



Acheter seul ou à deux en 2025 : les acheteurs solos deviennent majoritaires sur le marché immobilier

Étude issue d'une collaboration
entre Belfius Banque et Immoweb
Le 13 novembre 2025



immoweb

Belfius

Bruxelles, le 13 novembre 2025 – L'étude conjointe **Belfius Banque et Immoweb** se penche sur les **primo-acquéreurs ayant contracté un crédit hypothécaire auprès de Belfius Banque** entre **janvier et août 2025**. Elle révèle qu'en **2025, 54 %** des **dossiers d'achat** concernent désormais des **personnes achetant seules**, contre **46 % à deux, confirmant une évolution notable des profils d'acheteurs sur le marché immobilier**. Ce phénomène est particulièrement marqué dans **les grandes villes**, notamment à Bruxelles, Anvers et Liège, où les acheteurs seuls représentent près de **70 %** des acquéreurs. En périphérie, la proportion se stabilise autour d'un dossier sur deux.

Avec un **budget en moyenne plus limité**, les **acheteurs solos** se tournent vers des **biens plus petits**, aux **caractéristiques différentes**. En moyenne, un acheteur solo acquiert un **appartement de 77 m²**, tandis qu'un duo d'acheteurs opte pour **une maison de 162 m²**, illustrant la différence de capacité d'achat entre profils¹.

L'étude analyse comment le fait d'acheter **seul ou à deux** influence la **capacité d'achat**, le **type de bien acquis** et la **localisation**.

¹Pour des raisons de clarté, nous comparons volontairement un appartement (pour un solo) et une maison (pour un duo). Ce choix reflète les tendances observées : en moyenne en Belgique, 48 % des achats réalisés par une personne seule concernent un appartement, contre seulement 17 % parmi les achats effectués à deux. Bien que les duos disposent d'un budget médian supérieur de 41 %, ils accèdent en moyenne à une surface deux fois plus grande. Cet écart s'explique par le fait que le prix au mètre carré des appartements, plus souvent achetés par les solos, est généralement plus élevé que celui des maisons, réduisant ainsi la superficie accessible à budget équivalent.

54 % des crédits hypothécaires contractés par des primo-accédants concernant des acheteurs seuls

En Belgique, la proportion de ménages composés d'une seule personne ne cesse d'augmenter : elle est passée de 30 % en 1995 à 36,3 % en 2025 selon Statbel. Parallèlement, la taille moyenne des ménages continue de diminuer, passant de 2,43 personnes en 1995 à 2,25 en 2025.

Cette évolution démographique se reflète directement dans les comportements d'achat immobilier des primo-acquéreurs. En 2025, plus d'un dossier de crédit sur deux contracté auprès de Belfius Banque (54 %) l'a été par une personne seule, contre 46 % par un couple d'acheteurs. Jusqu'à récemment, entre 2021 et 2023, les acheteurs solos et en duo se partageaient encore le marché à parts égales, autour de 50/50.

