

Inzichten uit Q4 2020 en jaaroverzicht 2020

Hypotheekomzet in 2020 naar recordhoogte door sterke toename over- en bijsluiters in coronajaar

Groei zwakt af in vierde kwartaal door sterke daling in aantal starters

Utrecht, 11 februari 2021 – In het vierde kwartaal van 2020 groeit de hypotheekomzet naar €44 miljard, een groei van 22% ten opzichte van het vierde kwartaal in 2019. Het totaal aantal verstrekte hypotheeken groeit ook, maar opvallend is dat het aantal hypotheeken onder starters sterk daalt. Over heel 2020 groeit de hypotheekmarkt naar 452.000 hypotheeken, goed voor een recordomzet van €155 miljard.

‘De sterke groei van 26% in hypotheekomzet dit jaar ten opzichte van 2019 komt met name door recordcijfers voor over- en bijsluiters. Daarnaast steeg ook de aankoopmarkt in zowel aantallen als omzet’ zegt Joppe Smit van consultancybureau IG&H. Een verdere stijging van de gemiddelde hypotheeksom droeg bij aan de omzetsijging. Over heel 2020 komt de gemiddelde hypotheeksom uit op €343.000, een stijging van 5,1% ten opzichte van 2019. Wel zwakt de jaarlijkse groei van de gemiddelde hypotheeksom nu voor het vierde jaar op rij af.

Recordjaar voor over- en bijsluiters

In 2020 is het aantal hypotheeken onder over- en bijsluiters met 47% gestegen ten opzichte van 2019 en hun hypotheekomzet met maar liefst 50%. Hiermee kwamen zij uit op 187.000 hypotheeken met een hypotheekomzet van ruim €60 miljard in 2020. De lage hypotheekrentes spelen hierin een belangrijke rol. ‘In het tweede kwartaal van 2020 werden massaal hypotheeken overgesloten (en bijgesloten voor verbouwingen), omdat mensen dachten dat de rentes gingen stijgen als gevolg van corona. Uiteindelijk zijn de hypotheekrentes juist nog verder gedaald’ zegt Joppe Smit.

Daling in aantal starters

Het aantal hypotheeklen onder starters daalt in het vierde kwartaal van 2020 met 26% ten opzichte van het derde kwartaal naar ruim 120.000 hypotheeklen. Dit is ook een daling van 13% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2019. 'Door het lage woningaanbod en de hoge prijzen hebben starters het steeds moeilijker op de woningmarkt', zegt Joppe Smit. 'Daarnaast hebben ze mogelijk hun hypotheek in het vierde kwartaal uitgesteld tot begin 2021, omdat starters dan geen overdrachtsbelasting meer hoeven te betalen.'

Banken herpakken zich met sterke groei

Het marktaandeel van banken stijgt met 5 procentpunt naar 56,6% in het vierde kwartaal. Na drie kwartalen van daling en een lichte stijging vorig kwartaal herpakken zij zich weer. Met name onder over- en bijsluiters doen zij het goed, waar hun marktaandeel met 7,8 procentpunt stijgt naar 61,6%. Rabobank, ING en ABN AMRO zijn de sterkste stijgers dit kwartaal.

Sectorcollectief Duurzaam Wonen haalt doelstelling

Dit jaar hebben we elk kwartaal gerapporteerd hoe het gaat met het Sectorcollectief Duurzaam Wonen. In het vierde kwartaal hebben zij het doel om eind 2020 ten minste 80% van alle hypotheekadviseurs op te leiden gehaald! Tot nu toe hebben 8.500 adviseurs zich ingeschreven (85% van alle hypotheekadviseurs) en zijn er al 7.290 geslaagd als adviseur duurzaam wonen.

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 van Putten-Stemfoort (annelies.vanputten@igh.com)

Revisie Kadaster hypotheekinformatie

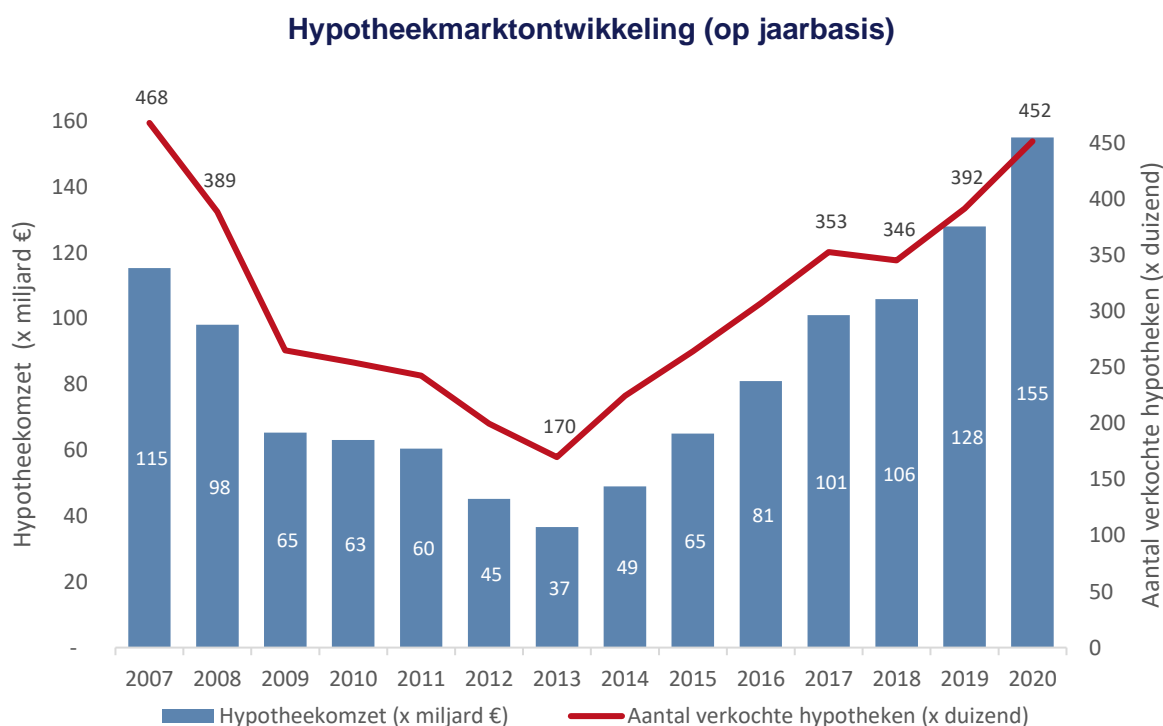
Het Kadaster vernieuwt de methodiek achter de hypotheekdata. Hierdoor neemt het aantal gerapporteerde particuliere hypotheeklen toe en vallen de gerapporteerde hypotheekbedragen lager uit. In deze update over 2020 gebruiken wij de nog de data volgens de oude methodiek. Vanaf Q1 2021 rapporteert IG&H over de vernieuwde data, de data van 2019 en 2020 wordt dan met terugwerkende kracht aangepast. Een volledige toelichting hierop vindt u achteraan in de Hypotheekupdate.

