



Hypotheekmarkt benadert niveau van voor de dip, banken verliezen marktaandeel

Hypotheekupdate Q4 '24 en jaaroverzicht 2024



Inhoudsopgave

1. Hypotheekmarkt benadert niveau van voor de dip, banken verliezen marktaandeel	4
2. Terugblik 2024	7
• Hypotheekomzet 2024 • Aantal hypothekeken 2024 • Hypotheeksom • Ontwikkelingen marktaandelen partijen	
3. Hypotheekmarkt Q4 2024	12
• Hypotheekomzet • Aantal hypothekeken • Hypotheeksom • Prijsontwikkeling	
4. Marktaandelen Q4 2024	18
• Ontwikkelingen in aanbiederslandschap • Ontwikkelingen marktaandelen partijen • Verdeling typen sluiters	
5. Verduurzaming Q4 2024	23
• Energieklasse	

1

Hypotheekmarkt benadert niveau van voor de dip, banken verliezen marktaandeel

De plotselinge rentestijging van medio 2022 was een schok voor de hypotheekmarkt. Maar een echte game changer is het niet gebleken. Twee jaar later is het hypotheekvolume bijna terug op het recordniveau van voor de schok.

Particulieren zijn gewend geraakt aan een hogere hypotheekrente en de algehele loonstijgingen hebben de koopwoede weer aangewakkerd. In Q4 werden 23,3% meer hypotheekafspraken gesloten dan een jaar eerder. Opgeteld voor €42,7 miljard: 34,4% meer volume dan in Q4 2023.



Nathan Burgers
Managing Director
Financial Services

Hypotheekvolume terug op recordniveau, maar wel met minder afgesloten hypotheekafspraken

De hypotheekmarkt heeft zich na de terugval die zich begin 2023 aftekende razendsnel hersteld. In het vierde kwartaal van 2024 werd er voor €42,7 miljard aan hypotheekafspraken gesloten, 16,4% meer dan in Q3 en 34,4% meer dan in dezelfde periode een jaar eerder. In de afgelopen tien jaar zijn er maar twee kwartalen geweest (Q4 '21 en Q2 '22) waarin het totale hypotheekvolume hoger lag dan eind 2024. Die stijging is grotendeels toe te schrijven aan de toegenomen leencapaciteit. Kopers lenen meer en dat resulteert in een hoger bedrag per hypotheek. Het aantal afgesloten hypotheekafspraken (112.000) is nog niet terug op het niveau van het hoogtepunt medio 2022 (136.000).

Terugkijkend op 2024 zien we wat de totale hypotheekomzet is uitgekomen op €139 miljard. De toename van 30% is illustratief voor de ontwikkelingen in de markt.

Starter verliest wat potentieel ten opzichte van doorstromer

De gemiddelde hypotheeksom stijgt nog steeds, maar dat geldt niet meer voor starters. Hun gemiddelde hypotheek bleef in omvang gelijk (€390.000) aan die van een kwartaal eerder. De hypotheekafspraken van doorstromers groeiden nog wel, zij leenden gemiddeld 2,6% meer dan een kwartaal eerder en kwamen uit op €545.162 per hypotheek. Een record. Dat duidt erop dat de positie van starters ten opzichte van doorstromers een stukje achteruitgegaan is.

Toch wisten meer starters hun weg naar de woningmarkt te vinden; in Q4 werden 28.836 startershypotheekafspraken gesloten, dat zijn er ruim 3.000 meer dan in Q3 en 5.200 meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Een verklaring is dat veel particuliere woningbeleggers in 2024 hun beleggingswoning verkochten vanwege strengere verhuurregels. Dat zijn vaak woningen in het lagere prijssegment die juist interessant zijn voor koopstarters.

Banken leveren marktaandeel in, Munt Hypotheken grootste stijger. Bij- en oversluiters kozen vaker voor niet-traditionele aanbieder

Het marktaandeel van de banken zakte het afgelopen kwartaal stevig in. Van 59,4% tot 55,7% van de hypotheekmarkt. De grootbanken Rabobank, ING en ABN AMRO doken met hun gezamenlijke marktaandeel weer onder de 50% en komen uit op 47,9%. De regiepartijen moeten ook iets inleveren, van 17,2% naar 16,6% marktaandeel. Het aandeel van verzekeraars en buitenlandse geldverstrekkers op de Nederlandse hypotheekmarkt bleef nagenoeg stabiel. De winst zit bij de niet-traditionele geldverstrekkers: van 5,5% in Q3 naar 9,6% in Q4. In die categorie vallen bijvoorbeeld familiehypotheken, beleggingsmaatschappijen of stimuleringsfondsen.

De niet-traditionele verstrekkers hebben hun opmars vooral te danken aan de bij- en oversluiters. Liefst 31,6% van hun hypotheken werd daar afgesloten, 12 procentpunt meer dan een kwartaal eerder. Het zijn vrijwel alleen de banken die dat marktaandeel aan hen afstaan. Hun aandeel onder bij- en oversluiters zakte terug van 49,8% naar 39,2%.

Van de afzonderlijke labels verliezen ING en ABN AMRO het grootste marktaandeel: allebei 1 procentpunt ten opzichte van vorig kwartaal. De partij met de grootste winst is Munt Hypotheken (+0,1%). Rabobank-dochter Vista en Lloyds Bank behaalden respectievelijk 0,7 en 0,6 procentpunt winst.



2

Terugblik 2024

Hypotheekmarkt herstelt fors, maar blijft onder piekniveau

Na twee mindere jaren is de hypotheekmarkt in 2024 weer in de lift. De hypotheekomzet steeg met 30,0% naar €139 miljard, terwijl het aantal afgesloten hypotheken met 18,3% toenam tot 381.000. Met name doorstromers hebben gezorgd voor dit herstel, met een omzetgroei van 31,2%. Ook starters en over- en bijsluiters lieten een stijging zien, al blijft de laatste groep ver achter bij de piekniveaus van voor de ineenstorting van de markt. De gemiddelde hypotheeksom steeg bovendien naar een recordhoogte van €437.486. Dat was een jaar eerder nog €396.530 (+10,3%).

Ook in de ranglijsten van grootste labels en concerns vonden flinke verschuivingen plaats. De top 3 blijft ongewijzigd, maar verder zijn er sterke stijgers én dalers. Onder de labels maakten Munt Hypotheken en Obvion flinke sprongen. Onder de concerns viel logischerwijs de opmars van DMFCO op, gevolgd door de Volksbank en had de fusie van a.s.r. en Aegon impact op de lijst.

