



**BNP PARIBAS
FORTIS**

Baromètre de la Seconde résidence

Exercice 2025

La banque
d'un monde
qui change



01 Paysage immobilier en Belgique

02 Les principales tendances pour les secondes résidences

03 Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

04 Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger



01



Paysage immobilier en Belgique en 2025



BNP PARIBAS
FORTIS

Paysage immobilier en Belgique

Le marché du crédit hypothécaire

40.18Md

Montant total des crédits hypothécaires en euros*
(+29% entre 2024 et 2025).



*Source: Union Professionnelle du Crédit (UPC-BVK)



+15%
2024-2025

Paysage immobilier en Belgique
Nombre de crédits octroyés

180.000
2023

186.000
2024

214.000
2025

Paysage immobilier en Belgique

Prix médian pour l'achat d'une habitation



Maisons de 2 ou 3 façades (de type fermé + demi-fermé)

€280.000

+7,7%

Maisons de 4 façades ou plus (de type ouvert)

€390.000

+5,4%

Appartements

€250.000

+2,9%

Source: Statbel - 30 Avril 2026

02



Les principales tendances pour les secondes résidences en 2025



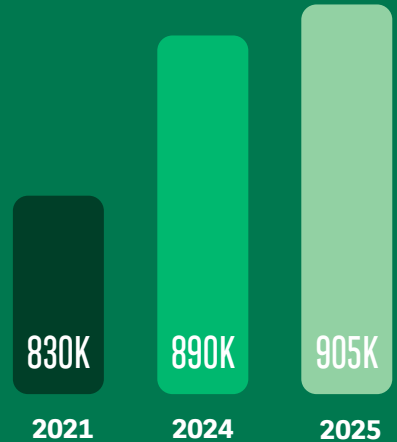
Les principales tendances pour les secondes résidences 

Le nombre de multipropriétaires belges toujours en hausse

905.590

C'est le nombre estimé de multipropriétaires belges, en Belgique et à l'étranger.

En hausse de 1,8% par rapport à 2024 et de 9% au cours des cinq dernières années.



Source : nombre de déclarations de résidences secondaires - SPF Finances





+56%

2024-2025

En nombre de dossiers, le marché de la résidence secondaire a progressé par rapport à 2024.

Les principales tendances pour les secondes résidences

Un marché en croissance

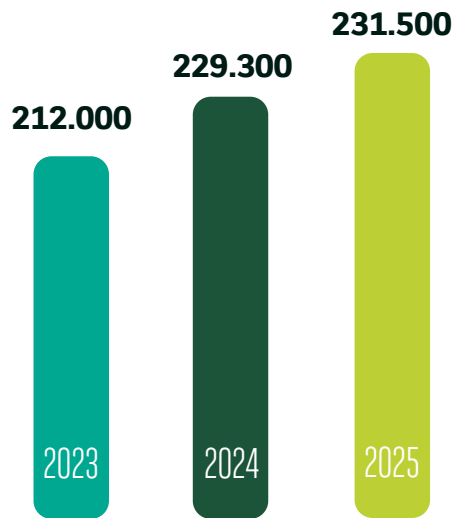
22%

Un emprunt sur cinq chez BNP Paribas Fortis concerne une résidence secondaire.



Les principales tendances pour
les secondes résidences

Montant moyen emprunté (EUR)



Source: Chiffres 2025 - BNP Paribas Fortis



€231.500 

Evolution du montant moyen
emprunté (EUR), quel que
soit le but (mise en location
ou usage propre) ou le lieu
(Belgique ou étranger).

03



Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique





Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

Le nombre de multipropriétaires en Belgique toujours en hausse

658.350

C'est le nombre de Belges qui disposent d'au moins une résidence secondaire en Belgique fin 2025, en hausse de 1,7% par rapport à fin 2024.



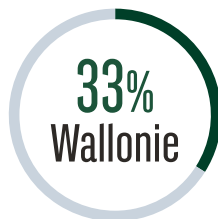
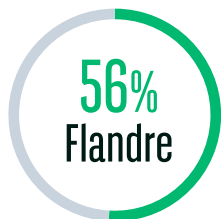
Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

Les achats en Belgique



Plus de 9 emprunts hypothécaires pour une résidence secondaire sur 10 chez BNP Paribas Fortis sont destinés à un achat en Belgique.

Répartition géographique des achats d'une seconde résidence en Belgique



€222.700

C'est le montant moyen emprunté pour une seconde résidence en Belgique (= vs 2024).



Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

Maison ou appartement ?



75% - Maison

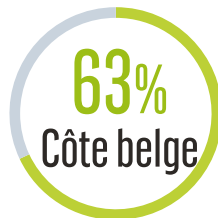


21% - Appartement

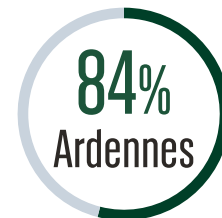


4% - Terrain, parking, etc.

