

Inzichten uit Q3 2020

Hypotheekmarkt blijft stijgen

Jaar van COVID-19-pandemie lijkt recordjaar voor hypotheekmarkt te worden

Utrecht, 11 november 2020 – De hypotheekomzet groeit in het derde kwartaal van 2020 opnieuw sterk naar een totale omzet van €41 miljard, een toename van 26% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2019. Het aantal verstrekte hypotheeken stijgt met 22% naar 120 duizend. Ook ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020 zet de stijging door: de hypotheekomzet is ruim 8% hoger en het aantal hypotheeken stijgt met 5%. De markt stijgt onder alle type sluiters, maar opvallend is dat juist de aankoopmarkt, zowel bij starters als doorstromers, de grootste groei laat zien.

“De coronacrisis lijkt een boost aan de hypotheekmarkt te geven. We zagen vorig kwartaal al een historisch grote groei onder over- en bijsluiters, en dit kwartaal gaat ook de aankoopmarkt richting recordhoogte” zegt Joppe Smit van consultancybureau IG&H. “Alles wijst erop dat we afstevenen op een jaar met de hoogste hypotheekomzet ooit”.

De gemiddelde hypotheeksom is gestegen met +2,8% ten opzichte van vorig kwartaal naar €342.000. Voor over- en bijsluiters was de stijging 3,8% ten opzichte van het tweede kwartaal, voor starters en doorstromers was dit ruim 2%.

Aankoopmarkt groeit sterker dan over- en bijsluiters

De hypotheekomzet van over- en bijsluiters ging in het derde kwartaal van 2020 opnieuw omhoog naar €16 miljard. Wel is de stijging van deze groep ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020 met 5,2% relatief beperkt, terwijl starters (+13,1%, €8 mld.) en doorstromers (+8,8%, €17 mld.) juist harder stijgen. “We zien weer een flinke toename van het aantal huizenkopers. Nu mensen noodgedwongen steeds meer tijd thuis doorbrengen, is dat voor mensen mogelijk zelfs aanleiding om de stap naar een nieuw huis te willen zetten.

De cijfers laten in ieder geval weinig terughoudendheid door Corona zien. Daar profiteert de hypotheekmarkt van” zegt Smit.

Marktaandeel verzekeraars onder druk

Het marktaandeel van de verzekeraars is in het afgelopen kwartaal met 2,5 procentpunt flink gedaald naar 11,8%. Buitenlandse partijen stijgen sterk (+1,9 procentpunt), en het aandeel van banken herstelt zich enigszins ten opzichte van de daling eerder dit jaar (+0,8 procentpunt) en komt nu uit op 56,6%. ING passeert ABN AMRO in de top 10 van marktaandelen en staat nu op positie 2.

Ruim 6.200 adviseurs geslaagd voor opleiding adviseur duurzaam wonen

Sinds het begin van dit jaar rapporteren we in deze update ook hoe het gaat met het Sectorcollectief Duurzaam Wonen. Het doel om eind 2020 ten minste 80% van alle hypotheekadviseurs op te leiden in duurzaam wonen is in zicht! Het aantal inschrijvingen is met 25% toegenomen ten opzichte van vorig kwartaal en staat nu op 7.070. Dat is zo'n 70% van alle adviseurs.

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

Auteur & data-analyse IG&H Hypotheekupdate:

