

---

# Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale?

---

WORKING PAPER 20 NOV 2023

---

**Prof. Pieter-Paul Verhaeghe**  
**Dr. Marek Endrich, Dr. Petrus te Braak**  
**Vakgroep Sociologie - Vrije Universiteit Brussel**



---

## Résumé

Jusqu'à la pandémie de Covid-19, nous avons assisté à une montée en flèche d'Airbnb et d'autres plateformes de location analogues dans les hauts lieux touristiques. De même, l'offre Airbnb s'étoffait également en Région de Bruxelles-Capitale (RBC). Cette économie dite « de partage » essuie toutefois le feu des critiques en raison de ses impacts potentiellement négatifs sur les résidents locaux. Une éventuelle « touristification » est en l'occurrence évoquée. Dans le cadre de cette étude, nous évaluons si Airbnb a induit une hausse des prix des logements en RBC. En combinant des données uniques, nous avons étudié l'effet de l'offre d'Airbnb dans un quartier ainsi que les loyers et les prix d'achat moyens sur le marché du logement à long terme de ce même quartier. Nous avons en l'occurrence tenu compte de certaines caractéristiques du logement même ainsi que des facteurs économiques et invariants dans le temps des quartiers. Il ressort des diverses analyses qu'une augmentation de la densité d'Airbnb dans un quartier entre 2016 et 2018 s'est bel et bien accompagnée d'une hausse significative des loyers moyens, peu importe, en l'espèce, que le logement Airbnb soit proposé par des « hôtes professionnels » ou non. Nous ne constatons toutefois aucun impact d'Airbnb sur les prix d'achat moyens dans un quartier. Par ailleurs, nous n'avons constaté aucun effet de l'évolution entre 2018 et 2020. Bien que la pandémie ait fait chuter l'offre d'Airbnb dans la plupart des quartiers bruxellois, cela ne s'est donc pas accompagné d'un effet baissier sur les prix des logements au cours de la première année de pandémie.

Mots-clés : Airbnb, marché du logement, loyers, touristification, Bruxelles

## Abstract

Until the Covid-19 pandemic, we witnessed a strong increase in Airbnb and similar rental platforms in tourist hotspots. In the Brussels region, the supply of Airbnb also rose significantly. However, this so-called 'sharing economy' is heavily criticized due to potential negative consequences for local residents. One refers to a possible 'touristification' by Airbnb. In this study, we investigate the criticism that Airbnb led to higher housing prices in the Brussels-Capital Region. By using unique data, we examined the impact of Airbnb listings in a neighborhood on the long-term housing market's average rental and purchase prices. We took into account both specific features of the properties and the time-invariant and economic characteristics of the neighbourhoods. The analyses revealed that an increase in Airbnb density in a neighborhood between 2016 and 2018 did indeed coincide with a significant rise in average rental prices. This effect was observed regardless of whether the Airbnb property was offered by 'professional hosts' or not. However, we did not observe any effect of Airbnb on the average purchase prices of a neighborhood. Additionally, we found no impact from changes between 2018 and 2020. Although Corona led to a decrease in Airbnb listings in most Brussels neighbourhoods, this did not result in a price-reducing effect on housing prices during the first year of the pandemic.

Key words: Airbnb, housing market, rental prices, touristification, Brussels

---

# 1. Introduction

Les deux dernières décennies ont été empreintes par la popularité croissante des plateformes peer-to-peer en ligne dans le secteur du tourisme, notamment Airbnb, Nestpick, HomeAway et RentbyOwner (Dredge & Gyimóthy 2017; Adamiak 2018). Ces plateformes de partage permettent à quiconque de louer son logement à court terme. Bien que cette économie de partage puisse également avoir des avantages économiques en termes d'emploi et de revenus (Alyakoob & Rahman 2018; Mao et al. 2019; Dogru et al. 2020), elle essuie également le feu des critiques pour ses effets potentiellement gentrifiants (Ayoub et al. 2020; Barron et al. 2021; Garcia-López et al. 2020).