Terugblik 2020: Hypotheekomzet stijgt in coronajaar naar €155 miljard door groei van 50% onder over- en bijsluiters

De hypotheekmarkt stijgt opnieuw sterk in 2020, zowel in aantal hypotheekomzet als in hypotheekomzet. De hypotheekomzet stijgt naar ongekende hoogte van €155 miljard. Het aantal hypotheekomzet stijgt ook sterk en gaat met 452.000 hypotheekomzet weer richting het niveau van 2007. Dat komt met name door een sterke stijging van over- en bijsluiters, die vooral in het tweede kwartaal zichtbaar was.

Hypotheekomzet

De hypotheekomzet stijgt in 2020 met 26,4% ten opzichte van 2019 naar €155 miljard. Dit is de sterkste groei in hypotheekomzet sinds 2015. Deze groei wordt met name veroorzaakt door de forse groei in over- en bijsluiters. Hun hypotheekomzet steeg met maar liefst 50,4% ten opzichte van 2019 en kwam uit op ruim €60 miljard. De hypotheekomzet van doorstromers en starters steeg met respectievelijk 15,3% en 13%.

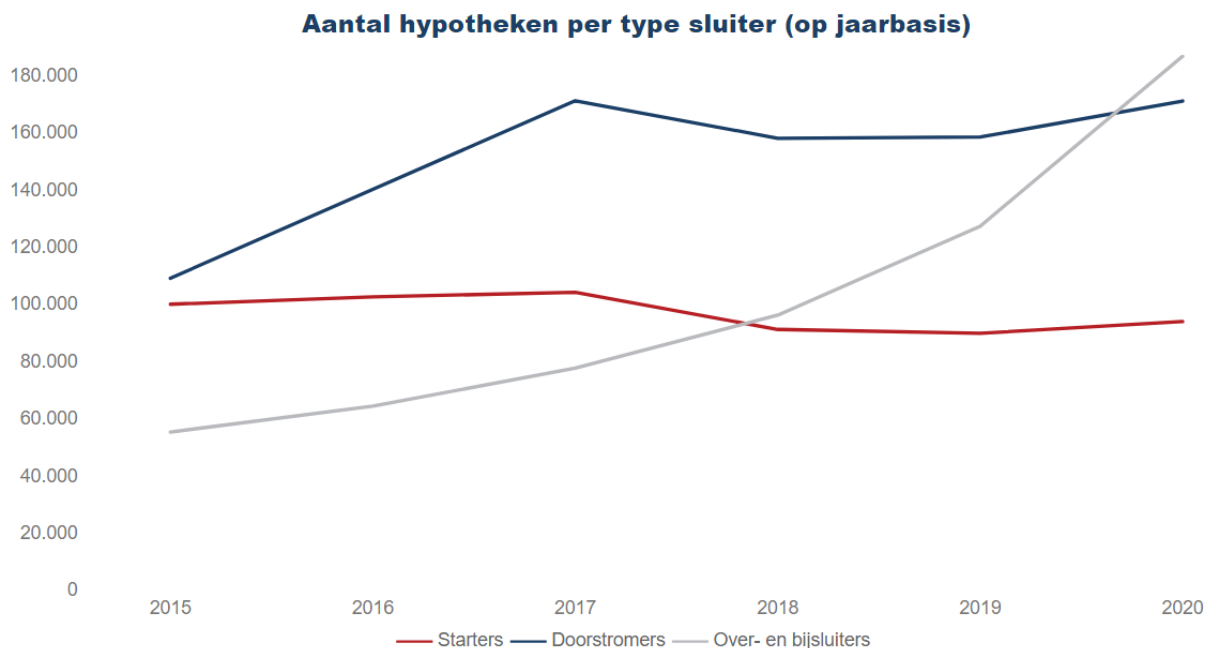


Bron: Kadaster, IG&H

Aantal hypotheekomzet

In 2020 worden in totaal 476.000 hypotheekomzet verstrekt. Dit is een groei van 20,3% ten opzichte van 2019, het hoogste groeipercentage sinds 2014. Het aantal hypotheekomzet is overtuigend het sterkst gestegen onder over- en bijsluiters (46,7% ten opzichte van 2019). Voor het eerst waren er in een jaar meer over- en bijsluiters dan starters of doorstromers. Vooral in het tweede kwartaal van 2020 nam het aantal hypotheekomzet voor over- en bijsluiters toe. Ook onder doorstromers en starters is het aantal hypotheekomzet gestegen, met