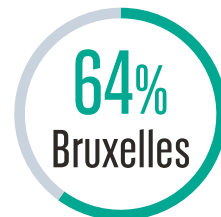
Maison ou appartement ?



À la **Côte belge***, les prêts accordés pour une seconde résidence concernent davantage les maisons (63%) que les appartements (37%).



Dans les **Ardennes*****, les prêts accordés pour une seconde résidence concernent principalement des maisons (84%).



À **Bruxelles**** , les prêts accordés pour une seconde résidence concernent davantage les appartements (64%) que les maisons (36%).

* Côte belge: en prenant en compte les 10 stations balnéaires.

** Bruxelles: en prenant en compte les 19 communes.

*** Ardenne: en prenant en compte 56 communes se trouvant entièrement ou partiellement en Ardenne.



Zoom sur les chiffres clés 2025



Montant

222.700

Euros

(= par rapport à 2024)



Durée

228

Mois

(contre 233 en 2024)



Endettement

45%

(contre 44% en 2024)



Quotité

59%

(= par rapport à 2024)



Âge moyen de
l'emprunteur

42

Ans

(contre 43 ans en 2024 et 48 ans en 2021)

Une seconde résidence en Belgique à des fins locatives

25%

Un quart des secondes résidences situées en Belgique et financées par BNP Paribas Fortis ont pour objectif de dégager des revenus locatifs.



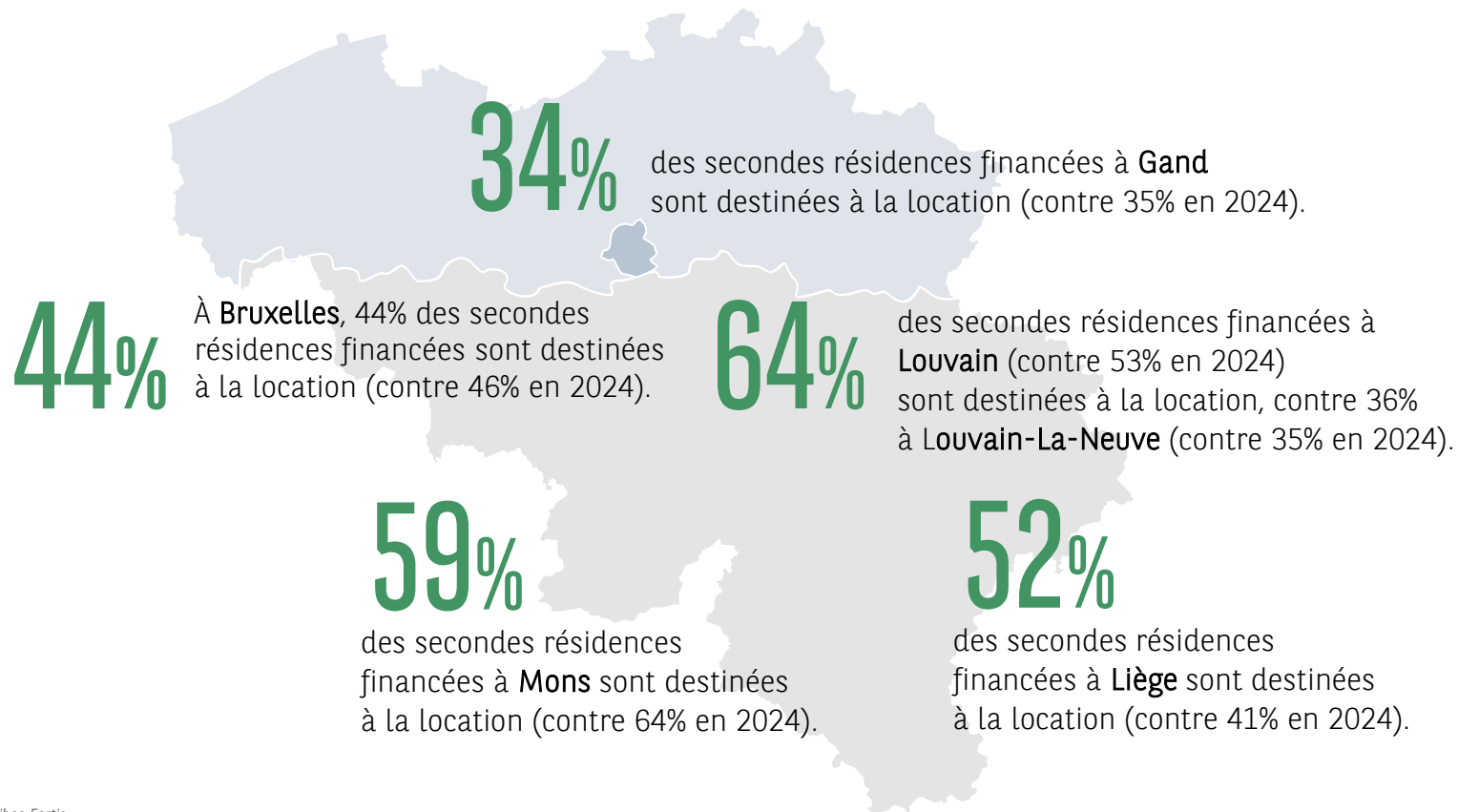
€181.500

Montant moyen emprunté pour une seconde résidence avec pour objectif de dégager des revenus locatifs.





