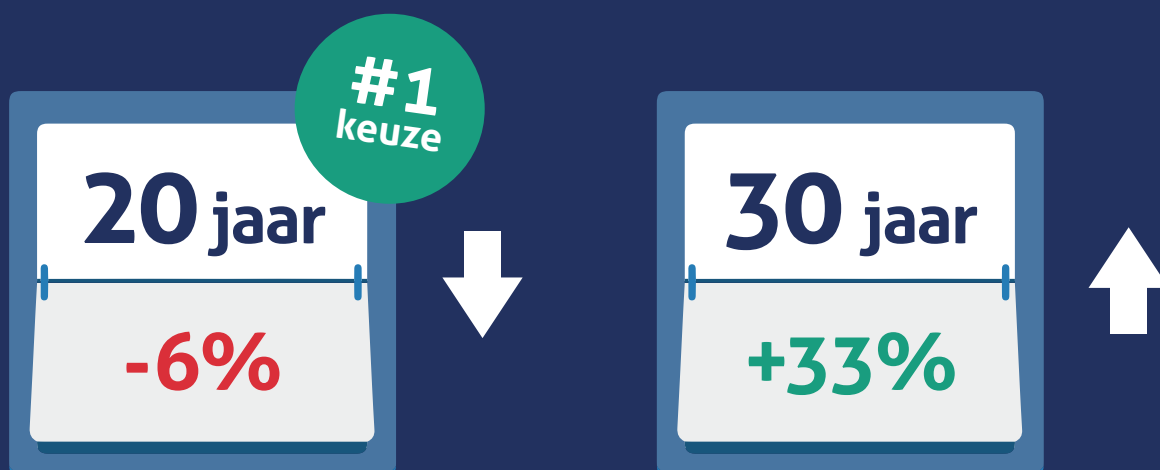


# Hypotheek Index Q1 2017

De Hypotheker vergeleek de cijfers in 2017 met die van 2016.