Chris van Winden (chris.vanwinden@igh.com) & Annelies van Putten-Stemfoort

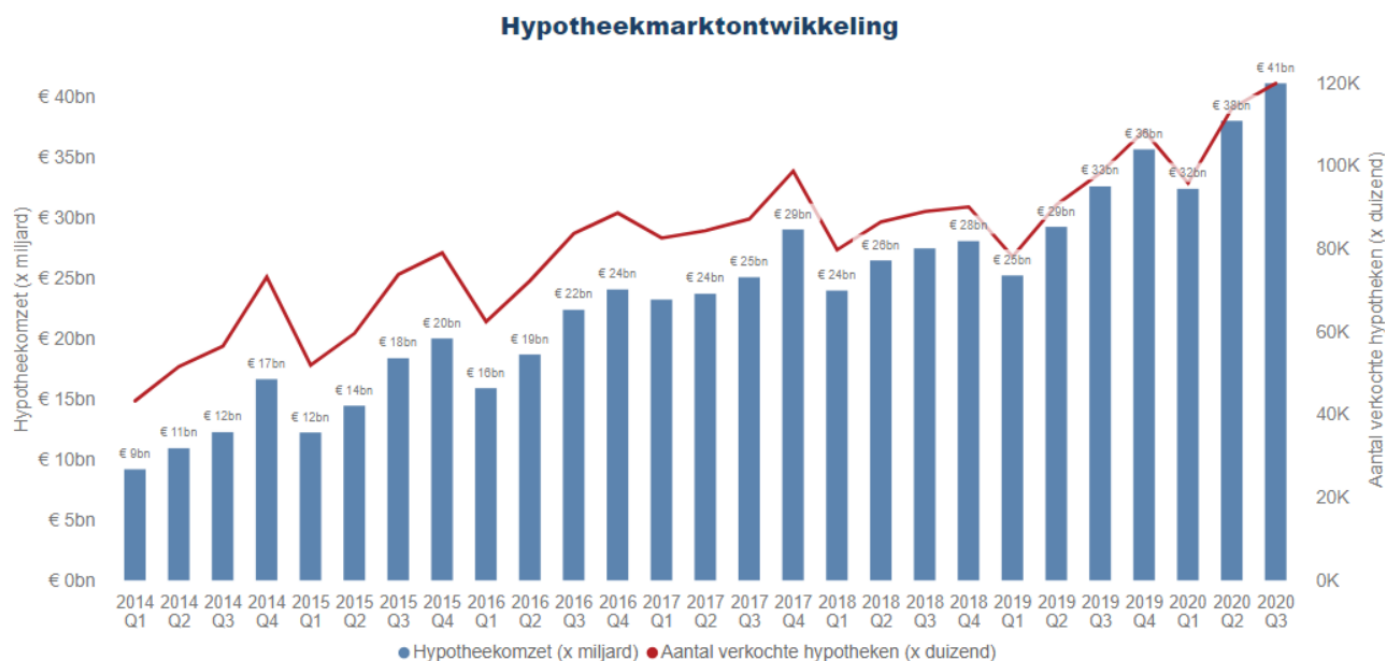
(annelies.vanputten@igh.com)

Hypotheekmarkt Q3 2020: Hypotheekomzet stijgt nog steeds door naar nieuw record van €41 miljard

De hypotheekomzet groeit het derde kwartaal wederom flink met 26,2% ten opzichte van het derde kwartaal van 2019. Het aantal hypotheeken groeit ook flink, met 22,0% naar 120 duizend. Dit is het hoogste aantal hypotheeken in een kwartaal sinds 2007. De aantallen groeien voor alle type sluiters, maar dit kwartaal ligt de sterkste stijging bij de starters en doorstromers. De gemiddelde hypotheeksom stijgt onder alle type sluiters en gemiddeld met 2,8% ten opzichte van het tweede kwartaal, wat eveneens bijdraagt aan de groei van de hypotheekomzet.