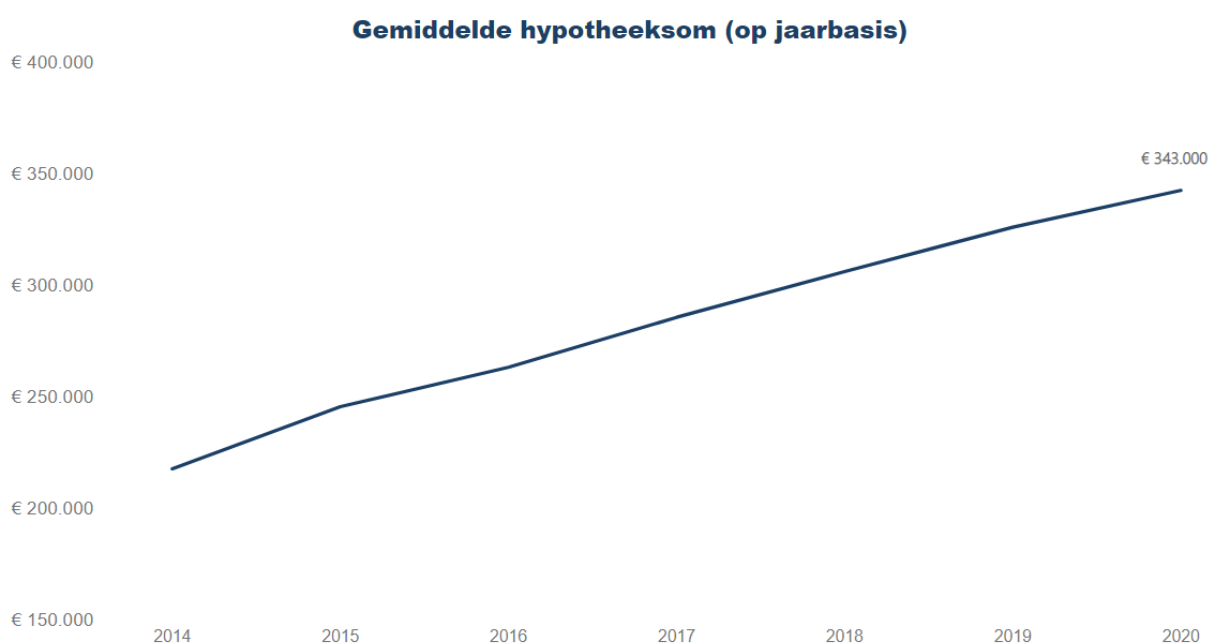
respectievelijk 8% en 4,6%. Waar het aantal doorstromers elk kwartaal is blijven stijgen, is het aantal starters in het laatste kwartaal sterk gedaald.



Bron: Kadaster, IG&H

Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom is in 2020 gestegen naar €343.000. Dit is een stijging van 5,1% ten opzichte van 2019. Sinds 2017 zwakt de stijging van de gemiddelde hypotheeksom af, de stijging van dit jaar is de laagste sinds 2014. Opvallend is dat de huizenprijzen nog steeds harder stijgen dan de gemiddelde hypotheeksom (zie kopje Prijsontwikkeling). Dit wijst erop dat mensen steeds meer eigen geld inleggen. Voor starters steeg de gemiddelde hypotheeksom het sterkst (+8%), gevolgd door doorstromers (+6,8%) en over- en bijsluiters (+2,8%). Dit maakt de positie voor starters steeds lastiger.



