



**BNP PARIBAS**  
**FORTIS**

#POSTIVE BANKING

# LE BAROMÈTRE DE LA SECONDE RÉSIDENCE

EXERCICE 2021

*BRUSSELS*

Juillet 2022



# LE BAROMÈTRE DE LA SECONDE RÉSIDENCE 2021

## 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**

#PositiveBanking





#POSITIVEBANKING

CHAPITRE 1

# PAYSAGE IMMOBILIER EN BELGIQUE

#PositiveBanking



# 1.648

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



*PATRIMOINE IMMOBILIER  
DES BELGES\**



= 3X PIB

TERRAINS: 1.031 MILLIARDS D'EUROS (+6%)  
**BÂTIMENTS:** 617 MILLIARDS D'EUROS (+3%)



**MONTANT TOTAL DES CRÉDITS  
HYPOTHÉCAIRES CONTRACTÉS  
EN BELGIQUE\*:**

**41,5**  
milliards **d'euros**

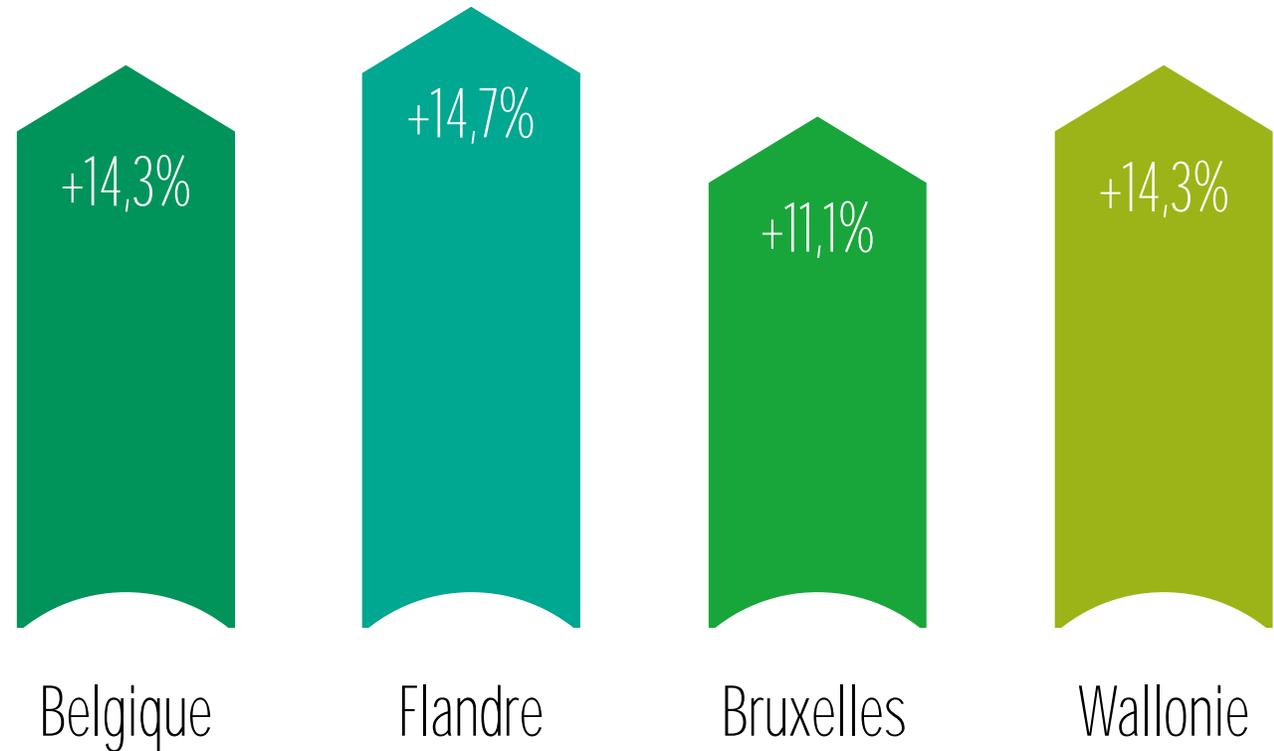
(+24% entre 2020 et 2021)  
(-0,7% entre 2019 et 2021)

*\* Source: Union Professionnelle du Crédit (UPC)*





FORTE CROISSANCE  
DU NOMBRE DE  
TRANSACTIONS  
**IMMOBILIÈRES** (2021)



#POSITIVEBANKING

CHAPITRE 2

# LES PRINCIPALES TENDANCES POUR LES SECONDES RÉSIDENCES

#PositiveBanking





# NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES DÉCLARÉES

> 1 MILLION\*



Source: Le nombre de déclarations distinctes de résidences secondaires en Belgique était de 908.740 en 2020, selon le SPF Finances.