Hypotheekomzet

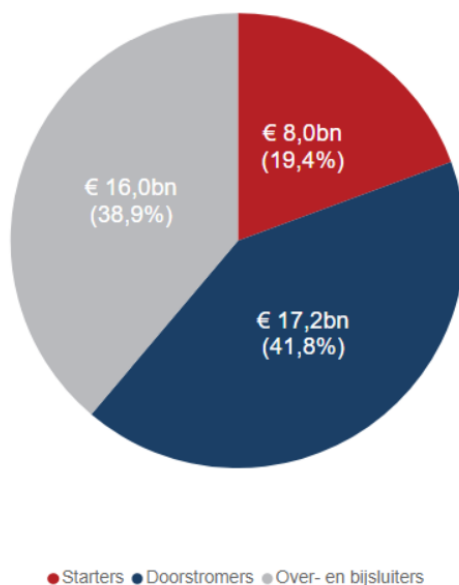
De hypotheekomzet in het derde kwartaal van 2020 bedraagt €41 miljard. Dit is een groei van 26,2% ten opzichte van hetzelfde kwartaal van 2019 en ook een groei van 8,2% ten opzichte van vorig kwartaal. Het grootste deel van de omzetgroei wordt veroorzaakt door een stijging van het aantal hypotheeken: 22,0% ten opzichte van het derde kwartaal van 2019 en 5,3% ten opzichte van vorig kwartaal. De gemiddelde hypotheeksom droeg ook voor een deel bij: deze steeg naar €342.000, een stijging van 3,4% ten opzichte van het derde kwartaal vorig jaar en een stijging van 2,8% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020.



Bron: Kadaster, IG&H

Waar vorig kwartaal de over- en bijsluiters de sterkste stijging lieten zien, is dit kwartaal de omzetgroei het sterkst onder starters: 13,1% ten opzichte van vorig kwartaal. Hun marktaandeel stijgt met €1 miljard ten opzichte van vorig kwartaal, een stijging van 0,9 procentpunt naar 19,4%, hetgeen overeenkomt met €8 miljard. Dit gaat ten koste van het marktaandeel van de over- en bijsluiters (-1,1 procentpunt), hoewel hun omzet nog wel met €0,8 miljard groeide naar €16 miljard. Door een stijging van €1,4 miljard, blijft het marktaandeel van de doorstromers nagenoeg gelijk: 41,8% ten opzichte van 41,5% vorig kwartaal.

