

LA FÉDÉRATION DU NOTARIAT A ANALYSÉ LES ACHATS IMMOBILIERS EFFECTUÉS EN BELGIQUE EN DUO OU EN SOLO : TANT POUR LES APPARTEMENTS QUE POUR LES MAISONS, LA PROPORTION D'ACHETEURS CÉLIBATAIRES EST EN HAUSSE

Au fil des années, les acheteurs en solo ont été plus actifs sur le marché immobilier. En 2024, 58% des appartements vendus ont été achetés par des célibataires. C'est 3% de plus qu'en 2019. Les acheteurs en solo de 26-30 ans sont les plus actifs sur le marché. L'âge moyen a tendance à augmenter avec les années pour les maisons et à diminuer pour les appartements

La part des célibataires à acheter un bien immobilier en Belgique augmente

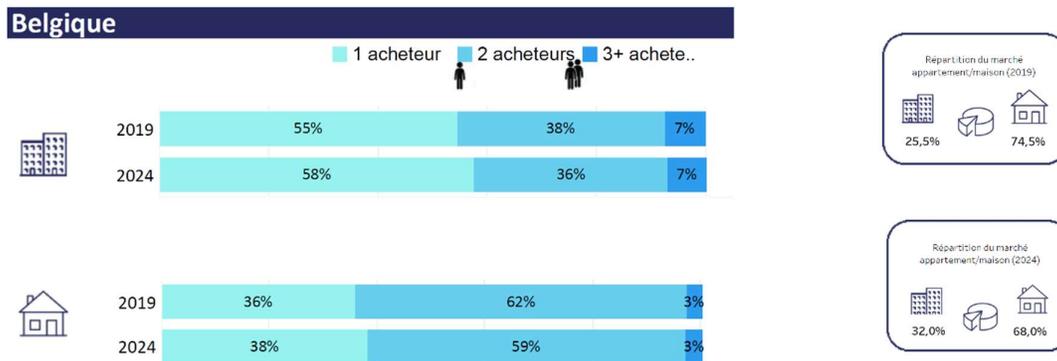
La Fédération du Notariat (Fednot) a analysé les chiffres des achats immobiliers en Belgique en 2024 selon qu'ils ont été réalisés seul, à deux ou à trois (et plus).

Fednot a constaté que, depuis 2019, la part des *célibataires** dans l'achat de maisons et d'appartements a augmenté. Ainsi, en 2024, 58% des appartements en Belgique ont été achetés par des gens en solo. C'est 3% de plus que 5 ans plus tôt. En 2024, parmi les appartements vendus, 36% ont été acquis par un duo. Ils étaient 38% en 2019.

En 2024, 38% des maisons ont été achetées en Belgique par des *célibataires*. La proportion était de 36% en 2019 (-2%). Ce sont les *couples** qui ont le plus acheté des maisons : 59% en 2024 vs 62% en 2019. « Selon les derniers chiffres de Statbel, en 2024, les célibataires constituent les ménages les plus nombreux: 36%, indique Renaud Grégoire, notaire et porte-parole de notaire.be. Selon l'Office de statistique, si on y rajoute les 10% de ménages monoparentaux, 46% d'adultes doivent se débrouiller avec un seul revenu. ** Pourtant, notre baromètre indique que les achats réalisés par une seule personne sont en augmentation en Belgique. L'achat d'appartements, généralement plus petits que les maisons et moins chers, sont évidemment plus prisés par les célibataires. »

*Dans ce communiqué, on parlera de *célibataires* quand un achat immobilier a été réalisé par une personne seule, sans pour autant pouvoir préjuger de sa situation maritale (mariage, cohabitation légale ou de fait). De la même manière, on parlera de *couples* pour un achat immobilier effectué à deux sans savoir pour autant si ces deux personnes sont mariées (ou cohabitantes), de la même famille ou simplement des amis.

**Au 1er janvier 2019, la Belgique comptait 4.948.398 ménages privés, dont 1.718.738 personnes seules et 489.175 familles monoparentales (respectivement 35 % et 10 %), soit un total de 2.207.913 ménages (45 %).



