



**BNP PARIBAS**  
**FORTIS**

**#POSITIVE BANKING**

# LE BAROMÈTRE DE LA SECONDE RÉSIDENCE 2022

#BNPPFIMMO  
#POSITIVEBANKING



JUIN 2023



# PROGRAMME APERÇU



## CHAPITRE 1

PAYSAGE IMMOBILIER EN BELGIQUE

## CHAPITRE 2

LES PRINCIPALES TENDANCES POUR LES SECONDES  
RÉSIDENCES

## CHAPITRE 3

LES PRINCIPALES TENDANCES POUR LES SECONDES  
RÉSIDENCES **EN BELGIQUE**

## CHAPITRE 4

LES PRINCIPALES TENDANCES POUR LES SECONDES  
RÉSIDENCES **À L'ÉTRANGER**



1

#POSITIVEBANKING



# PAYSAGE IMMOBILIER EN BELGIQUE



# 1.741

**MILLIARDS D'EUROS (+5,6%)**



*PATRIMOINE IMMOBILIER  
DES BELGES\**



= 3X PIB

**TERRAINS:** 1.087 MILLIARDS D'EUROS (+5,4%)

**BÂTIMENTS:** 654 MILLIARDS D'EUROS (+6%)

MONTANT TOTAL DES CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES  
CONTRACTÉS EN BELGIQUE\*:

42,8

MILLIARDS D'EUROS  
(+3% ENTRE 2021 ET 2022)

\* Source: Union Professionnelle du Crédit (UPC)





2

#POSITIVEBANKING



# LES PRINCIPALES TENDANCES POUR LES SECONDES RÉSIDENCES





Les principales tendances pour les secondes résidences

# Le nombre de multipropriétaires belges toujours en hausse

~1,19M

C'est le nombre estimé de multipropriétaires belges, en Belgique et à l'étranger\*.



\* Source : nombre de déclarations de résidences secondaires – SPF Finances et estimation de BNP Paribas Fortis



Les principales tendances pour les secondes résidences

## Ralentissement du marché



# 28%

Près d'un emprunt sur trois chez BNP Paribas Fortis concerne une résidence secondaire.

# 10%

C'est la part des crédits « bullet » destinés à l'achat d'une résidence secondaire.

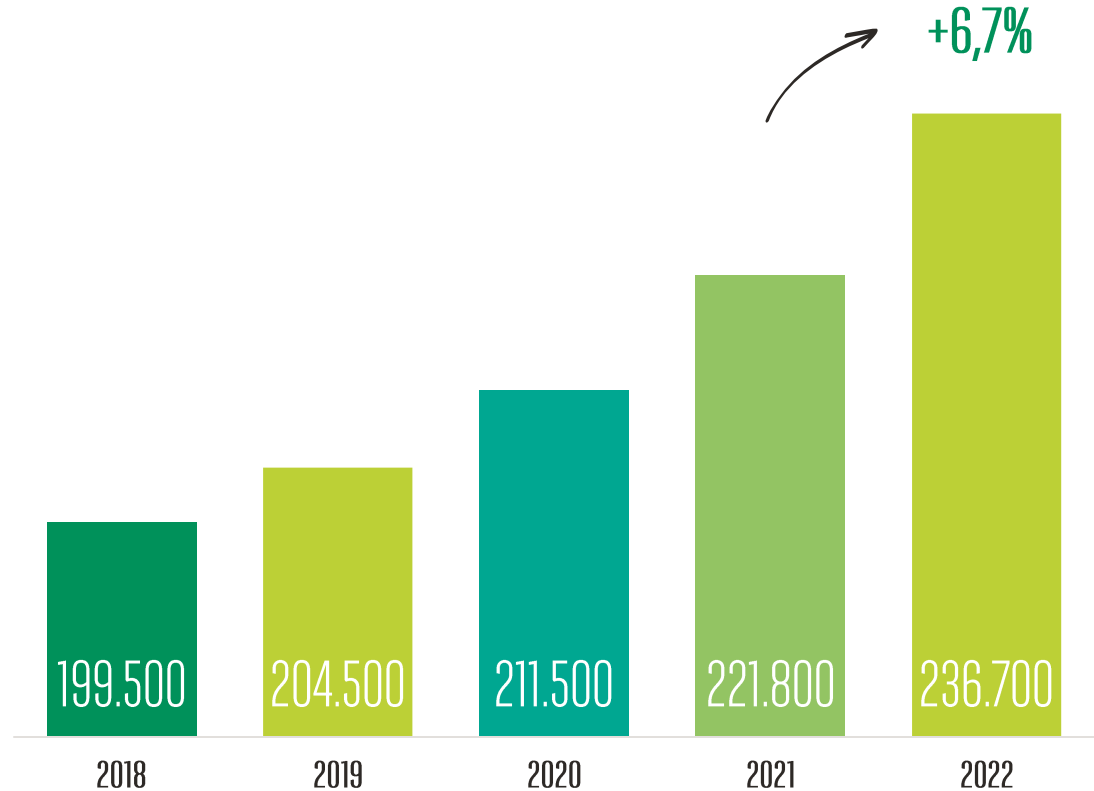
# -9%

En nombre de dossiers, le marché de la résidence secondaire a reculé par rapport à 2021. Entre 2018 et 2022, la croissance est de 7,5% en nombre de dossiers.