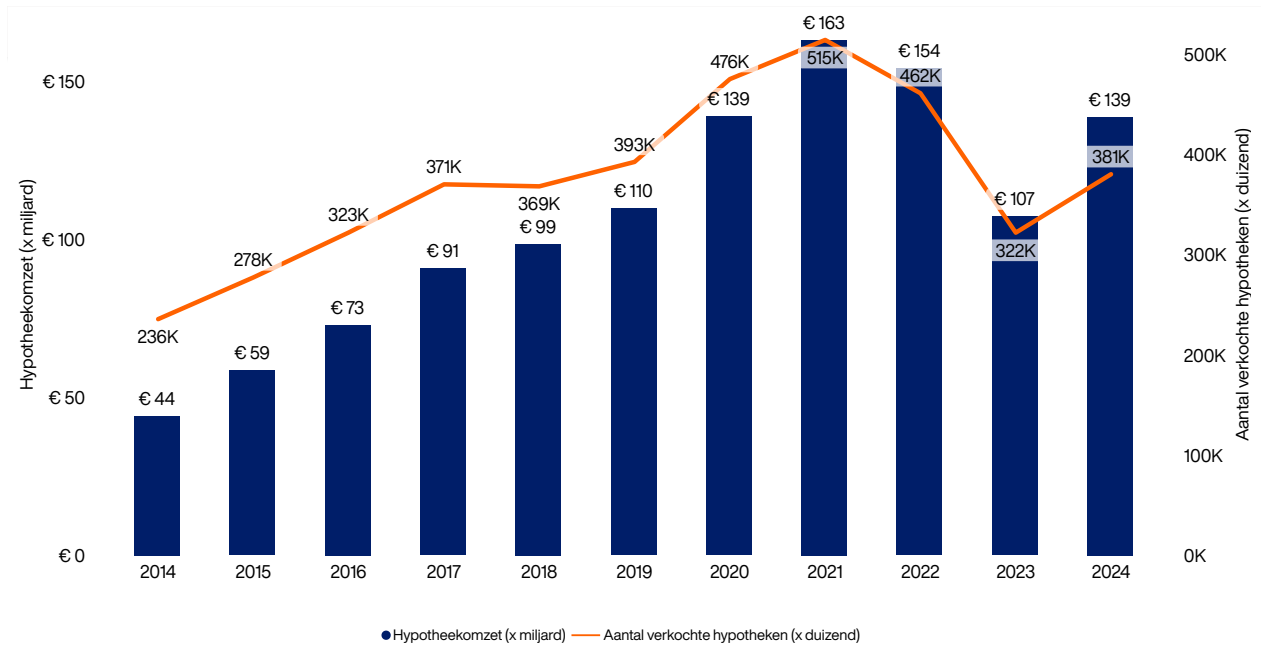


Hypotheekomzet 2024

De hypotheekomzet is in 2024 sterk hersteld na de dalingen in 2022 & 2023. Met een totale omzet van €139 miljard ligt de omzet 30% hoger dan het voorgaande jaar (€107 miljard). Dit markeert een significante opleving van de hypotheekmarkt, waarbij het aantal verkochte hypotheeklen eveneens is gestegen van 322.000 in 2023 naar 381.000 in 2024 (+18,3%). Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de sterke stijging onder de doorstromers, waarmee de omzet in dit segment herstelt van de dip in 2023. De hypotheekomzet onder doorstromers stijgt met €20,2 miljard tot €85,7 miljard (+31,2%).

Ook in de andere segmenten is een sterke groei zichtbaar. De hypotheekomzet onder over- en bijsluiters stijgt met €2,4 miljard tot €14,6 miljard (+19,7%). Onder starters groeit de omzet met €8,7 miljard tot €38,4 (+29,3%). Ondanks deze stijging blijft de markt ver onder het piekniveau van 2021 (€163 miljard), toen consumenten vanwege de lage hypotheekrente nog in grote getalen voortijdig oversloten. Zoals gebruikelijk nam de hypotheekomzet en het aantal afgesloten hypotheeklen per kwartaal toe. De totale hypotheekomzet in de tweede helft van het jaar lag 35,6% hoger dan in de eerste helft van het jaar.

Hypotheekmarktontwikkeling (op jaarbasis)¹



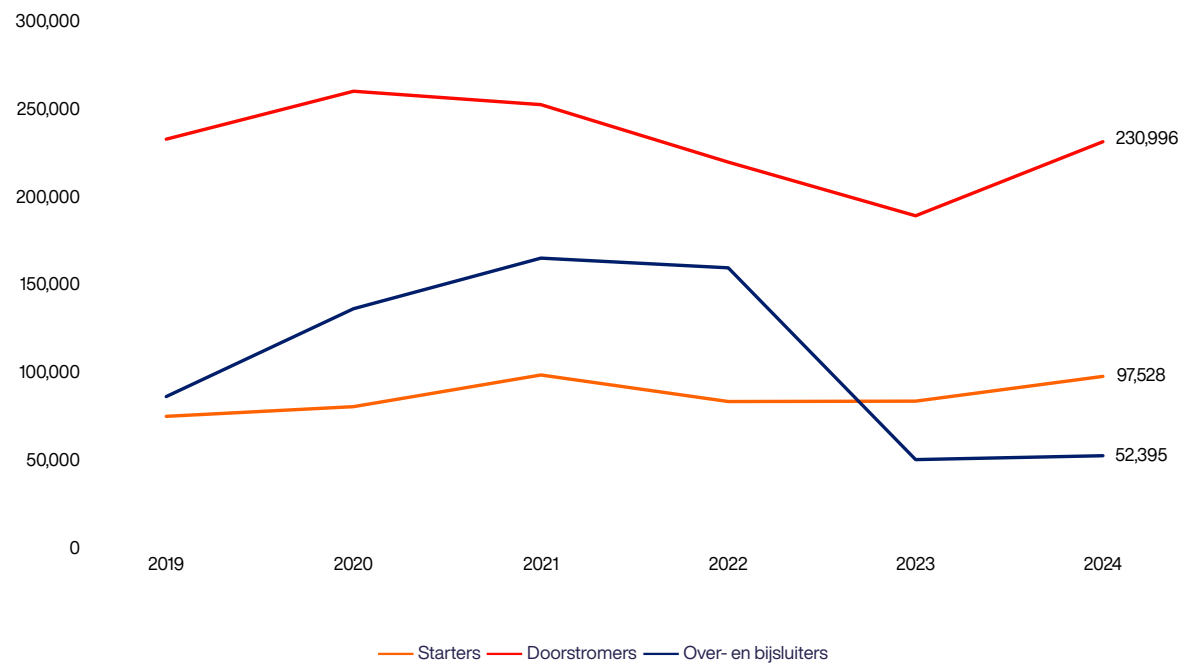
¹ Bron: Kadaster, IG&H
Notitie: Data 2015 t/m 2018 zijn inschatting o.b.v. originele data met gemiddelde correctiefactor nieuwe datamethodiek (zie de hypotheekupdate van Q1 2021 voor uitgebreide toelichting)

Aantal hypotheeklen 2024

In 2024 werden in totaal 381.000 hypotheeklen verstrekt, een stijging van 18,3% ten opzichte van 2023. Hiermee zet het herstel van de hypotheekmarkt zich voort na de scherpe daling in 2023. De groei is zichtbaar in alle segmenten, waarbij starters en doorstromers de sterkste stijging laten zien. Met name de groei in het doorstromerssegment is opmerkelijk te noemen. Doorstromers sloten 22,3% meer hypotheeklen af dan een jaar eerder. Starters sloten 16,9% meer hypotheeklen af dan een jaar eerder. Het aantal afgesloten hypotheeklen onder over- en bijsluiters blijft relatief laag in verband met de opgelopen hypotheekrente.

In de tweede helft van 2024 zijn wederom meer hypotheeklen afgesloten dan in de eerste helft. Dit is in lijn met de stijging van de hypotheekomzet. Deze beweging komt voornamelijk op het conto van de doorstromers en de starters. Onder deze segmenten is de hypotheekafzet in Q4 2024 respectievelijk 40,5% & 42,9% hoger dan in Q1.