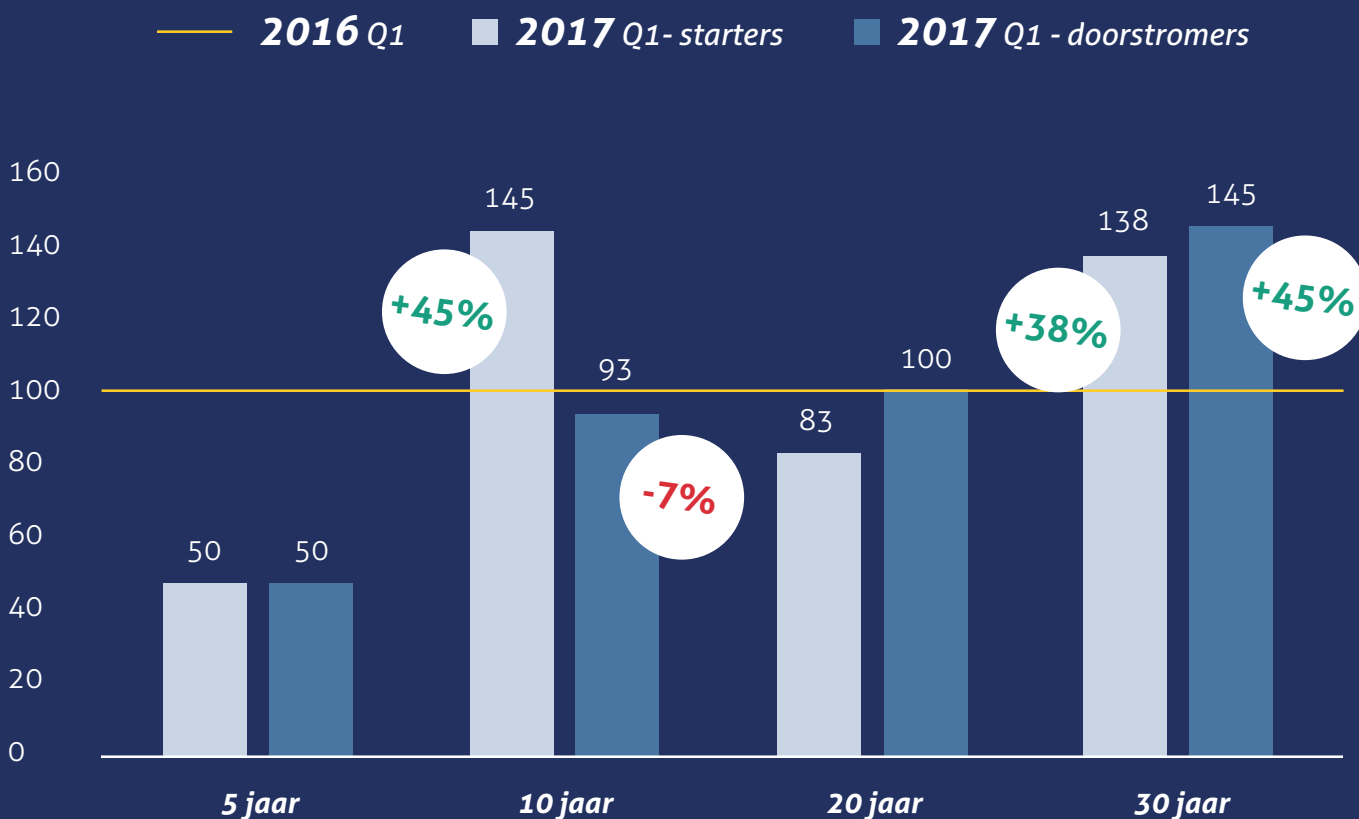
## Ontwikkeling rentevaste periode

Ten opzichte van een jaar geleden wint een hypotheek met een rentevaste periode van 30 jaar aan populariteit.



## Verhouding starters en doorstromers

De 30-jaars rente laat bij beide doelgroepen een flinke groei zien ten opzichte van een jaar geleden, 38 procent bij de starter en 45 procent bij de doorstromer. Starters kiezen ten opzichte van vorig jaar vaker voor een 10-jaars rente (+45 procent) in vergelijking met doorstromers (-7 procent).



\* Deze cijfers zijn afkomstig van De Hypotheker die met 170 vestigingen door heel het land de grootste hypotheekbemiddelaar van Nederland is.

# Hypotheek Index Q1 2017

De Hypotheek Index geeft ieder kwartaal inzicht in het consumentengedrag op het gebied van hypotheek. De kerncijfers zijn afkomstig van De Hypotheker, de grootste onafhankelijke hypotheekadviesketen van Nederland. De Hypotheker heeft in de afgelopen 30 jaar ruim één miljoen klanten geholpen met hun hypotheek en beschikt hierdoor over een groot aantal feiten en cijfers.

## Hypotheek met rentevaste periode van 30 jaar wint aan populariteit

Afgesloten rentevaste periode bij aankoop van woning

Looptijd	1e kwartaal 2016	1e kwartaal 2017	Vershil
5 jaar	100	50	-50%
10 jaar	100	111	+11%
20 jaar	100	94	-6%
30 jaar	100	133	+33%

Een langere rentevaste periode wordt steeds vaker gekozen, huizenkopers zijn zich steeds meer bewust van de voordelen. Dit komt met name door de lage rente en de kleine verschillen tussen de rentevaste periodes vanwege de groeiende concurrentie op de hypotheekmarkt. Vooral de rentevaste periode van 30 jaar zit in de lift. De voorkeur voor deze rentevaste periode is met 33 procent gestegen in vergelijking met een jaar geleden. Hiermee is de huizenkoper verzekerd van stabiele hypotheeklasten gedurende de gehele looptijd van de hypotheek. De rentevaste periode van 20 jaar rente doet het ook nog steeds goed, deze periode wordt het vaakst gekozen door de huizenkoper. Wel is er sprake van een lichte daling (6 procent) in vergelijking met een jaar geleden. Ook de rentevaste periode van 10 jaar is populair en laat een stijging zien van 11 procent in vergelijking met een jaar geleden. De keuze voor een rentevaste periode van 5 jaar is stabiel ten opzichte van een jaar geleden.