## Montant moyen emprunté pour une seconde résidence

> Evolution du montant moyen emprunté (EUR), quel que soit le but (mise en location ou usage propre) ou le lieu (Belgique ou étranger).





3

#POSITIVEBANKING



# LES PRINCIPALES TENDANCES POUR LES SECONDES RÉSIDENCES EN BELGIQUE



Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

## Un marché qui reprend son souffle

# 985.000

C'est le nombre estimé de Belges qui disposent d'au moins une résidence secondaire en Belgique en 2022\*.

# -11%

Chez BNP Paribas Fortis, en nombre de dossiers, le marché de la résidence secondaire en Belgique a reculé de 11% par rapport à 2021.

Entre 2018 et 2022, le marché a connu une croissance de 8% (en nombre de dossiers).

\* Source : nombre de déclarations de résidences secondaires en Belgique- SPF Finances et estimation de BNP Paribas Fortis





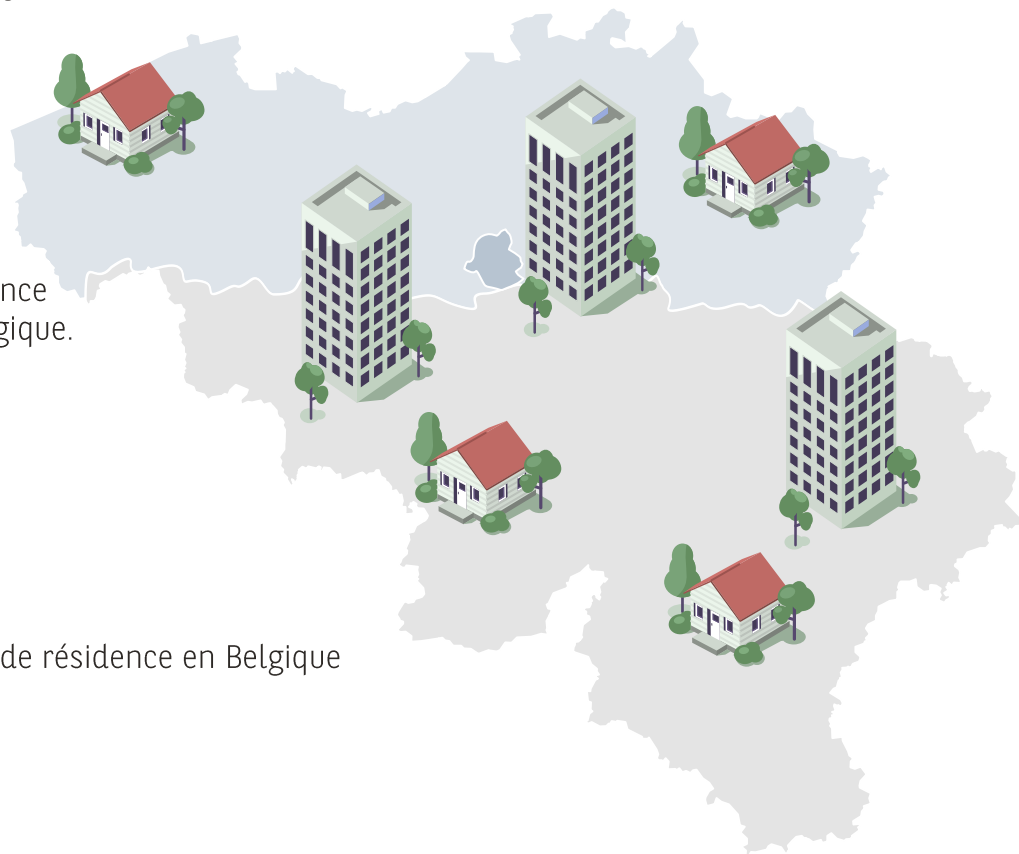
## Les achats des Belges en Belgique

93%

Plus de 9 emprunts hypothécaires pour une résidence secondaire sur 10 sont destinés à un achat en Belgique.

234.000€

C'est le montant moyen emprunté pour une seconde résidence en Belgique (+7% vs 2021).



Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

## Maison OU appartement?



Appartement

26%

Maison

68%

Terrain, parking, ...

6%





Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

## Maison OU appartement?

47%

> À la Côte belge\*, les prêts accordés pour une seconde résidence concernent tout autant les appartements (47%) que les maisons (46%).

48%

> À Bruxelles\*\*, les prêts accordés pour une seconde résidence concernent aussi bien les maisons (48%) que les appartements (47%).



81%

> En Ardenne\*\*\*, les prêts accordés pour une seconde résidence concernent principalement des maisons (81%).



\* Côte belge: en prenant en compte les 10 stations balnéaires.

\*\* Bruxelles: en prenant en compte les 19 communes.

\*\*\* Ardenne: en prenant en compte 56 communes se trouvant entièrement ou partiellement en Ardenne.



**DURÉE**  
**201**  
mois

Durée moyenne d'un crédit  
(contre 199 mois en 2021).



**MENSUALITÉS**  
**1.173**  
Euros

Mensualité moyenne  
(contre 1.038 euros en 2021).

## Zoom sur quelques chiffres clés



**QUOTITÉ**  
**71%**

Quotité moyenne  
(contre 70% en 2021).



**ÂGE**  
**43**

Âge moyen  
(similaire à 2021).



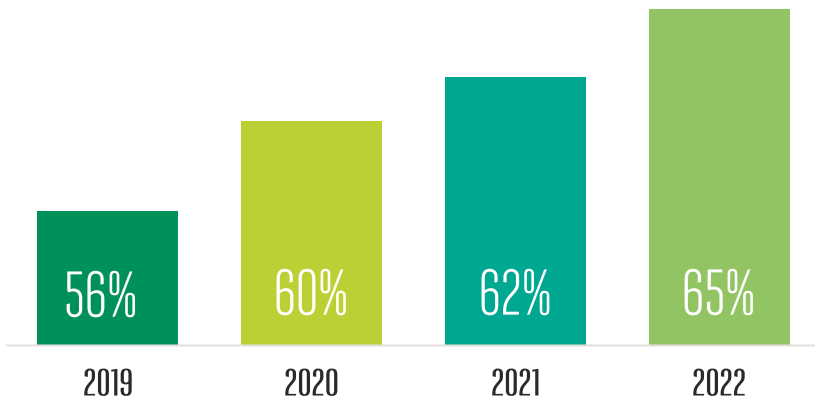
Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

