

MEER DAN 1 OP DE 10 BELGEN IS NU MULTI-EIGENAAR

Een tweede verblijf¹ aan zee, op het platteland of in de bergen ... Het is een droom die voor heel wat Belgen vaak onbereikbaar blijft. Nochtans zijn 1,15 miljoen Belgen multi-eigenaar. En dat percentage blijft stijgen ondanks de teruglopende vastgoedmarkt in 2023. Terwijl de aankoop van een tweede verblijf in het buitenland dient om zich gelukkiger te voelen, is een tweede woning in België – 93% van de transacties voor tweede verblijven in 2023 – vooral een langetermijninvestering om inkomsten te genereren en het vermogen te doen toenemen.

De lockdownjaren (2020-2022) waren recordjaren voor de markt van de hypothecaire kredieten. Dat was te danken aan een nieuwe, flexibelere levensstijl waarbij meer mensen het leven in de stad en op het platteland wilden combineren, en daarom een tweede verblijf kochten. In 2023 kromp de markt van de tweede verblijven, net als de hele hypothecaire kredietmarkt, als gevolg van een snelle rentestijging. De schokgolf verspreidde zich over de markt van de tweede verblijven. Zo daalde bij BNP Paribas Fortis het aantal transacties met ongeveer 36% tegenover 2022. Nog een teken van een paradigmaverschuiving: voor het eerst in vijf jaar daalde het gemiddeld geleende bedrag voor de aankoop van een tweede verblijf tot 219.700 euro (tegenover 236.700 euro in 2022).

Ondanks die terugval blijft bij BNP Paribas Fortis de markt van de tweede verblijven goed voor 1 op 4 hypothecaire kredietaanvragen. Het aantal Belgische multi-eigenaars was dan ook nooit eerder zo hoog: 1,15 miljoen², of 10% van de bevolking. Dat aantal neemt jaar na jaar toe: het ligt 7% hoger dan in 2022 en zelfs 16% hoger dan in 2019.

*“De aankoop van een bijkomend onroerend goed is vaak een belangrijke stap om het welzijn te verbeteren of om een onroerend vermogen op te bouwen”, zegt **Laurent Loncke**, Head of Retail Banking bij BNP Paribas Fortis. “Daarom is ‘hoe’ even belangrijk als ‘waar’, ‘wat’ en ‘wanneer’. Veel klanten vragen zich af of het zinvol is om een tweede verblijf te kopen. Zo’n investering heeft voor- en nadelen die je moet afwegen om beter te begrijpen welke uitdagingen die keuze meebrengt. Als vertrouwde financiële partner staan onze vastgoedexperts en vermogensadviseurs klaar om onze klanten te begeleiden met advies over financieringen, belastingen of successie, zodat ze de beste keuze kunnen maken.”*

De Belg investeert lokaal

Maar liefst 93% van de Belgen die in 2023 een tweede verblijf kochten, kozen voor een stekje in België. Dat cijfer is stabiel in vergelijking met 2022. De voornaamste verklaring daarvoor is de nabijheid. Als Belg investeren in België biedt drie voordelen: je kunt vaker genieten van de woning, het huurbeheer is een stuk eenvoudiger en je krijgt makkelijker een woonkrediet bij je vertrouwde bank.

¹ Tweede verblijf: elke tweede eigendom van een vastgoedeigenaar ongeacht de bestemming ervan (verhuur, eigen gebruik, ... behalve vakantiehuisjes).

² Bron: aantal aangiftes van tweede verblijven – FOD Financiën en raming van BNP Paribas Fortis



Nu bezitten 931.000 Belgen minstens één tweede verblijf in België (+7% tegenover 2022)³. In 2023 telde Vlaanderen (54%) meer transacties voor de aankoop van een tweede verblijf dan Wallonië (31%) en Brussel (15%). Ook zijn de meeste verstrekte leningen bestemd voor de aankoop van een huis (68%). Slechts 28% van de leningen zijn bestemd voor een appartement.

Een andere belangrijke vaststelling is dat twee derde (66%) van de door BNP Paribas Fortis gefinancierde tweede verblijven in België bedoeld is om huuropbrengsten te genereren. Dat percentage stijgt de laatste jaren gestaag: 56% in 2019, 60% in 2020, 62% in 2021 en 65% in 2022. Dat bewijst dat beleggers die op zoek zijn naar rendement, vastgoed steeds vaker als een veilige haven beschouwen.

De meeste kredietnemers zijn beleggers. Die trend is in de grote universiteitssteden nog uitgesprokener. In Luik is 67% van de gefinancierde tweede verblijven bestemd voor verhuur. Aan Vlaamse kant stijgt dat percentage tot 68% in Gent, en 71% in Leuven. Maar Brussel en Bergen voeren de ranglijst aan met respectievelijk 77% en 81%. Louvain-la-Neuve is de enige uitzondering met een percentage van 62%, net onder het gemiddelde.