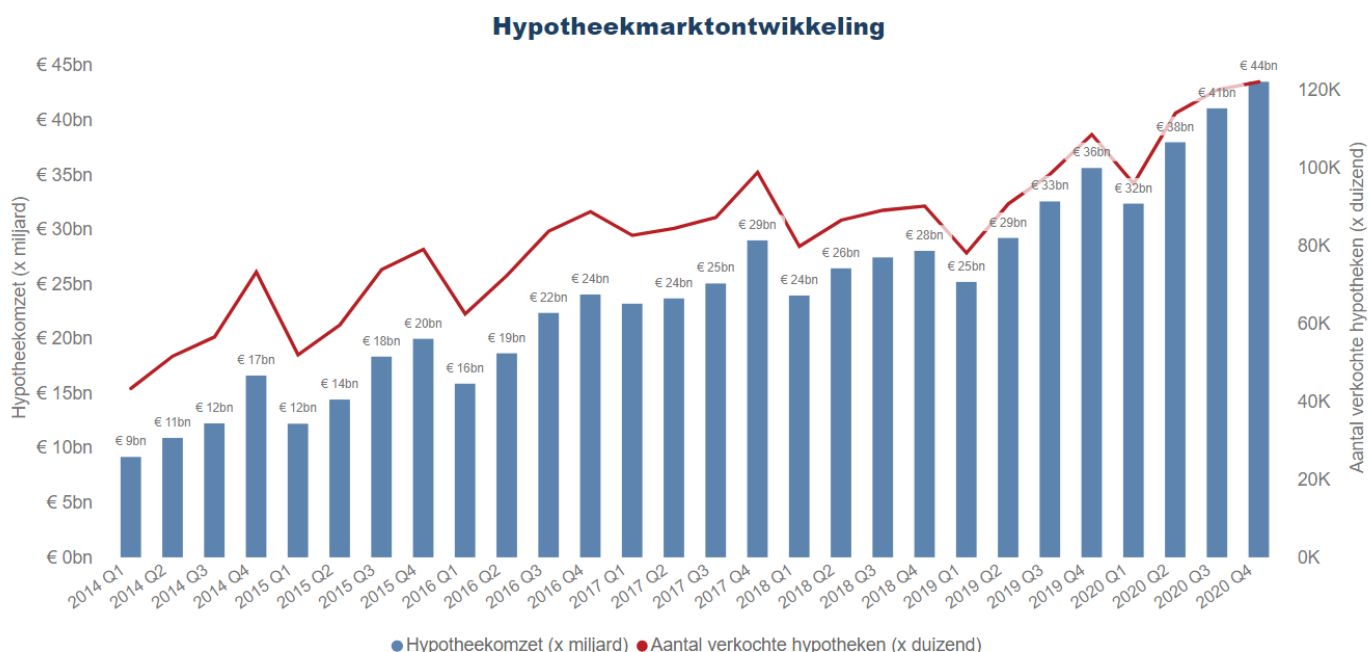
Bron: Kadaster, IG&H

Hypotheekmarkt Q4 2020: Hypotheekmarkt groeit naar 122 duizend hypotheeklen en record van €44 miljard omzet

In het vierde kwartaal zien we dat de groei van eerdere kwartalen in 2020 wat afvlakt. De hypotheekomzet groeit echter wel met 22,1% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019 naar een nieuw kwartaalrecord van €44 miljard. Het aantal hypotheeklen groeit met 12,5% naar 122 duizend. Opvallend is dat starters in het vierde kwartaal minder hypotheeklen afsloten dan in het derde kwartaal van 2020.

Hypotheekomzet

De hypotheekomzet in het vierde kwartaal van 2020 komt uit op €44 miljard. Dit is een stijging van 22,1% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019. De groei ten opzichte van vorig kwartaal is 5,9%, wat betekent dat de groei afzwakt ten opzichte van eerdere kwartalen in 2020. De ontwikkeling gedurende het jaar is daarmee anders dan in 2019, toen juist een sterke stijging te zien was in het vierde kwartaal.

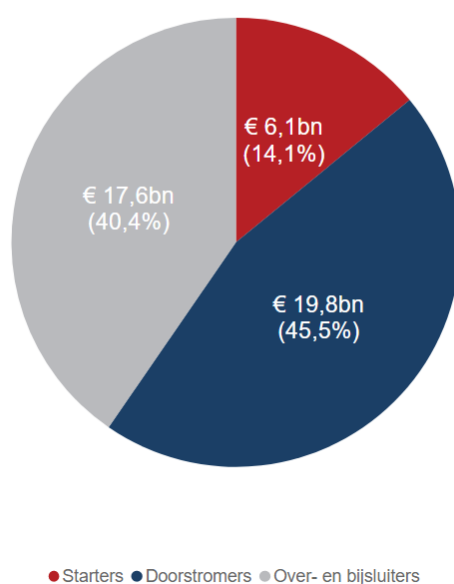


Bron: Kadaster, IG&H

De verschillen tussen type sluiters zijn groot. Starters verliezen aanzienlijk marktaandeel ten opzichte van het derde kwartaal van 2020 (-5,3 procentpunt) en komen uit op een marktaandeel van 14,1%. De hypotheekomzet van starters daalt met 23,1% ten opzichte van het derde kwartaal, waarmee zij uitkomen op een hypotheekomzet van €6,1 miljard.

Doorstromers en over- en bijsluiters breiden daarentegen hun marktaandeel uit. De hypotheekomzet van doorstromers is het sterkst gegroeid (15,4% t.o.v. Q3 2020). Zij komen uit op een marktaandeel van 45,5% en een omzet van €19,8 miljard. Het marktaandeel van over- en bijsluiters stijgt met 1,5 procentpunt en komt uit op 40,4%. Zij zijn de groep die in omzet het sterkst gestegen is ten opzichte van het vierde kwartaal in 2019, maar liefst met 36,6%.