Aantal hypotheeklen per type sluiters (op jaarbasis)²

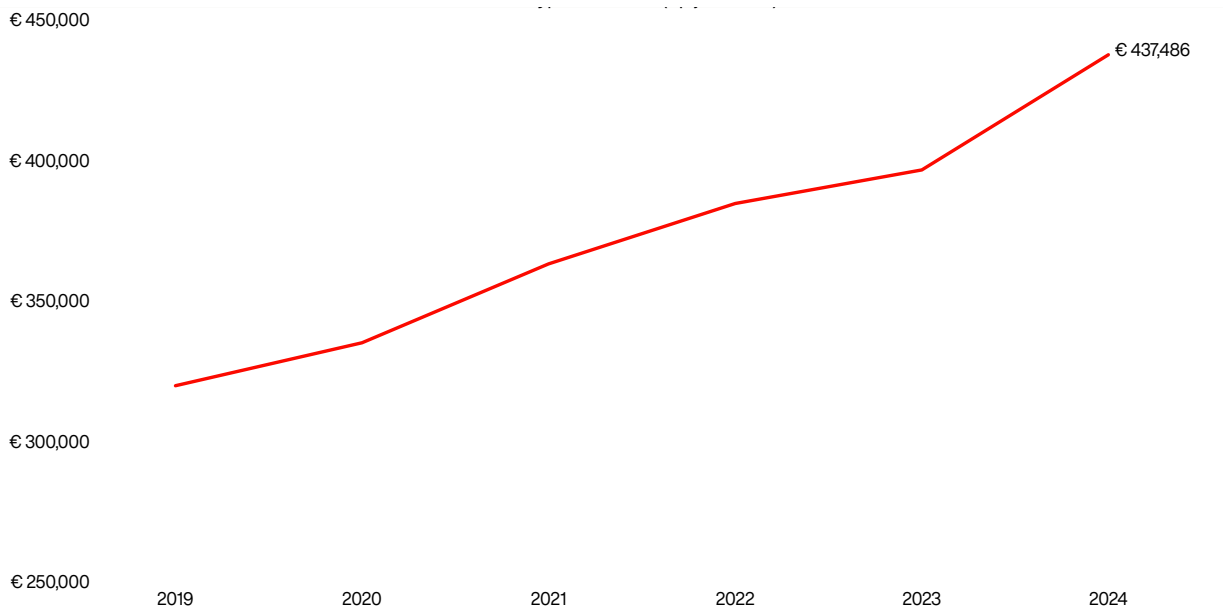


² Bron: Kadaster, IG&H

Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom op jaarbasis bereikte in 2024 wederom een recordhoogte: €437.486. Dit betekent een sterke stijging van 10,3% t.o.v. een jaar eerder (€396.530)

Gemiddelde hypotheeksom (op jaarbasis)³



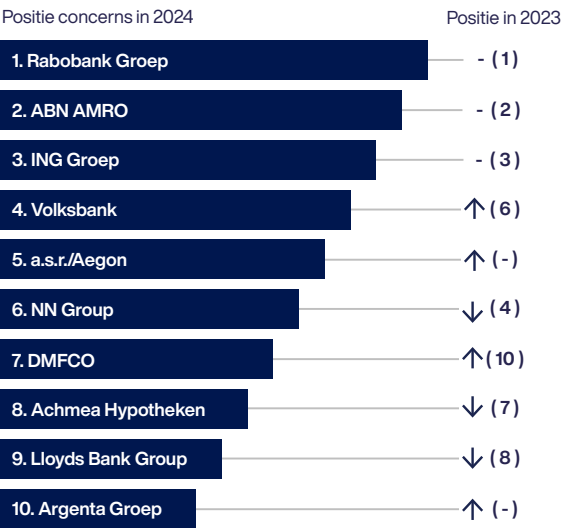
³ Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkelingen marktaandelen partijen

In de top 10 van grootste labels hebben zich in 2024 flinke verschuivingen voorgedaan ten opzichte van vorig jaar. De top 3 blijft ongewijzigd, met ING, Rabobank en ABN AMRO stevig op hun positie. Aegon levert echter fors in en zakt van plaats 4 naar 7. Florius schuift hierdoor een plek op naar 4, terwijl ook Obvion (van 7 naar 5) en Munt Hypotheken (van 9 naar 6) flinke sprongen maken. Nationale-Nederlanden moet terrein prijsgeven en daalt van plek 6 naar 8. BLG Wonen stijgt bescheiden naar 9, en nieuwkomer a.s.r. maakt zijn entree op plek 10. Dit gaat ten koste van Lloyds Bank, dat uit de top 10 verdwijnt.

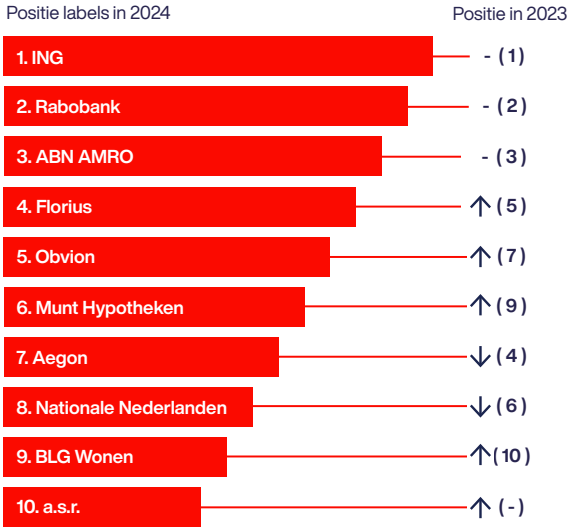
Ook in de lijst van grootste concerns zijn er, buiten de top 3, flinke verschuivingen. Rabobank, ING en ABN AMRO blijven stevig op hun plek, maar daarachter verandert het speelveld. De Volksbank schuift twee posities op en neemt plek 4 over van NN Group. De fusie tussen a.s.r. en Aegon zorgt ervoor dat dit nieuwe concern direct binnenkomt op plek 5, waardoor NN Group twee plaatsen zakt naar 6. DMFCO maakt een sprong van 10 naar 7, wat ten koste gaat van Achmea Hypotheken en Lloyds Bank Group, die beide een positie verliezen en nu op respectievelijk 8 en 9 staan. De top 10 wordt afgesloten door nieuwkomer Argenta Groep, wat betekent dat NIBC uit de lijst verdwijnt.

Top 10 grootste hypotheekconcerns⁴



⁴⁻⁵ Bron: Kadaster, IG&H

Top 10 grootste hypotheeklabels⁵



Hypotheekmarkt Q4 2024

Hypotheekvolume terug op recordniveau; veel grotere hypotheeksom bij- en oversluiters

De hypotheekomzet en het aantal hypotheeklen zijn in Q4 2024 opnieuw sterk toegenomen. De totale hypotheekomzet steeg met 34,4% ten opzichte van Q4 2023 en met 16,4% vergeleken met het derde kwartaal. Het aantal afgesloten hypotheeklen groeide met 23,3% op jaarbasis en 12,2% ten opzichte van Q3.

Vooraf bij- en oversluiters droegen bij aan deze stijging. Binnen deze groep nam de hypotheekomzet toe met 40% en het aantal afgesloten hypotheeklen met 18,3% ten opzichte van het vorige kwartaal. Starters lieten eveneens groei zien, met een stijging van 33,3% in hypotheekomzet en 11,7% in aantal hypotheeklen.