Achats immobiliers par des personnes seules : disparités régionales pour les maisons

Dans les trois régions, on constate des différences dans les proportions pour les achats immobiliers. A Bruxelles, en 2024, les *célibataires* ont acheté 32 % des maisons vendues (2% de plus qu'en 2019). Loin des 45% relevés en Wallonie mais assez proches des 35% flamands. Pour les appartements, les ratios sont assez semblables entre les régions : 62% de personnes en solo en Wallonie, 59% à Bruxelles et 56% en Flandre.

« On constate des disparités régionales, poursuit Renaud Grégoire. En Wallonie, les *célibataires* connaissent moins de difficultés à acheter une maison qu'à Bruxelles. Cela s'explique notamment par des prix moins élevés en Wallonie. On peut aussi relever que plus de 60% de *célibataires* – ou du moins d'achats qui se font seuls – sont réalisés pour des appartements en Wallonie. Ce sont des chiffres qui dépassent quelque peu mon ressenti naturel. Certains disent qu'il est devenu impossible d'acheter seul un bien immobilier en Belgique mais ces données tentent à démontrer le contraire même s'il est évident que l'accès à la propriété n'est pas simple pour tous. »

Appartements : Hainaut, Liège et Luxembourg en tête pour les célibataires

C'est dans la province de Namur que les solos sont les moins actifs pour l'achat d'un appartement : ils sont 57%, soit 2% de moins que dans le Brabant Wallon et Bruxelles (57%). Dans les provinces du Hainaut, de Liège et du Luxembourg, ils sont 64%. Dans le Brabant Wallon, 10% des appartements ont été achetés par 3 personnes ou plus.

Maisons : les *célibataires* moins actifs dans le Brabant Wallon et à Bruxelles

Parmi les provinces wallonnes, c'est dans celles où les maisons sont les plus chères en moyenne que les personnes en solo ont une part la plus petite : en 2024, 33% des maisons vendues l'ont été à des *célibataires* dans le Brabant Wallon et 40% dans la province du Luxembourg. Un chiffre proche de Bruxelles (où, également, l'immobilier est particulièrement bien valorisé.) où 32% des maisons ont été vendues à des *célibataires*. Dans le Hainaut, la répartition des achats de maisons entre duos et solos est quasi équilibrée : 48 % des maisons ont été achetées par des personnes seules, contre 51 % par des *couples*.

En raison des effets d'arrondis, la somme des pourcentages peut être légèrement supérieure ou inférieure à 100 %.

Prix moyens plus chers pour les couples

Il ressort de l'analyse de Fednot que les *célibataires*, en moyenne, achètent des biens moins chers que les gens en *couple*. En Belgique, le prix moyen d'un appartement acheté en solo en 2024 est de 252.070€ alors que le prix moyen d'un appartement pour un duo est de 287.719€. La moyenne générale en Belgique pour un appartement est de 271.330€. En 2019, le prix moyen d'un appartement acheté en solo était de 206.610€ (soit -18,03 % de moins qu'en 2024).

Le phénomène est également marqué en Belgique pour les maisons. Ainsi, une maison pour un duo était vendue en moyenne à 360.597€ en 2024 alors qu'un solo se portait acquéreur d'une maison au prix moyen de 273.628€. Le prix moyen d'une maison en 2024, quel que soit le nombre d'acheteurs, était de 329.743€.

Prix moyens plus chers pour les couples

Dans les régions, on observe les mêmes tendances : à Bruxelles, un appartement était acheté en moyenne par un *célibataire* au prix de 268.988€ alors qu'un *couple* portait son dévolu sur un *appart* à 319.387€. Un achat moyen à Bruxelles d'un appartement en 2024, quel que soit le nombre d'acquéreurs, était de 290.763€. En Wallonie, un *célibataire*, en moyenne, a trouvé un appartement au prix de 187.235€ alors qu'un *couple* déboursait 209.080€ (prix moyen de 2024 : 198.531€).

Pour les maisons, l'écart est un peu plus important en terme de prix en Wallonie. Ainsi, un *célibataire* a acheté une maison à 197.801€ en moyenne et un couple à 268.292€ (la moyenne quel que soit le nombre d'acquéreurs pour 2024 est de 238.691 €). A Bruxelles, un *célibataire* a acheté une moyenne en 2024 une maison au prix de 534.596€, alors qu'un *couple* avait mis sur la table pour une maison 580.718€ (moyenne quel que soit le nombre d'acquéreurs pour 2024 : 570.110€).

