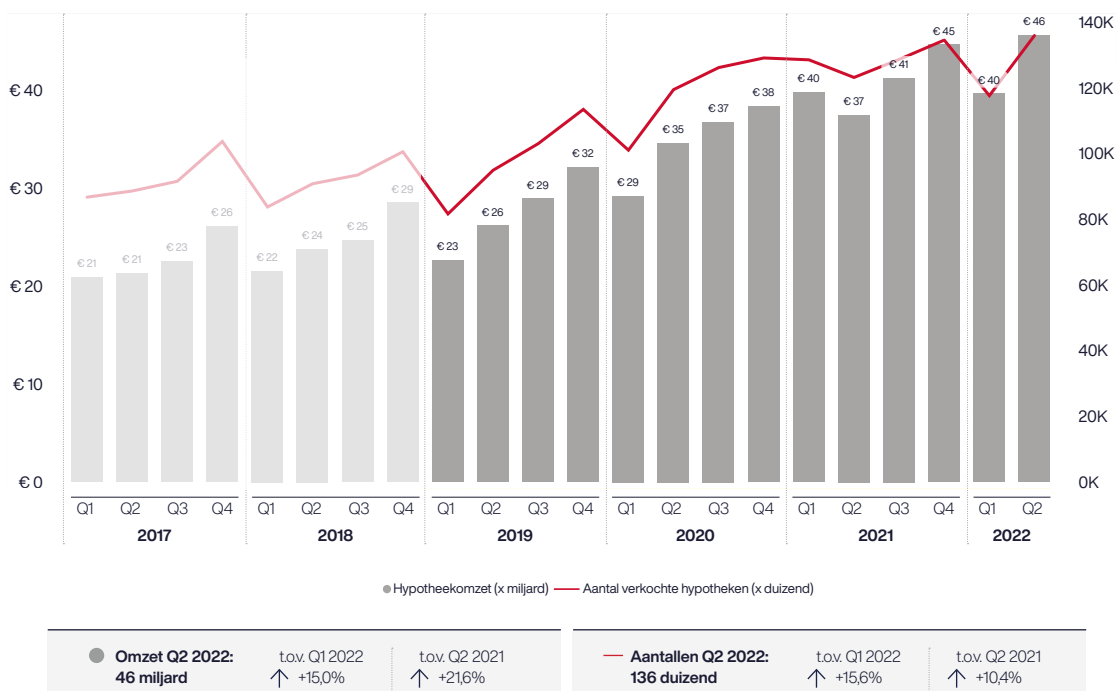
Aantal hypotheeklen stijgt naar 136 duizend, sterkste toename onder over- en bijsluiters

De hypotheekmarkt stijgt in het tweede kwartaal naar een omzet van €45,6 miljard en 136 duizend afgesloten hypotheeklen. De stijging in aantal verkochte hypotheeklen wordt met name gedreven door over- en bijsluiters die zeer actief op de markt blijven. Vergeleken met hetzelfde kwartaal vorig jaar steeg het aantal hypotheeklen met 40,7% onder over- en bijsluiters, terwijl doorstromers (-4,2%) en starters (-6,2%) beiden een daling kende. Het totaal aantal verstrekte hypotheeklen steeg met 15,6% ten opzichte van Q1 2022.

Hypotheekomzet

De hypotheekomzet in het tweede kwartaal van 2022 is €45,6 miljard. Dit is een stijging van 21,6% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. De toename in Q2 vergeleken met Q1 2022 is in lijn met de trend van voorgaande jaren. De hypotheekomzet voor alle type sluiters vergeleken met het eerste kwartaal in 2022 stijgt. Over- en bijsluiters stijgen het hardst met 23,4%, daarna starters met 11,9% en doorstromers groeien met 10,2% vergeleken met Q1.