Marktaandeel per type sluiters Q3 2020

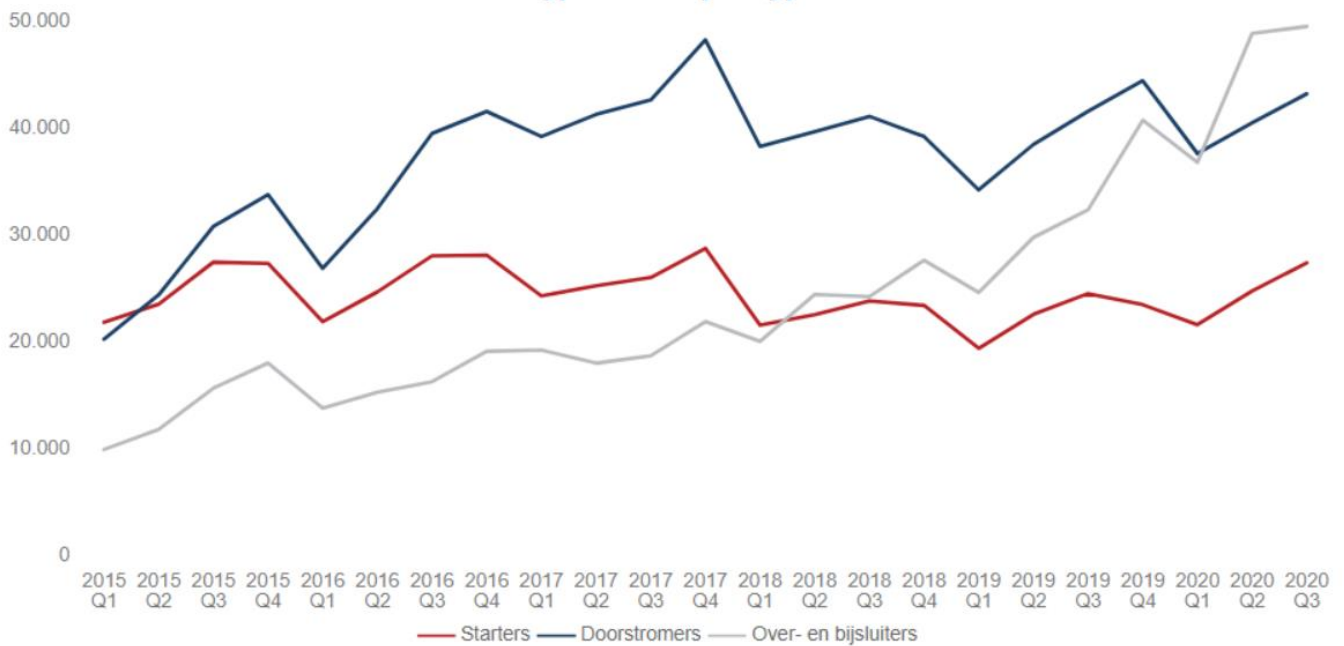


Bron: Kadaster, IG&H

Aantal hypotheeklen

In het derde kwartaal bedraagt het aantal verstrekte hypotheeklen 120.000. Dit is het hoogste aantal hypotheeklen in een kwartaal sinds 2007. Ten opzichte van Q3 2019 is dit een stijging van 22,0% en ten opzichte van Q2 een stijging van 5,3%. Waar we in het begin van de Corona crisis in Q2 een piek in het aantal over- en bijsluiters zagen, zien we nu in Q3 bij deze groep nog maar een beperkte groei in aantal hypotheeklen (+1,3% ten opzichte van Q2) en stijgen de aantallen het hardst bij de starters (+10,7%) en de doorstromers (+6,7%). Ten opzichte van vorig jaar in hetzelfde kwartaal zien we wel vergelijkbare aantallen bij de doorstromers (+3,9%), maar groeit het aantal starters (+11,7%) en het aantal over- en bijsluiters (+53,0%), waarvan die laatste groep zelfs zeer sterk.

