

NMa: marges hypotheekleningen historisch hoog

01-11-2010 10:30

De marges van hypotheeken in Nederland zijn sinds medio 2009 hoog, zowel vanuit een historisch perspectief als in vergelijking met ons omringende landen. De hoge marges worden voor zowel hypotheeken met een variabele rente als voor hypotheeken met langere rentevaste periodes waargenomen. Dit zijn de conclusies van de Quick Scan Hypotheekrente van de NMa die vandaag is verschenen.

'Hoge marges kunnen duiden op een gebrek aan marktwerking. Mogelijk zijn er ook nog andere verklaringen. Ik vind het daarom belangrijk, zeker gezien in het licht van de maatschappelijke commotie, dat de NMa dit nader gaat onderzoeken. Een gebrek aan marktwerking kan onnodige hoge tarieven tot gevolg hebben', zegt Pieter Kalbfleisch, voorzitter van de raad van bestuur van de NMa.

Om hypotheeken te verstrekken gebruiken banken verschillende financieringsbronnen, zoals spaargeld en leningen op de kapitaalmarkt. In de quick scan houdt de NMa rekening met diverse stijgingen in de kosten van de financiering. Dit geldt bijvoorbeeld voor veranderingen van risicopremies en het gebruik van duurdere financieringsbronnen zoals spaargeld. Afhankelijk van de gebruikte methode voor de kostenberekening, ligt de marge bij de meest gangbare hypotheekvormen na juli 2009 0,3 à 1 procentpunt hoger.

In Nederland hebben zo'n 3,5 miljoen huishoudens een hypotheek op een totaal van bijna vier miljoen eigen woningen. In totaal staat in Nederland voor zo'n €590 mrd hypotheekschuld uit, aldus de NMa.

De quick scan vormt een onderdeel van een bredere sectorstudie naar de marktwerking op de hypotheekmarkt. De resultaten van de uitgebreidere vervolgstudie zullen naar verwachting in het voorjaar van 2011 worden gepubliceerd. Deze studie wordt uitgevoerd door de Monitor Financiële Sector. Dit is een team binnen de NMa dat economisch onderzoek doet in de financiële sector en in deze sector de marktwerking volgt.