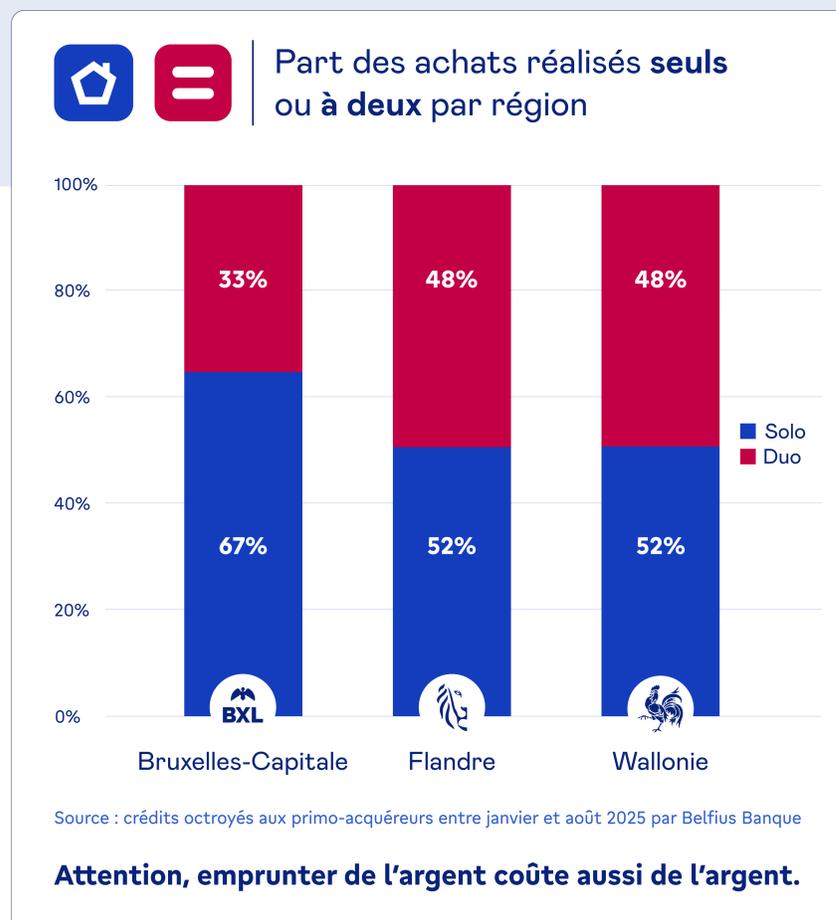
La part des acheteurs solos est particulièrement élevée à Bruxelles, où deux dossiers de crédit sur trois sont introduits par une personne seule, faisant de la capitale le véritable épicerie de cette tendance.

En Flandre et en Wallonie, la dynamique est également présente, avec plus d'un dossier sur deux désormais introduit par un acheteur seul.

« On observe également une hausse du nombre de personnes seules parmi les emprunteurs. En 2025, plus de la moitié des dossiers de crédit pour l'achat d'un premier logement ont été conclus par des personnes seules. »

Ruben De Winne, Product Manager Crédit hypothécaire chez Belfius Banque

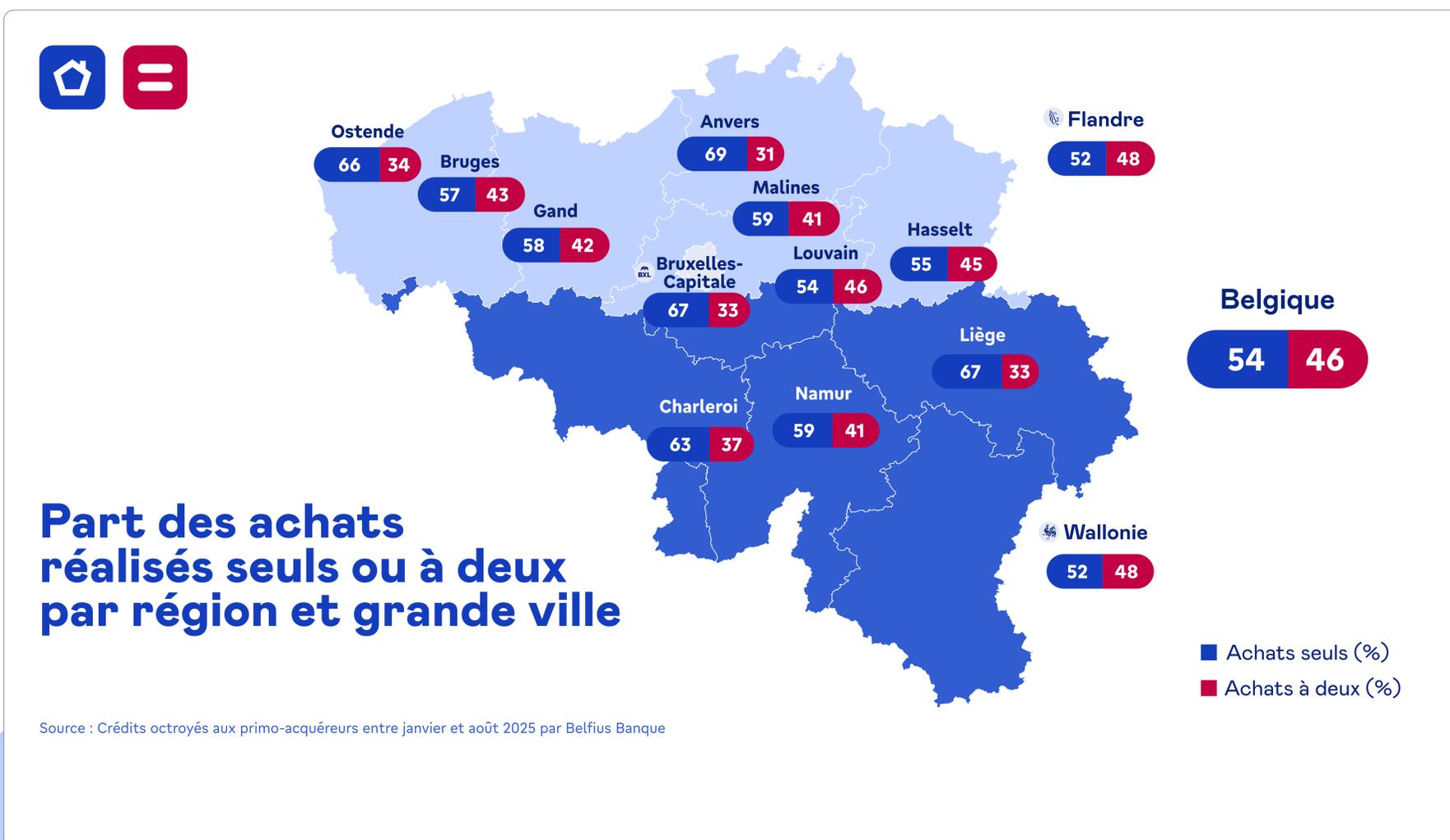
Les primo-acquéreurs achetant seuls ne représentent toutefois que 43 % du montant total des crédits octroyés par Belfius Banque, contre 57 % pour les achats à deux, ce qui traduit des budgets globalement plus restreints. Parmi ces acheteurs solos, la répartition hommes-femmes est quasi équilibrée (51,2 % d'hommes et 48,8 % de femmes).