# LES PRINCIPALES TENDANCES 2021

28%

> des emprunteurs ont souscrit un **crédit hypothécaire destiné à l'achat d'une résidence** secondaire chez **BNP Paribas Fortis**, quel que soit le but (mise en location ou **à des fins récréatives**) ou la destination **géographique**. Ce pourcentage est le plus **élevé** depuis 2016.

95%

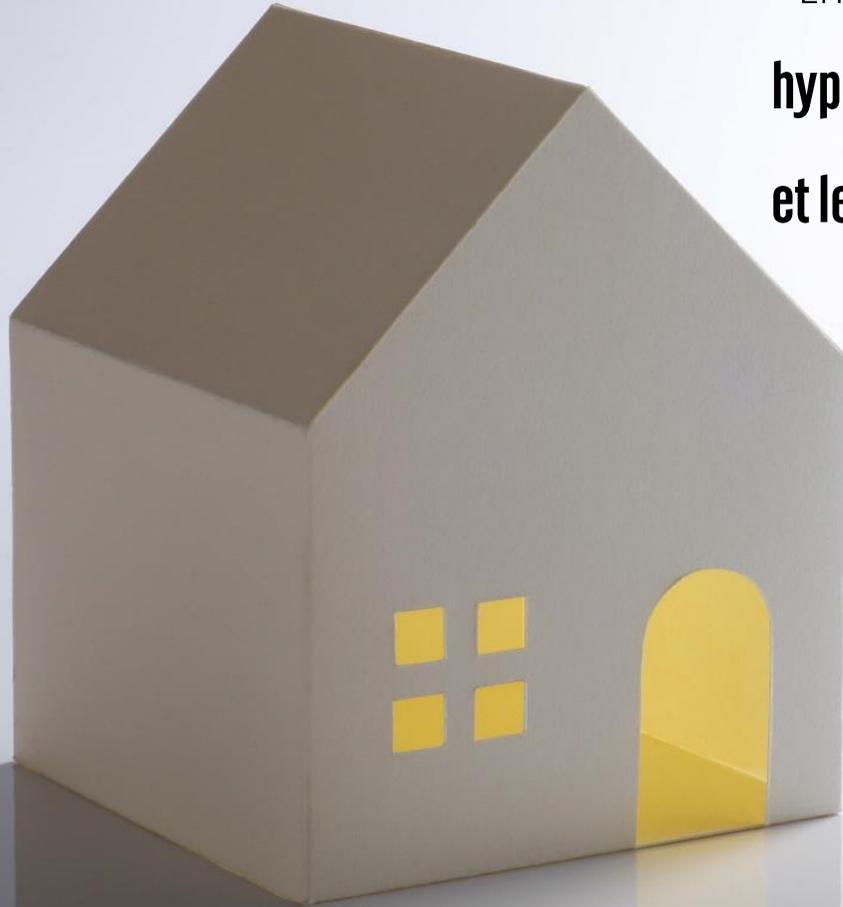
> 95% des **prêts accordés** par **BNP Paribas Fortis** pour **l'achat d'une** seconde **résidence** sont **destinés à** un bien **situé** en Belgique. Un pourcentage qui **n'a pas bougé d'une année à l'autre**.





# LES PRINCIPALES TENDANCES 2021

> En 2021, chez **BNP Paribas Fortis**, les volumes des montants des crédits hypothécaires pour l'achat d'une seconde résidence ont augmenté de **39%**, et le nombre de crédits de **27%** par rapport à 2020.