## Une seconde résidence en Belgique à des fins locatives



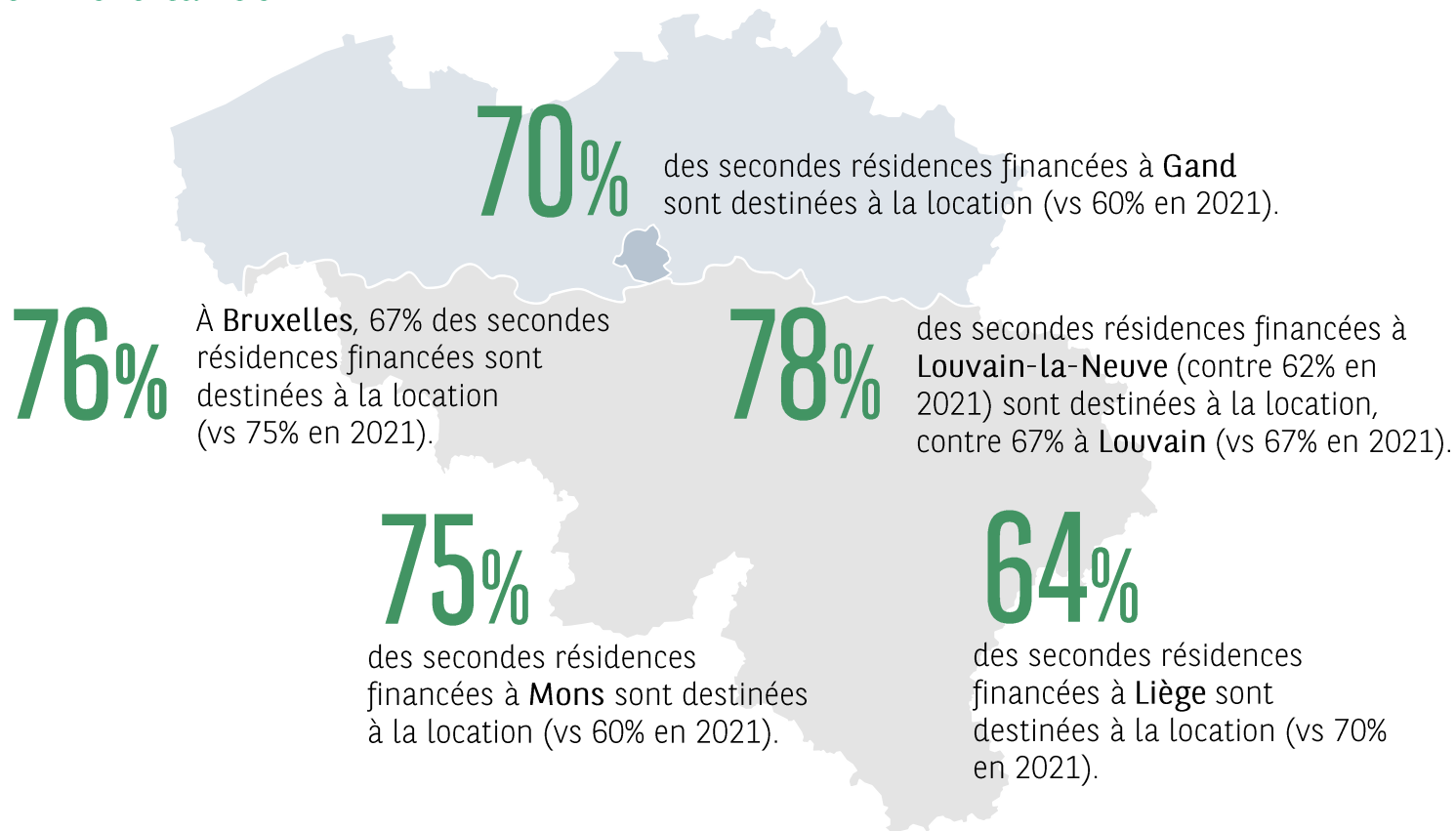
# 65%

> Chez BNP Paribas Fortis, la majorité des secondes résidences situées en Belgique ont pour objectif de dégager des **revenus locatifs**.





## Les villes universitaires



# Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

## La Côte belge



# 7%

des secondes résidences achetées en Belgique se situent à la Côte belge\*, en baisse de 33% d'une année à l'autre.

# 60%

6 secondes résidences situées à la Côte Belge sur 10 sont destinées à un usage propre.

Le trio des stations balnéaires les plus recherchées par les emprunteurs pour une seconde résidence à la Côte, quel que soit le but (mise en location ou à usage propre), est :

**Ostende (18%), Knokke-Heist (17%) et Bruges (8%).**

\* En prenant en compte les 10 stations balnéaires.

## Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

# Les Ardennes



# 4%

des secondes résidences achetées en Belgique se situent dans les Ardennes\*, en hausse de 4% d'une année à l'autre.

# 53%

Une seconde résidence sur 2 est destinée à des fins locatives.

Le trio des villes belges les plus recherchées par les emprunteurs pour une seconde résidence dans les Ardennes, quel que soit le but (mise en location ou usage propre), se compose de :

**Bastogne** (12%), **Verviers** (4%) et **Vielsam** (3,5%).

\* En prenant en compte 56 communes se trouvant entièrement ou partiellement en Ardenne.



4

#POSITIVEBANKING



# LES PRINCIPALES TENDANCES POUR LES SECONDES RÉSIDENCES À L'ÉTRANGER



Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

## Les Belges à l'étranger

# 200.546

C'est le nombre de Belges qui disposent d'au moins une résidence secondaire à l'étranger en 2022\*.

Parmi eux, 23.571 possèdent plusieurs propriétés: 17.101 en possèdent deux, 3.719 en possèdent trois et 1.346 en possèdent quatre. 244 propriétaires belges détiennent entre dix et cinquante biens dans leur portefeuille.

# +30%

Chez BNP Paribas Fortis, en nombre de dossiers, le marché de la résidence secondaire à l'étranger a augmenté de 30% par rapport à 2021.

\* Source : nombre de déclarations de résidences secondaires à l'étranger – SPF Finances