Hypotheekmarktontwikkeling¹

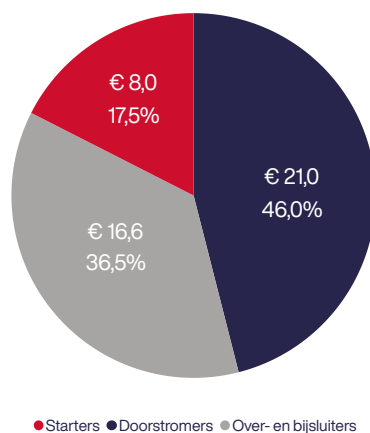


¹ Bron: Kadaster, IG&H

Notitie: Data 2017 t/m 2018 zijn inschatting o.b.v. originele data met gemiddelde correctiefactor nieuwe datamethodiek (zie Q1 2021 voor uitgebreide toelichting)

In het tweede kwartaal van 2022 daalt het marktaandeel van doorstromers (-2%) en starters (-0,5%) ten opzichte van het eerste kwartaal in 2022. Hierdoor komt het marktaandeel van starters op 17,5%. Het marktaandeel van doorstromers daalt naar 46,0% maar zij blijven desondanks de grootste groep met € 21 miljard omzet. Het marktaandeel van over- en bijsluiters stijgt door met 2,5% naar €16,6 miljard, hiermee komt het marktaandeel op 36,5% in Q2 2022.

Marktaandeel per type sluiters Q2 2022²



Aantal hypotheek

Het totaal aantal verstrekte hypotheek komt in Q2 2022 uit op 136 duizend. In Q2 2021 was het totaal 123 duizend, waardoor het aantal afgesloten hypotheek in Q2 2022 met 10,4% is gestegen ten opzichte van vorig jaar. Interessant is dat deze sterke stijging alleen gedreven wordt door over- en bijsluiters, waar het aantal afgesloten hypotheek met 40,7% is toegenomen. Starters en doorstromers hebben ten opzichte van Q2 2021 respectievelijk -6,2% en -4,2% minder hypotheek afgesloten.

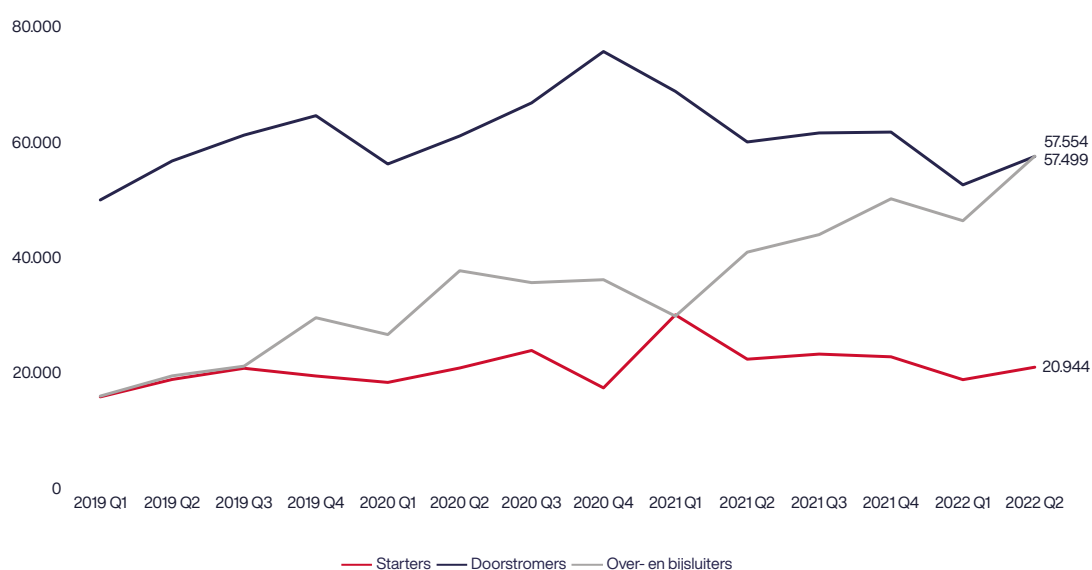
In totaal is het aantal verstrekte hypotheek met 15,6% gestegen in Q2 2022 ten opzichte van Q1 2022. Het is opvallend dat we de sterke stijging in hypotheekaanvragen, waarover HDN rapporteerde in Q1 2022, niet terugzien in de Kadasterdata van dit kwartaal. "Interessant is dat volgens de Kadasterdata over- en bijsluiters voor het eerst sinds de start van dit onderzoek meer hypotheek hebben afgesloten dan doorstromers in één kwartaal," zegt Chris van Winden van consultancy- en technologiekantoor IG&H. "Dit is gedreven door een toename in consumenten die snel wilden oversluiten vanwege de oplopende rente", zegt Chris van Winden.

