



Kopen met hypotheek in coronatijd

Hoewel je wellicht anders zou verwachten, is de huizenmarkt in de regio Provence en Côte d'Azur in de huidige corona-tijden niet stilgevallen. Sterker nog, in bepaalde segmenten is de vraag naar huizen juist gegroeid. Wel is het verkrijgen van een hypotheek lastiger geworden door strengere banken en zijn de doorlooptijden van hypotheekaanvragen behoorlijk opgelopen.

Vraag naar Franse vakantiehuizen

Enkele maanden geleden leek het er op dat de vraag naar onroerend goed in Zuid-Frankrijk zou instorten, maar inmiddels is dat beeld veranderd. Sterker nog: koopplannen blijken door maar weinig mensen in de ijskast te zijn gezet. Lokale makelaarskantoren geven zelfs aan dat de vraag naar vrijstaande en landelijk gelegen woningen nu groter is dan vóór corona. Het vermoeden is dat de Fransen de mogelijkheid willen hebben om de dichtbevolkte stedelijke gebieden te ontvluchten voor het geval zich ooit weer een pandemie voordoet. En wat de buitenlandse kopers betreft, die hebben mogelijk geconcludeerd dat een eigen privé-verblijf, relatief in de buurt, te prefereren is boven vakantiebestemmingen ver weg in exotische landen waar het niveau van de medische zorg wellicht lager is. Zo'n plek voor jezelf met veel ruimte en geen grote hoeveelheden mensen om je heen is in deze tijd dan zo gek nog niet.

Doorlooptijd hypotheekaanvraag

De Franse banken waren niet bepaald voorbereid op het thuiswerken en moesten

binnen enkele weken van nul tot honderd wat digitalisering van het acceptatieproces betreft. Hypotheekdossiers gingen bij de Franse bank nog fysiek van hand tot hand en dat kon natuurlijk niet meer. Zowel lopende als nieuwe hypotheekaanvragen liepen daarbij begrijpelijkerwijs vertraging op. Inmiddels is de situatie enigszins genormaliseerd en kan er weer op kantoor worden gewerkt, maar de doorlooptijden zijn nog steeds langer dan normaal.

Verscherpte acceptatiepolitiek

Helaas is de acceptatiepolitiek van de Franse hypotheekbanken wel strenger geworden. Zo zijn bepaalde beroepsgroepen tijdelijk uitgesloten van leningen, zoals mensen die werken in de luchtvaart- en evenementenindustrie, en worden bonussen van voorgaande jaren niet meer meegerekend als inkomen. En bij zelfstandige ondernemers en kleine bedrijven kijkt men extra kritisch naar de aanwezigheid van financiële reserves. Rendementen uit vermogen worden voor een kleiner deel als inkomen gerekend en voor wat betreft de te kopen huizen is men ook extra voorzichtig. Op de getaxeerde waarde wordt 10% afslag op de waarde genomen om extra prudent te zijn. Wel zegt men met pragmatische blik naar elke aanvraag te kijken, maar het is maar afwachten hoe dit in de praktijk uitpakt.

Koopkansen

Voor Covid-19 waren de prijzen van huizen in de Provence en Côte d'Azur over het algemeen vrij stabiel tot licht dalend. Daar

is echter wel een kentering zichtbaar. De afgelopen tijd worden veel huizen weer verkocht tegen de vraagprijs, maar er zijn nog steeds voldoende koopkansen. De huizenmarkt is hier vele malen minder overspannen dan in Nederland en je zult dus niet tegen tientallen anderen op hoeven te bieden zoals in Nederland vaak het geval is. En ondanks het feit dat we dachten dat de rente niet lager zou kunnen dalen is dat toch gebeurd, tot een historisch laag niveau. Ook is het niet verkeerd om je te realiseren dat Zuid-Frankrijk maar zeer beperkt geraakt is door het virus. Het coronavirus heeft de markt in de Provence en aan de Côte d'Azur dus wel degelijk veranderd, maar een eigen plek in dit mooie stukje van Frankrijk is niet onmogelijk geworden. ●



Dr. Albertjan Massier is adviseur van Hypotheek & Buitenland, specialist in financiering van buitenlands onroerend goed.
+31 (0)20 33 00 139
hypotheekenbuitenland.nl