Marktaandeel per type sluiters Q4 2020



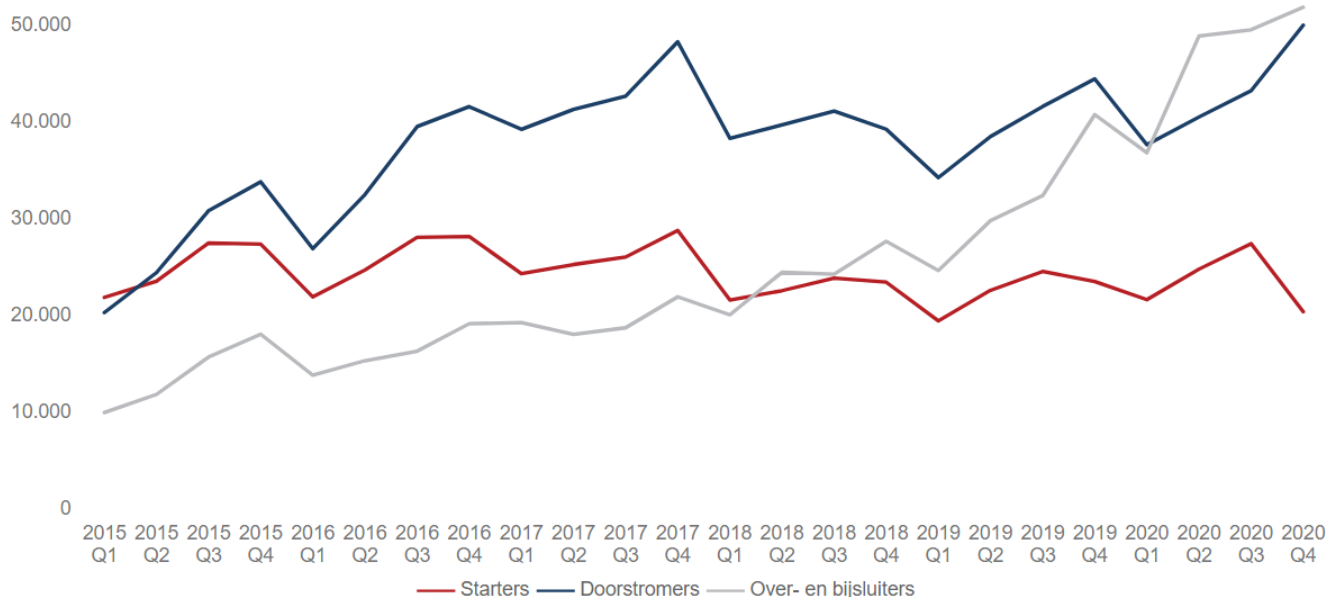
Bron: Kadaster, IG&H

Aantal hypothekeken

In het vierde kwartaal van 2020 worden 122.000 hypothekeken verstrekt. Het aantal hypothekeken groeit met 12,5% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2019. De over- en bijsluiters zijn de sterkst stijgende groep ten opzichte van het vierde kwartaal in 2019, met een stijging van 27,3% zijn zij goed voor 52.000 hypothekeken. Doorstromers zijn de sterkste stijgers ten opzichte van het derde kwartaal van 2020, aan hen worden 50.000 hypothekeken verstrekt.

In het vierde kwartaal van 2020 zijn starters de grote verliezers met slechts 20.000 hypothekeken. Het aantal hypothekeken daalt voor hen met 25,7% ten opzichte van vorig kwartaal en met 13,3% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019. Mogelijk is de aanstaande vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters aanleiding geweest om een aankoop van een woning uit te stellen. De eerste tekenen van 2021 laten overigens geen grote stijging van het aantal starters zien.

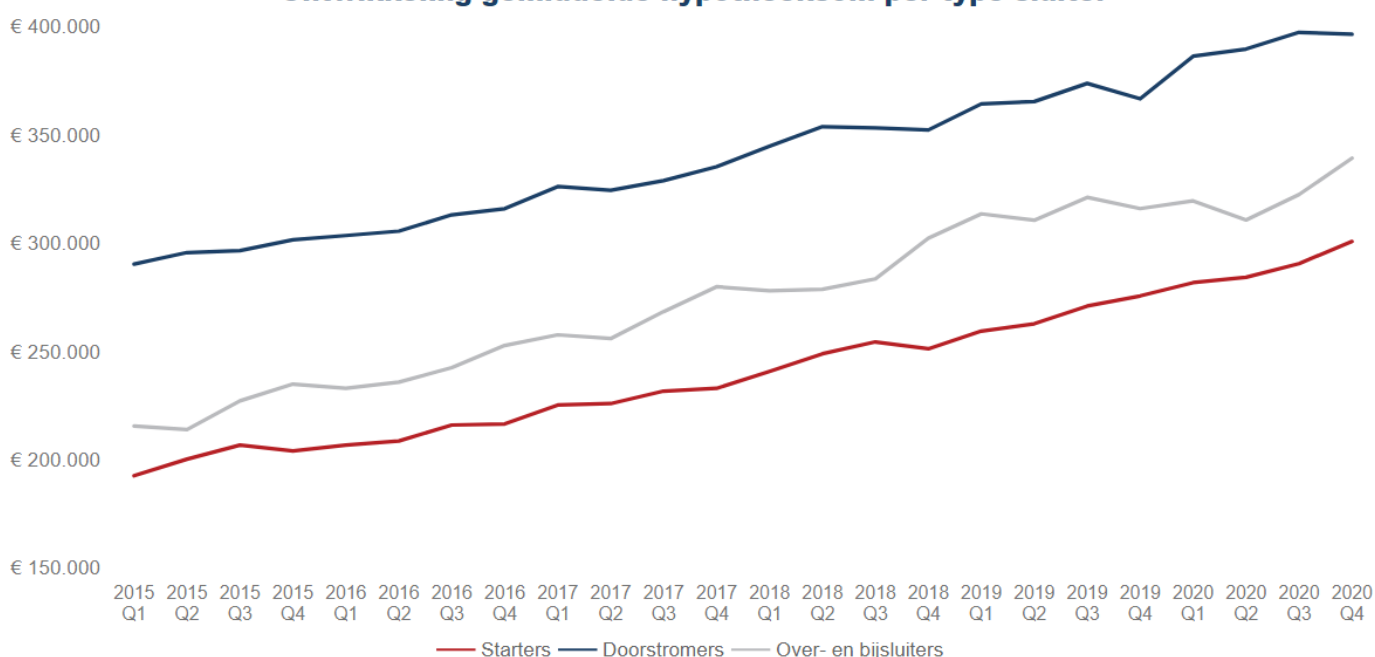
Aantal hypotheeklen per type sluiters



Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom is met 4,1% gestegen ten opzichte van het derde kwartaal naar €357.000. Dit komt met name door de sterke stijging voor over- en bijsluiters (+5,2%), wat de gemiddelde hypotheeksom voor hen brengt op €340.000. Voor starters is de gemiddelde hypotheeksom met 3,5% gestegen naar €301.000. De gemiddelde hypotheeksom daalt daarentegen licht voor doorstromers (-0,2%) naar €397.000.