² Bron: Kadaster, IG&H
Notitie: Hypotheekomzet weergegeven in miljarden euro's.

In Q2 2022 werd er aan over- en bijsluiters 57,6 duizend hypotheeklen verstrekt, een stijging van 24,2% ten opzichte van Q1 2022.

Vergeleken met Q1 2022 zijn er meer hypotheeklen verstrekt aan doorstromers en starters. Aan doorstromers zijn in Q2 2022 in totaal 57,5 duizend hypotheeklen verstrekt, een stijging van 9,4%. Starters hebben in totaal 21 duizend hypotheeklen in Q2 afgesloten, vergeleken met Q1 is dit een stijging van 11,5%.

Aantal hypotheeklen per type sluiters³

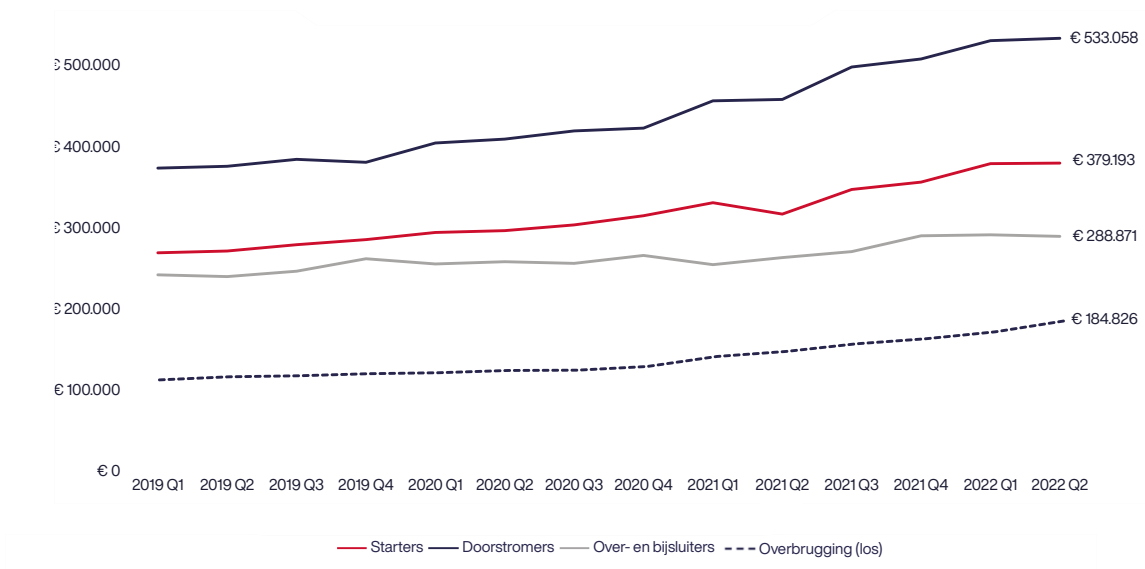


Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom (excl. losse overbruggingshypotheeklen) is met -1,2% gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022 naar €379.000. Ten opzichte van het tweede kwartaal in 2021 is dit een stijging van 9,0%. Doorstromers en Starters zien de gemiddelde hypotheeksom vergeleken met Q1 stabiliseren, wat zich vertaalt naar een gemiddelde van respectievelijk €533.000 en €379.000. Onder de over-en bijsluiters is de gemiddelde hypotheeksom gedaald naar een gemiddelde van €289.000 ten opzichte van het eerste kwartaal 2022.

³Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters⁴



Prijzontwikkeling

De WOX van Calcasa geeft aan dat de huizenprijs ten opzichte van het vorig kwartaal met 2,7% is gestegen. Ten opzichte van Q2 2021 is de prijs met 18,2% gestegen.

- De gemiddelde woningwaarde komt uit op € 460.000 voor alle woningen: EGZ (€ 483.000) en MGZ (€ 398.000). Eengezinswoningen zijn het afgelopen jaar 18,7% in waarde gestegen en appartementen 16,6%.
- Woningen van minder dan 150 duizend euro zijn 18,4% in waarde toegenomen het afgelopen jaar, woningen in de prijsklasse 150 tot 350 duizend euro werden 18,3% meer waard. Bij woningen van 350 tot 500 duizend euro steeg de waarde met 18,4%. Woningen van meer dan 500 duizend euro werden het afgelopen jaar 18,1% meer waard.
- De prijsstijging is het grootst in de provincie Flevoland (+20,7%) gevolgd door de provincie Overijssel (20,3%). De geringste waardeverhoging vond plaats in de provincies Limburg (16,4%) en Noord-Holland (16,7%).
- Het aanbod van woningen is met 8,3% gestegen en het jaarlijks aantal verkochte woningen is met 21,1% gedaald.

⁴Bron: Kadaster, IG&H

Marktaandelen Q2 2022

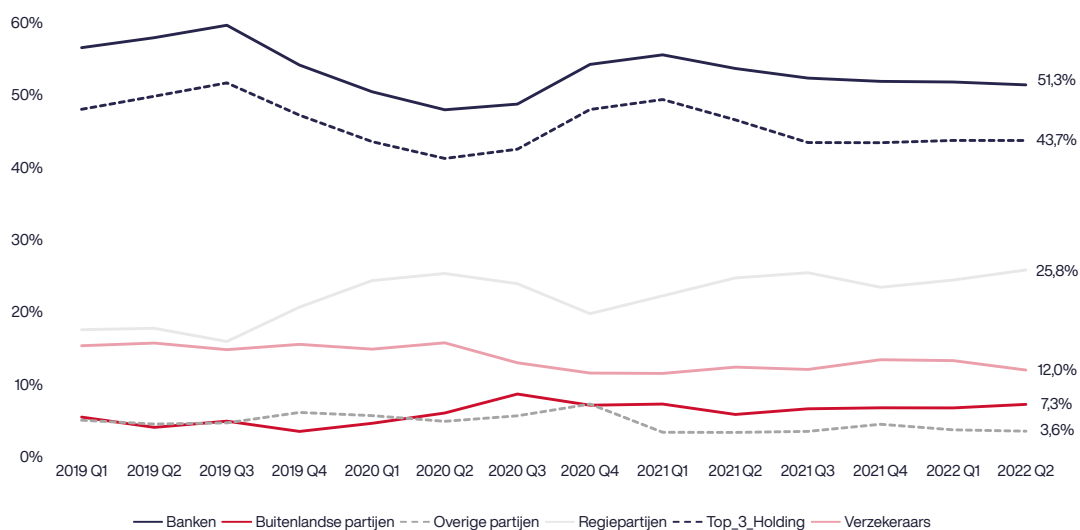
ING neemt eerste plek in top 10 verstrekkers over van Rabobank

In het tweede kwartaal van 2022 hebben er interessante verschuivingen plaatsgevonden in de aanbiederscategorieën na een stabiel eerste kwartaal. De top 3 blijft bestaan uit Rabobank, ING en ABN AMRO. Opvallend is dat Rabobank en ING van plek hebben gewisseld ten opzichte van Q1 2022. In de top 10 hypotheekverstrekkers staan dezelfde namen als het vorige kwartaal, maar er zijn veel verschuivingen binnen de gehele top 10. Florius is de sterkste stijger in marktaandeel dit kwartaal, Rabobank's marktaandeel blijft verder dalen en is ook het hardst gedaald met -1,1% ten opzichte van Q1 2022.