Les grandes villes, bastions des acheteurs seuls

Les centres urbains confirment leur statut de **bastions des acheteurs solos** : dans les principales villes belges, la majorité des dossiers de crédit des primo-acquéreurs auprès de **Belfius Banque** sont désormais introduits par des personnes seules.

À **Anvers**, près de **7 dossiers de crédit sur 10** sont déposés par des personnes seules (**69 %**), un taux similaire à **Bruxelles** et **Liège** (**67 %** chacune). Les autres grandes villes flamandes affichent elles aussi une **surreprésentation des acheteurs solos** : **Gand** (**58 %**), **Malines** (**59 %**), **Ostende** (**66 %**), **Hasselt** (**55 %**) et **Louvain** (**54 %**). En Wallonie, la part des acheteurs seuls reste également élevée : **59 % à Namur** et **63 % à Charleroi**.



Hors grandes villes, la proportion se stabilise autour d'**un dossier sur deux**, confirmant que **l'achat en solo est avant tout un phénomène urbain**.

Prix d'achat : un écart médian de 98 000 € entre acheteurs solos et duos

Le prix médian d'achat parmi les primo-acquéreurs atteint 240 000 € pour une personne seule et 338 000 € pour un duo, soit un écart de 98 000 €.



Prix médian des biens immobiliers financés par Belfius Banque : solo vs duo

	Prix médian d'achat en solo	Prix médian d'achat en duo
Bruxelles-Capitale	256 000 €	370 000 €
Anvers	292 500 €	392 500 €
Gand	316 800 €	425 000 €
Ostende	175 000 €	280 000 €
Malines	295 000 €	390 500 €
Bruges	273 700 €	353 000 €
Hasselt	270 000 €	315 500 €
Louvain	310 000 €	440 000 €
Namur	212 500 €	300 000 €
Charleroi	150 000 €	250 000 €
Liège	180 000 €	257 000 €

Source : Crédits octroyés aux primo-acquéreurs entre janvier et août 2025 par Belfius Banque

Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent.



Revenus et quotité : les acheteurs solos gagnent plus, mais pas assez pour compenser le salaire double des duos

Les acheteurs **seuls** affichent des **revenus médians plus élevés (2 500 €)** que ceux achetant **à deux (2 300 € en moyenne par personne)**. Mais un **revenu individuel plus important** ne suffit pas toujours à **emprunter davantage** : ce revenu supérieur **ne compense pas l'avantage du double salaire**, qui **accroît mécaniquement la capacité d'emprunt** des duos.