La Région de Bruxelles-Capitale (RBC) a, elle aussi, connu une augmentation soutenue du nombre de logements loués par l'intermédiaire de plateformes de partage numériques comme Airbnb (Verhaeghe & Endrich 2022; Endrich et al. 2022). Entre 2015 et 2017, l'offre d'Airbnb dans la Région a doublé pour atteindre plus de 12 000 logements, avant de se stabiliser à ce niveau jusqu'en 2019. Avec la pandémie et les restrictions de voyage qui en ont découlé, le tourisme dans la capitale et donc Airbnb ont été rudement touchés, l'offre chutant alors à quelque 9 000 unités. Airbnb ne s'est pas encore remis de ce revers. Derrière cette tendance générale se cache toutefois une histoire à plusieurs vitesses. À Bruxelles, comme dans d'autres villes, on relève une forte professionnalisation du marché Airbnb, avec de plus en plus de professionnels et d'investisseurs qui louent simultanément plusieurs logements sur Airbnb. Cela n'a pas grand-chose à voir avec la philosophie de partage originelle d'Airbnb, selon laquelle des particuliers louent leur propre logement ou une seule chambre (par ex. quand ils partent en voyage ou pour arrondir leurs fins de mois). En outre, la pandémie semble avoir renforcé cette tendance à la professionnalisation. En effet, les acteurs professionnels ont remporté des parts de marché et l'offre des petits acteurs, essentiellement, qui proposent sporadiquement une chambre dans leur maison ou appartement, a connu une forte baisse.

La question cruciale est toutefois la suivante : dans quelle mesure les dynamiques susmentionnées du marché de la location à court terme d'Airbnb ont-elles eu un impact sur les prix des logements du marché à long terme en Région de Bruxelles-Capitale ? L'une des principales critiques formulées à l'encontre d'Airbnb est qu'il « soustrait » des logements au marché des logements classique, ce qui entraîne une hausse des prix voire, à terme, le déplacement des habitants du quartier (Li et al. 2022). Autrement dit, le « city tripper » branché et le voyageur d'affaires fortuné s'approprient les logements du Brusseleir local, moins riche. Ces effets potentiellement perturbateurs ont déjà incité de nombreuses administrations communales à brider Airbnb. De même, à Bruxelles, il existe également un cadre réglementaire strict régissant l'hébergement touristique, tant au niveau municipal que régional.

Dans cette étude, nous examinons la mesure dans laquelle la forte hausse puis le recul d'Airbnb ont eu un impact sur les loyers et les prix d'achat des logements en RBC. Nous y distinguons les acteurs professionnels et non professionnels du marché Airbnb. Nous nous penchons plus concrètement sur deux périodes : l'impact d'Airbnb sur les loyers entre 2016 et 2018, puis l'impact entre 2018 et 2020 pendant la pandémie de Covid-19.

---

## 2. Airbnb et prix des logements

L'impact d'Airbnb sur les prix des logements peut se présenter sous plusieurs formes. La plus évidente serait qu'Airbnb induise une diminution du nombre de logements disponibles sur le marché à long terme classique. Les propriétaires d'appartements et de maisons qui proposent leur logement sur le marché de la location à long terme peuvent décider de les réaffecter au marché Airbnb de la location à court terme destiné aux touristes, ce qui entraîne une diminution de l'offre sur le marché classique et donc une augmentation des loyers.

Toutefois, plusieurs arguments s'opposent à cette hypothèse d'augmentation des loyers. La part relative d'Airbnb dans l'ensemble de l'offre de logements est peut-être trop faible pour avoir un impact significatif sur le marché du logement classique. Cet argument vaut assurément pour les quartiers ne recensant que quelques annonces Airbnb. Par ailleurs, le marché d'Airbnb compte encore bon nombre de prestataires privés qui ne proposent que sporadiquement une chambre ou un logement entier sur la plateforme. Ils continuent à vivre dans leur maison ou leur appartement et bénéficient d'un revenu supplémentaire, sans qu'il y ait de transfert structurel du marché de la location à long terme vers le marché de la location à court terme. En outre, il se peut également que les logements proposés sur Airbnb ne conviennent pas à des locataires de longue durée, car ils ne disposent pas d'un niveau de confort ou d'équipements suffisants pour y vivre de façon structurelle. Un autre argument très répandu est que les prestataires Airbnb ont remis en état des logements anciens qui déperissaient et où plus personne ne vivait, avant de les proposer à la location. Ils ne provoquent aucun changement, mais augmentent simplement l'offre.