Ontwikkelingen in aanbiederslandschap

Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022 zijn er meerdere bewegingen in het aanbiederslandschap in het tweede kwartaal. Meest opvallend is de forse daling van -2,8% van verzekeraars. Zij zien hun aandeel dalen naar 12,0% na drie kwartalen van groei. Regiepartijen daarentegen, zijn net als in Q1 2022 het hardst gestegen in Q2 met +3,2% naar een aandeel van 25,8%. Zij weten te profiteren van de groei in het aantal over- en bijsluiters. Banken zien hun aandeel met -0,7 % dalen naar een marktaandeel van 51,3%. Ondanks deze daling blijft het marktaandeel van de top 3 banken stabiel op 43,7%. Het marktaandeel van de overige partijen daalt licht met -0,2%.

Ontwikkelingen aanbiederscategorieën⁵

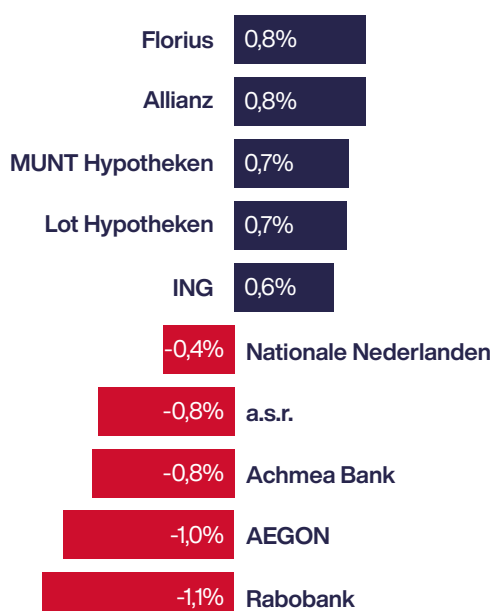


⁵Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkelingen marktaandeel partijen

Florius is de sterkste stijger in het tweede kwartaal van 2022 (+0,8 procentpunt). Hiermee maakt Florius een grote stap (van plek 6 naar 4) in de top-10 grootste verstrekkers. Hoewel er dit kwartaal veel verzekeraars in de top-5 dalers staan, is Allianz een van de grote stijgers in Q2 2022 (+0,8 procentpunt). De top-5 stijgers wordt verder aangevuld door MUNT hypotheek (+0,7 procentpunt), Lot Hypotheken (+0,7 procentpunt) en ING (+0,6 procentpunt). Rabobank zet haar negatieve trend door en is in Q2 2022 de sterkste daler met -1,1 procentpunt. Hierdoor haalt ING de Rabobank in en nemen zij de eerste plek in de top 10 verstrekkers over. Ten slotte wordt de top-5 dalers aangevuld door de verzekeraars Aegon (-1,0 procentpunt), Achmea Bank (-0,8 procentpunt), a.s.r. (-0,8 procentpunt) en Nationale Nederlanden (-0,4 procentpunt).