Montants



Nombres

#POSITIVEBANKING

CHAPITRE 3

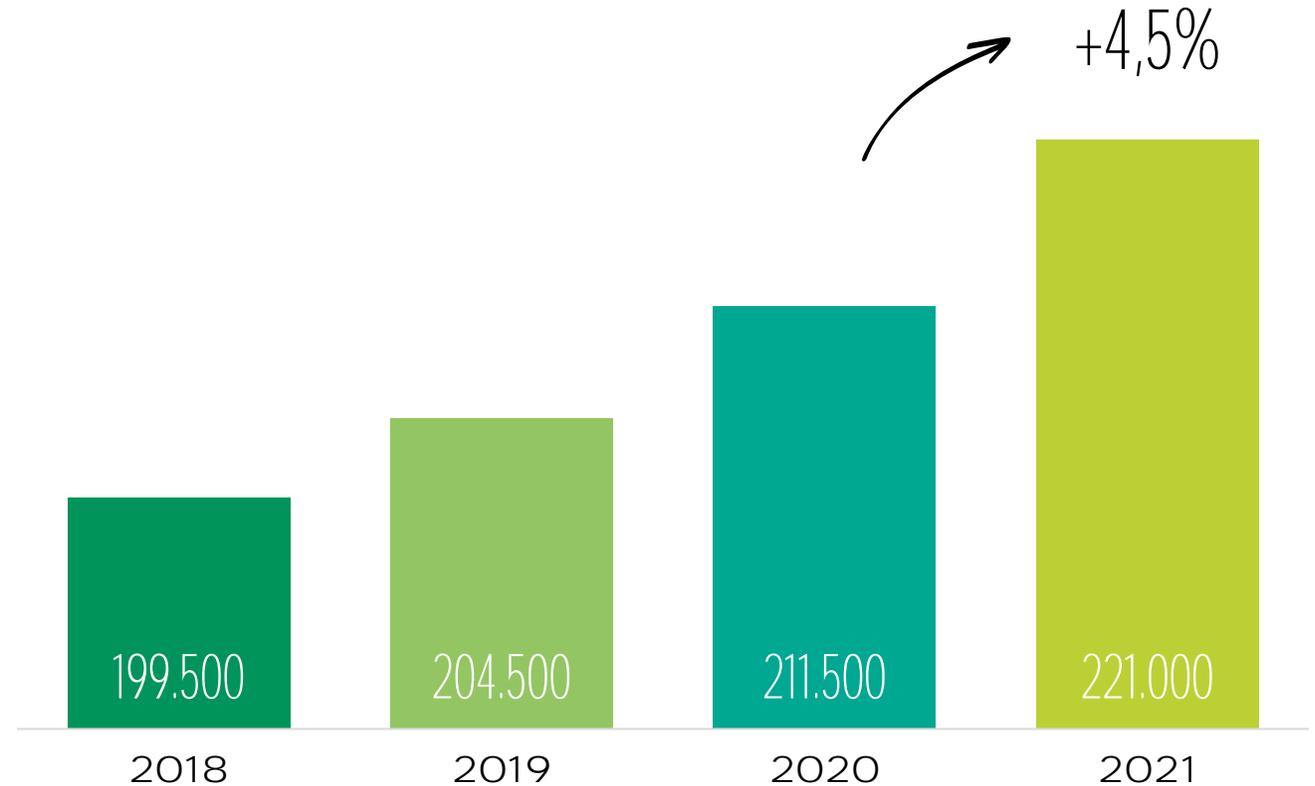
# PRINCIPALES TENDANCES POUR LES **SECONDES RÉSIDENCES** EN BELGIQUE





# MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ POUR UNE SECONDE RÉSIDENCE EN BELGIQUE

EVOLUTION DU MONTANT MOYEN  
**EMPRUNTÉ (EUR)**, QUEL QUE SOIT  
**LE BUT (MISE EN LOCATION OU À  
DES FINS RÉCRÉATIVES)**



# MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ À DES FINS LOCATIVES / RÉCRÉATIVES EN BELGIQUE



224.000 €

Montant moyen emprunté pour une  
seconde résidence à des fins **LOCATIVES**  
en Belgique (contre 215.000 € en 2020).



215.000 €

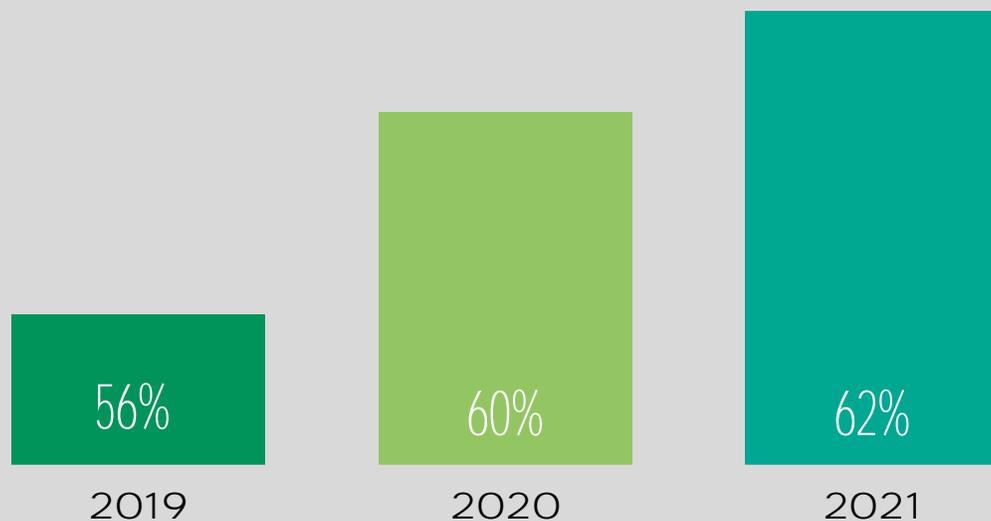
Montant moyen emprunté pour une  
seconde résidence à des fins  
**RÉCRÉATIVES** en Belgique  
(contre 206.000 € en 2020).