Enfin, le tourisme peut généralement avoir un impact sur l'offre de logements et les loyers dans un quartier déterminé. Cet impact peut en l'occurrence également être double. D'une part, l'augmentation du tourisme peut entraîner des nuisances sonores ou d'autre nature, ce qui réduit la demande de logements à long terme et induit une baisse des loyers. D'autre part, le tourisme peut également générer un dynamisme économique, en créant une forte demande d'espaces locatifs (notamment pour des bars ou des boutiques éphémères), ce qui peut dès lors exercer une pression accrue sur les loyers dans un quartier.

Diverses recherches ont déjà été menées à l'étranger sur l'impact d'Airbnb sur les prix des logements. Aux États-Unis, Barron et al. (2021) ont démontré de façon convaincante que l'essor d'Airbnb s'est accompagné d'un transfert de logements du marché de la location à long terme vers le marché de la location à court terme, ce qui a ensuite induit une hausse des prix des logements et des loyers. En outre, cet effet haussier sur les prix était plus soutenu dans les quartiers où la part de locataires était plus élevée que celle des propriétaires-occupants. Un impact positif d'Airbnb sur les prix des logements a déjà également été observé en Europe. L'équipe de Reichle (2023) a examiné un échantillon de 25 grandes villes d'Europe (dont Bruxelles) et y a étudié la relation entre Airbnb et les prix des logements entre 2010 et 2019. Elle a constaté qu'Airbnb a un effet haussier sur les prix d'achat et les loyers en Europe. L'effet le plus prononcé a été relevé dans le centre urbain, mais il était également visible dans les districts plus suburbains. D'autres études se penchent sur des villes ou des pays européens spécifiques, avec des informations plus détaillées sur l'offre de logements. Pour Barcelone, Garcia-Lopez et al. (2020) démontrent la façon dont les Airbnb ont globalement augmenté les loyers de 2 % en moyenne voire de 7 % dans les quartiers comptant de nombreux Airbnb. Par ailleurs, ils ont constaté que ces augmentations de prix s'accompagnaient d'une diminution du nombre de ménages d'un quartier, signe de l'éviction des résidents locaux. De même, au Portugal, les Airbnb ont entraîné une augmentation des prix des maisons, dans des proportions importantes allant jusqu'à 32 % dans les centres historiques et touristiques (Franco & Santos 2021). Ayouba et al. (2020) ont se sont intéressés à huit grandes villes de France et ont constaté que la densité d'Airbnb

---

dans un quartier était associée à des loyers plus élevés dans trois villes (Paris, Lyon et Montpellier). L'impact le plus significatif sur les prix des logements a été retrouvé chez les acteurs professionnels du marché Airbnb.