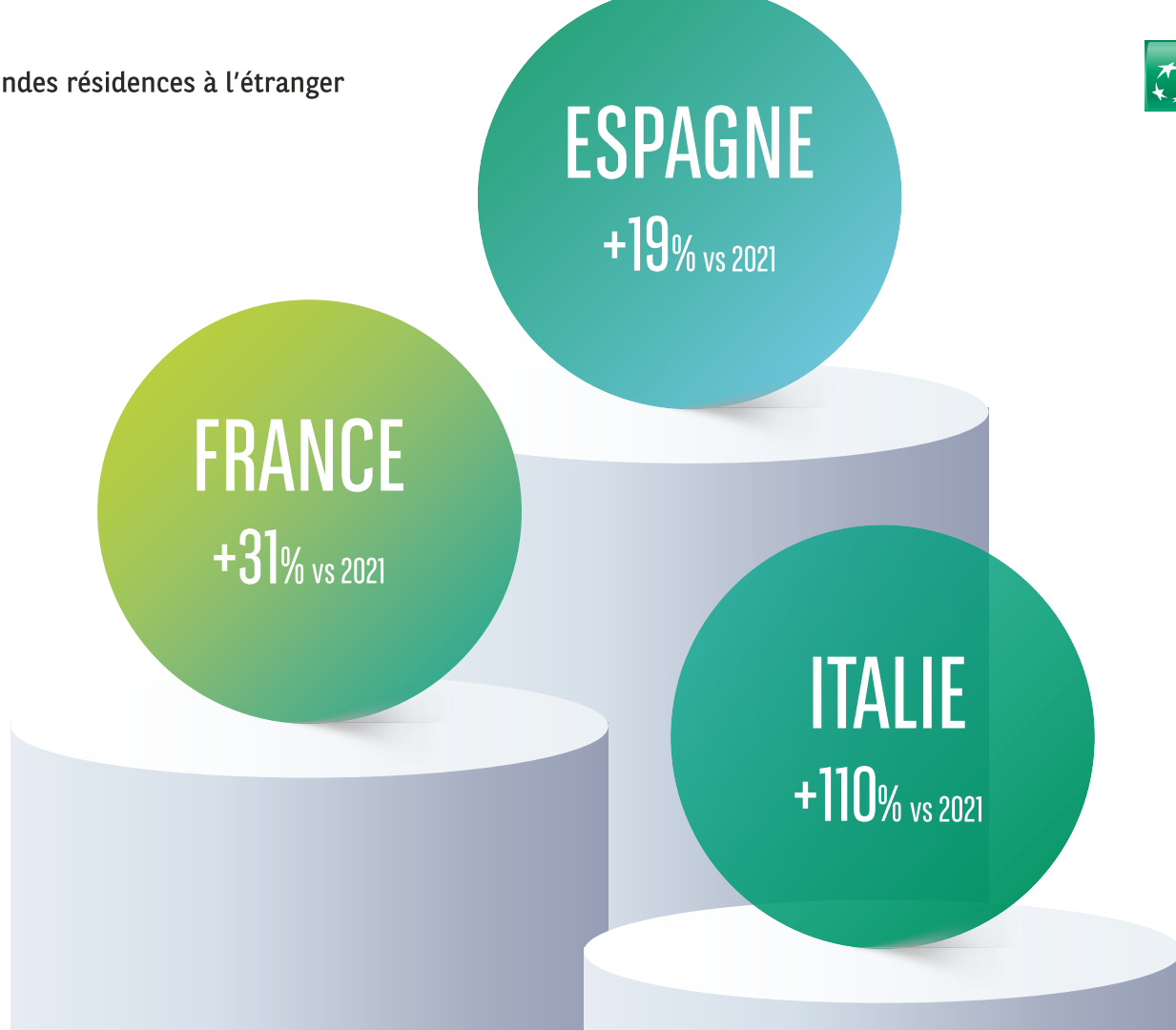


Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

## Le TOP 3 des principales destinations à l'étranger

C'est le podium des destinations à l'étranger privilégiées par les emprunteurs en 2022 pour une seconde résidence, quel que soit le but (usage propre et/ou locatif).

En terme de nombre de dossiers, l'Espagne englobe 42% de la demande de crédits hypothécaires pour une seconde résidence à l'étranger, suivi de la France avec 32% du nombre de dossiers. L'Italie ferme la marche avec 7%.



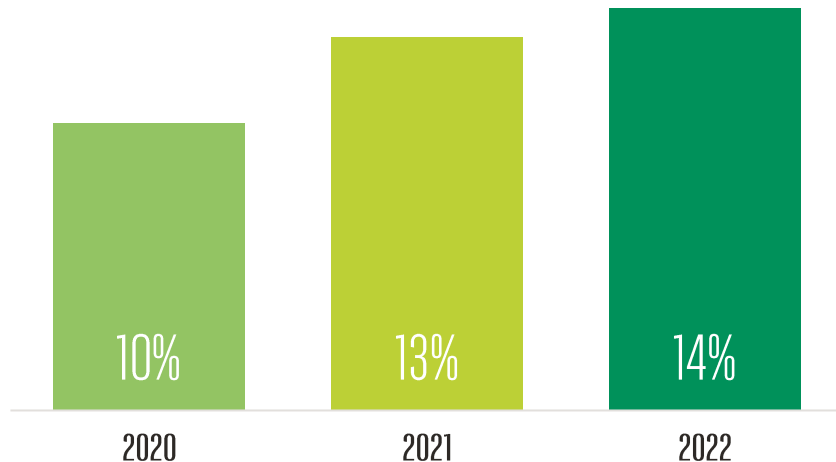


Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

## Des résidences secondaires pour générer (parfois) des revenus



Les secondes résidences à l'étranger servent moins souvent à générer des revenus locatifs. L'exercice 2022 ne déroge pas à cette règle même si une légère courbe ascendante s'observe depuis 2020.