Les villes universitaires et la location





+37%
2024-2025

En nombre de dossiers, le marché de la résidence secondaire à la Côte belge a augmenté par rapport à 2024.

Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique La Côte belge

20%

des secondes résidences achetées en Belgique se situent à la Côte belge*.

78%

Près de 8 secondes résidences situées sur le littoral belge sur 10 sont destinées à un usage récréatif.

TOP 3

Ostende (17%), Bruges (9%) and Knokke-Heist (8%).

C'est le trio des stations balnéaires les plus recherchées par les emprunteurs pour une seconde résidence, quel que soit le but (mise en location ou à usage propre).



* En prenant en compte les 10 stations balnéaires
Source: Chiffres 2025 - BNP Paribas Fortis



+24%
2024-2025

En nombre de dossiers, le marché de la résidence secondaire dans les Ardennes a augmenté par rapport à 2024.

Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique Les Ardennes

9,7%

des secondes résidences achetées en Belgique se situent dans les Ardennes*.

32%

Une seconde résidence sur 3 est destinée à des fins locatives.

TOP 3

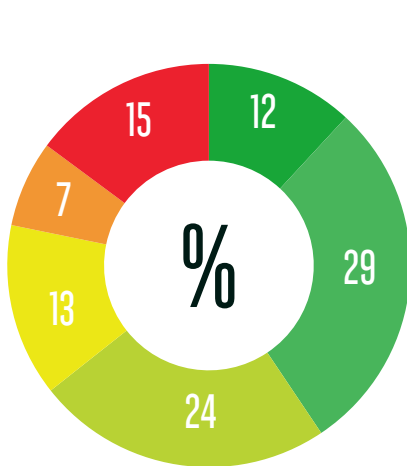
Bastogne (8%), Verviers (8%) et Marche-en-Famenne (4%).

C'est le trio des villes ardennaises les plus recherchées par les emprunteurs pour une seconde résidence, quel que soit le but (mise en location ou usage propre).

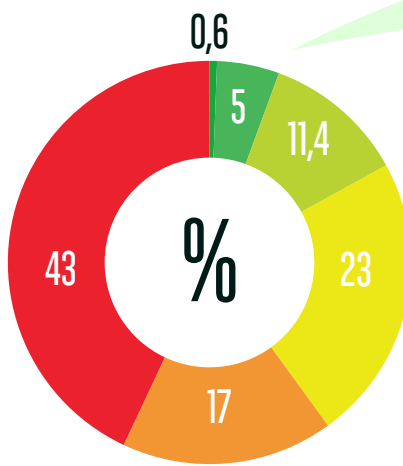


* En prenant en compte 56 communes se trouvant entièrement ou partiellement en Ardenne.
Source: Chiffres 2025 - BNP Paribas Fortis

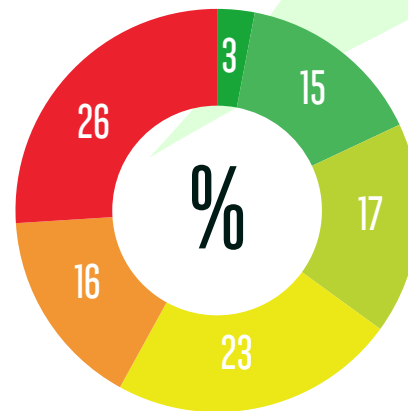
Répartition des scores de certificat de performance énergétique collectés dans le cadre d'un prêt hypothécaire



Flandre



Bruxelles



Wallonie

04



Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger





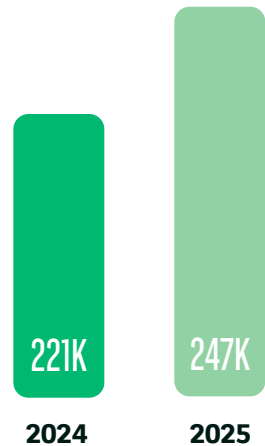
252.083

C'est le nombre de Belges qui possèdent au moins une résidence secondaire à l'étranger fin avril 2026*.



Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

Toujours plus de Belges





8%

En 2025, les crédits hypothécaires octroyés pour les secondes résidences à l'étranger représentaient 8% du total des crédits hypothécaires octroyés.

Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger Les Belges à l'étranger

+31%

Chez BNP Paribas Fortis, en nombre de dossiers, le marché de la résidence secondaire à l'étranger a progressé de 31% par rapport à 2024.



Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

Zoom sur les chiffres clés 2025



Montant

176.000

Euros
(contre €191.900 en 2024)



Durée

149

Mois
(contre 165 en 2024)



Endettement

44%

(contre 47% en 2024)



Quotité

48%

(contre 49% en 2024)

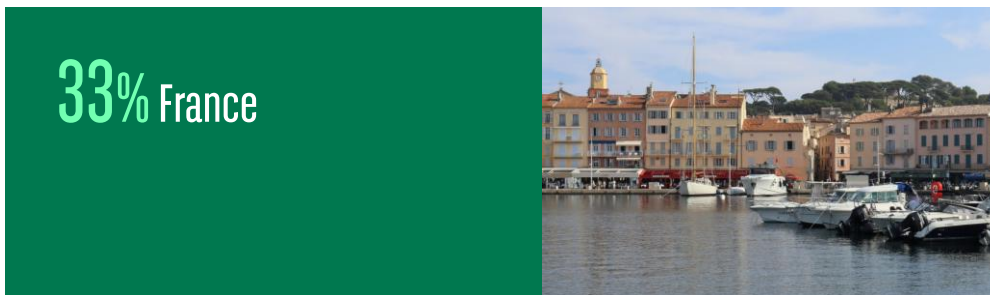


Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

Le TOP 3 des principales destinations à l'étranger

Voici les trois destinations étrangères les plus prisées par les emprunteurs en 2025 pour l'achat d'une résidence secondaire, quel qu'en soit l'usage (occupation personnelle et/ou location).

En nombre de demandes, l'Espagne représente 41% des dossiers de crédit pour une résidence secondaire à l'étranger, suivie par la France avec 33% des demandes. L'Italie ferme le classement avec 8%.





Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

Profil type

51 ans

L'âge moyen d'un emprunteur pour une résidence secondaire à l'étranger est de 51 ans (contre 47 ans en 2024).

34%

Si les plus de 55 ans représentent plus d'un emprunteur sur deux pour une résidence secondaire à l'étranger (34%), les moins de 45 ans constituent un acheteur sur 4 (24%).

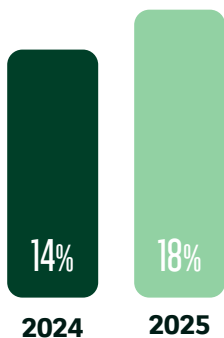
22%

Parmi les emprunteurs ayant acheté une résidence secondaire en Espagne, près de un sur cinq ont moins de 45 ans.



Les principales tendances pour
les secondes résidences à
l'étranger

Des résidences secondaires pour générer (parfois) des revenus



18%



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





Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

Résidences secondaires à l'étranger à des fins locatives : où et à quel coût ?

France

Lorsque la résidence secondaire est destinée à la location, la France s'impose comme la première destination étrangère en 2025, avec 43% des dossiers. Le montant moyen s'élève à 177.200 euros.

Espagne

22% des dossiers d'achats de résidences secondaires en Espagne ont pour objectif de générer des revenus locatifs. Le montant moyen emprunté s'élève à 213.500 euros.

Italie

L'Italie représente 7% des dossiers d'achat de seconde résidence à but locatif. Le montant moyen emprunté s'élève à 194.300 euros.



Source: Chiffres 2025 - BNP Paribas Fortis

Note: Emprunt hypothécaire avec déclaration de revenus locatifs



Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

Résidences secondaires à l'étranger à des fins récréatives : où et à quel coût ?

Espagne

Lorsque la résidence secondaire est destinée à un usage personnel, l'Espagne s'impose comme la première destination à l'étranger en 2025, avec 40% des dossiers. Le montant moyen engagé s'élève à 171.000 euros.

France

La France représente 31% des dossiers d'achats de résidences secondaires à usage personnel. Le montant moyen emprunté s'élève à 290.000 euros.

Italie

11% des achats de résidences secondaires en Italie sont destinés à un usage personnel. Le montant moyen emprunté s'élève à 237.500 euros.



Source: Chiffres 2025 - BNP Paribas Fortis

Note: Emprunt hypothécaire sans déclaration de revenus locatifs

MERCI



**BNP PARIBAS
FORTIS**

RELATIONS MEDIA



Valéry Halloy

valery.halloy@bnpparibasfortis.com
+32 (0)475 78 80 97

Hilde Junius

hilde.junius@bnpparibasfortis.com
+32 (0)478 88 29 60

Jeroen Petrus

jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com
+32 (0)498 32 14 94

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