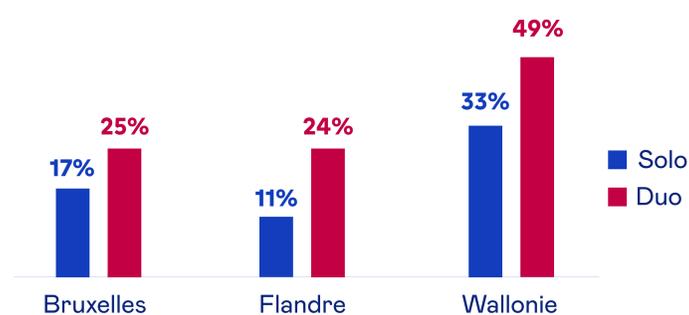
Les **différences régionales** de revenus restent **limitées** :

- En **Flandre**, le revenu médian atteint **2 480 €** pour une personne seule et **2 300 €** par personne pour un duo.
- En **Wallonie**, **2 460 €** pour une personne seule et **2 280 €** par personne pour un duo.
- À **Bruxelles**, les revenus médians culminent à **2 780 €** pour une personne seule et **2 480 €** par personne pour un duo.

Ce niveau plus élevé dans la **capitale**, environ **+ 300 € pour une personne seule** et **+ 200 € par personne pour un duo**, s'explique par la **concentration plus importante de hauts revenus** à Bruxelles. Concernant la **quotité** (la part du prix du bien financée par le prêt), **20 % des prêts contractés par des acheteurs solos** couvrent **plus de 90 % du prix du bien**, contre **33 % pour les achats réalisés à deux**.



La part des prêts couvrant **plus de 90 % du montant total de l'achat**



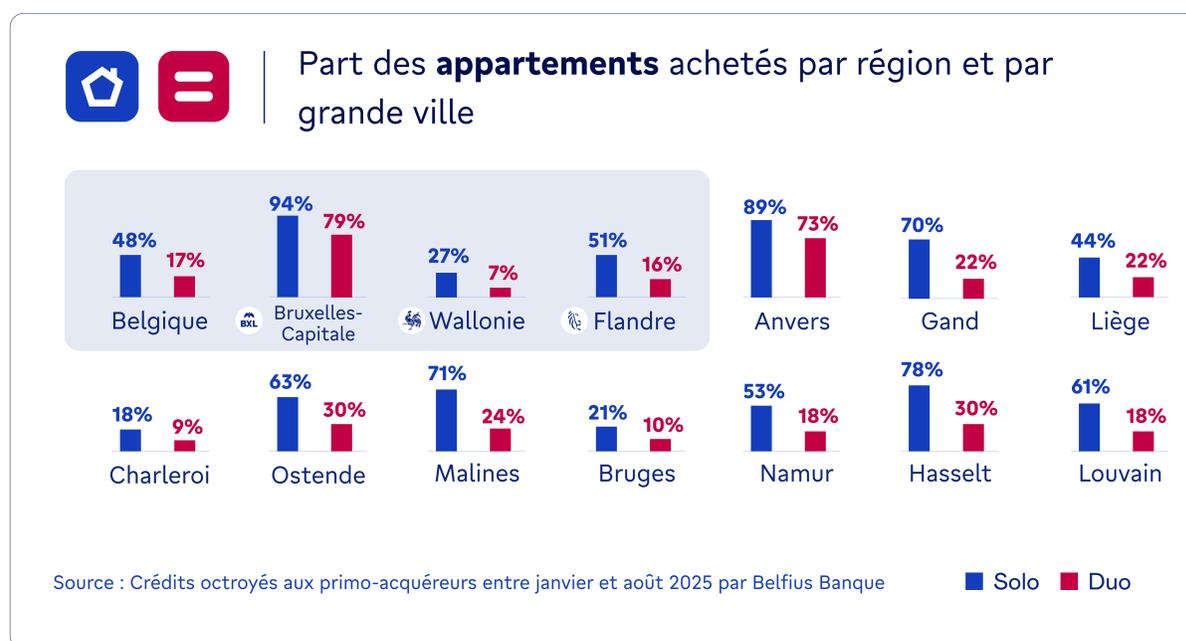
Source : crédits octroyés aux primo-acquéreurs entre janvier et août 2025 par Belfius Banque