# UNE SECONDE RÉSIDENCE EN BELGIQUE À DES FINS LOCATIVES

62%

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





# ZOOM SUR QUELQUES CHIFFRES CLÉS



**DURÉE**  
199  
mois

Durée moyenne d'un crédit  
(similaire à 2020).



**MENSUALITÉS**  
1038  
Euros

Mensualité moyenne  
(contre 971 euros en 2020).



**QUOTITÉ**  
70%

Quotité moyenne  
(contre 69% en 2020).

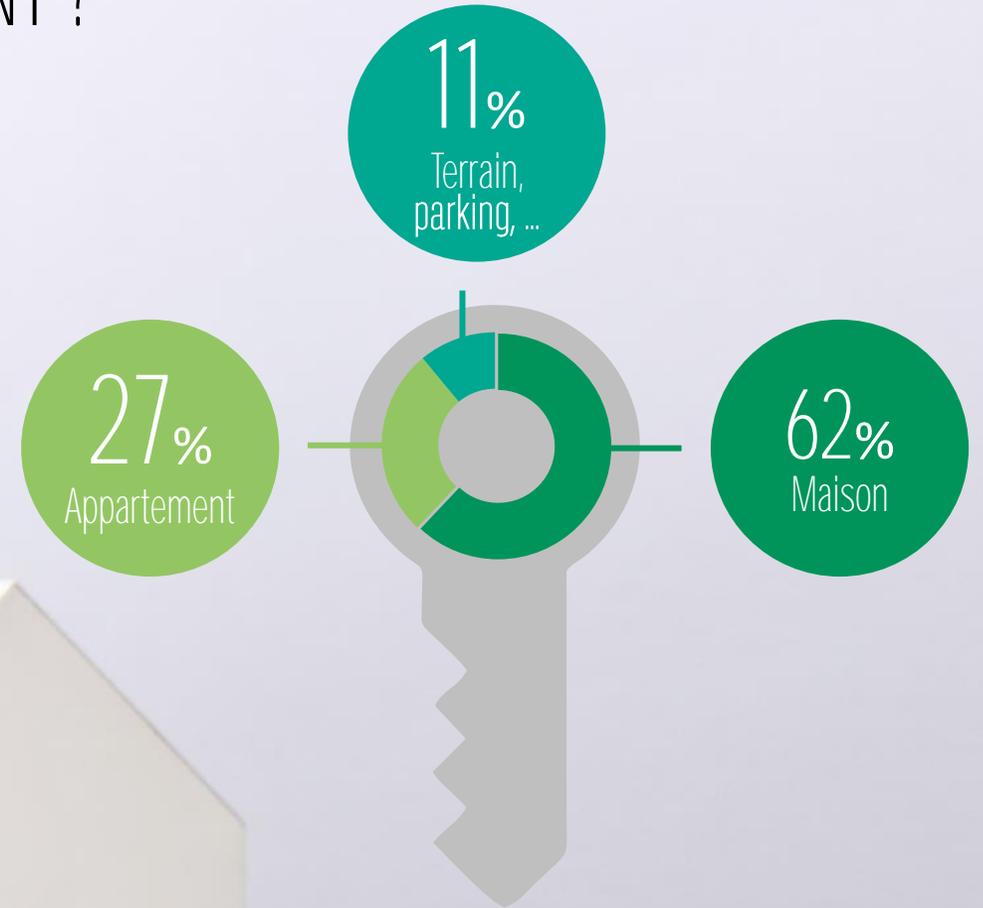


**ÂGE**  
44

Âge moyen  
(similaire à 2020).