Starter kiest vaker voor een rentevaste periode van 10 jaar

Looptijd	1e kwartaal 2016	1e kwartaal 2017	Vershil
5 jaar	100	50	-50%
10 jaar	100	145	+45%
20 jaar	100	83	-17%
30 jaar	100	138	+38%

Een rentevaste periode van 30 jaar wint zowel bij starters als doorstromers aan populariteit. De voorkeur voor deze rentevaste periode is bij starters met 38 procent gestegen ten opzichte van een jaar geleden en bij doorstromers met maar liefst 45 procent. Het is opvallend dat starters vaker kiezen voor een rentevaste periode van 10 jaar in vergelijking met doorstromers (45 procent stijging bij starters t.o.v. 7 procent daling bij doorstromers). Starters stromen vaak binnen 10 jaar weer door naar een

grotere woning. Ook de 20-jaars rente laat een verschil zien, deze periode blijft stabiel bij de doorstromer terwijl de starter minder vaak kiest voor een 20-jaars rente in vergelijking met een jaar geleden. Doorstromers hebben in hun wooncarrière hogere rentetarieven gekend, waardoor het logisch is dat zij vanwege de lage rente kiezen voor een langere rentevaste periode. De 5-jaars rente is bij beide doelgroepen sterk gedaald vanwege de kleine renteversillen.

## Afgesloten rentevaste periode bij aankoop woning door doorstromer

Looptijd	1e kwartaal 2016	1e kwartaal 2017	Vershil
5 jaar	100	50	-50%
10 jaar	100	93	-7%
20 jaar	100	100	≈0%
30 jaar	100	145	+45%

## Meer doorstromers op de woningmarkt dan starters

### Ontwikkeling aantal gesloten hypotheek starters en doorstromers

Kwartaal	Starters	Doorstromers
1e kwartaal 2016	100	100
1e kwartaal 2017	80	130
<b>Vershil</b>	<b>-20%</b>	<b>+30%</b>

Steeds meer woningbezitters gaan over tot het kopen van een volgende woning. Dit heeft tot gevolg dat het aandeel doorstromers geleidelijk blijft stijgen. In vergelijking met een jaar geleden is sprake van een toename van 30 procent. Opvallend is dat het aandeel doorstromers voor het eerst het aandeel starters overtreft, deze ontwikkeling zet zich naar verwachting door. Ook in de afspraken voor een adviesgesprek is bij doorstromers sprake van een stijging in vergelijking met een jaar geleden (+30 procent). Voor starters is het lastiger om een woning te kopen, met name door de stijgende huizenprijzen en de krapte op de woningmarkt. Bovendien is er meer eigen geld nodig om de bijkomende kosten voor de aanschaf van een woning te kunnen betalen, dit jaar mag er nog maar 101 procent van de marktwaarde van de woning geleend worden.

### Ontwikkeling alleenstaande en samenwonende doorstromers

Kwartaal	Doorstromers - alleen	Doorstromers - samen
1e kwartaal 2016	100	100
1e kwartaal 2017	143	125
<b>Vershil</b>	<b>+43%</b>	<b>+25%</b>

De sterke stijging van het aantal doorstromers is zowel zichtbaar bij de alleenstaande als bij de samenwonende doorstromer. In de vorige Index liet de samenwonende doorstromer nog een sterke groei zien. In het eerste kwartaal van dit jaar zijn de rollen omgedraaid en stijgt juist de alleenstaande doorstromer flink met 43 procent. De doorstromer lijkt te profiteren van de gunstige woningmarkt, met

name door de lage rente is het voor deze groep aantrekkelijk om door te stromen. Daarnaast kunnen zij vanwege de gunstige woningmarkt gemakkelijker hun eigen woning verkopen. Er is zelfs sprake van een ontwikkeling waarbij eerst een nieuwe woning wordt gekocht, terwijl het eigen huis nog niet verkocht is.

## Ontwikkeling alleenstaande en samenwonende starters

Kwartaal	Starters - alleen	Starters - samen
1e kwartaal 2016	100	100
1e kwartaal 2017	79	80
<b>Vershil</b>	<b>-21%</b>	<b>-20%</b>

Net al het laatste kwartaal van 2016 is sprake van een sterke daling bij starters, zowel bij alleenstaanden als samenwonenden. Vooral voor de alleenstaande starters is het lastig om in te stromen op de woningmarkt. Ten opzichte van een jaar geleden is het aantal gesloten hypotheekleningen door een alleenstaande starter met 21 procent gedaald. Veel single starters wonen in de grote steden, waar de huizenprijzen het snelst stijgen.