En outre, certaines études examinent la mesure dans laquelle une diminution de l'offre d'Airbnb dans un quartier déterminé s'accompagne également d'une baisse des loyers. En appliquant un modèle quasi-expérimental innovant, Koster et al. ont étudié (2021) l'impact de l'instauration de restrictions légales sur Airbnb dans 18 des 88 villes du comté de Los Angeles sur le marché du logement classique. Ils ont constaté une baisse soutenue de l'offre Airbnb dans ces villes et, par conséquent, une baisse des prix des logements. L'impact de la politique a également été étudié à Berlin par Duso et al. (2020). Ils ont démontré que la réglementation et les restrictions légales imposées à Airbnb ont entraîné une diminution des annonces sur la plateforme, induisant ainsi un impact négatif sur les loyers. En outre, l'impact le plus important sur les prix a été relevé chez les hôtes Airbnb professionnels qui proposent un logement à la location pendant plus de six mois. Contrairement aux conclusions de Reichle et al. (2023) et Franco & Santos (2021), l'impact des restrictions politiques était plus important dans les quartiers comptant peu d'Airbnb. À Lisbonne, Gonçalves et al. (2022) ont utilisé la réforme du plan local d'urbanisme pour estimer la réaction des prix des logements aux Airbnb. Les prix immobiliers ont chuté après l'interdiction de nouveaux Airbnb dans certains quartiers de la ville. Enfin, une étude récente s'est également penchée sur l'impact de la pandémie de Covid-19. Batalha et al. (2022) ont démontré à Lisbonne que la contraction du tourisme s'est accompagnée d'une relocalisation des logements du marché à court terme d'Airbnb vers le marché locatif traditionnel. L'offre sur ce marché de la location à long terme a augmenté de 20 % dans les quartiers où le nombre d'Airbnb était auparavant élevé, ce qui s'est accompagné d'une baisse de 4 % des loyers. En résumé, toutes les données empiriques disponibles vont dans le même sens : en règle générale, une augmentation de l'offre de logements Airbnb dans un quartier ou une ville entraîne une diminution du nombre de logements à la location sur le marché des logements classique, ce qui se traduit par une hausse des loyers. Toutefois, l'intensité de l'impact varie, avec des associations faibles, voire nulles dans certaines villes, jusqu'à des effets très importants dans les centres-villes touristiques et chez les hôtes professionnels d'Airbnb.

### 3. Airbnb dans la Région de Bruxelles-Capitale

Bien que Bruxelles soit moins réputée comme un haut lieu touristique que d'autres villes telles que Berlin, Amsterdam ou Paris, le tourisme a également connu un grand essor dans la capitale belge. La RBC attire les voyageurs d'agrément et d'affaires. Selon visit.brussels, Bruxelles a accueilli quelque 4,1 millions de visiteurs en 2019, soit l'année précédant la pandémie de Covid-19.<sup>1</sup> La plupart des touristes viennent de Belgique, des pays voisins, du Royaume-Uni et des États-Unis. Pendant la pandémie de Covid assortie de restrictions de voyage, le nombre d'arrivées a chuté à 1,04 million de visiteurs en 2020 (-74 %). Le secteur du tourisme est encore en train de se relever de ce revers. En 2022, le nombre de visiteurs était de 2,97 millions, soit 72 % du record de 2019.

Le secteur hôtelier classique et le marché Airbnb tirent tous deux profit du tourisme à Bruxelles. Jusqu'à la crise du coronavirus, le nombre annuel de nuitées dans les hôtels bruxellois s'élevait à 7,80 millions. Ce chiffre s'est écroulé à 1,88 million en 2020 et à 2,49 millions en 2021. Cependant, le secteur hôtelier s'en est déjà bien remis avec un nombre annuel de nuitées de 5,83 millions en 2022, soit 75 % du niveau de 2019. Le secteur Airbnb a également enregistré une forte croissance jusqu'à la pandémie. Airbnb est devenu un acteur majeur du marché bruxellois du tourisme, avec un nombre croissant d'annonces sur la plateforme Airbnb, un chiffre d'affaires en

---

<sup>1</sup> <https://www.visit.brussels/fr/presse/fait-et-chiffres/barometre-touristique>

---

hausse et des taux de réservation en augmentation (Verhaeghe & Endrich 2022). Toutefois, en raison de la pandémie, l'offre sur Airbnb a également fortement chuté. Contrairement à l'offre hôtelière classique, le marché Airbnb semble s'être moins bien remis de la pandémie. En 2015, quelque 6 500 logements étaient proposés sur Airbnb par 5 300 hôtes environ. On a ensuite observé une forte augmentation jusqu'en 2017, suivie d'une stabilisation des chiffres jusqu'aux prémices de la pandémie. Le nombre d'annonces actives s'est maintenu à environ 12 000 unités par an, tandis que le nombre d'hôtes oscillait aux alentours de 9 000. Depuis la pandémie, l'offre Airbnb a toutefois fortement chuté pour atteindre quelque 7 700 annonces proposées par 5 000 hôtes environ en 2022 et l'on ne voit aucun retournement de situation à l'horizon.