# SECONDE RÉSIDENCE : MAISON OU APPARTEMENT ?





# MAISONS OU APPARTEMENTS ?

> A la **Côte belge**<sup>\*</sup>, les prêts accordés pour une seconde résidence concernent davantage les appartements (51%) que les maisons (38%).

> A **Bruxelles**<sup>\*\*</sup>, les prêts accordés pour une seconde résidence concernent davantage les maisons (48%) que bien les appartements (44%).

> En **Ardenne**<sup>\*\*\*</sup>, les prêts accordés pour une seconde résidence concernent principalement des maisons (76%).

<sup>\*</sup> Côte belge: en prenant en compte les 10 stations balnéaires.

<sup>\*\*</sup> Bruxelles: en prenant en compte les 19 communes.

<sup>\*\*\*</sup> Ardenne: en prenant en compte 56 communes se trouvant entièrement ou partiellement en Ardenne.



# LES VILLES UNIVERSITAIRES

- > **70% des secondes résidences financées à Louvain et 72% à Anvers sont destinées à la location.**
  - > **À Bruxelles, 74% des secondes résidences financées sont destinées à la location.**
  - > **70% des secondes résidences financées à Louvain-la-Neuve sont destinées à la location.**
    - > **À Mons, cette proportion s'élève à 60% des secondes résidences financées.**
- > **Près de 70% des secondes résidences financées à Liège sont destinées à générer des revenus locatifs.**



4% des secondes résidences achetées en Belgique se situent à la Côte belge (contre 8% en 2020).

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 des fins récréatives), est :

Knokke-Heist (23%), Ostende (21%) et Coxyde (8%).

7 secondes résidences sur 10 sont destinées à des fins récréatives.

# LES ARDENNES



1,3% des secondes résidences achetées en Belgique se situent dans les Ardennes (contre 3,30% en 2020).

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 à des fins récréatives), est :

Verviers (10%), Bastogne (7%) et Spa (5%).

60% des secondes résidences sont destinées à la location.

#POSITIVEBANKING



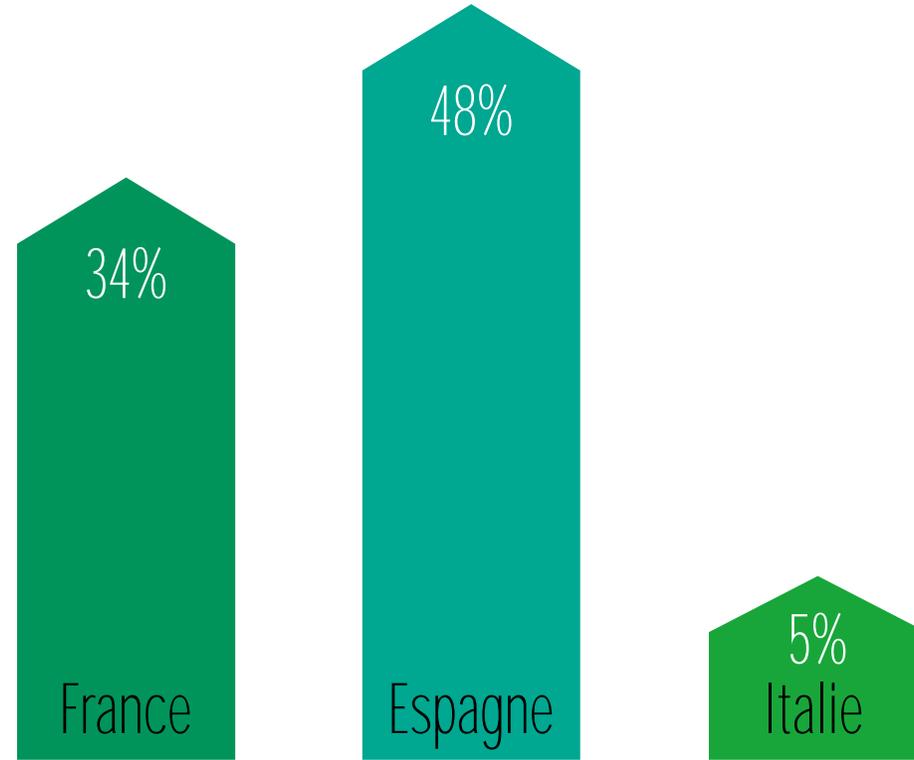
CHAPITRE 4

# LES PRINCIPALES TENDANCES POUR LES **SECONDES RÉSIDENCES** **A L'ÉTRANGER**





## LE TOP 3 DES PRINCIPALES DESTINATIONS À L'ÉTRANGER



**C'est le podium des destinations privilégiées à l'étranger** par les emprunteurs en 2021 pour une seconde résidence, quel que soit le but (récréatif et/ou locatif).