## Gemiddeld hypotheekbedrag blijft stijgen

### Ontwikkeling gemiddeld hypotheekbedrag

Kwartaal	Starters	Doorstromers
1e kwartaal 2016	100	100
1e kwartaal 2017	104	105
<b>Vershil</b>	<b>+4%</b>	<b>+5%</b>

De stijging van het gemiddelde hypotheekbedrag zet opnieuw door. Stijgende huizenprijzen hebben een opwaartse invloed op het hypotheekbedrag. Het aandeel doorstromers stijgt iets sneller dan het aandeel starters, omdat doorstromers meestal een duurdere woning kopen.

### Ontwikkeling gemiddeld hypotheekbedrag naar gemeente

Gemeente	1e kwartaal 2016	1e kwartaal 2017	Vershil
Amsterdam	100	104	<b>+4%</b>
Rotterdam	100	108	<b>+8%</b>
Den Haag	100	110	<b>+10%</b>
Utrecht	100	113	<b>+13%</b>

Ook in de grote steden is nog steeds een stijging zichtbaar van het gemiddelde hypotheekbedrag, wat veroorzaakt wordt door stijgende huizenprijzen. De sterkste groei is zichtbaar in Utrecht en Den Haag.

# Aantal gesloten hypotheeklen jongvolwassenen stijgt opnieuw

## Hypotheek naar leeftijdsgroep

Leeftijd	1e kwartaal 2016	1e kwartaal 2017	Vershil
Tot 25 jaar	2,9%	5,3%	+2,4%
25-35 jaar	44,4%	41,7%	-2,7%
35-45 jaar	25,2%	26,2%	+1,0%
45-55 jaar	15,7%	15,3%	-0,4%
+55	11,8%	11,5%	-0,3%

De leeftijdsgroep 25-35 jaar is net als een jaar geleden de grootste groep huizenkopers, maar daalt wel met 2,7 procent. In deze leeftijdsgroep bevinden zich veel starters; deze groep wordt kleiner. De leeftijdsgroep 35-45 jaar stijgt licht (+1 procent). Dit komt doordat het aandeel doorstromers - goed vertegenwoordigd in deze leeftijdscategorie - stijgt. De leeftijdsgroep 45-55 jaar daalt licht (-0,4 procent) en dat geldt ook voor 55-plussers (-0,3 procent). Het aandeel jongeren tot 25 jaar laat opnieuw een sterke stijging zien (+2,4 procent), maar is nog steeds de kleinste groep op de woningmarkt.

## Aantal hypotheeklen naar hypotheeksoort

Het aantal hypotheeklen voor de aankoop van woning stijgt van 80 naar 82 procent. De tweede hypotheeklen blijven net als één jaar geleden op 2 procent staan. Er is opnieuw sprake van een lichte daling van het aantal oversluiters: van 18 naar 17 procent.

## Aantal hypotheeklen met Nationale Hypotheek Garantie daalt sterk

### Hypotheeklen met NHG

Kwartaal	Totaal
1e kwartaal 2016	60%
1e kwartaal 2017	51%
Vershil	-9%

Het aantal hypotheeklen dat met een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wordt gesloten, is ten opzichte van 2016 met maar liefst 9 procent gedaald. De regels voor de NHG zijn op 1 januari 2017 gewijzigd. Nu wordt uitgegaan van de gemiddelde huizenprijs. Deze is voor 2017 vastgesteld op 245.000 euro (dit was 231.132 euro). Er is nu een NHG-grens die geldt voor heel Nederland, maar er zijn veel regionale verschillen. Door de populariteit van de steden valt in Amsterdam of Utrecht bijvoorbeeld bijna geen enkele woning meer onder deze grens. In landelijke gebieden zijn nog wel veel huizen die je met een NHG-garantie kunt kopen. Hierdoor dringt de vraag zich op of zo'n landelijke grens nog aansluit bij de huidige woningmarkt.