Aantal hypotheeklen per type sluiters

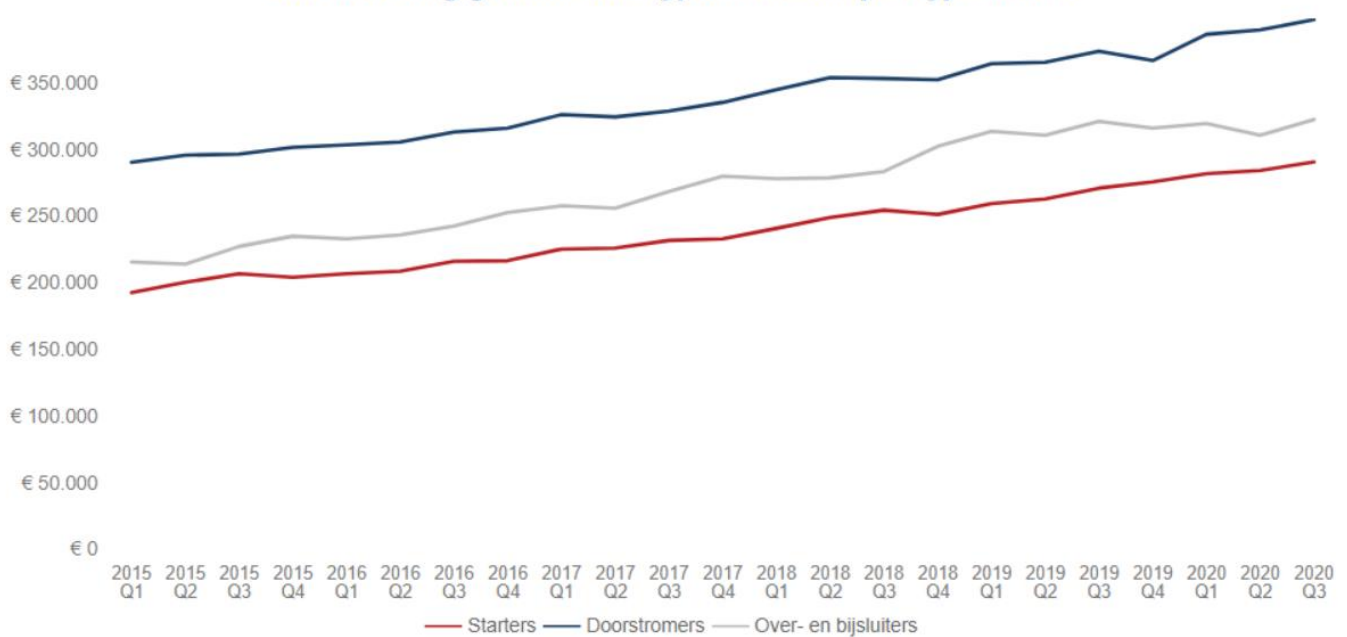


Bron: Kadaster, IG&H

Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom is in het derde kwartaal met 2,8% gestegen ten opzichte van Q2 naar €342.000. Waar de gemiddelde hypotheeksom voor de over- en bijsluiters vorig kwartaal nog een daling liet zien, vertoont deze groep nu de grootste stijging: 3,8%, waarmee ze op een gemiddelde hypotheeksom van €323.000 uitkomen. Ook voor starters en doorstromers steeg de hypotheeksom wederom ten opzichte van het vorig kwartaal, met 2,2% en 2,0% naar €291.000 respectievelijk €398.000.

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters



Bron: Kadaster, IG&H

Prijswontwikkeling

De WOX van Calcasa geeft aan dat de huizenprijs met 8,9% is gestegen t.o.v. het niveau van Q3 2019.

Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs met 2,9% gestegen.

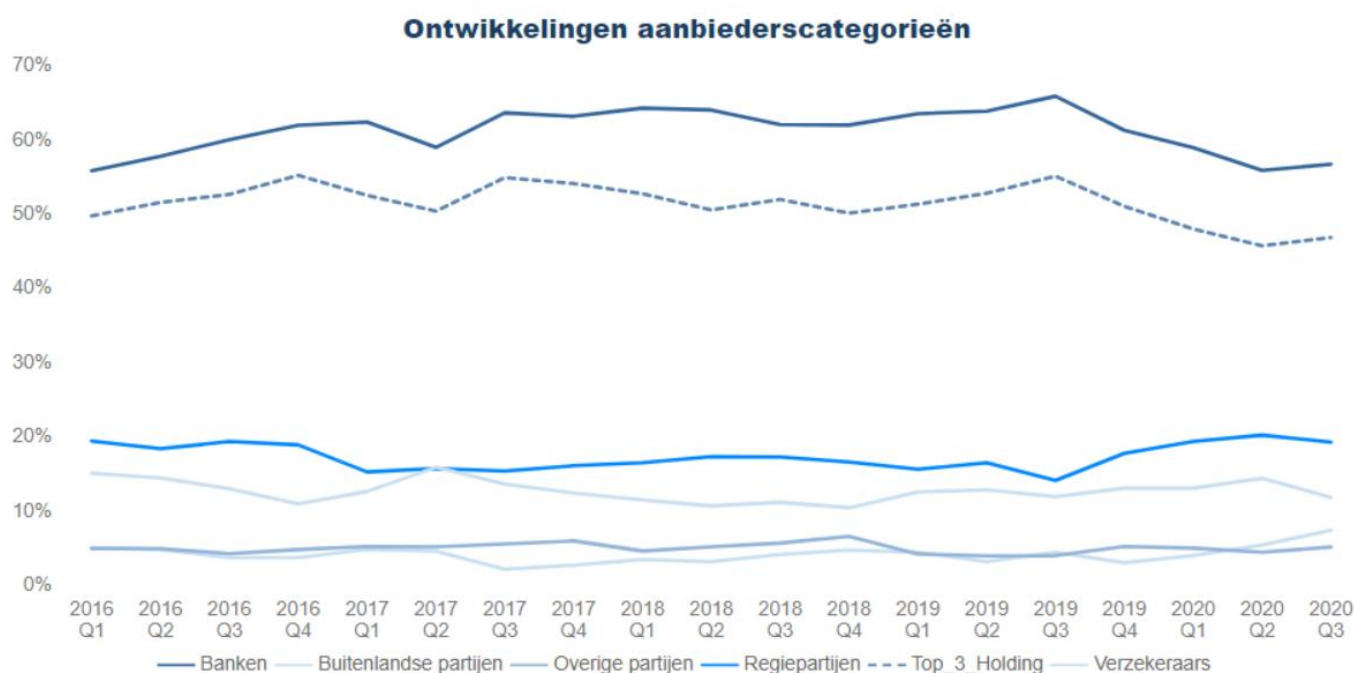
- De gemiddelde woningwaarde komt uit op € 355.000 voor alle woningen: eengezinswoningen (€ 371.000) en meergezinswoningen (€ 311.000). Eengezinswoningen zijn het afgelopen jaar 8,7% in waarde gestegen en appartementen 9,3%.
- Woningen van minder dan 150 duizend euro zijn 9,2% in waarde toegenomen het afgelopen jaar, woningen in de prijsklasse 150 tot 350 duizend euro werden 9,0% meer waard. Bij woningen van 350 tot 500 duizend euro steeg de waarde met 8,6%. Woningen van meer dan 500 duizend euro werden het afgelopen jaar 8,3% meer waard.
- De prijsstijging is het grootst in de provincie Groningen (+11,3%) gevolgd door de provincie Flevoland (9,8%). De geringste waardestijging vond plaats in de provincies Limburg (7,8%) en Zeeland (7,2%).
- Het aanbod van woningen is met 22,9% gedaald en het jaarlijks aantal verkochte woningen is met 5,3% gestegen.