En terme de production totale, l'Espagne, la France et l'Italie englobent 87% de la demande de crédits hypothécaires pour une seconde résidence à l'étranger.

**L'Espagne, seul, pèse pour 48% des crédits.**



# LES PRINCIPALES TENDANCES 2021 **POUR LES SECONDES RÉSIDENCES À L'ÉTRANGER**



Les **+ de 55 ans** représentent 60% des emprunteurs pour une seconde résidence à l'étranger (contre 50% en 2020).



Les **- de 45 ans** ne représentent plus qu'un emprunteur sur cinq alors qu'ils étaient plus d'un sur deux l'an dernier. Quant aux **- de 35 ans**, ils ont complètement quitté le marché (1% contre 20% en 2020).



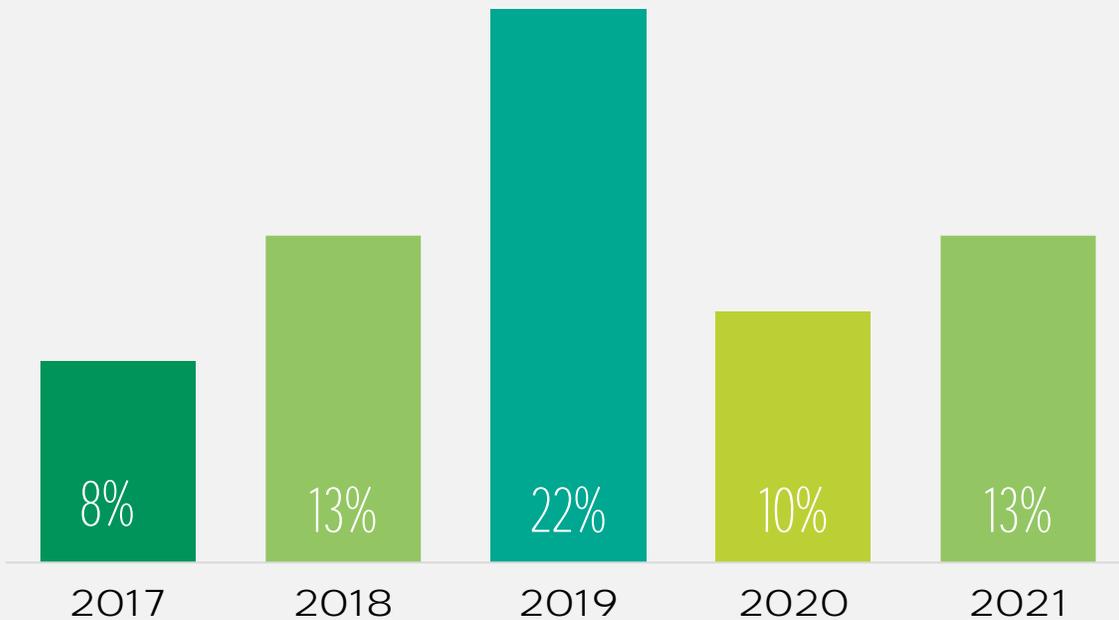
70% des emprunteurs ayant acheté une seconde résidence en France sont âgés de **50 ans et plus**.



# SECONDES RÉSIDENCES À L'ÉTRANGER : POUR LE RENDEMENT OU POUR LE PLAISIR?

Les secondes résidences à l'étranger servent moins souvent à générer des revenus locatifs.

Quoiqu'en légère progression par rapport à 2020, seules 13% d'entre elles sont acquises dans ce but.





