

Investeren in Nederlandse hypotheeken

IN DEZE UPDATE

Update Nederlandse hypotheekmarkt

- Aantal hypotheekaanvragen op lager niveau
- Starters winnen marktaandeel
- Looptijd van tien jaar veruit het meest in trek

Vooruitzichten

- Risico op een recessie blijft bestaan
- Weinig achterstanden, mede door krappe arbeidsmarkt
- Eerste tekenen van herstel op huizenmarkt

Als belegger inspelen op de hypotheekmarkt

- Waarom hypotheeken in de portefeuille?
- Achmea Dutch Mortgage Fund

AUTEURS



Rajesh Sukdeo,
Portfolio Manager
Mortgages



Egbert Buitink,
Portfolio Manager
Mortgages



Update hypotheekmarkt

Aantal hypotheekaanvragen op lager niveau

In de tweede helft van vorig jaar vond een forse daling plaats in het aantal hypotheekaanvragen. In de eerste maanden van 2023 zette deze daling voort. Wel was er in het tweede kwartaal sprake van stabilisatie rond de 78 duizend aanvragen per kwartaal. (Bron: Kadaster).

Overigens valt deze daling in historisch perspectief best mee: er zijn ook perioden geweest waarin het aantal onder de 40 duizend per kwartaal uitkwam, zoals in 2013. Het gemiddelde aantal per kwartaal in de afgelopen tien jaar was 89 duizend. De daling van het afgelopen jaar is dus ook een normalisering na een piek in de jaren 2020 - 2022.

[Zie figuur op de volgende pagina →](#)

Figuur 1: Aantal hypotheeken



Bron: Kadaster

Starters winnen marktaandeel

Een opvallende ontwikkeling in de afgelopen maanden is de toename van het aandeel starters dat een hypotheek afsloot. De daling in huizenprijzen en gestegen inkomens biedt deze groep de kans een inhaalslag te maken, zeker nu hypotheekrentes de laatste tijd enigszins zijn gestabiliseerd. Tegelijkertijd vond een ferme daling van het aantal oversluiters plaats. Door de gestegen rente is oversluiten op dit moment veel minder aantrekkelijk. Daarbij hebben veel mensen in de afgelopen jaren hun hypotheek al overgesloten toen de rente veel lager was.

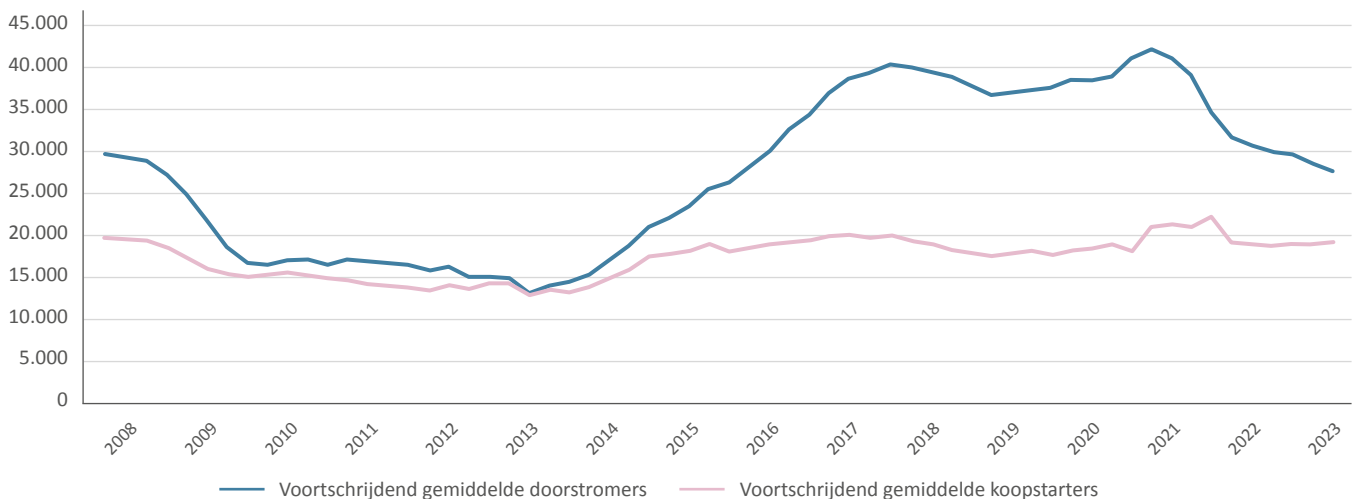
Hierbij moet aangetekend worden dat het gaat om het relatieve aandeel in een krimpende markt. De groep doorstromers blijft zowel in absolute als in relatieve zin de grootste groep binnen de hypotheekmarkt. Dit is ook goed te zien als we kijken naar het aantal transacties op de huizenmarkt: het aantal starters bleef redelijk constant, terwijl het aantal doorstromers afnam (zie figuur 2).