Ook de Ardennen⁴ zijn goed voor een groot deel van de financieringen van voor verhuur bestemde tweede verblijven (61%). Hoewel het aantal aanvragen voor tweede verblijven in de Ardennen de dalende trend volgt (-37% tegenover 2022), was 4,5% van de in 2023 via BNP Paribas Fortis aangekochte tweede verblijven in België, in die regio gevestigd. Bastenaken (10%), Verviers (9%) en Spa (4,5%) zijn de populairste steden.

De Belgische kust⁵ is de andere favoriete plek voor multi-eigenaars. Ondanks een scherpe daling van de vraag ten opzichte van 2022 (-42%), bevond 7% van de aangekochte tweede verblijven zich aan of nabij de kust, met Oostende (18%), Knokke (7%) en Brugge (6%) als koplopers.

“Tenzij de klanten over voldoende eigen middelen beschikken, financieren ze een tweede verblijf meestal via een hypothecaire lening of via een heropname van een bestaand hypothecair krediet bij hun bank in België”, verduidelijkt **Marc Delforge**, Kredietenverantwoordelijke bij BNP Paribas Fortis. *“Een logische beslissing die hun vaak een belastingvermindering oplevert. En als ze een tweede verblijf in het buitenland kopen, kunnen ze een hypotheek afsluiten op hun woning in België en – onder bepaalde voorwaarden – een bulletkrediet aangaan.”*

Steeds meer Belgen in het buitenland dankzij toenemend telewerk

Steeds meer Belgen zoeken hun geluk blijkbaar op exotischere bestemmingen. Op 11 juni 2024 stond de teller van het aantal Belgen⁶ met een tweede verblijf in het buitenland op 221.679 (+10% tegenover juni 2023). Een mogelijke verklaring voor dat fenomeen is de komst van een nieuwe generatie. Sinds de pandemie kopen vooral jongere mensen een tweede verblijf. Het grootste deel van de markt is weliswaar nog altijd in handen van 60-plussers, maar een nieuwe, jongere groep begint ook interesse te tonen. Dat komt door de veranderende levensstijl en door de doorbraak van telewerken. Dertigers en veertigers investeren dus steeds meer in die markt die lang door oudere mensen werd ingenomen. Die trend zette zich voort in 2023, want van alle transacties in Spanje waren dat jaar 1 op 7 Belgische kopers jonger dan 40 jaar en 30% jonger dan 45 jaar (tegenover 20% in 2022).

Met zijn zachte en aangename klimaat het hele jaar door - meer dan 310 dagen zon per jaar -, kilometerslange stranden, de relatieve nabijheid van België en zijn niet al te dure vastgoed blijft het Iberisch Schiereiland de favoriete

³ Bron: aantal aangiftes van tweede verblijven in België – FOD Financiën.

⁴ De 56 gemeenten die zich geheel of gedeeltelijk in de Ardennen bevinden.

⁵ 10 kustgemeenten: Blankenberge, Bredene, De Haan, De Panne, Knokke-Heist, Koksijde, Middelkerke, Nieuwpoort, Oostende, Zeebrugge.

⁶ Bron: aantal aangiftes van tweede verblijven in België – FOD Financiën.



bestemming voor Belgen in het buitenland (41%). Frankrijk blijft voor Belgische multi-eigenaars een veilige keuze en is goed voor 37% van de transacties. Italië volgt op ruime afstand met 8% van de tweede verblijven in 2023. Dat podium blijft ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar.

Maar in tegenstelling tot tweede verblijven in België, zijn investeringen in het buitenland vooral bedoeld voor eigen gebruik. Slechts 14% van de eigendommen in het buitenland is aangekocht om huuropbrengsten te genereren (een stabiel cijfer vergeleken met 2022). Maar als we louter kijken naar de aankopen met de bedoeling om te verhuren, stoot Frankrijk Spanje van de eerste plaats:

Top 4 van de tweede verblijven in het buitenland (2023)		
	EIGEN GEBRUIK	VERHUUR
1.	Spanje (40%)	Frankrijk (39%)
2.	Frankrijk (35%)	Spanje (36%)
3.	Italië (7%)	Nederland (14%)
4.	Nederland (5%)	Italië (9%)

“Frankrijk biedt Belgische kopers enkele voordelen bij de aankoop of overdracht van een eigendom”, legt Thierry Badot, Lending Manager bij BNP Paribas Fortis, uit. “De notariskosten, de taksen vergelijkbaar met de registratierechten en de btw op nieuw vastgoed zijn er bijvoorbeeld lager dan in België. Sinds 1 januari 2023 en de ‘klimaat- en veerkrachtwet’ kunnen verhuurders van woningen met een zwakke energieprestatie (labels G en F) daarentegen de huurprijzen ervan niet meer verhogen. En vanaf 2025 zal het verboden zijn om woningen te verhuren met een energieprestatielabel G, vervolgens F in 2028, en ten slotte E in 2034.”