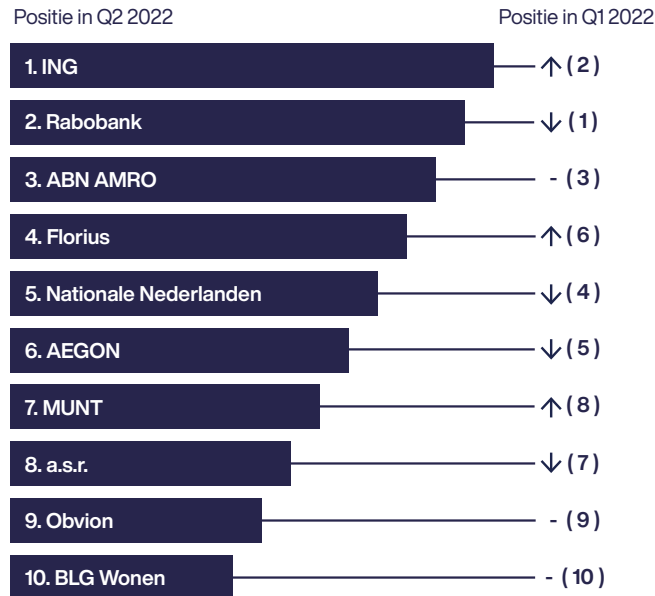
Top 5 stijgers en dalers⁶



De verstrekkers in de top 10 zijn dit kwartaal gelijk gebleven aan de top 10 in het eerste kwartaal van 2022. Desondanks zijn er een aantal interessante verschuivingen. Binnen de top-3 zijn ING en Rabobank van plaats gewisseld ten opzichte van het voorgaande kwartaal. ING is in Q2 de marktleider geworden, gevolgd door Rabobank. ABN AMRO blijft, net als in Q1, op plek 3 staan. Verder zorgt de grote sprong van Florius en de daling van a.s.r. voor verschuivingen in de top-8. Florius stijgt van plek 6 naar 4, een positieve stap na de daling in Q1 2022. Nationale Nederlanden en Aegon dalen hierdoor één plek. NN daalt van plek 4 naar 5 en Aegon daalt van plek 5 naar 6. Munt schuift een plekje omhoog naar plek 7 en a.s.r. daalt van plek 7 naar 8. Obvion (plek 9) en BLG Wonen (plek 10) blijven beiden op dezelfde plek staan vergeleken met Q1 2022.

⁶ Bron: Kadaster, IG&H
Notitie: % staat hier voor procentpunt.

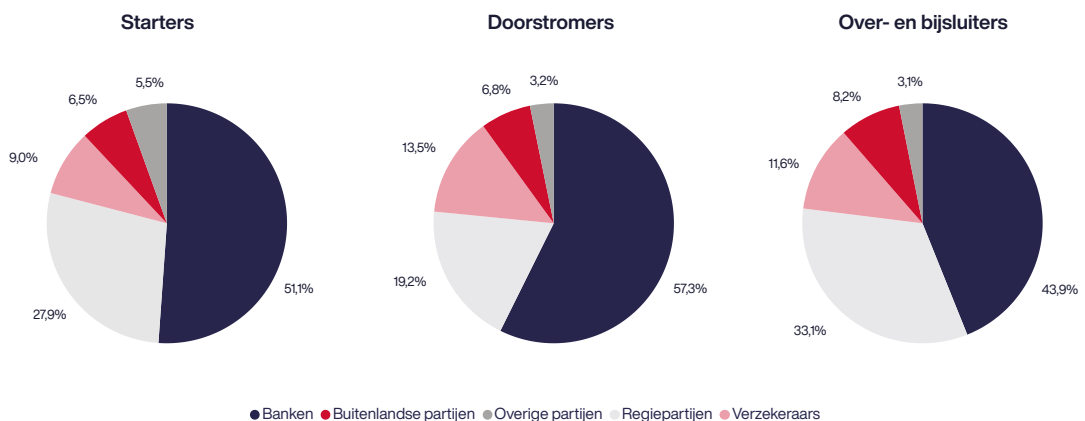
Top 10 grootste verstrekkers⁷



Verdeling typen sluiters

Banken blijven marktleider onder alle type sluiters. In het tweede kwartaal stijgt hun marktaandeel bij doorstromers (+0,4 %), maar daalt deze onder starters (-1,0 %) en over- en bijsluiters (-1,1 %). De regiepartijen zien hun marktaandeel fors toenemen in Q2 2022 onder alle groepen, waarvan het sterkst onder starters en over- en bijsluiters (+4,2 %). Verzekeraars zien hun aandeel onder alle groepen dalen. Bij starters daalt het aandeel het sterkst (-4,5 %), gevolgd door over- en bijsluiters (-3,2 %) en doorstromers (-1,9 %). Buitenlandse partijen zien hun aandeel overal stijgen, waarvan het sterkst onder starters (+1,0 %). Overige partijen realiseren groei onder starters (+0,3 %), maar dalen onder doorstromers (-0,4 %) en over- en bijsluiters (-0,1 %).

Verdeling typen sluiters⁸



^{7,8}Bron: Kadaster, IG&H



Your partner in banking transformation

IG&H helpt al 33 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