Doorstromers blijven de grootste groep in de hypotheekmarkt. In Q4 steeg hun hypotheekomzet met 31,8%, terwijl het aantal afgesloten hypotheeklen met 11,1% toenam ten opzichte van Q3. Ondanks deze groei liep hun marktaandeel licht terug.

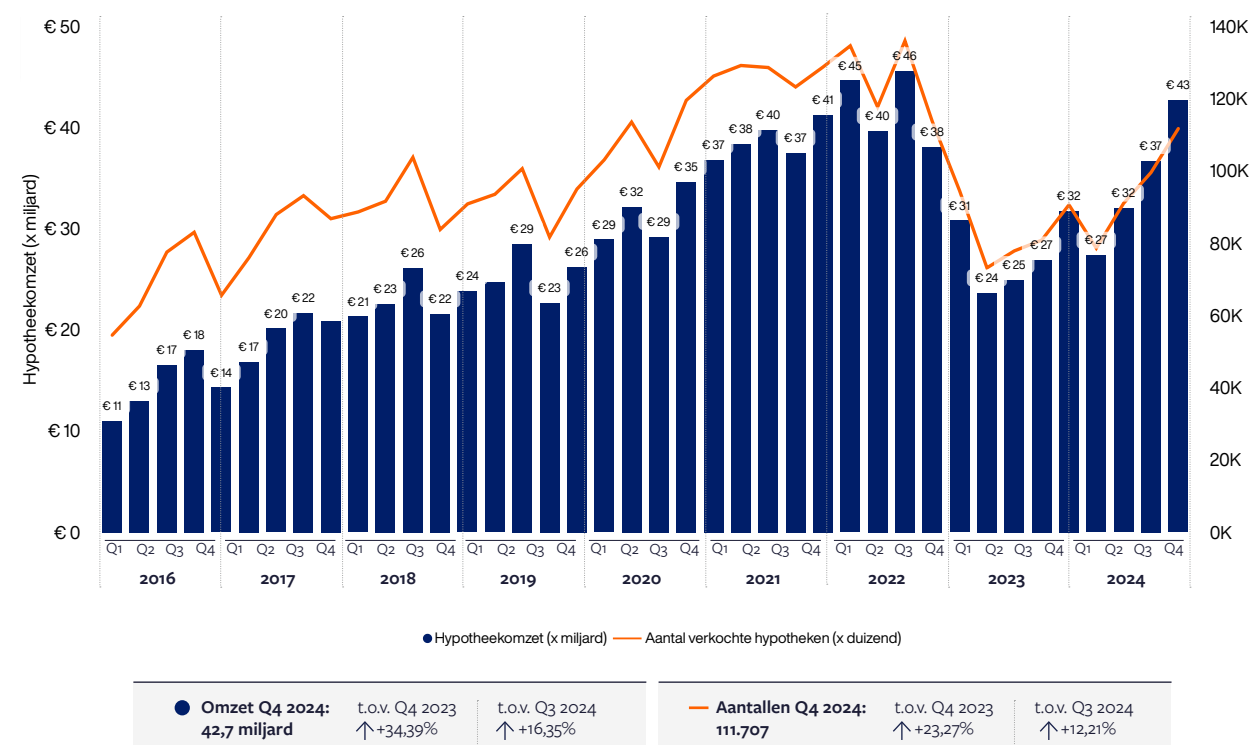
De verdeling binnen de markt bleef grotendeels gelijk. Starters waren in Q4 goed voor 27,3% van de markt, terwijl doorstromers 61,1% voor hun rekening namen. De categorie bij- en oversluiters groeide naar een aandeel van 11,6%.

De gemiddelde hypotheeksom steeg ook, maar niet met dubbele cijfers. €458.000 is een stijging van 3,2% ten opzichte van Q3. Vergeleken met een jaar eerder is de stijging 9,6%. De groei lijkt wat af te zwakken. Starters blijven onveranderd met hun gemiddelde hypotheeksom, terwijl doorstromers nog maar zeer beperkt (2,6%) groeien.

Hypotheekomzet

In het vierde kwartaal van 2024 bedroeg de hypotheekomzet €42,7 miljard, een stijging van 34,4% ten opzichte van Q4 2023 (€32 miljard), toen de omzet nog €31,8 miljard bedroeg. Ook in vergelijking met Q3 2024 (€36,7 miljard) is er een forse stijging van 16,4% zichtbaar. Dit toont opnieuw het verdere herstel van de markt aan. Een deel van de extra omzet is toe te schrijven aan de gebruikelijke toename in hypotheekaanvragen richting het einde van het jaar.

Hypotheekmarktontwikkeling⁶



⁶ Bron: Kadaster, IG&H

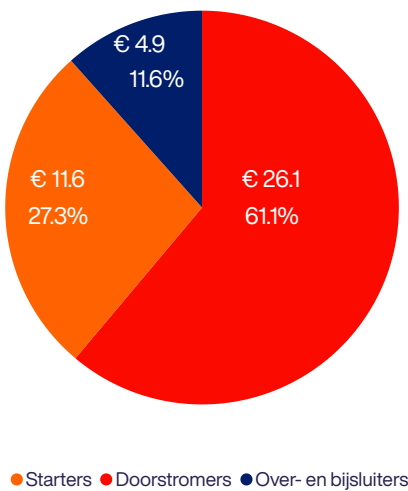
Notitie: Data 2015 t/m 2018 zijn inschatting o.b.v. originele data met gemiddelde correctiefactor nieuwe datamethodiek (zie de hypotheekupdate van Q1 2021 voor uitgebreide toelichting)

Marktaandeel per type sluiters

De hypotheekomzet is in Q4 toegenomen voor alle typen sluiters. Starters namen in Q4 voor in totaal € 11,6 miljard aan hypotheek af. Dat is 12,6% meer dan vorig kwartaal (€10,3 mld). Het aandeel van starters in de totale hypotheekmarkt liep iets terug van 28,1% tot 27,3%. Doorstromers tekenden voor €26,1 miljard aan hypotheek, een stijging van 14%. Maar het marktaandeel liep zelfs 1,2 procentpunt terug ten opzichte van vorig kwartaal. De grootste stijging zit in de categorie bij- en oversluiters dat van €3,5 miljard naar €4,9 miljard klom. Daarmee vertegenwoordigt de categorie inmiddels weer 11,6% van het totaal, tegenover 9,6% een kwartaal eerder.

Het totale volume van doorstromers is in een jaar tijd toegenomen met 35,2%. De stijging uit omzet voor starters bedroeg 34,9%. Het hypotheekvolume van over- en bijsluiters nam toe met 25,6% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder.