## Profil type



# 52%

Les + de 55 ans représentent un emprunteur sur deux pour une seconde résidence à l'étranger (contre 60% en 2021).

# 25%

Les - de 45 ans représentent un emprunteur sur quatre. Quant aux - de 35 ans, ils représentent 3% des transactions à l'étranger (contre moins de 1% en 2021).

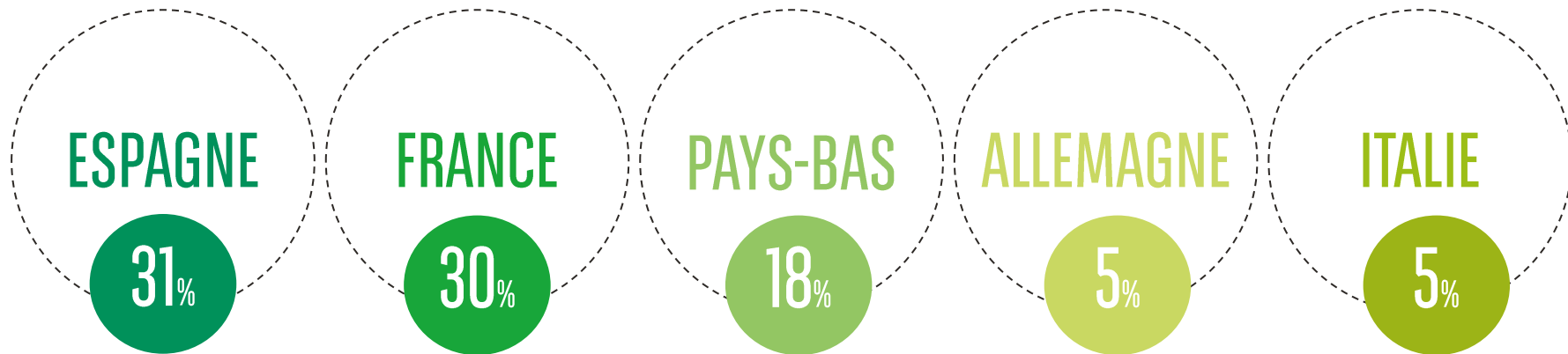
# 20%

des emprunteurs ayant acheté une seconde résidence en France ou en Espagne sont âgés de moins de 45 ans (contre 15% en 2021).



Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

## Secondes résidences à l'étranger à des fins locatives: où ?



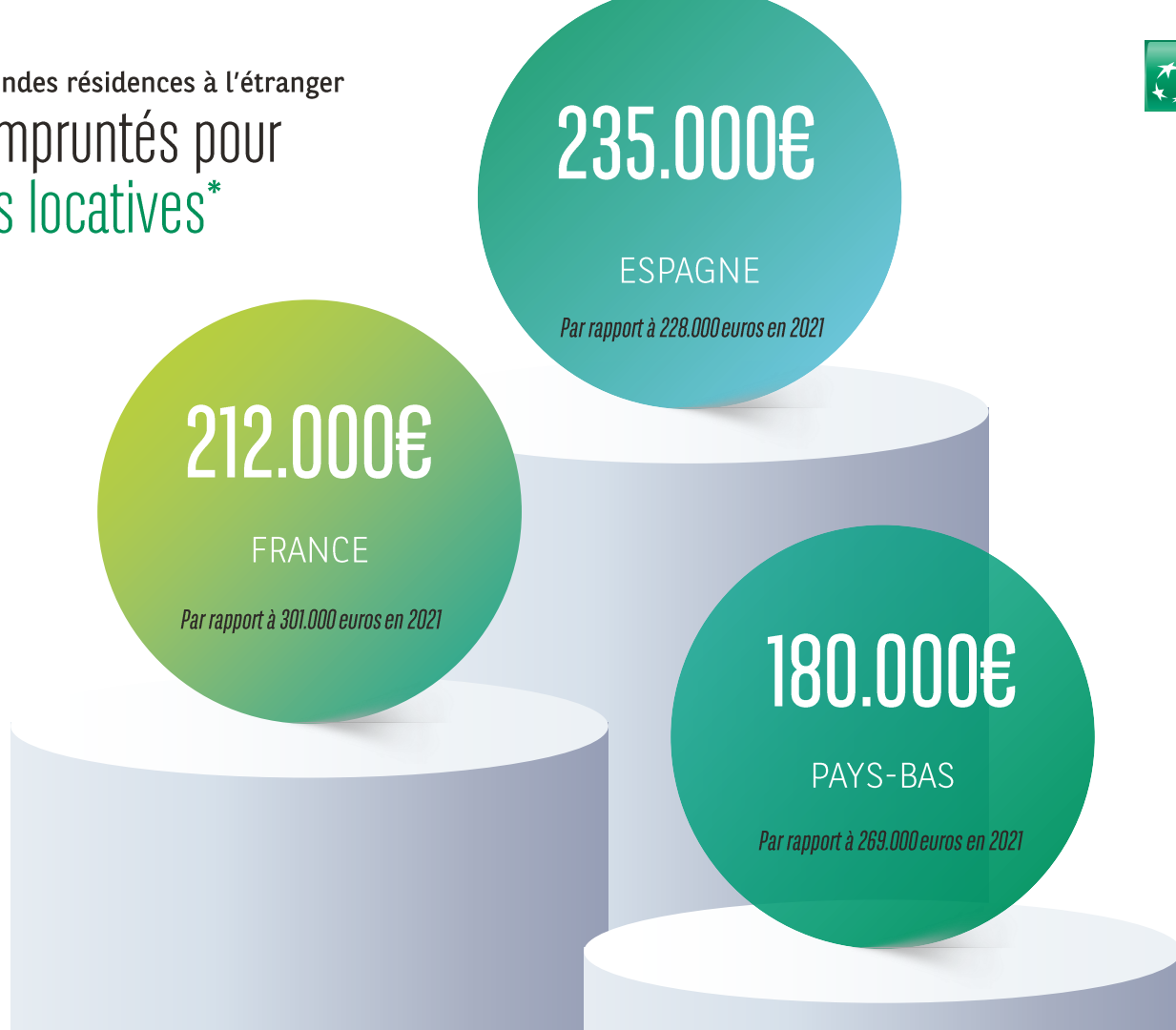
Lorsque la seconde résidence est destinée à des fins locatives, l'Espagne se profile comme la première destination à l'étranger en 2022, suivie de la France, des Pays-Bas, de l'Allemagne et de l'Italie.