Cependant, l'offre Airbnb bruxelloise est très diversifiée. Dans une étude précédente, nous avons distingué quatre catégories d'hôtes pour la RBC (Endrich et al. 2022) : les professionnels, les investisseurs, les occasionnels et les sharers (partageurs). Dans le volet professionnel de l'offre, nous distinguons les professionnels et les investisseurs. Lesdits « professionnels » sont des acteurs professionnels (souvent des entreprises) qui proposent au moins trois maisons ou appartements à la location à court terme. Les « investisseurs » désignent un groupe de propriétaires privés qui proposent deux logements sur Airbnb ou un seul, mais pendant plus de 120 jours par an. Nous supposons qu'il s'agit de personnes qui possèdent un deuxième ou un troisième logement à titre d'investissement et qui le proposent sur le marché lucratif d'Airbnb. Dans le volet des non-professionnels, nous utilisons le type de logement pour différencier deux autres catégories. Lesdits « propriétaires occasionnels » sont des particuliers qui mettent à disposition un logement complet, mais pendant moins de 120 jours par an (par ex. les expatriés qui sont à l'étranger ou les personnes qui voyagent). Enfin, nous distinguons également les « sharers » (partageurs). Cette catégorie d'hôtes concerne les propriétaires qui proposent sporadiquement une chambre dans leur logement, mais pas l'ensemble du logement. Selon nous, seuls les propriétaires occasionnels et les sharers satisfont à la philosophie d'« économie de partage » originelle d'Airbnb. Jusqu'en 2017, le nombre de logements sur Airbnb, toutes catégories de propriétaires confondues, a augmenté en RBC, mais depuis, ce sont les propriétaires professionnels qui ont été la force motrice (Verhaeghe & Endrich 2022). Nous constatons une tendance longue et continue à la professionnalisation, principalement soutenue par les hôtes professionnels possédant au moins trois logements. Cette tendance croissante à la professionnalisation à Bruxelles est conforme à d'autres études menées sur Airbnb à l'étranger (Adamiak 2018; Gil & Sequera 2020).

---

## 4. Données et méthodes

Cette étude examine l'impact de l'offre Airbnb sur les prix des logements sur le marché à long terme classique en RBC. Pour ce faire, nous combinons quatre types de données : des données sur l'offre Airbnb, des données sur le marché du logement locatif classique, des données sur le marché des propriétaires-occupants et des informations sur les quartiers de Bruxelles.

*Le marché de la location à court terme d'Airbnb.* Pour examiner l'offre d'Airbnb en RBC, nous utilisons les données d'AirDNA (<https://www.airdna.com>). Ce fournisseur collecte au quotidien toutes les annonces et leurs spécificités de la plateforme Airbnb par le biais du « web scraping ». En utilisant divers algorithmes, AirDNA génère des estimations précises des activités sur Airbnb. Elles fournissent des informations sur les annonces en termes de disponibilité, d'occupation, de caractéristiques du logement et de son emplacement. Il importe de noter que, pour des raisons de protection de la vie privée, Airbnb déforme l'emplacement exact des annonces, en n'autorisant la localisation des logements que dans un rayon de 150 mètres autour des coordonnées x et y spécifiées. Airbnb était déjà actif à Bruxelles avant 2015, mais AirDNA n'a commencé à recueillir des données sur Airbnb à Bruxelles, grâce au « web scraping », qu'au cours du second semestre 2015. Pour cette étude, nous utilisons les données relatives à Airbnb pour les années 2015 à 2020. Le nombre d'offres actives variait entre 6 609 en 2015 et 12 431 en 2019. Nous créons un indicateur de densité des offres pour 100 ménages au niveau des secteurs statistiques. Un secteur statistique est la plus petite unité spatiale pour laquelle l'Office belge de Statistique (StatBel) fournit des indicateurs. On peut le considérer comme un « quartier » administratif. Nous calculons cette densité Airbnb pour tous les types d'hôtes confondus, dans un premier temps, puis uniquement pour les prestataires professionnels. Ces derniers concernent les hôtes qui proposent au moins deux logements sur Airbnb ou un seul pendant plus de 120 jours par an. Il s'agit concrètement d'un regroupement de ce que l'on appelle les « professionnels » et les « investisseurs » de la catégorisation d'Endrich et al. (2022).