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters



Bron: Kadaster, IG&H

Prijswontwikkeling

De WOX van Calcasa geeft aan dat de huizenprijs met 10,0% is gestegen t.o.v. het niveau van Q4 2019.

Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs met 1,8% gestegen.

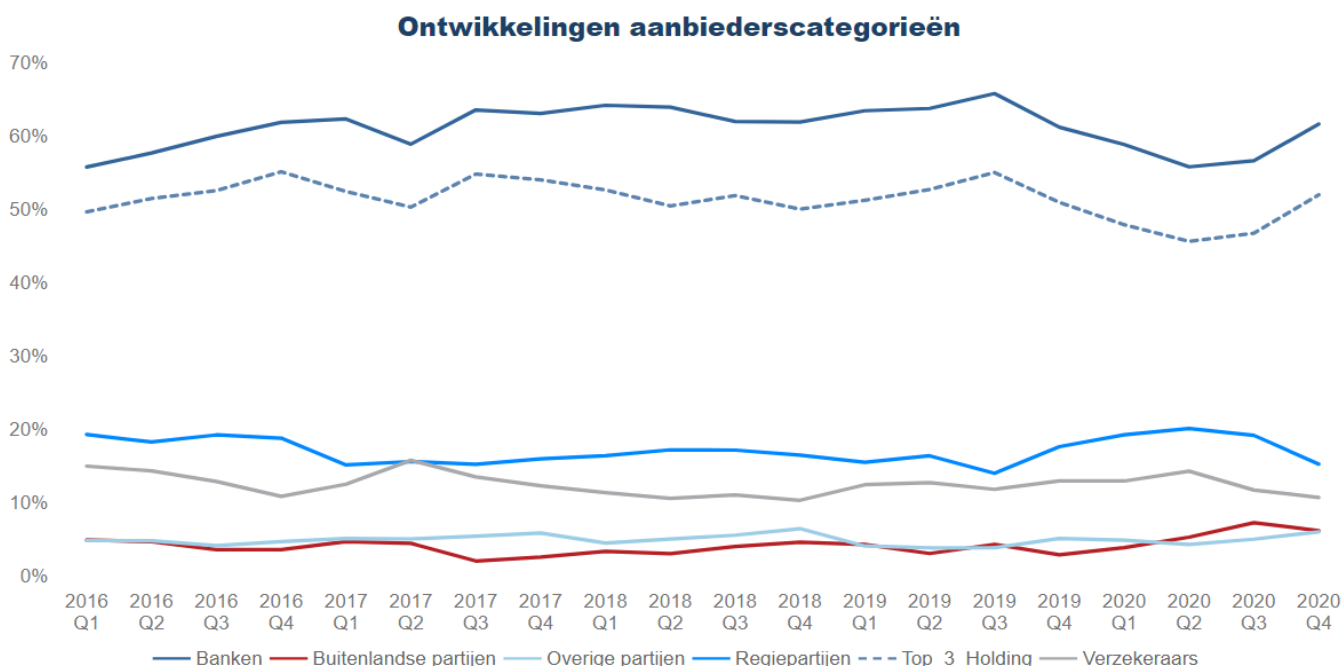
- De gemiddelde woningwaarde komt uit op € 361.000 voor alle woningen: EGZ (€ 379.000) en MGZ (€ 314.000). Eengezinswoningen zijn het afgelopen jaar 10,1% in waarde gestegen en appartementen 9,6%.
- Woningen van minder dan 150 duizend euro zijn 10,0% in waarde toegenomen het afgelopen jaar, woningen in de prijsklasse 150 tot 350 duizend euro werden 10,0% meer waard. Bij woningen van 350 tot 500 duizend euro steeg de waarde met 9,9%. Woningen van meer dan 500 duizend euro werden het afgelopen jaar 9,9% meer waard.
- De prijsstijging is het grootst in de provincie Utrecht (+12,0%) gevolgd door de provincie Groningen (11,0%). De geringste waardeverhoging vond plaats in de provincies Noord-Brabant (9,3%) en Limburg (8,2%).
- Het aanbod van woningen is met 14,1% gedaald en het jaarlijks aantal verkochte woningen is met 11,1% gestegen.

Marktaandeel: Aandeel van banken herpakt zich en stijgt met name onder over- en bijsluiters sterk ten koste van regiepartijen

Het marktaandeel van banken stijgt met 5 procentpunt naar 56,6% en herpakt zich zo weer na kwartalen van daling. Rabobank, ING en ABN AMRO zijn in lijn daarmee de sterkste stijgers in het vierde kwartaal van 2020. Het aandeel van regiepartijen daalt juist het sterkst en komt uit op 15,3%. Munt Hypotheken en de Volksbank staan in de top 5 dalers en dalen binnen de top 10 verstrekkers naar respectievelijk plek 6 en 9.

Ontwikkelingen in aanbiederlandschap

Vorig kwartaal zagen we een lichte stijging in het marktaandeel van banken na een daling van drie kwartalen. Deze stijging zet verder door naar een marktaandeel van 56,6%. De top-3 bankholdings stijgt ook: +3,2 procentpunt naar een marktaandeel van 52%. Regiepartijen zijn de sterkste dalers in het vierde kwartaal (-3,9 procentpunt) en hebben een marktaandeel van 15,3%. Andere dalers zijn de buitenlandse partijen (-1,1 procentpunt) en de verzekeraars (-1 procentpunt), zij komen uit op een marktaandeel van respectievelijk 6,2% en 10,8%.