Marktaandeel: Einde daling marktaandeel banken en sterke stijging buitenlandse partijen ten koste van verzekeraars

De banken herstellen zich licht ten opzichte van vorige kwartalen. Dit gaat met name ten koste van de verzekeraars die dalen naar een marktaandeel van 11,8% en daarnaast van de regiepartijen die uitkomen op 19,2%. Binnen de top-3 bankholdings neemt ING de tweede plek over van ABN AMRO. Argenta is de sterkste stijger en komt nieuw binnen in de top 10 verstrekkers op plek 9.

Ontwikkelingen in aanbiederlandschap

Na 3 kwartalen van daling tonen de banken en de top-3 bankholdings een licht herstel van respectievelijk +0,8 en +1,2 procentpunt, waarmee zij uitkomen op een marktaandeel van respectievelijk 56,6% en 46,8%. De buitenlandse partijen winnen het meeste marktaandeel: +1,9 procentpunt naar 7,3%. De verzekeraars leveren flink marktaandeel in (-2,5 procentpunt) en dalen daarmee van 14,3% naar 11,8%. Ook de regiepartijen leveren marktaandeel in: 0,9 procentpunt.



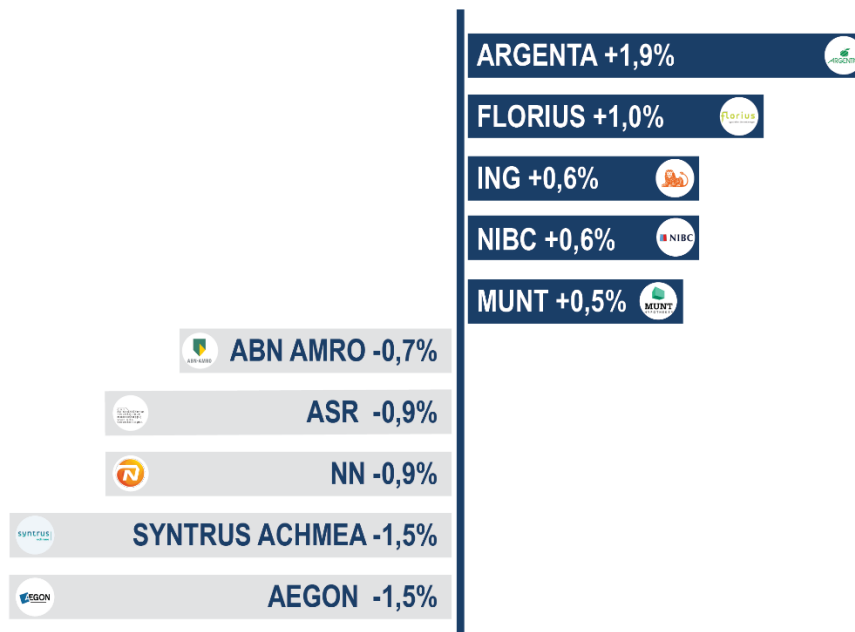
Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkelingen marktaandelen partijen