« **Financer un logement** en tant que personne seule implique bien sûr aussi certains **défis**. Comme il n'y a qu'**un seul revenu pour rembourser le crédit**, les **personnes seules peuvent généralement emprunter moins** et un **apport personnel plus important est requis**. Cela se traduit par un **taux de quotité moyen plus bas** pour les personnes seules. En d'autres termes, lorsqu'on achète un bien seul, il faut disposer d'une épargne plus importante que lorsqu'on achète à deux ».

Ruben De Winne, Product Manager Crédit hypothécaire chez Belfius Banque.

Type de bien : la maison pour deux, l'appartement pour un

En moyenne en Belgique, **48 % des achats réalisés par une personne seule** concernent un **appartement**, contre **17 % parmi les achats effectués à deux**. Cependant, cette tendance n'est pas uniforme sur l'ensemble du territoire : elle reflète largement **la structure du marché local**.



« Le type de bien acheté dépend non seulement **du profil** de l'acheteur, mais aussi de **l'offre immobilière** disponible”, explique **Jonathan Frisch, économiste chez Immoweb**. “Dans les grandes villes, où les appartements sont plus représentés, solos et duos ont davantage tendance à se tourner vers ce type de bien qu'en périphérie, où les maisons sont plus présentes. »

À **Bruxelles**, par exemple, **85 % des biens proposés sur Immoweb sont des appartements**, une proportion qui se retrouve dans les comportements d'achat : 94 % des personnes achetant seules y optent pour un appartement, contre 79 % parmi les duos. Même constat à **Anvers**, où près de **70 %** de l'offre est composée d'appartements : une structure de marché qui oriente naturellement les acheteurs solos vers ce type de bien.

À l'inverse, dans les villes wallonnes, le marché est **largement composé de maisons**. À Charleroi, notamment, près de **77 % des annonces** concernent des maisons, et la grande majorité des acheteurs, **seuls (82 %) ou à deux (91 %)**, optent pour ce type de bien. Même logique à Namur, où les appartements ne représentent **qu'environ un tiers de l'offre**, et où les maisons dominent nettement les transactions.

Globalement, **la Région de Bruxelles-Capitale** reste la plus “urbaine” du pays, avec **85 % d'appartements** dans l'offre Immoweb, contre environ **51 % en Flandre** et seulement **27 % en Wallonie**.

Un type de bien et un espace adaptés au budget : une maison de 162 m² pour les duos et un appartement de 77 m² pour les solos

« Le **prix médian d'achat observé en 2025** correspond en moyenne à **une maison de 162 m² pour un achat en duo** et à **un appartement de 77 m² pour un achat seul** », précise **Jonathan Frisch, économiste chez Immoweb**.

À partir des **prix médians d'achat**, Immoweb a identifié les biens correspondant le plus fidèlement à ces budgets parmi les **annonces publiées sur la plateforme**. L'analyse de ces biens "**médians**" a permis de dresser le **portrait-type de la maison achetée à deux** et de **l'appartement acheté seul**, reflétant concrètement **ce que les acheteurs peuvent s'offrir en 2025**.

Les exemples présentés ci-dessous correspondent aux **biens médians au niveau national**. Ces profils peuvent toutefois **différer sensiblement selon la région ou la ville** ; les **déclinaisons régionales et locales** figurent en annexe.

Le profil-type de la maison achetée à deux (338 000 € médian)

La maison correspondant au prix médian d'achat des duos (338 000 €) est **une maison unifamiliale d'environ 162 m²**, généralement bien entretenue et construite entre **1946 et 1970**. Elle dispose le plus souvent d'**un parking privé**, d'**un espace extérieur** (jardin et/ou terrasse) et comprend **trois chambres, une salle de bain et deux toilettes**.



Le profil-type de l'appartement acheté seul (240 000 € médian)

L'appartement correspondant au prix médian d'achat des acheteurs seuls (240 000 €) est un logement d'environ **77 m²**, bien entretenu et majoritairement construit entre **1946 et 1970**. Il se situe le plus souvent aux 1er, 2e ou 3e étages d'un immeuble équipé d'**un ascenseur**, et comprend **deux chambres, une salle de bain** et souvent **une terrasse**.