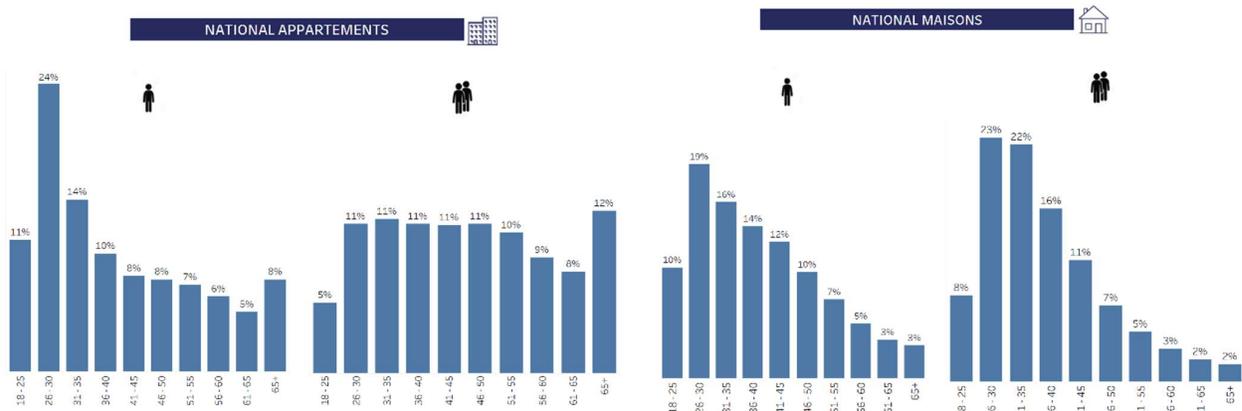
En Belgique

Au niveau des appartements, on constate que la tranche d'âge des 26-30 ans est la plus active au niveau des achats des personnes seules : 24%. Pour les duos, les tranches d'âge sont plus *lissées*, le *pic* de 12% étant constitué par des 65 ans et plus.

Pour les maisons, ce sont également les acheteurs de 26-30 ans qui sont les plus actifs parmi les *célibataires* : 19%. La même tranche d'âge est la plus active dans les *couples* pour l'achat d'une maison : 23%.

Les 26-30 ans les plus actifs

LES CATÉGORIES D'ÂGE DES ACHETEURS (2024)



A Bruxelles et en Wallonie, parmi les personnes seules, c'est également la tranche des 26-30 ans qui était en 2024 la plus active pour l'achat d'un appartement avec, respectivement, une part de 23% et de 22%. Pour les maisons, les 31-35 ans et les 41-45 ans à Bruxelles (18% pour les deux tranches) ont été les plus actives chez les *célibataires*. En Wallonie, la catégorie d'âge qui a le plus acheté de maisons en 2024 était celle comportant les 26-30 ans.

A Bruxelles, les achats en duo d'une maison en 2024 ont davantage été effectués entre 36 et 40 ans : 25%. En Wallonie, les 26-30 ans étaient 23% talonnés par les 31-35 ans (22%). Pour les appartements à Bruxelles, les *couples* étaient les plus actifs entre 31 et 35 ans alors qu'en Wallonie, c'étaient plutôt les plus de 65 ans qui étaient présents sur le marché.

L'âge moyen ne fait qu'augmenter pour l'achat d'une maison

C'est à Bruxelles que l'âge moyen est le plus élevé, que ce soit en *couple* ou comme *célibataire* (pas pour un achat à trois ou plus).