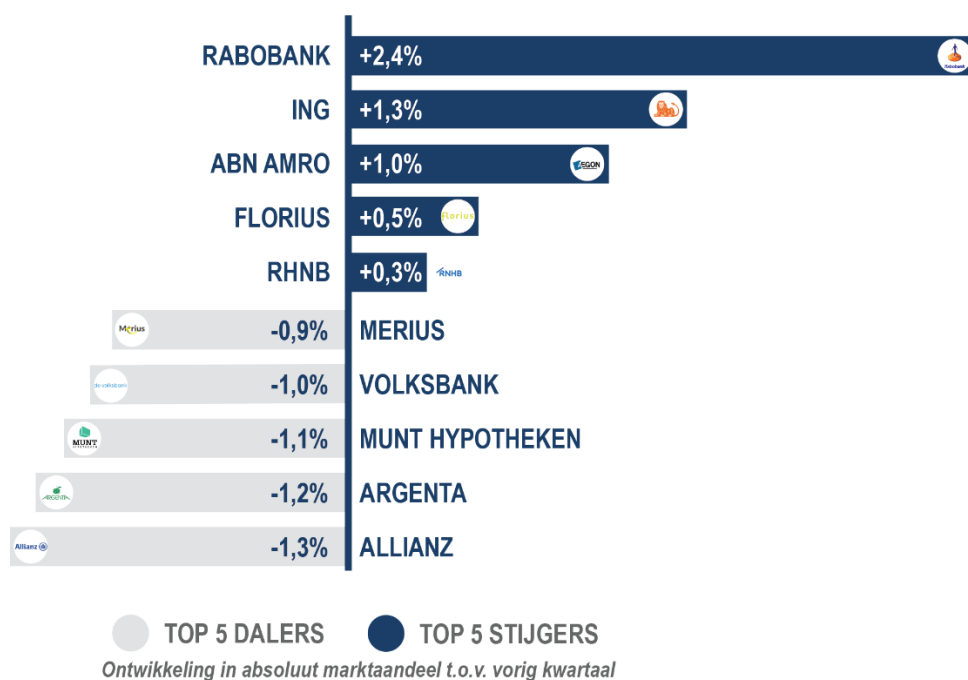


Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkelingen marktaandeel partijen

In de top 5 stijgers staan veel banken in het vierde kwartaal van 2020. Rabobank stijgt met maar liefst 2,4 procentpunt, gevolgd door ING (+1,3 procentpunt) en ABN AMRO (+1 procentpunt). ING zet hiermee de groei uit vorig kwartaal door, ABN AMRO stond vorig kwartaal juist nog in de top 5 dalers. Daarnaast laten ook Florius (+0,5 procentpunt) en RHNH (+0,3 procentpunt) een lichte stijging zien. In de top 5 dalers is Allianz de sterkste daler met -1,3 procentpunt. Argenta en Munt stonden in het derde kwartaal nog in de top 5 stijgers, maar dalen nu met respectievelijk 1,2 procentpunt en 1,1 procentpunt. Volksbank en Merius sluiten de top 5 dalers met dalingen van respectievelijk 1 en 0,9 procentpunt.

Top 5 stijgers en dalers



Notitie: % staat hier voor procentpunt

Bron: Kadaster, IG&H

De top 3 binnen de top 10 verstrekkers blijft ongewijzigd, maar daarbuiten vinden veel wisselingen plaats. Aegon stijgt van plek 5 naar plek 4 en Florius neemt plek 5 in na een goed kwartaal. Verder stijgt Obvion van plek 8 naar plek 7 en stijgt NN twee plekken naar plek 8. Munt Hypotheken en Volksbank zijn de dalers van dit kwartaal, zij zakken naar respectievelijk plek 6 en 9. NIBC komt binnen op plek 10.