In lijn met de ontwikkelingen in het aanbiederlandschap staan er dit kwartaal 3 banken in de top 5 stijgers. Argenta is als buitenlandse partij de grootste stijger met 1,9 procentpunt. Daarna komen de 3 banken: Florius (+1,0 procentpunt), gevolgd door ING en NIBC met beide 0,6 procentpunt. Nummer 5 stijger is regiepartij Munt (+0,5 procentpunt) die hiermee de daling van vorig kwartaal gedeeltelijk herstelt.

In de top 5 dalers vinden we 3 verzekeraars. Aegon en Syntrus tonen de grootste daling: 1,5 procentpunt. ASR en NN dalen met 0,9 procentpunt. ABN AMRO sluit de top 5 af met een daling van 0,7 procentpunt.

Top 5 stijgers en dalers

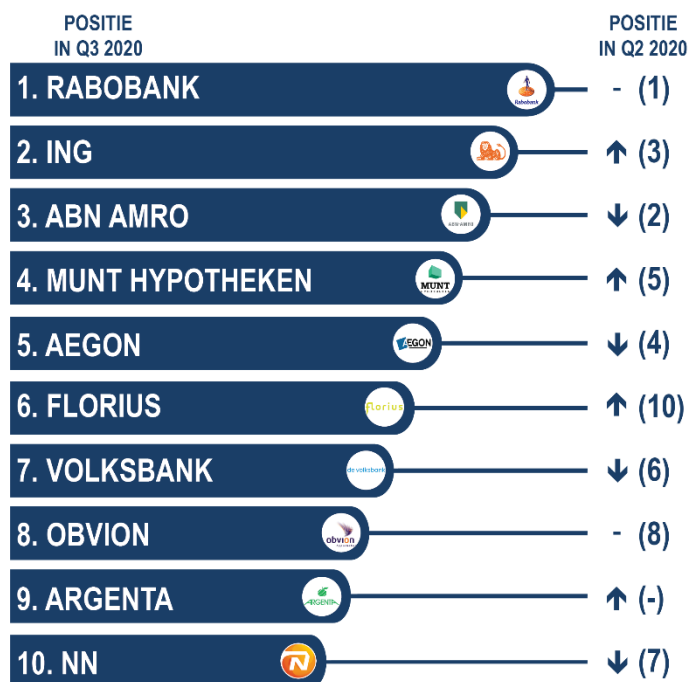


● TOP 5 DALERS ● TOP 5 STIJGERS
Ontwikkeling in absoluut marktaandeel t.o.v. vorig kwartaal

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

De top 10 van grootste verstrekkers kent dit kwartaal veel verschuivingen. ABN AMRO verliest zijn tweede plek aan ING. Munt stijgt een plek, van 5 naar 4, en wisselt daarmee met Aegon. Florius stijgt de meeste plekken, van 10 naar 6. NN daalt van 7 naar plek 10. Argenta komt nieuw binnen op plek 9 ten koste van ASR die uit de top 10 verdwijnt.