Marktaandeel per type sluiters Q4 2024 (mld)⁷



⁷ Bron: Kadaster, IG&H

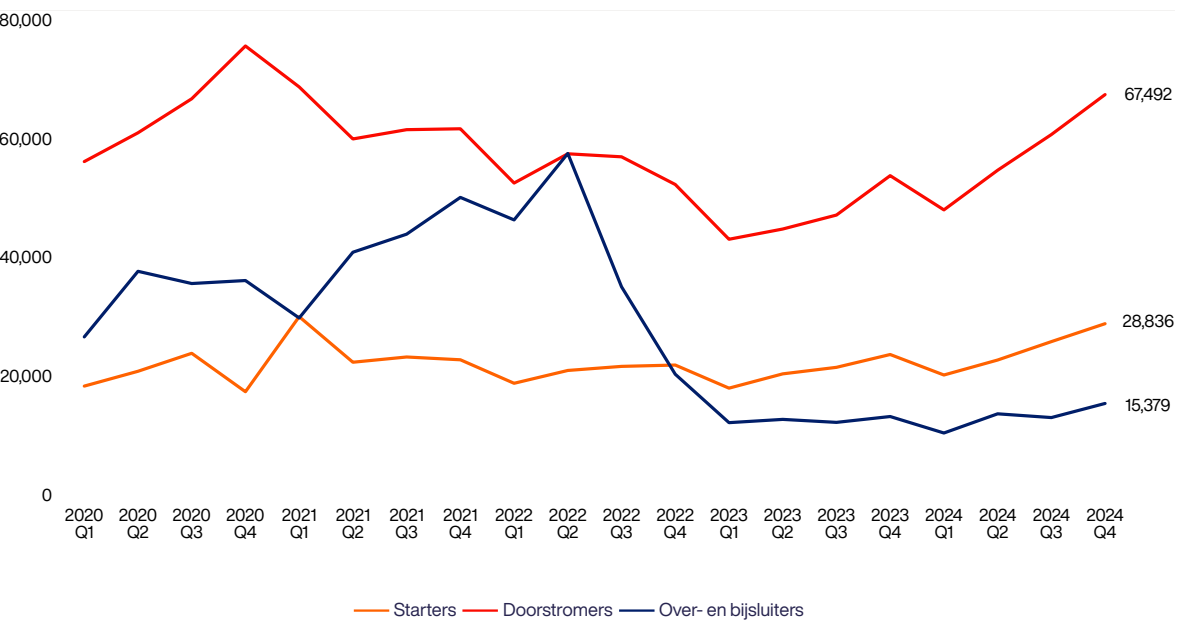
Aantal hypotheek

In het vierde kwartaal van 2024 werden in totaal 111.707 hypotheek afgesloten. Dit betekent een stijging van 23,3% ten opzichte van Q4 2023 en een toename van 12,2% ten opzichte van Q3 2024. Als de cijfers per categorie opgesplitst worden, valt op dat over- en bijsluiters de sterkste groei laten zien. In Q4 2024 werden 15.379 hypotheek afgesloten binnen deze groep, een stijging van 18,3% ten opzichte van het vorige kwartaal (12.995). In het laatste kwartaal van 2023 was dit nog 13.172, een stijging van 16,8%.

Ook onder starters en doorstromers is sprake van aanhoudende groei. In totaal werden er 28.836 hypotheek afgesloten door starters. Dat is een stijging van 11,7% ten opzichte van Q3 2024 (25.809 hypotheek) en een toename van 22% in vergelijking met Q4 2023 (23.636).

Doorstromers blijven de grootste groep in de hypotheekmarkt, met 67.492 afgesloten hypotheek in Q4 2024. Dat is een toename van 11,1% ten opzichte van het vorige kwartaal (60.745) en 25,4% ten opzichte van Q4 2023 (53.812). Hoewel hun procentuele groei iets lager ligt dan die van starters en over- en bijsluiters, blijven doorstromers de bepalende factor in de hypotheekmarkt.

Aantal hypotheek per type sluiters⁸



⁸ Bron: Kadaster, IG&H

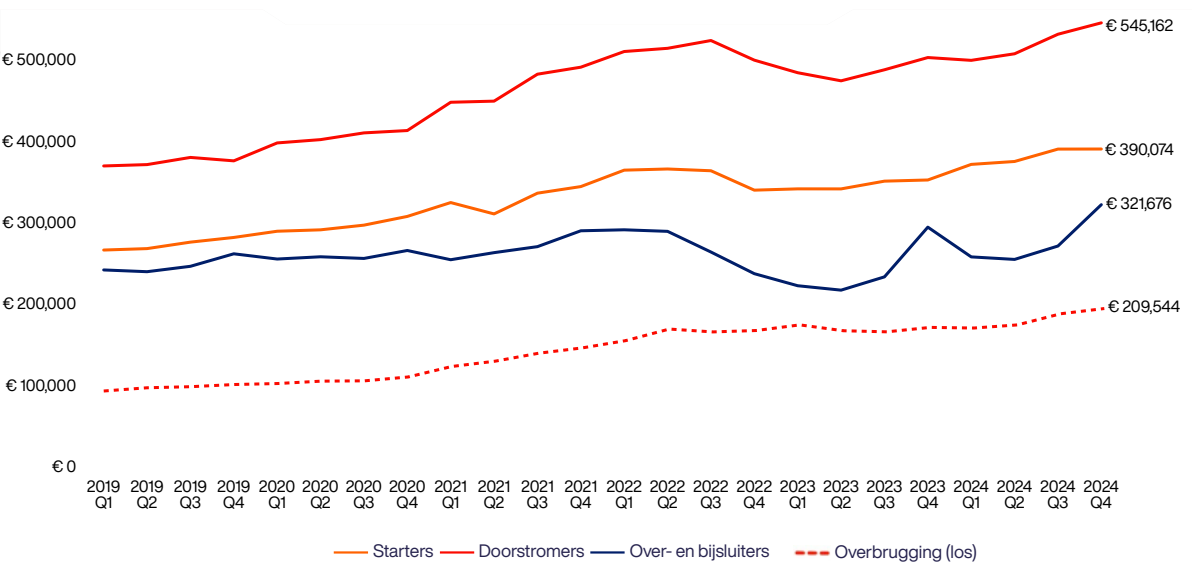
Hypotheeksom

Gemiddeld bedroeg de hypotheeksom (exclusief overbruggingen) in het vierde kwartaal ongeveer €458.000. Ten opzichte van het derde kwartaal, toen de hypotheeksom €444.000 bedroeg, is dit een stijging van 3,2%. Daarmee vlakt de stijgende trend iets af. De stijging van Q2 op Q3 bedroeg 5,5%. Jaar op jaar is de stijging onverminderd fors. In het laatste kwartaal van 2023 bedroeg de gemiddelde hypotheeksom nog 418.000, dat bedrag ligt nu dus 9,6% hoger.

Opvallend is dat de groep over- en bijsluiters een scherpe lijn omhoog laat zien. In Q3 bedroeg hun gemiddelde hypotheek nog €271.000. Dat ligt een kwartaal later al 18,8% hoger op €322.000. De kwartaalverschillen voor starters zijn nihil. In Q3 lag de gemiddelde hypotheek vlak onder de €390.000, nu slechts vlak daarboven. Van Q2 op Q3 was er nog sprake van een stijging van de hypotheeksom van 1%. Vergeleken met hetzelfde kwartaal een jaar eerder lenen starters wel gemiddeld 10,9% meer.

Doorstromers sloten in Q4 gemiddeld een 2,6% hogere hypotheek dan een kwartaal eerder en komen uit op €545,162. Ook die stijging vlakt wat af, al is er wel opnieuw sprake van een record.

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters⁹



⁹ Bron: Kadaster, IG&H

Prijsontwikkeling

- De WOX van Calcasa geeft aan dat de huizenprijs met 12,6% is gestegen t.o.v. het niveau van Q4 2023. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs met 2,0% gestegen.
- De gemiddelde woningwaarde komt uit op € 509.000 voor alle woningen: EGZ (€ 538.000) en MGZ (€ 433.000). Eengezinswoningen zijn het afgelopen jaar 12,9% in waarde gestegen en appartementen met 11,8%.
- Woningen van minder dan 150 duizend euro zijn 12,5% in waarde toegenomen het afgelopen jaar, woningen in de prijsklasse 150 tot 350 duizend euro werden 12,6% meer waard. Bij woningen van 350 tot 500 duizend euro steeg de waarde met 12,6%. Woningen van meer dan 500 duizend euro werden het afgelopen jaar 12,4% meer waard.
- De prijsstijging is het grootst in de provincie Utrecht (16,3%) gevolgd door de provincie Gelderland (14,2%). De kleinste waardestijging vond plaats in de provincies Noord-Holland (9,8%) en Zeeland (9,6%).
- Het jaarlijks aantal verkochte woningen is met 14,0% gestegen.