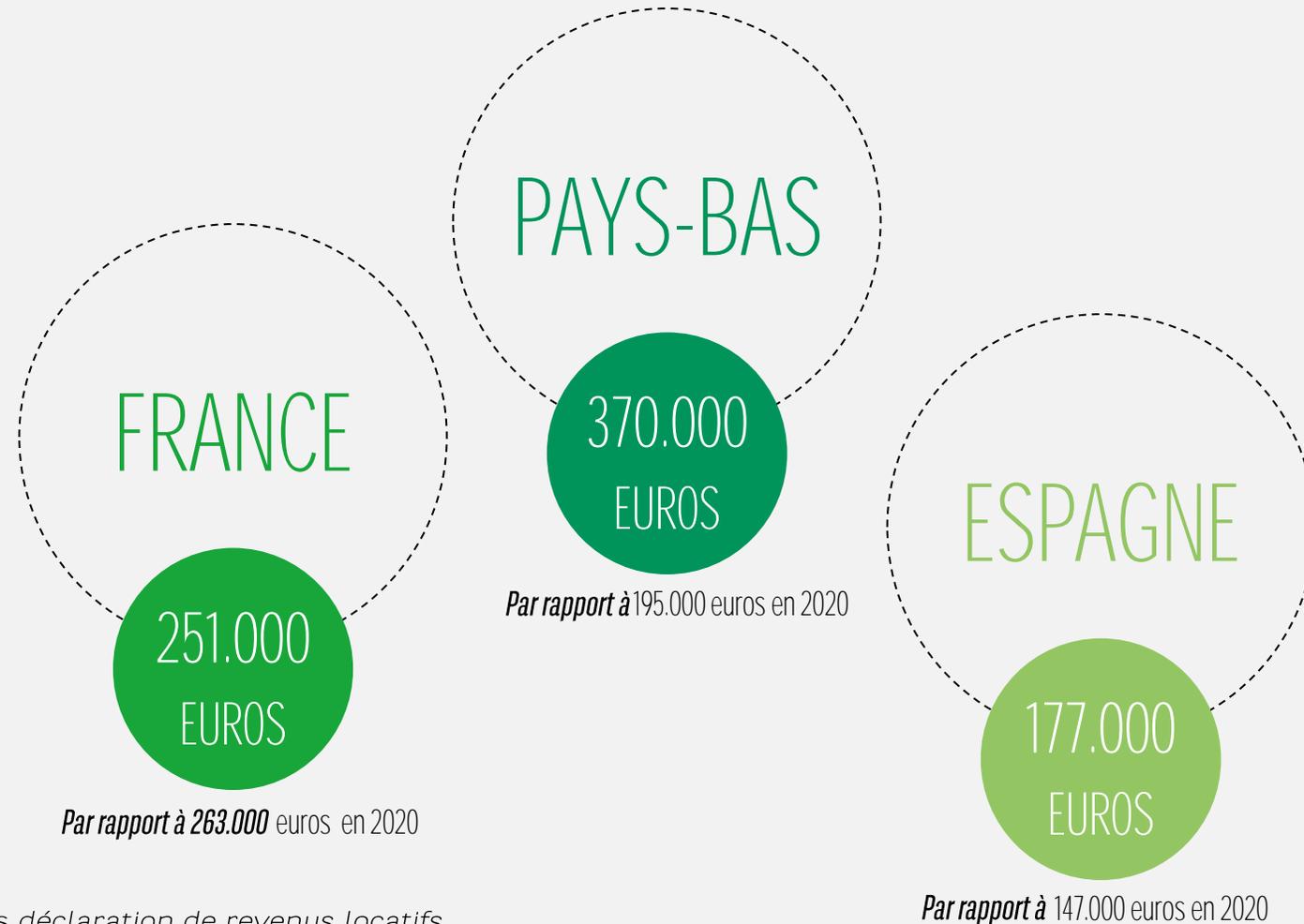
# SECONDES RÉSIDENCES À L'ÉTRANGER À DES FINS LOCATIVES: OÙ?



Lorsque la seconde résidence est destinée à des fins locatives, l'Espagne se profile comme la première destination à l'étranger en 2021, suivie de la France, des Pays-Bas, de l'Italie et de la Grèce.