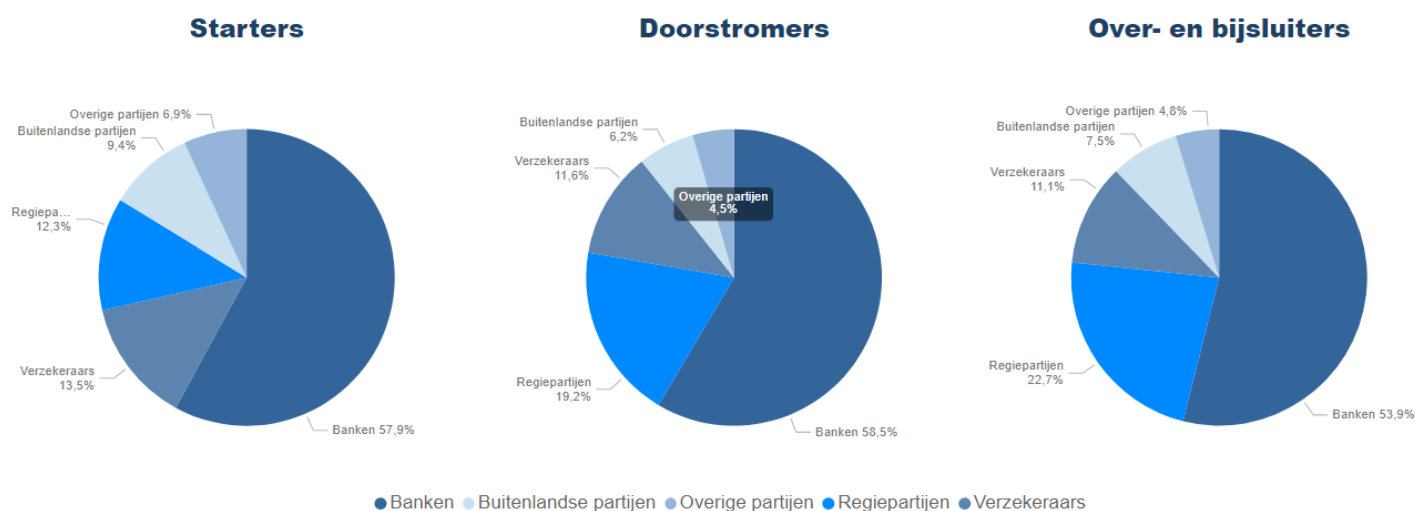
Top 10 grootste verstrekkers



Bron: Kadaster, IG&H

Verdeling typen sluiters

Opvallend is dat de banken hun marktaandeel stijging bereiken bij de starters (+2,0 procentpunt) en de doorstromers (+ 1,5 procentpunt). Bij de over- en bijsluiters daalt het aandeel net als in vorige kwartalen en staat nu op 53,9%. De buitenlandse partijen winnen marktaandeel bij alle type sluiters, maar het meest bij de over- en bijsluiters: 2,6 procentpunt. De verzekeraars en regiepartijen verliezen marktaandeel bij alle type sluiters.



Bron: Kadaster, IG&H

Duurzaamheid: 6.200 adviseurs geslaagd voor opleiding adviseur duurzaam wonen

Het Sectorcollectief Duurzaam Wonen heeft tot nu toe 7.070 inschrijvingen ontvangen voor de opleiding adviseur duurzaam wonen. Hiervan zijn reeds 6.200 adviseurs geslaagd die zich nu adviseur duurzaam wonen mogen noemen. Dit is een toename van 25% ten opzichte van het tweede kwartaal.

Het aantal inschrijvingen nam met 1.090 (18,2%) toe ten opzichte van het vorige kwartaal en het aantal geslaagden met 1.250 (25,2%). Hiermee komt de doelstelling van het Sectorcollectief om eind 2020 ten minste 80% van de hypotheekadviseurs te hebben opgeleid steeds dichterbij. In totaal zijn er ca. 10.000 adviseurs, wat betekent dat nu ruim 70% van alle adviseurs is opgeleid en dat er nog ruim 900 adviseurs moeten worden opgeleid om de doelstelling te behalen.



Bron: opleiders LindenHaeghe, Hoffelijk, Impact, Dukers&Baelemans en NibeSVV