4

Marktaandelen Q4 2024

Munt Hypotheken, Vista en Lloyds Bank grootste stijgers; vooral ING en ABN AMRO leveren marktaandeel in

In Q4 2024 verloren vooral de grootbanken marktaandeel, terwijl niet-traditionele geld-verstrekken een sterke groei lieten zien. Het totale bankenaandeel zakte met 3,7 procentpunt naar 55,7%, en het gezamenlijke aandeel van grootbanken Rabobank, ING en ABN AMRO kwam weer onder de 50% met een daling van 3,1 procentpunt tot 47,9%.

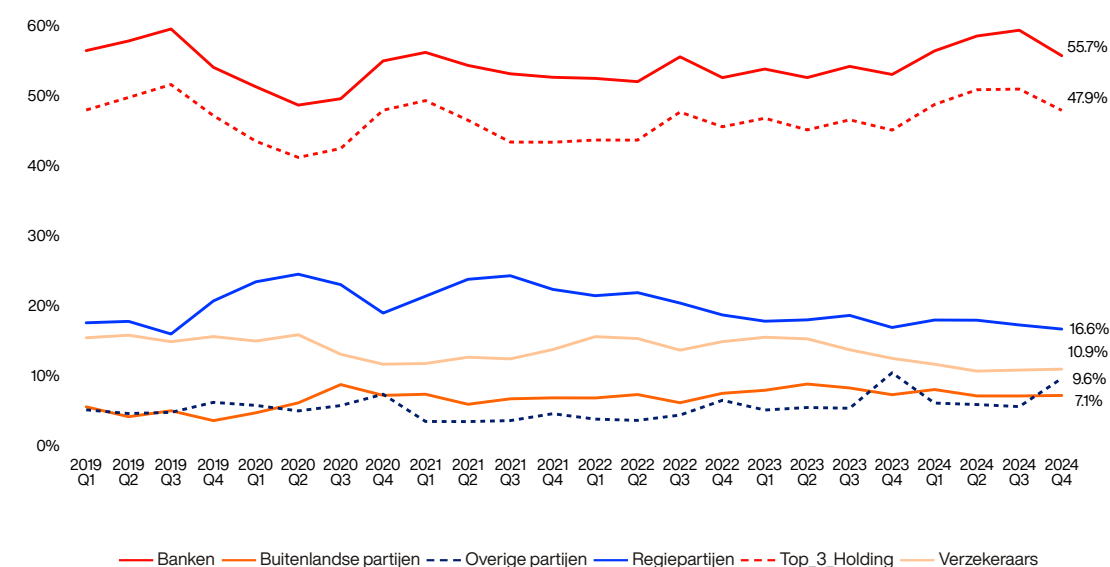
ING en ABN AMRO boekten de grootste dalingen, ieder met een verlies van 1 procentpunt. Tegelijkertijd kende Munt Hypotheken de grootste stijging, met een stijging van 1 procentpunt. Vista Hypotheken, Lloyds Bank en Centraal Beheer wonnen ook terrein. Opvallend was de groei van overige geldverstrekkers, die hun marktaandeel zagen stijgen van 5,5% naar 9,6%, mede dankzij een sterke toename bij oversluiters. Onder de concerns zijn er weinig grote verschuivingen. De opmars van Munt zorgt voor de belangrijkste wijziging; moedermaatschappij DMFCO springt van plaats 8 naar plaats 6. NN Group (7) en Achmea (8) zakken daardoor elk een positie terug.

Ontwikkelingen in aanbiederslandschap

De banken lagen op koers om de vorige piek van Q3 2019 te overstijgen maar hebben deze piek in het laatste kwartaal van 2024 niet bereikt. Sterker nog, het bankenaandeel zakt terug tot 55,7% (-3,7 procentpunt). Het marktaandeel van de grootbanken duikt weer onder de 50%. In Q4 van afgelopen jaar kwam het gecombineerde aandeel van Rabobank, ING en ABN AMRO uit op 47,9%. Dat is 3,1 procentpunt minder dan een kwartaal eerder. Vooral ING (-1 procentpunt) en ABN AMRO (-1 procentpunt) verliezen productie. Niet alleen de banken leveren in. Ook het marktaandeel van de regiepartijen daalt van 17,2% in Q3 2024 tot 16,6% in Q4. Buitenlandse geldverstrekkers blijven stabiel op 7,1% en verzekeraars nagenoeg stabiel (+0,1 procentpunt) op 10,9%.

Het grootste verschil zit in de categorie overige partijen, dat het marktaandeel zag groeien van 5,5% tot 9,6%. Tot deze restgroep behoren de overige hypotheekverstrekkende instellingen, beheer- en beleggingsmaatschappijen en stimuleringsfondsen. Partijen die in deze subgroepen vallen zijn bijvoorbeeld Solidbriq, BNP Paribas Personal Finance, Bunq en N62 (Neo Hypotheken). Maar ook familieleningen of zogeheten peer2peer-leningen vallen in het segment overig.

Ontwikkelingen aanbiederscategorieën¹⁰



¹⁰ Bron: Kadaster, IG&H

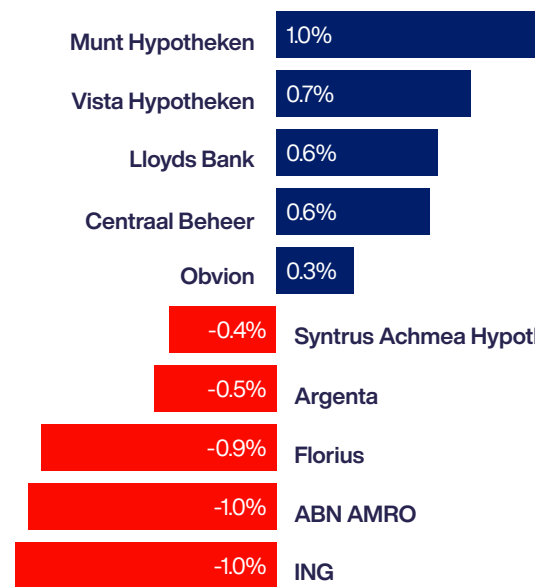
Notitie: overige partijen wordt onder andere opgevoerd uit subgroepen zoals 'overige hypotheekverstrekkende instellingen', 'beheer en beleggingsmaatschappijen' en 'stimuleringsfondsen'. Partijen die in deze subgroepen vallen zijn bijvoorbeeld Solidbriq, Sociohypotheek, BNP Paribas Personal Finance, Bunq en N62 (Neo Hypotheken). Daarnaast maakt ook een grote groep kleine restpartijen deel uit van de totale groep 'overige partijen'.