Looptijd van tien jaar veruit het meest in trek

Met het oplopen van de hypotheekrentes vorig jaar is de vraag naar langere looptijden gedaald en is het tienjaars segment de meest gevraagde looptijd, ongeveer de helft van het aantal aanvragen. Op het huidige renteniveau is het voor consumenten weinig aantrekkelijk om deze voor een lange periode vast te zetten. Toch zijn er nog steeds consumenten die kiezen voor de zekerheid van langere looptijden: zo'n 20% kiest voor een looptijd van 20 jaar en 6% voor een looptijd van 30 jaar (bron: HDN).

Het aantal aanvragen met een NHG is ook flink gestegen, dit komt mede door het verruimen van de NHG norm. Het segment 10 jaar NHG domineert daarmee de hypotheekmarkt.

Figuur 2: Aantal transacties



Bron: Kadaster

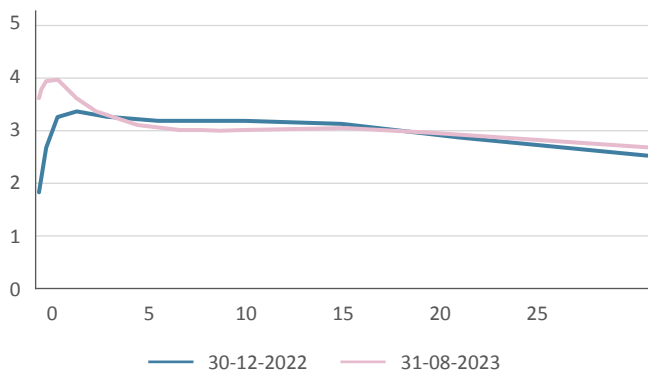
Vooruitzichten

Risico op een recessie blijft bestaan

Inflatie is de afgelopen maanden geleidelijk verder gedaald, maar nog lang niet naar het niveau waar centrale banken naar streven. Zeker de kerninflatie, gecorrigeerd voor volatiele voedsel- en energieprijzen, blijft hardnekkig hoog. In Europa kwam deze laatste indicator over juli uit op 5,3%, terwijl de ECB mikt op een getal rond de 2%.

Daarmee is er voorlopig geen ruimte voor de ECB om het monetaire beleid te verruimen. Dit uit zich in aanhoudend hoge rentes, ook voor langere looptijden. Daarmee blijft het gevaar van economische terugval op de loer liggen, al is er weinig reden om een zware recessie te verwachten.

Figuur 3: Ontwikkeling Euroswaprente



Bron: Bloomberg, Achmea Mortgages

30



Weinig achterstanden, mede door krappe arbeidsmarkt

Mocht het toch tot een recessie komen, dan is er nog steeds weinig reden tot zorg als het gaat om betalingsachterstanden en executieveilingen bij hypotheek. De betaalbaarheid is voor veel huiseigenaren nog steeds goed, doordat veel hypotheek zijn afgesloten of overgesloten op een laag rente niveau. Bovendien zijn bij veel mensen de lonen gestegen als compensatie voor de hoge inflatie. Tenslotte is de werkloosheid op dit moment zeer laag, en zal waarschijnlijk laag blijven zolang een zware recessie uitblijft.

Dit alles maakt dat betalingsachterstanden en faillissementen waarschijnlijk op het huidige zeer lage niveau zullen blijven. Ter indicatie: in de afgelopen 12 maanden lag het aantal executieveilingen in heel Nederland gemiddeld net boven de twintig per maand.

Figuur 4: Aantal executieveilingen



Bron: Kadaster

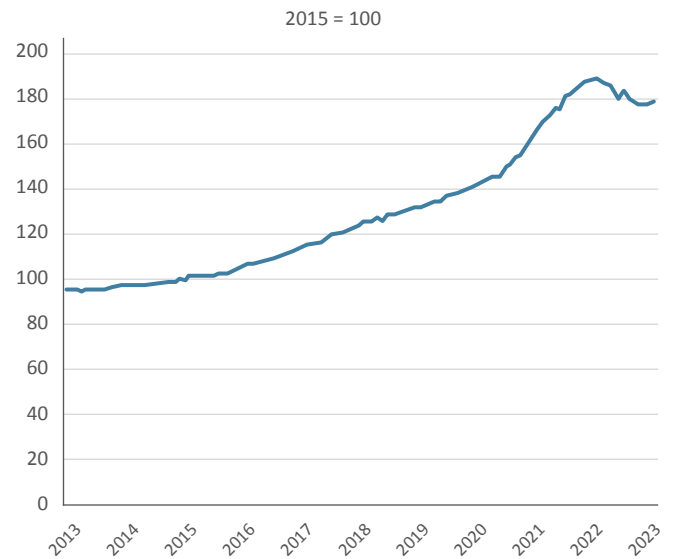


Eerste tekenen van herstel op huizenmarkt

Een andere belangrijke graadmeter voor de hypotheekmarkt is de ontwikkeling van de huizenmarkt. De gemiddelde koopsom volgens de prijsindex van bestaande koopwoningen (bron: CBS, Kadaster) daalde na de piek in juli vorig jaar ruim vijf procent. De belangrijkste oorzaak hiervoor was de toegenomen financieringslasten als gevolg van de opgelopen rente.