*Marché du logement locatif à long terme.* Aucune donnée officielle n'est actuellement disponible sur l'offre de logements locatifs à Bruxelles. Nous avons dès lors recueilli ces informations par le biais du « web scraping » à partir des annonces locatives publiques sur Immoweb, pour des logements situés en RBC. En Belgique, Immoweb est la première plateforme de location et de vente de logements. Grâce aux annonces de location, nous disposons de données plus précises sur le loyer, le nombre de chambres, le type de logement (maison ou autre) et la localisation des logements à louer. Nous avons recueilli ces données pour un sous-ensemble de logements proposés en 2016, 2018 et 2020. En 2020, la période d'avril à novembre coïncide avec les deux premières vagues de la pandémie de Covid-19 en Belgique. Dans le jeu de données, nous excluons les offres aux loyers extrêmes (< 150 € par mois par chambre ou > 10 000 € de loyer par mois). Au final, notre jeu de données porte sur 11 829 annonces de location pour 2016, 7 857 pour 2018 et 13 602 pour 2020. Nous avons ensuite agrégé les loyers par année au niveau du secteur statistique. Pour limiter la potentielle distorsion d'un petit nombre d'observations par secteur, nous utilisons uniquement les loyers agrégés pour les quartiers où l'on dénombre plus de cinq annonces locatives par année, comme le montrent nos données. De ce fait, de nombreux quartiers de ladite deuxième couronne, les quartiers urbains situés en périphérie de la Région, disparaissent de nos analyses. Toutefois, l'impact en est négligeable, car très peu d'Airbnb y sont proposés.

*Marché du logement des propriétaires-occupants à long terme.* Nous utilisons également les données relatives aux prix de vente de logements fournies par StatBel. Elles fournissent le prix médian au niveau du secteur statistique pour différents types de logements, mais elles sont limitées aux zones et aux années avec un nombre minimal de ventes.

*Caractéristiques des quartiers.* Les informations sur les caractéristiques économiques des quartiers proviennent de StatBel. Là encore, nous considérons les secteurs statiques comme des « quartiers administratifs ». Nous utilisons plus précisément le revenu imposable annuel médian par habitant d'un quartier et la proportion de demandeurs d'emploi inscrits dans la population des 18 à 64 ans.

Le Tableau 1 offre un aperçu de toutes les variables au niveau du secteur statistique (quartier) pour les années 2016, 2018 et 2020. Dans les statistiques descriptives de la section suivante, nous examinons de plus près la distribution des principales variables dans les quartiers bruxellois.

**Tableau 1. Aperçu des variables au niveau du quartier**

	<i>Moyen</i>	<i>Écart type</i>	<i>Min.</i>	<i>Max.</i>
Nombre d'Airbnb pour 100 ménages	2,59	3,34	0,00	28,28
Nombre d'Airbnb professionnels pour 100 ménages	1,31	2,22	0,00	22,73
Loyer moyen	1 168 €	416 €	482 €	3 777 €
Loyer moyen par chambre	396 €	75 €	241 €	791 €
Moyenne du loyer résiduel	-0,06	0,174	-0,56	0,58
Revenu imposable annuel médian par habitant	21 801 €	4 335 €	3 293 €	41 178 €
Proportion de demandeurs d'emploi inscrits	+ 9,39 %	+ 4,22 %	+ 0,00 %	+ 24,11 %

En raison du puissant impact de la pandémie de Covid-19 sur le tourisme, Airbnb et le marché du logement à long terme, nous avons divisé les analyses en deux périodes. Nous examinons tout d'abord l'impact d'Airbnb sur les loyers et les prix d'achat au cours de la période précédant l'épidémie de coronavirus en 2020. Concrètement, nous analysons la mesure dans laquelle une augmentation de l'offre Airbnb (et donc la densité Airbnb) par quartier s'est accompagnée d'une augmentation des loyers et des prix d'achat moyens dans ce quartier. Nous examinons en l'occurrence l'évolution de 2016 à 2018. Cela nous donne le résultat en temps « normal ». Nous faisons ensuite de même pour la période Covid, conformément à l'étude de Batalha et al. (2022). Nous examinons ici la mesure dans laquelle la baisse de l'offre Airbnb consécutive à la pandémie s'est également accompagnée d'une baisse des loyers et des prix d'achat. Nous analysons en l'occurrence l'évolution de 2018 à 2020.