Ontwikkelingen marktaandelen partijen

In het vierde kwartaal van 2024 is Munt Hypotheken de grootste stijger met een groei van 1%-punt ten opzichte van het derde kwartaal van afgelopen jaar. In de top-5 stijgers staan geen grootbanken. Vista Hypotheken staat op de tweede plaats (+0,7%-punt) gevolgd door Lloyds Bank en Centraal Beheer (allebei +0,6%-punt). Lloyds is een been aan het bijtrekken. Het is het tweede kwartaal op rij dat de bank de top 5 van grootste stijgers bereikt. De top-5 wordt gecompleteerd door Obvion, met een stijging van +0,3%-punt.

Bij de grootste dalers vinden we twee grootbanken. ING en ABN AMRO verliezen in het vierde kwartaal allebei een vol procentpunt marktaandeel. ABN-dochter Florius completeert de top 3 en levert 0,9%-punt in. Argenta en Syntrus Achmea verliezen respectievelijk 0,5%-punt en 0,4%-punt.

Top 5 stijgers en dalers¹¹



¹¹ Bron: Kadaster, IG&H
Notitie: % staat hier voor procentpunt

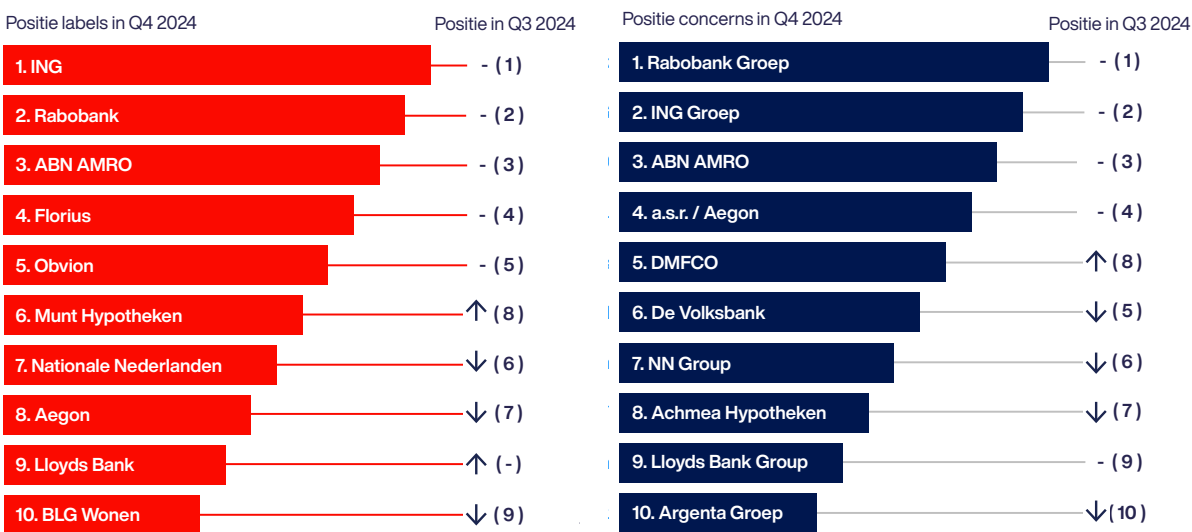
Grootste labels

In de top 3 van grootste labels zijn er geen verschuivingen. Met ING, Rabobank en ABN AMRO blijft de pikorde gelijk aan vorig kwartaal. De eerste verandering in de lijst komen we tegen op plaats 6. Daar heeft Munt Hypotheken de plaats ingenomen van Nationale-Nederlanden. De verzekeraar zakt een positie en komt uit op 7. Aegon verliest ook een positie en komt op plaats 8. Nieuw op de lijst sinds de vorige Hypotheekupdate is Lloyds Bank. Twee opeenvolgende goede kwartalen zijn goed voor plaats 9 voor de bank. Volksbank-label BLG Wonen zakt daardoor naar de nummer 10-positie. Verzekeraar a.s.r. is niet meer terug te vinden in de top 10.

Grootste concerns

Rabobank Groep blijft de grootste geldverstrekker van Nederland. ING en ABN AMRO blijven de nummers 2 en 3. De combinatie a.s.r./Aegon staat onveranderd op plaats 4. De enige grote verandering wordt veroorzaakt door DMFCO, het label achter Munt. De geldverstrekker heeft zich in Q4 op de vijfde plaats genesteld. Als gevolg van die stijging zakken De Volksbank, NN Group en Achmea allemaal een positie in de ranglijst. Lloyds Bank (9) en Argenta (10) sluiten de lijst af.

Top 10 grootste verstrekkers¹²



¹² Bron: Kadaster, IG&H

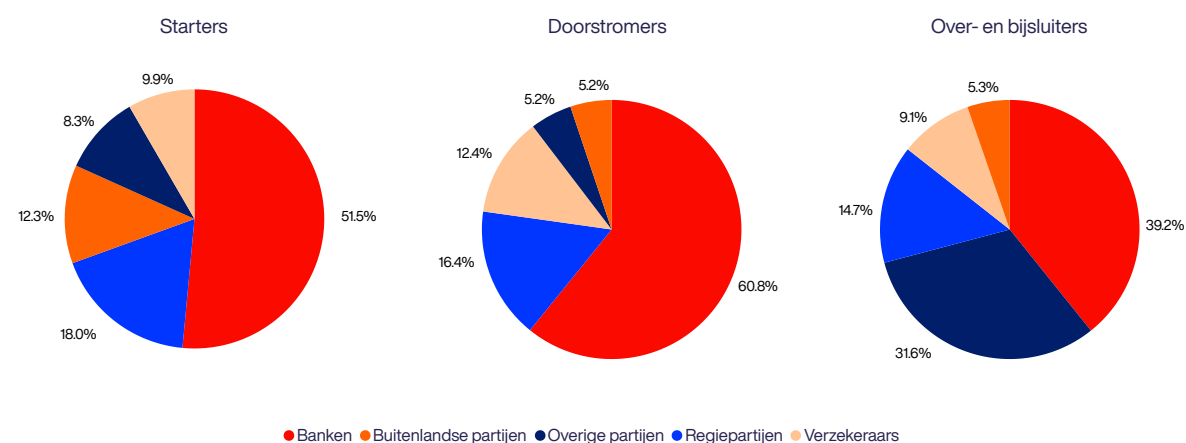
Verdeling typen sluiters

In de verdeling per type sluiters zijn enkele opvallende trends zichtbaar. Banken hebben een behoorlijk deel van de startersmarkt verloren. In Q4 is hun aandeel met 5,1 procentpunt teruggelopen tot 51,5%. Regiepartijen (+0,8 procentpunt), verzekeraars (+1,2 procentpunt), buitenlandse partijen (+1,4 procentpunt) en overige partijen (+1,6%) krijgen allemaal een stukje van die taart.

Het verlies van banken onder doorstromers is veel minder groot, maar blijft fors. Het marktaandeel in Q3 was 62,1% en is in Q4 60,8%. Een daling van 1,3 procentpunt. De regiepartijen leveren ook iets in bij de doorstromers: -0,5 procentpunt (Q4 16,4%), net als de buitenlandse geldverstrekkers: -0,2 procentpunt (Q4 5,2%). De overige hypotheekverstrekkers profiteren. Dit marktaandeel groeit van 3,5% in Q3 naar 5,2 in Q4 van 2024. Verzekeraars pakken 0,3 procentpunt meer onder de doorstromers.