De daling in huizenprijzen, in combinatie met de gestegen lonen als gevolg van de inflatiecompensatie, heeft de betaalbaarheid echter weer verbeterd, waardoor met name starters in de kaart werden gespeeld. Er blijft sowieso sprake van een structureel tekort aan woningen, welke eerder toeneemt dan afneemt omdat nieuwbouw ver achterblijft bij de gewenste hoeveelheid. Met het herstel in het consumentenvertrouwen dit jaar en de verruimde NHG norm als steuntje in de rug, veerden verkoopprijzen in de maanden juni en juli met 0,7% op. De komende maanden zullen moeten aantonen of dit herstel zich door kan zetten.

Figuur 5: Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK)



Bron: CBS, Kadaster

Inspelen op de Nederlandse hypotheekmarkt

Waarom hypotheek in de portefeuille?

Hypotheek vormen een aantrekkelijke beleggingscategorie, dankzij de mogelijkheid om een aantrekkelijke spread te behalen ten opzichte van de traditionele fixed income-instrumenten. Het kredietrisico is laag, en de portefeuille kent een uitstekende spreiding. Daarnaast passen hypotheek goed bij de verplichtingen van veel pensioenfondsen en verzekeraars.

De Nederlandse markt voor woninghypotheek kent veel variatie in type hypotheek gebaseerd op loan to value (LTV), rentevaste perioden en verstrekking met of zonder NHG. Op basis van deze variabelen wordt de rente en uiteindelijk ook de risicorendementsverhouding voor een belegger bepaald. Vooral de LTV en NHG zijn bepalend voor het risicoprofiel.

Bij een meer defensieve houding past een strategie die zich richt op hypotheek met een lage LTV (kleiner dan 80 procent) eventueel aangevuld met NHG-hypotheek. Bij een keuze voor een strategie met meer kredietrisico heeft het segment hypotheek met een LTV groter dan 80 procent nog steeds waarde.



Achmea Dutch Mortgage Fund

Het Achmea Dutch Mortgage Fund stelt institutionele beleggers in staat te beleggen in een Fonds bestaande uit Nederlandse woning-hypotheken met uitsluitend hypotheckair onderpand in Nederland.

Het Achmea Dutch Mortgage Fund biedt keuze uit twee subfondsen:

- Het subfonds Non-NHG fonds belegt in hypothecken met een LTV \geq 80% bij aanvang, zonder NHG-garantie
- Het subfonds NHG/Low LTV belegt in hypothecken met een lage LTV $<$ 80% bij aanvang en/of met een NHG-garantie

Liquiditeit en flexibiliteit: Het fonds is toegetreden tot het unieke Achmea Mortgage Investment Platform (AMIP) dat de liquiditeit en flexibiliteit voor beleggers vergroot.

Snelle inzetbaarheid: Binnen 3 maanden kunnen beleggers beginnen met het opbouwen van een flexibele hypotheekportefeuille die is afgestemd op hun specifieke wensen.

State-of-the-art: Achmea Mortgages biedt een volledig transparant allocatiemechanisme, uitstekende governance en hoogwaardige dienstverlening, wat zich uit in hoge klanttevredenheidscijfers.

Het fonds belegt in leningen met een Centraal Beheer label. Daarmee profiteert het van de kracht van het distributie netwerk, alsmede van de sterke merkkracht en reputatie van het merk Centraal Beheer. Achmea is onderdeel van de Net Zero Alliance en is gecommitted aan netto-nul CO2 beleggingsportefeuille in 2050. Onderdeel hier van is een hypotheekportefeuille met een gemiddeld energielabel A in 2030. De duurzaamheidsinitiatieven van het Centraal Beheer label die leiden tot een verduurzaming van de hypotheekportefeuille kunnen bijdragen aan het ESG beleid van beleggers in het Achmea Dutch Mortgage Fund.

De beide subfondsen beleggen in leningen met looptijden van 20 en 30 jaar.