# LES MONTANTS MOYENS EMPRUNTÉS POUR UN BIEN ACHETÉ À DES FINS RÉCRÉATIVES\*

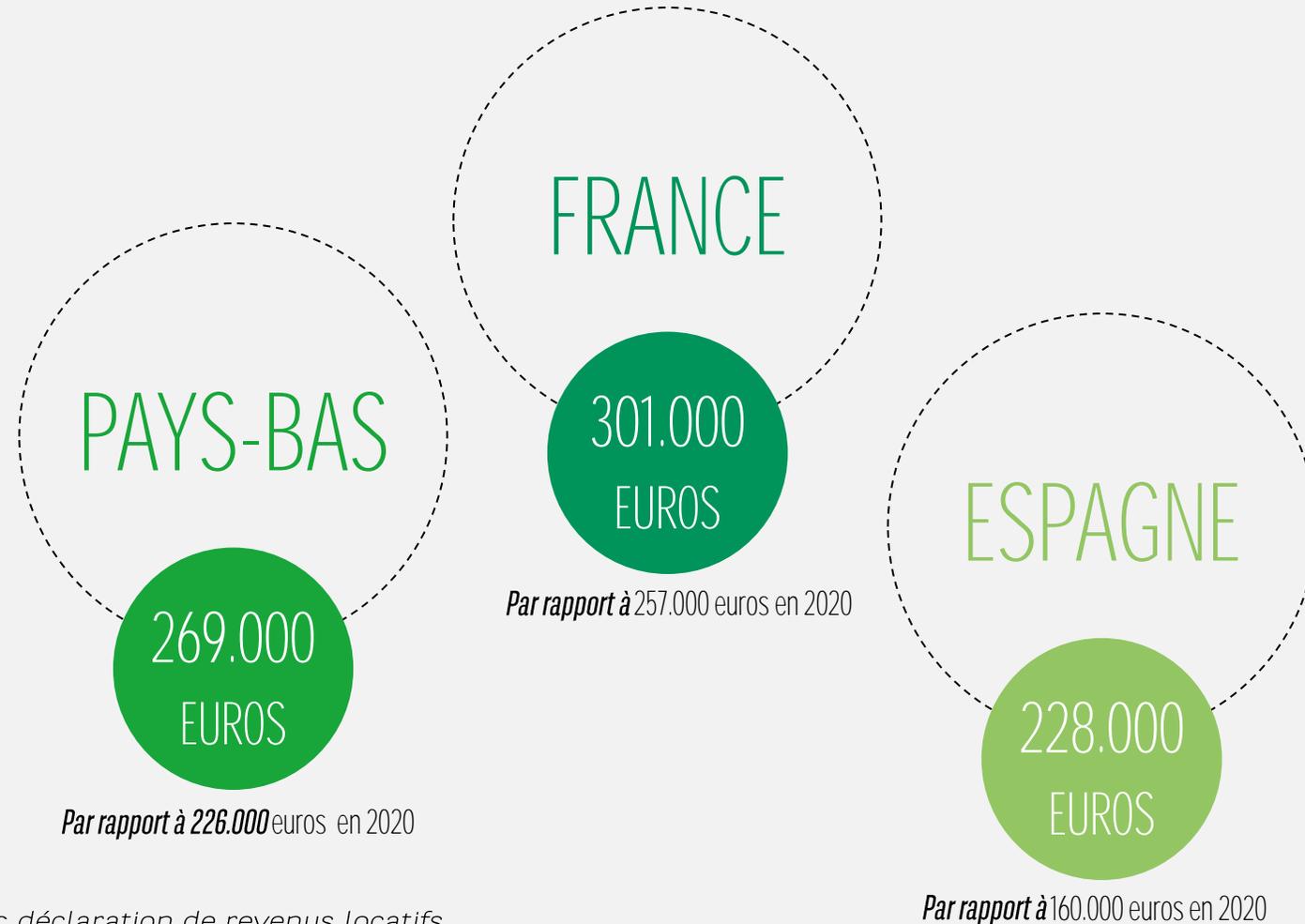


\* Note: Emprunt hypothécaire sans déclaration de revenus locatifs

Par rapport à 147.000 euros en 2020



# LES MONTANTS MOYENS EMPRUNTÉS POUR UN BIEN ACHETÉ À DES FINS LOCATIVES\*



\* Note: Emprunt hypothécaire avec déclaration de revenus locatifs

Par rapport à 160.000 euros en 2020



# MERCI

#PositiveBanking



**Tim Spellemans**

Business Responsible Home Loans  
[tim.spellemans@bnpparibasfortis.com](mailto:tim.spellemans@bnpparibasfortis.com)



**Jean-François Tilly**

Business Responsible Mortgage Loans  
[jean-francois.tilly@bnpparibasfortis.com](mailto:jean-francois.tilly@bnpparibasfortis.com)



## PRESS OFFICE

**Valéry Halloy** | +32 475 78 80 97 - [valery.halloy@bnpparibasfortis.com](mailto:valery.halloy@bnpparibasfortis.com)

Hilde Junius | +32 478 88 29 60 - [hilde.junius@bnpparibasfortis.com](mailto:hilde.junius@bnpparibasfortis.com)

Jeroen Petrus | + 32 498 32 14 94 - [jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com](mailto:jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com)

Hans **Mariën** | +32 475 74 72 86 - [hans.marien@bnpparibasfortis.com](mailto:hans.marien@bnpparibasfortis.com)

Visitez notre website



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

#PositiveBanking



**BNP PARIBAS**  

---

**FORTIS**

**#PositiveBanking**