

25% van Belgische hypotheeken bedoeld voor vakantiehuis

10-07-2019 09:23

BAROMETER VAN DE TWEDE VERBLIJVEN - 2018

WOONKREDIETEN



Bankshopper.be

#BNPPFimmo



@BNPPFBelgie



BNP PARIBAS
FORTIS

The bank for a changing world

Bij de Belgische marktleider BNP Paribas Fortis diende een op de vier aangevane hypothecaire leningen voor de financiering van de aankoop van een tweede verblijf. Dat betekent dat 25% van de klanten een tweede verblijf op het oog heeft, ongeacht het doel ervan (voor verhuring of voor recreatieve doeleinden) of de geografische bestemming. Vorig jaar had 1 op de 5 Belgen interesse in een tweede verblijf.

Met een groei van 14% van het ene jaar op het andere steeg het aantal toegekende leningen voor de aankoop van een tweede verblijf spectaculair.

De populairste bestemmingen in België

Een eerste vaststelling in de barometer is dat de meeste tweede verblijven zich in België bevinden. Daarvoor zijn verschillende verklaringen mogelijk: het is eenvoudiger om de huurbetalingen in de gaten te houden en om de nodige herstellingen uit te voeren. Het is ook gemakkelijker bij de vertrouwde bankier een hypothecaire lening voor een tweede verblijf te krijgen indien dat tweede verblijf in België staat.

Zo bevindt 90% van de tweede verblijven waarvoor BNP Paribas Fortis een lening verstrekt zich in België. Een percentage dat is toegenomen ten opzichte van vorig jaar, toen België nog goed was voor in totaal 80% van de leningen voor de aankoop van een tweede verblijf.

Op te merken valt ook dat bij BNP Paribas Fortis 6 op de 10 in België gelegen tweede verblijven tot doel hebben huurinkomsten te genereren. De meeste kredietnemers hebben dus een beleggersprofiel. En doorgaans zijn ze geïnteresseerd in huizen (bijna 60%), appartementen (27%) en commercieel vastgoed of bouwgrond (13%).

De barometer vestigt ook de aandacht op de concentratie van de huurvraag in de universiteitssteden. In Louvain-la-Neuve bedraagt het volume aan vastgoed dat voor verhuurdoeleinden wordt aangekocht 27%, tegenover 23% in Luik en in Bergen. In Leuven en in Antwerpen is 1 op de 5 aangekochte panden voor verhuring bestemd. En in Brussel bedraagt het volume aan vastgoed dat voor verhuurdoeleinden wordt aangekocht 16%.

Aan de Belgische kust zijn de populairste badplaatsen Knokke-Heist (24%), Oostende (17%) en Blankenberge (10%), terwijl in het zuiden van het land Verviers (13%), Theux (9%) en Durbuy (6%) de populairste steden/dorpen van de Ardennen zijn. Opvallend is dat, zowel aan de Belgische kust (14%) als in de Ardennen (11%), slechts iets meer dan een op de tien verblijven bestemd is voor verhuring.

De populairste bestemmingen in het buitenland

Wanneer BNP Paribas Fortis een woonkrediet verleent voor een tweede verblijf in het buitenland, gaat het meestal om een heropname van een woonkrediet op een woning in België die volledig of gedeeltelijk is afbetaald, of om een tweede hypotheek op die woning.

De tweede verblijven in het buitenland zijn minder vaak bedoeld om huurinkomsten te genereren. Slechts 13% ervan wordt met die bedoeling aangekocht, volgens de statistieken van BNP Paribas Fortis. Als het tweede verblijf bestemd is voor verhuur, is Spanje duidelijk de nummer 1-bestemming in het buitenland in 2018, gevolgd door Frankrijk, Nederland, Italië en Portugal. Het gemiddelde bedrag voor een woning voor recreatieve doeleinden in Nederland lag op € 232.200,- / voor doeleinde verhuur lag het bedrag op € 162.500.

Als we kijken naar het podium van de favoriete buitenlandse bestemmingen van de kredietnemers in 2018 voor een tweede verblijf ongeacht het doel (recreatie of verhuring) ervan, dan nemen Spanje, Frankrijk en Italië een ereplaats in onder de landen die ze het meest op prijs stellen. Die drie landen zijn goed voor 86% van de vraag naar hypothecaire leningen voor de aankoop van tweede verblijven in het buitenland.

Typisch profiel van de koper van een tweede verblijf

De barometer van BNP Paribas Fortis schetst ook het profiel van de gemiddelde kredietnemer. Doorgaans gaat het om mensen van rijpe of hoge leeftijd. De kopers van een tweede verblijf waren vorig jaar gemiddeld 44 jaar oud, of een jaar jonger dan in 2017. Zeven op de tien kopers waren 45 of ouder. Meer dan de helft van de kopers van een tweede verblijf in Spanje of in Frankrijk was zelfs ouder dan 50.

De gemiddelde looptijd van een woonkrediet was iets langer in 2018 dan in 2017: 198 maanden in plaats van 194. De maandelijkse aflossingen namen, daarentegen, af met 70 euro, tot een bedrag van 624 euro. Het zijn communicerende vaten: hoe korter de looptijd, des te sneller moet het kapitaal worden terugbetaald en des te minder interest moet er worden betaald. De gemiddelde quotiteit schommelt rond de grens van 70%, en is daarmee afgenomen ten opzichte van het jaar voordien.

Meer informatie: [Barometer Tweede verblijven 2018, België \(pdf\)](#)