De subfondsen zijn sinds april dit jaar van start gegaan:

Fondsdetails per juli 2023

	non-NHG	NHG/Low LTV
Net asset value	10.573.321	13.023.604
Modified duration	7,88	8,44
Gemiddelde opslag tov swap	1,50%	1,18%
Gemiddelde LTV-Ratio ¹	99,0%	72,7%
Gemiddelde yield	4,56%	4,19%
Aantal leningdelen	44	83

¹ Loan to Value

ESG beleid

Beleggen met betekenis doen we met oog voor de mens, het milieu en de maatschappij. Wij kiezen voor duurzame investeringen met financieel én maatschappelijk rendement. Daarmee werken wij voor onze klanten (en hun klanten) aan een gezonde financiële basis en een aantrekkelijke leefomgeving.

Ons ESG-beleid is een belangrijk onderdeel van onze strategie. Samen met onze stakeholders werken we aan een duurzame toekomst. Daarom hebben wij in 2017 een selectie gemaakt van de Sustainable Development Goals waaraan wij primair willen werken:



3. Good health & well-being

7. Affordable and clean energy

11. Sustainable cities and communities

12. Responsible consumption and production

17. Partnerships for the goals

Door de uitvoering van ons ESG-beleid werken wij aan deze Sustainable Development Goals en de door ons geformuleerde doelstellingen.

Wij communiceren periodiek over de ESG acties en de voortgang ten opzichte van onze doelstellingen.

Een concrete invulling hiervan is bijvoorbeeld de verduurzaming van de woning tijdens het adviesgesprek met de hypotheekadviseur. Wij stimuleren adviseurs actief om verduurzamingsmaatregelen te bespreken tijdens het gesprek met de consument. Wij bieden ook prikkels om deze mee te financieren, zoals een groen leningdeel met een aantrekkelijke korting op de hypotheekrente. Voor meer informatie, zie ook: achmeamortgages.nl/esg.

**Contact:**

Neem contact op met uw contactpersoon bij Achmea Mortgages.

Of met Peter Verleun, Business Development Director,

Peter.Verleun@Achmea.nl, +31 6 129 341 68.

Disclaimer:

Achmea Mortgages is een handelsnaam van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V., (hierna "Syntrus Achmea") kantoorhoudende te Amsterdam (Handelsregister nr. 33306313), in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onderdeel a Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze vergunning geeft de bevoegdheid om op te treden als beheerder van een beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft. Daarnaast is Syntrus Achmea bevoegd om een individueel vermogen te beheren en in uitoefening van beroep of bedrijf te adviseren over financiële instrumenten. Syntrus Achmea spant zich in voor een zo zorgvuldig en actueel mogelijke weergave van de informatie op deze website. Ook streeft zij naar een goede toegankelijkheid van de website en van de door haar langs elektronische weg aangeboden diensten. De informatie op deze website is slechts bedoeld ter oriëntatie en vormt geen voorstel of aanbod en is evenmin bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing of enige andere (financiële) dienst. Het is dan ook niet mogelijk om op basis van deze informatie in te schrijven op een fonds of op een andere manier financiële instrumenten, persoonlijk beleggingsadvies of andere financiële diensten te verkrijgen. De inhoud van deze website is gebaseerd op informatiebronnen die door Syntrus Achmea betrouwbaar worden geacht. Er wordt echter geen garantie of verklaring gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie, noch uitdrukkelijk, noch stilzwijgend. Mochten er onjuistheden in de informatie voorkomen of mocht de informatie niet meer actueel zijn, dan aanvaardt Syntrus Achmea geen enkele aansprakelijkheid, ook niet indien sprake mocht zijn van storingen of onderbrekingen van of fouten of vertragingen in het verstrekken van informatie. Syntrus Achmea garandeert niet dat aan haar gestuurde e-mails of andere elektronische berichten tijdig worden ontvangen en verwerkt en zij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van het niet of te laat ontvangen of verwerken daarvan. Syntrus Achmea aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van websites waarnaar met een hyperlink of anderszins wordt verwezen. Als de informatie op deze website zou afwijken van enige op een specifiek product toepasselijke voorwaarden, dan gelden de productvoorwaarden. De op deze website opgenomen informatie, opinies, feiten en meningen kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Alle informatie op deze website (teksten, foto's, illustraties, grafisch materiaal, handelsnamen, logo's, woord- en beeldmerken) is eigendom van of in licentie bij Syntrus Achmea en wordt beschermd door auteursrecht, merkenrecht dan wel enig ander recht van intellectueel eigendom. Er worden geen rechten van welke aard dan ook in licentie gegeven of toegewezen of op andere wijze overgedragen aan personen die toegang verkrijgen tot de informatie op deze website. Het is niet toegestaan om (gedeelten van) de inhoud van deze website over te nemen, te vermenigvuldigen of op welke wijze dan ook te distribueren, zonder de voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Syntrus Achmea.

Meer informatie: www.achmeamortgages.nl