Il se peut que toute hausse/baisse de l'offre Airbnb et des prix des logements soit due à une cause (externe) commune (par ex. l'attrait d'un quartier pour y vivre). Toutefois, en examinant l'évolution de l'offre Airbnb et des prix des logements (et non leurs niveaux absolus), nous maintenons plus ou moins constantes les caractéristiques de quartier. Nous faisons ainsi abstraction des facteurs invariants dans le temps susceptibles d'affecter l'attractivité d'un quartier.

Pour chaque période, nous effectuons une analyse de régression hédonique sur les loyers et les prix d'achat sur le marché à long terme. En utilisant ces régressions hédoniques, nous estimons l'impact des caractéristiques des logements sur les loyers et les prix d'achat. Concrètement, nous régressons le logarithme du prix d'un logement déterminé sur le nombre de chambres (pour le marché de la location) et le type de logement (pour le marché de la location et le marché des propriétaires-occupants). Ensuite, nous prenons la partie résiduelle de ces analyses de régression. Il s'agit de la partie des loyers et des prix d'achat qui ne peut être expliquée par les caractéristiques des logements susmentionnées. Nous prenons ainsi déjà partiellement en compte la grande variété des logements à Bruxelles. Nous calculons ensuite la moyenne de ces loyers et les prix d'achat résiduels par quartier (et pour vérifier les valeurs aberrantes, également la médiane, disponible sur demande). Ce sont ces prix de



---

logements résiduels que nous utilisons pour examiner, au niveau du quartier, la mesure dans laquelle ils sont impactés par l'offre Airbnb dans un même quartier. Tout d'abord, nous analysons la relation bivariée à l'aide d'une corrélation et d'un diagramme de dispersion. Nous effectuons ensuite une analyse multivariée, en contrôlant l'évolution du revenu imposable annuel médian et du taux de chômage, conformément à la spécification ci-dessous:

$$\Delta y_i = \beta \Delta \text{densité d'Airbnb}_i + \gamma \Delta X_i + u_{it}$$

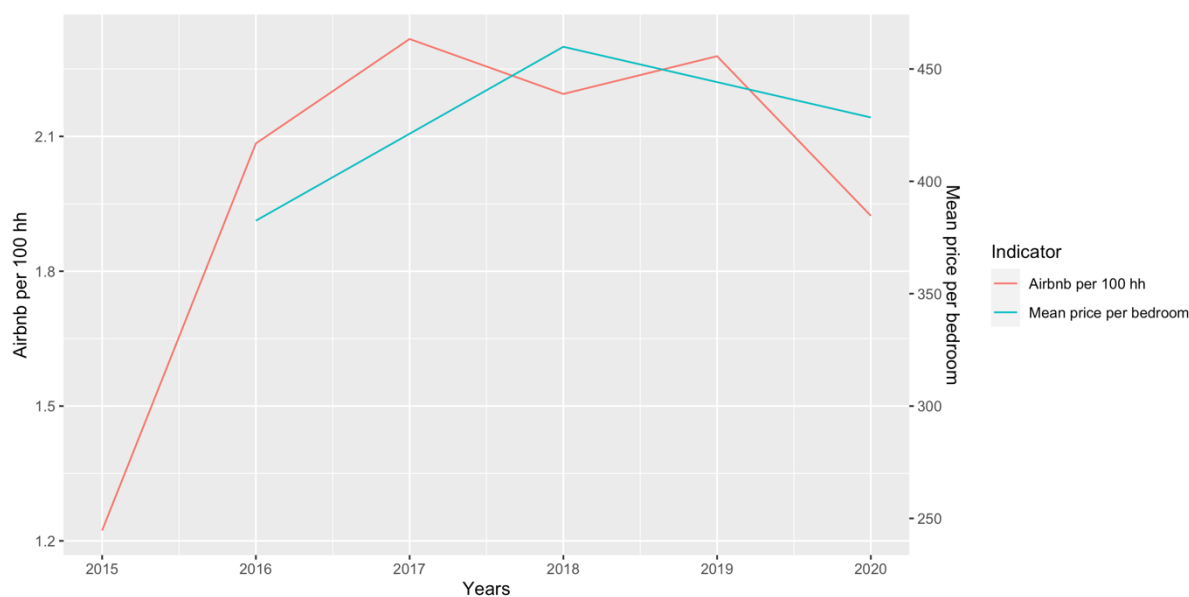
$\Delta y_i$  est l'évolution du loyer ou du prix d'achat résiduel dans un secteur statistique et les régresseurs sont l'évolution de la densité d'Airbnb et des variables de contrôle  $X_i$  (revenu imposable annuel médian et taux de chômage).