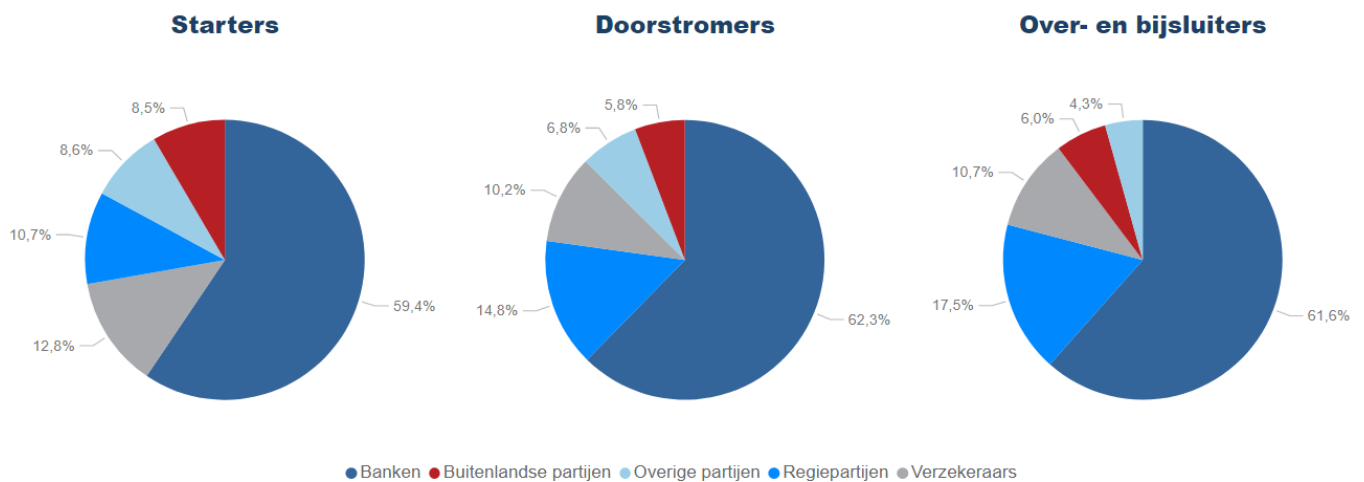
Top 10 grootste verstrekkers



Bron: Kadaster, IG&H

Verdeling typen sluiters

De stijging in het marktaandeel van banken komt met name door een uitzonderlijk hoge stijging onder over- en bijsluiters van 7,8 procentpunt. Alle andere aanbiederescategorieën verliezen daar aandeel. Ook onder doorstromers (+3,8 procentpunt) en starters (+1,5 procentpunt) winnen de banken aandeel. Regiepartijen verliezen onder alle type sluiters, waarvan het sterkst onder over- en bijsluiters (-5,2 procentpunt). Verzekeraars doen het relatief goed onder starters (+0,7 procentpunt), maar verliezen onder doorstromers (-1,4 procentpunt). Buitenlandse partijen zien hun aandeel bij alle type sluiters afnemen.



Bron: Kadaster, IG&H

Duurzaamheid: Sectorcollectief haalt doel om eind 2020 80% van alle hypotheekadviseurs te hebben opgeleid

Het Sectorcollectief Duurzaam Wonen heeft tot nu toe 8.500 inschrijvingen ontvangen voor de opleiding adviseur duurzaam wonen. Dit betekent dat 85% van alle adviseurs nu is of wordt opgeleid tot adviseur duurzaam wonen. Het doel van het Sectorcollectief voor eind 2020 is daarmee bereikt. Van de ingeschreven adviseurs zijn er al 7.290 geslaagd voor de opleiding.

Het aantal inschrijvingen is met 20,2% toegenomen ten opzichte van het derde kwartaal. Met 1.430 nieuwe inschrijvingen komt het totaal op 8.500 inschrijven, wat betekent dat het doel om 80% van alle hypotheekadviseurs te hebben opgeleid is gehaald. Het aantal geslaagden is met 17,6% toegenomen ten opzichte van vorig kwartaal en komt op 7.290 adviseurs.



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

Revisie Kadaster hypotheekinformatie: vanaf 2021 vernieuwde Kadasterdata met grotere marktdekking

IG&H gebruikt hypotheekdata van het Kadaster, die informatie levert over verstrekte hypotheek aan particulieren met een koopwoning, als brondata voor de Hypotheekupdate. Het afgelopen jaar heeft het Kadaster de hypotheekdata aanzienlijk kunnen verbeteren, waardoor de marktdekking groter wordt. Meer particuliere hypotheek kunnen gedetecteerd worden, waardoor het marktbeeld completer wordt. Vanaf 2021 zal IG&H de vernieuwde data gebruiken. We lichten hieronder de wijzigingen en het effect daarvan toe.

Wijzigingen

Door hogere kwaliteit en beschikbaarheid van data en het gebruik van nieuwe technieken heeft het Kadaster de hypotheekdata aanzienlijk kunnen verbeteren. Vanaf 1 januari 2021 bevat de hypotheekdata meer particuliere woninghypotheek. De verstrekte hypotheek kunnen beter worden geclassificeerd als particuliere woninghypotheek. Tegelijkertijd zijn de hypotheek van beleggers beter uit te sluiten als particuliere koopwoninghypotheek.

- De aantallen particuliere woninghypotheek komen daardoor ongeveer 5% hoger uit dan voorheen;

- De gerapporteerde hypotheekbedragen over de markt voor particuliere koopwoningen komen ongeveer 10% lager uit dan voorheen.

Verantwoording

Het is belangrijk om aan te geven dat deze eenmalige revisie van de Kadastrale hypotheekinformatie los staat van markttrends op totaalniveau. De cijfers van het Kadaster laten geen ander beeld zien dan de uitgebrachte publicaties over de hypotheekmarkt over 2020. Dit is te zien als de feitelijke marktontwikkeling en staat los van de methodiekverandering.

Het gevolg van de methodiekverandering is een eenmalige aanpassing van de vastgestelde statistiek, oftewel een trendbreuk. Om de vergelijking tussen de oude en nieuwe methode te kunnen maken, zijn voor het jaar 2020 de marktcijfers op zowel de oude als de nieuwe methode berekend (dit volgt nog voor 2019). Het aantal hypotheekleningen dat volgens de 'oude' methodiek als particuliere woninghypotheek is vastgelegd bedraagt 451.981. De vernieuwde methodiek komt voor 2020 op 476.111. De totale hypotheeksom in de 'oude' vorm bedraagt € 155 miljard. Volgens de nieuwe methodiek bedraagt de hypotheeksom in totaal € 139 miljard in 2020.

In de grafiek hieronder zijn de verschillen per kwartaal op marktniveau voor 2020 weergegeven met de vernieuwde data in het grijs. We hebben ervoor gekozen om in deze Hypotheekupdate nog niet de vernieuwde data te gebruiken om een goede vergelijking met voorgaande jaren en eerdere Hypotheekupdates van 2020 te kunnen maken. Vanaf Q1 2021 zullen wij rapporteren over de vernieuwde data, de data van 2019 en 2020 wordt dan met terugwerkende kracht aangepast. De revisie heeft ook impact op de verdeling naar type sluiters en de verdeling over individuele hypotheekverstrekkers. Hier gaan we in de volgende Hypotheekupdate uitgebreider op in.