De over- en bijsluiters zijn de categorie die ervoor zorgen dat de niet-traditionele partijen een enorme sprong gemaakt hebben. In Q4 werd 31,6% van de hypotheek gesloten bij een niet-traditionele geldverstrekker. Een kwartaal eerder was dat nog 19,6%. Een stijging van maar liefst 12 procentpunt. Dat marktaandeel nemen ze vooral over van de banken. In Q3 bedroeg hun aandeel nog 49,8 procent. Eind 2024 is dat teruggezak tot 39,2%. Verzekeraars pakken een kleine winst bij de over- en bijsluiters (+0,7 procentpunt), regiepartijen en buitenlandse geldverstrekkers leveren wat in: beide -1,1 procentpunt.

Verdeling typen sluiters¹³



¹³ Bron: Kadaster, IG&H

5

Verduurzaming

Inzicht in aantal geregistreerde energie-labels, trends, en verdeling over de verschillende labels



Het thema duurzaamheid is in toenemende mate van belang voor hypotheekverstrekkers. Europese wet- en regelgeving zorgt voor druk op hypotheekverstrekkers om hun hypotheekportefeuille te verduurzamen en hierop te rapporteren. Banken, verzekeraars, en andere hypotheekverstrekkers hebben hiervoor inzicht nodig in de energielabels van het particuliere vastgoed dat ze financieren via de verstrekte hypotheek. Een aanzienlijk deel van de woningen heeft echter nog geen geregistreerd energielabel. Hierdoor is het verkrijgen van inzicht in het aantal geregistreerde energielabels, de trends, en de verdeling over de verschillende labels voor hypotheekverstrekkers van groot belang. Dit onderdeel biedt inzicht in het aantal geregistreerde energielabels, de trends, en de verdeling over de verschillende labels.

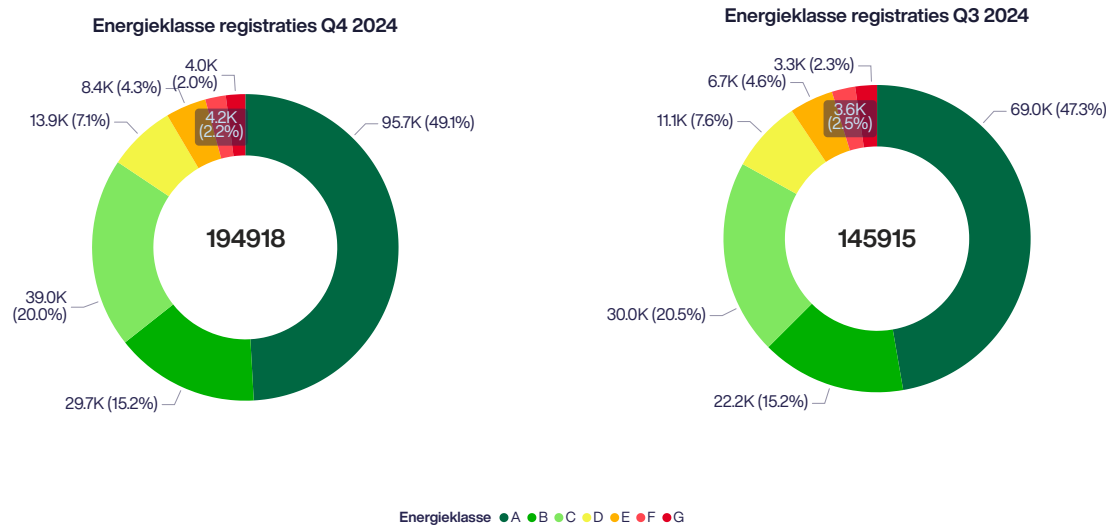
Energieklasse

In het vierde kwartaal van 2024 zijn er bijna 195.000 nieuwe energielabels geregistreerd. Dat is een stijging van 33,6% ten opzichte van het aantal registraties een kwartaal eerder. De stijging is ook groter dan de stijging van het aantal nieuw afgesloten hypotheek in Q4 (11,2%).

Binnen deze 195.000 nieuwe registraties is een onderscheid te maken tussen labels voor bestaande woningen en labels voor pas opgeleverde nieuwbouwwoningen. De overgrote meerderheid van de nieuwe of vernieuwde labels wordt aan bestaande woningen gegeven: 175.200, ofwel 89,9% van het totaal. Nieuw opgeleverde woningen kregen in totaal 19.700 nieuwe energielabels (10,1%). In Q3 waren er slechts 13.000 labels voor pas opgeleverde huizen

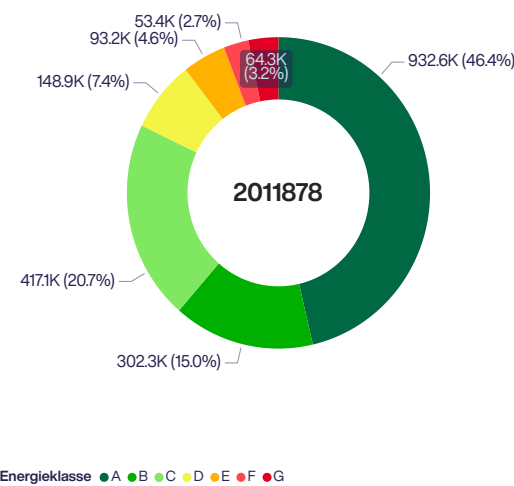
Het aandeel van de A-labels (bestaande bouw en nieuwbout opgeteld) is toegenomen tot 49,1%, een kwartaal geleden was dat 47,3%. Voor de B-labels blijft het aandeel gelijk op 15,2%, C-labels zijn er wat minder met 20% (-0,5%-punt). Het aantal nieuwe D-labels neemt ook iets af tot 7,1% (-0,5%-punt), net als E-labels (-0,3%-punt). Zo'n 2,2% (-0,3%-punt) van de nieuwe aanvragen betrof een F-label en 2% (-0,3%-punt) van de nieuwe aanvragen is G-label.

Energieklasse registraties¹⁴



Het totaal aantal geregistreerde energielabels is voor het eerst net boven de 2 miljoen uitgekomen. De verhoudingen van de verschillende energielabels in het totaaloverzicht lijken nog steeds zeer veel op de kwartaal-instroom van nieuwe energielabels. Het percentage A-labels is nu iets hoger. Dat lijkt erop te duiden dat verduurzaming pas uitgevoerd wordt door nieuwe eigenaren, en niet de aanvrager van het energielabel.

Energieklasse registraties totaal vanaf 2021¹⁵



¹⁵ Bron: EP-online

¹⁴ Bron: EP-online

Colofon

De Hypotheekupdate is een
kwartaal publicatie van IG&H.

Perscontact

Szilvia van Oijen
Marketing Manager
szilvia.vanoijen@igh.com

Zakelijk contact

Nathan Burgers
Managing Director Financial Services
nathan.burgers@igh.com

Auteur & data-analyse

Pim van Keeken
pim.vankeeken@igh.com

Wouter Stomphorst
wouter.stomphorst@igh.com

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

Copyright

© 2024 IG&H

Contact

Hondiuslaan 102
3528 AC, Utrecht
The Netherlands

+31 30 2040 900

info@igh.com
www.igh.com

IG&H

Jouw partner in banktransformatie

In een dynamische wereld creëren we duurzame waarde voor klanten. Met diepgaande marktkennis, digitale transformaties en een aanpak gericht op samenwerking en blijvende resultaten, helpen wij financiële instellingen bij het optimaal bedienen van hun klanten. Innoveer jouw organisatie, digitaliseer je business en laat je processen soepeler verlopen.