\* Note: Emprunt hypothécaire avec déclaration de revenus locatifs



Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

# Les montants moyens empruntés pour un bien acheté à des fins locatives\*

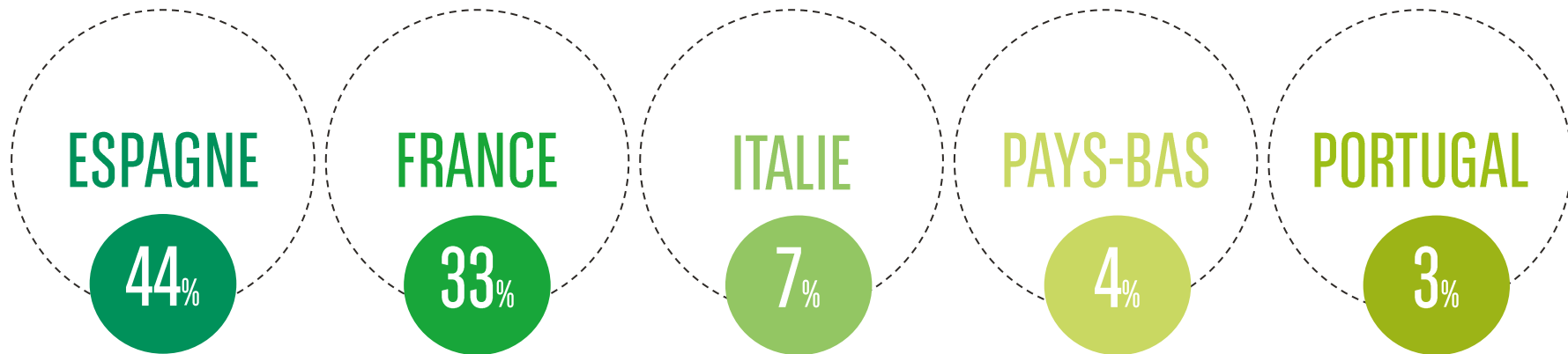


\* Note: Emprunt hypothécaire avec déclaration de revenus locatifs



Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

## Secondes résidences à l'étranger à **usage propre**: où ?



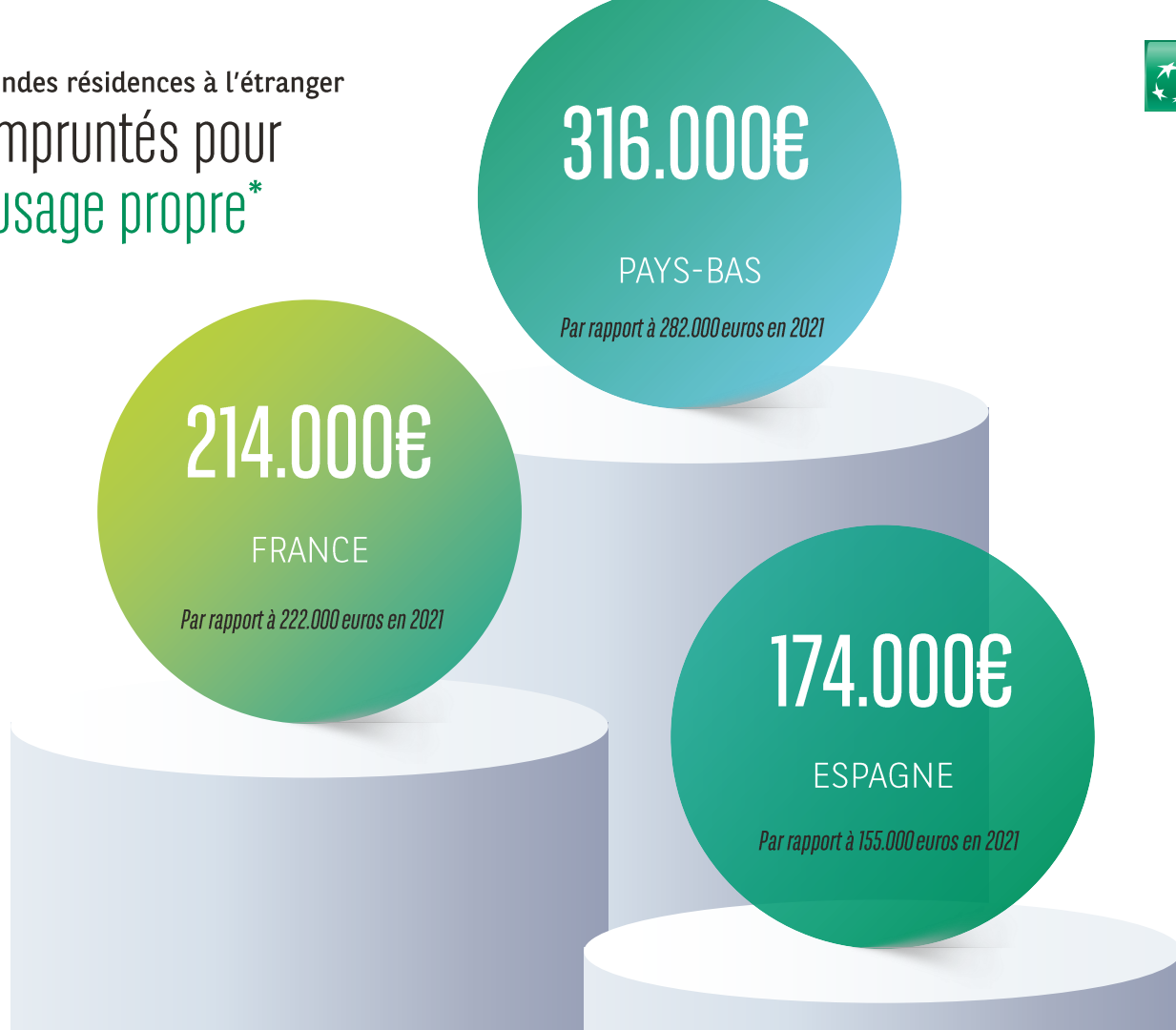
Lorsque la seconde résidence est destinée à un **usage propre**, l'Espagne se profile comme la première destination à l'étranger en 2022, suivie de la France, l'Italie, les Pays-Bas, et le Portugal.

\* Note: Emprunt hypothécaire sans déclaration de revenus locatifs



Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

## Les montants moyens empruntés pour un bien acheté pour un **usage propre**\*



\* Note: Emprunt hypothécaire sans déclaration de revenus locatifs

#POSITIVEBANKING

MERCI



**BNP PARIBAS**  
**FORTIS**

The bank for a changing world



# Press office

*VALÉRY HALLOY*

[valery.halloy@bnpparibasfortis.com](mailto:valery.halloy@bnpparibasfortis.com)

+32 (0)475 78 80 97

*HILDE JUNIUS*

[hilde.junius@bnpparibasfortis.com](mailto:hilde.junius@bnpparibasfortis.com)

+32 (0)478 88 29 60

*JEROEN PETRUS*

[jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com](mailto:jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com)

+32 (0)498 32 14 94

*VISITEZ NOTRE WEBSITE  
BEZOEK ONZE WEBSITE*



<https://www.bnpparibasfortis.com/newsroom/>

#POSITIVEBANKING 



**BNP PARIBAS**  

---

**FORTIS**

**#PositiveBanking**