L'âge moyen pour l'achat d'une maison n'a fait qu'augmenter au fil des années. « C'est une tendance à lier avec un phénomène de société assez récent, estime Renaud Grégoire. Ce sont surtout les couples avec enfants qui veulent emménager dans une maison. Pour avoir le nombre de chambres adéquat pour accueillir la fratrie et aussi pour disposer d'un jardin. Or, on constate les couples

fondent une famille de plus en plus tard en Belgique, retardant l'arrivée d'un premier enfant pour profiter davantage de libertés pour, par exemple, voyager. Pour l'achat d'un appartement, par contre, l'âge diminue mais, proportionnellement, il reste plus élevé que pour l'achat d'une maison. Et il diminue tant pour les célibataires que pour les couples. En Wallonie et en Flandre, où l'on vend proportionnellement moins d'appartements que de maison, l'âge moyen frôle avec les cinquante ans. A cet âge, les enfants sont peut-être partis ou les couples se relogent suite à une séparation.»

Maisons: âge moyen

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Solo	Bruxelles	37,8	38,2	38,8	38,7	39,0	38,8	39,5	39,2	39,2	40,1
	Flandre	36,0	35,8	35,9	36,0	35,6	37,0	37,3	36,3	36,6	36,9
	Wallonie	36,6	36,7	37,0	37,3	37,2	37,2	37,9	37,6	37,6	38,1
Solo	Bruxelles	41,5	41,5	42,3	41,3	42,5	42,5	40,6	41,6	42,9	41,9
	Flandre	38,4	38,6	38,7	38,5	37,7	38,9	39,1	38,4	39,1	39,3
	Wallonie	39,7	39,5	39,4	39,9	39,5	39,0	39,4	39,4	39,6	39,5
3+	Bruxelles	39,0	36,3	39,6	39,4	37,5	38,4	38,4	38,4	38,8	39,4
	Flandre	40,0	39,9	39,9	39,7	39,3	39,4	39,2	39,2	39,2	40,0
	Wallonie	39,7	38,6	39,0	39,8	39,3	39,7	40,1	40,1	39,2	40,0

Appartements: âge moyen

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Duo	Bruxelles	41,7	41,7	41,6	41,0	41,0	40,4	40,6	40,7	40,8	41,0
	Flandre	49,7	50,0	49,9	49,2	48,3	49,0	48,7	47,8	47,9	47,6
	Wallonie	50,7	51,6	51,3	51,2	51,1	49,8	49,1	48,8	48,6	48,7
Solo	Bruxelles	41,3	40,7	41,1	40,5	40,4	39,2	39,3	39,8	39,3	39,6
	Flandre	42,0	42,1	41,7	41,3	40,2	41,5	41,8	40,7	41,3	40,4
	Wallonie	44,7	45,9	45,3	44,8	44,6	43,1	43,5	43,5	43,6	42,7
3+	Bruxelles	40,4	39,7	39,0	38,4	38,4	39,4	38,9	38,8	39,0	39,4
	Flandre	41,6	41,7	41,8	41,3	41,0	40,1	39,9	40,3	39,6	39,6
	Wallonie	40,1	41,0	40,7	40,7	41,5	41,1	40,5	41,0	41,7	40,6

Une meilleure vision du marché immobilier

Les chiffres diffusés par Fednot via ce Baromètre de l'immobilier sont basés sur l'ensemble des transactions immobilières conclues dans notre pays au cours de l'année écoulée. Les données sont collectées par voie électronique au moment de la signature du contrat de vente et sont complétées par les données de l'acte. De ce fait, le réseau de 1.113 études notariales dispose des données les plus récentes et les plus complètes sur le marché immobilier belge.

À propos du notariat en Belgique

Chaque année, 3,5 millions de citoyens frappent à la porte des études notariales à des moments importants de leur vie. Ils bénéficient de conseils indépendants et sur-mesure pour vivre ensemble en toute confiance, acheter un logement, créer leur propre entreprise ou préparer un héritage. Pour avoir plus d'informations telles que des FAQ, des modules de calcul et des vidéos sur les moments clés de votre vie : www.notaire.be

À propos de Fednot:

Le réseau de 1.113 études notariales compte 1.788 notaires et 9.263 employés. Ensemble, ils traitent plus de 1,175.000 actes par an. Fednot soutient les citoyens et les entreprises en leur fournissant des conseils juridiques, de la gestion, des solutions IT, des formations et des informations pour le grand public.

www.fednot.be

Point de contact presse

Basile Vellut
Communication externe Fednot
0476/28.13.89

basile.vellut@fednot.be