Multi-eigenaars die hun oog lieten vallen op buitenlandse markten, leenden gemiddeld 197.600 euro (tegenover 265.700 euro in 2022). Maar er zijn grote verschillen. Wie in Frankrijk een voor verhuur bestemd tweede verblijf kocht, moest daarvoor 315.000 euro lenen (tegenover 212.000 euro in 2022). Investeerders in Spanje hadden genoeg aan een gemiddelde lening van 222.000 euro (235.000 euro in 2022). Met een gemiddeld geleend bedrag van 178.000 euro (180.000 in 2022) is het brons voor Nederland.

Eigenaars die een tweede verblijf kochten voor eigen gebruik, lijken meer eigen middelen te hebben vrijgemaakt en leenden veel kleinere bedragen: 162.000 euro voor een woning in Frankrijk (tegenover 214.000 euro in 2022), 133.000 euro voor Italië (136.000 euro in 2022) en 132.000 euro voor Spanje (tegenover 174.000 euro een jaar eerder).

De onbeduidende impact van de klimaatverandering

Spanje, Frankrijk, Italië, Griekenland en het Middellandse Zeegebied zijn de populairste plekken voor Belgen die op zoek zijn naar een tweede verblijf. Maar het zijn ook de gebieden waar droogte, hittegolven, kusterosie, bosbranden en overstromingen de voorbije jaren het vaakst voorkwamen. Heeft de klimaatverandering al invloed op de bestemmingskeuze van Belgische multi-eigenaars?

Als we de cijfers van de periode van 2019 tot 2023 bekijken, zien we dat sommige regio's die minder blootgesteld zijn aan extreme klimaatverschijnselen, het goed lijken te doen. Zoals de regio Grand Est in Frankrijk, maar dat blijft verwaarloosbaar. Uit de cijfers blijkt dat klimaatoverwegingen (nog?) niet meespelen bij de keuze. Kijk bijvoorbeeld naar de regio Provence-Alpen-Azurenkust. Die was in 2023 goed voor 25% van de kredietaanvragen voor Frankrijk (tegenover 22% in 2019). Of Andalusië en de autonome regio Valencia. Die waren in 2023 in Spanje goed voor respectievelijk een kwart (tegenover 17% in 2019) en de helft van de aanvragen (hetzelfde als in 2019).



BNP PARIBAS
FORTIS

De bank
voor een wereld
in verandering

Perscontacten

Valéry Halloy

Press Officer

valery.halloy@bnpparibasfortis.com

+32 (0)475 78 80 97

Hilde Junius

Press Officer

hilde.junius@bnpparibasfortis.com

+32 (0)478 88 29 60

Jeroen Petrus

Press Officer

jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com

+32 (0)498 32 14 94

BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.com) biedt in België een totaalpakket van financiële diensten aan particulieren, zelfstandigen, beoefenaars van vrije beroepen, ondernemingen en publieke instellingen. Op het gebied van verzekeringen werkt BNP Paribas Fortis nauw samen, als verbonden agent, met AG Insurance, leader op de Belgische markt. De bank verstrekt internationaal ook maatoplossingen aan vermogende particulieren, grote ondernemingen en publieke en financiële organisaties. Daarbij maakt zij gebruik van de knowhow en het wereldwijde netwerk van BNP Paribas.

BNP Paribas (www.bnpparibas.com) is de grootste bank van de Europese Unie en een belangrijke internationale bancaire speler. De bank is actief in 65 landen en telt bijna 185.000 medewerkers, van wie meer dan 145.000 in Europa. De groep bekleedt sleutelposities in haar drie kernactiviteiten: Commercial, Personal Banking & Services voor alle commerciële banken van de groep en verschillende gespecialiseerde metiers, zoals BNP Paribas Personal Finance en Arval; Investment & Protection Services voor spaar-, beleggings- en verzekeringsoplossingen; en Corporate & Institutional Banking, dat zich op bedrijfsklanten en institutionele klanten toelegt. Op basis van haar solide, gediversifieerde en geïntegreerde model helpt de groep al haar klanten (particulieren, verenigingen, ondernemers, kmo's, grote bedrijven en institutionele klanten) hun projecten te realiseren met financierings-, beleggings-, spaar- en verzekeringsoplossingen. BNP Paribas heeft vier thuismarkten in Europa (België, Frankrijk, Italië en Luxemburg) en ontplooit zijn geïntegreerde commercialbankingmodel ook in het Middellandse Zeegebied, Turkije en Oost-Europa. Als vooraanstaande internationale bancaire speler beschikt de groep over toonaangevende platformen en metiers in Europa, een sterke aanwezigheid in Noord- en Zuid-Amerika en solide en snelgroeiende activiteiten in Azië-Pacific. BNP Paribas hanteert in al zijn activiteiten een maatschappelijk verantwoorde en milieubewuste aanpak. Zo kan het meebouwen aan een duurzame toekomst en tegelijkertijd goede resultaten en de stabiliteit van de groep verzekeren.



BNP PARIBAS
FORTIS

De bank
voor een wereld
in verandering