Méthodologie

Immoweb

Pour cette analyse, nous avons utilisé les prix hédoniques d'Immoweb au 1er octobre 2025, en distinguant les maisons et les appartements comparables.

À partir de ces valeurs, nous avons croisé le budget médian d'achat issu des données de crédit de Belfius Banque pour chaque type de ménage, qu'il s'agisse d'un solo ou d'un duo (maisons et appartements confondus).

Cela nous a permis d'estimer la surface habitable qu'un ménage peut théoriquement acquérir localement :

le budget d'achat médian est rapporté au prix hédonique moyen au mètre carré, afin d'obtenir la surface achetable moyenne pour les duos et les solos.

Dans un second temps, nous avons cherché à interpréter cette surface habitable en bien immobilier type disponible sur la plateforme Immoweb.

Pour cela, nous avons observé à quoi correspond, en moyenne, une telle surface parmi les annonces du marché local publiées au cours des deux dernières années, qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons : nombre de chambres, nombre de salles de bain, présence d'un balcon ou d'une terrasse, ainsi que d'autres caractéristiques générales du bien. L'exercice a été réalisé sur l'immobilier résidentiel existant.

Enfin, nous avons analysé la répartition de l'offre immobilière entre appartements et maisons, sur base des annonces publiées sur Immoweb entre janvier et août 2025.

À propos d'Immoweb

Depuis plus de 25 ans, Immoweb est le plus grand site immobilier en ligne de Belgique où acheteurs et vendeurs, locataires et propriétaires peuvent se rencontrer. Immoweb est un passage incontournable pour tout Belge qui rêve d'immobilier : chaque jour, vous y trouverez près de 150 000 propriétés à vendre ou à louer. Immoweb propose la gamme la plus complète de biens immobiliers : maisons, appartements, terrains à bâtir, garages, bureaux, commerces et locaux industriels, allant des constructions neuves aux bâtiments historiques exceptionnels.

Grâce à notre outil d'estimation gratuit, les propriétaires peuvent rapidement connaître la valeur de leur bien. De plus, les acheteurs peuvent obtenir une simulation de prêt hypothécaire en un clic grâce à notre offre de prêt intégrée et autant les locataires que les propriétaires peuvent s'assurer via Immoweb Protect. Suivez notre actualité et nos réflexions sur le marché immobilier via notre newsroom.

Méthodologie

Belfius

Les statistiques de cette analyse sont basées sur les crédits hypothécaires octroyés par Belfius entre janvier et août 2025 à des primo-acquéreurs (First Time Buyers).

La ventilation par région et par ville a été effectuée sur la base de la commune du bien acheté. Pour le calcul des prix médians des logements, les nouvelles constructions ont été exclues.

Pour le calcul des revenus, à la fois les revenus professionnels et les revenus locatifs ont été pris en compte. Dans le cas de deux emprunteurs pour un même dossier de crédit, un revenu moyen par emprunteur a d'abord été calculé, puis la médiane de ces revenus moyens a été déterminée. Enfin, pour la quotité, il a été calculé dans quel pourcentage des dossiers de crédit une quotité supérieure à 90 % était atteinte.

À propos de Belfius

Belfius Banque & Assurances est un bancassureur solide détenu par l'État fédéral belge. Forte de 160 années d'expérience dans le secteur public et 60 ans dans le segment des clients particuliers, Belfius est profondément ancrée dans l'économie et la société belges:

- partenaire de 3,8 millions de particuliers, indépendants et PME
- acteur de premier plan sur le marché Corporate et Business
- banque leader dans le secteur public et non marchand
- marque dominante en assurances Vie et Non-Vie
- banque de référence pour le Private et Wealth Management

L'attention toute particulière accordée à la satisfaction des clients permet à Belfius d'obtenir chaque année d'excellents résultats. Grâce à des innovations judicieuses et des technologies avancées, Belfius fait partie des meilleures banques digitales.

Contact Presse

Immoweb | Yousra Dahraoui, yousra.dahraoui@immoweb.be, +32 476 80 69 35

Belfius | Ulrike Pommée, press@belfius.be, +32 2 222 02 57/56/28