## 5. Résultats

### Statistiques descriptives des principales variables

La Figure 1 présente l'évolution de l'offre Airbnb et des loyers entre 2015 et 2020 en RBC. La densité d'Airbnb par quartier, c'est-à-dire le nombre d'annonces Airbnb pour 100 ménages, a augmenté entre 2015 et 2017, puis s'est plus ou moins stabilisée autour de 2,3 Airbnb, avant de chuter à 2,14 en 2020 en raison de la pandémie de Covid-19. Les loyers mensuels moyens par chambre sont passés de 365 € en 2016 à 460 € en 2018, avant de redescendre à 428 € en 2020. Par ailleurs, le prix de vente moyen des logements a augmenté de façon constante entre 2015 et 2021 pour atteindre près de 300 000 €.

Figure 1 : Évolution de l'offre Airbnb et des loyers entre 2015 et 2020



Cependant, les annonces et les prix des logements varient considérablement d'un quartier à l'autre de la Région de Bruxelles-Capitale. Les Figures 2a et 2b illustrent cette variation géographique. Comme le décrivent plus en détail Verhaeghe et Endrich (2022), les Airbnb sont concentrés dans la partie centrale de la Ville de Bruxelles (ledit *Îlot Sacré*), autour du quartier européen (Schuman et Parc Léopold) et dans les zones gentrifiées d'Ixelles et de Saint-Gilles. Les prix élevés sur le marché de la location à long terme sont moins concentrés dans le centre, mais on observe des prix plus élevés le long de l'axe sud-est à partir du centre. En 2018, les loyers les plus élevés par chambre étaient enregistrés dans les communes d'Ixelles, de Bruxelles, d'Etterbeek et d'Uccle et les plus faibles à Berchem-Sainte-Agathe, Anderlecht, Jette, Koekelberg et Molenbeek-Saint-Jean. Dans la plupart des communes, les loyers ont augmenté entre 2016 et 2018, bien que le loyer demandé ait diminué à Molenbeek-Saint-Jean au cours de cette période. Entre 2018 et 2020, les prix ont chuté dans toutes les communes, l'impact étant le plus important dans les communes les plus chères d'Ixelles et de la Ville de Bruxelles. Cette baisse des loyers dans nos données correspond en partie aux résultats de la Confédération des Immobiliers (CIB) pour

Bruxelles.<sup>2</sup> Le Baromètre de location de la CIB contient les résultats d'une analyse des baux conclus au cours d'une période déterminée par l'intermédiaire d'une agence immobilière (et non par des bailleurs privés). La CIB a constaté une augmentation du loyer moyen (prix général, pas par chambre) de 4 % entre 2018 et 2020 sur l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale. Pour les communes comptant le plus de logements Airbnb (et donc dans notre jeu de données), la CIB a constaté une baisse à Bruxelles-Ville (-5 %), une croissance nulle à Etterbeek (0 %) et une augmentation du loyer moyen à Ixelles (+6 %) entre 2018 et 2020.

**Figure 2a. Variation géographique de la densité d'Airbnb d'un quartier bruxellois à l'autre en 2018**



**Figure 2b. Variation géographique des loyers mensuels moyens par chambre d'un quartier bruxellois à l'autre en 2018**

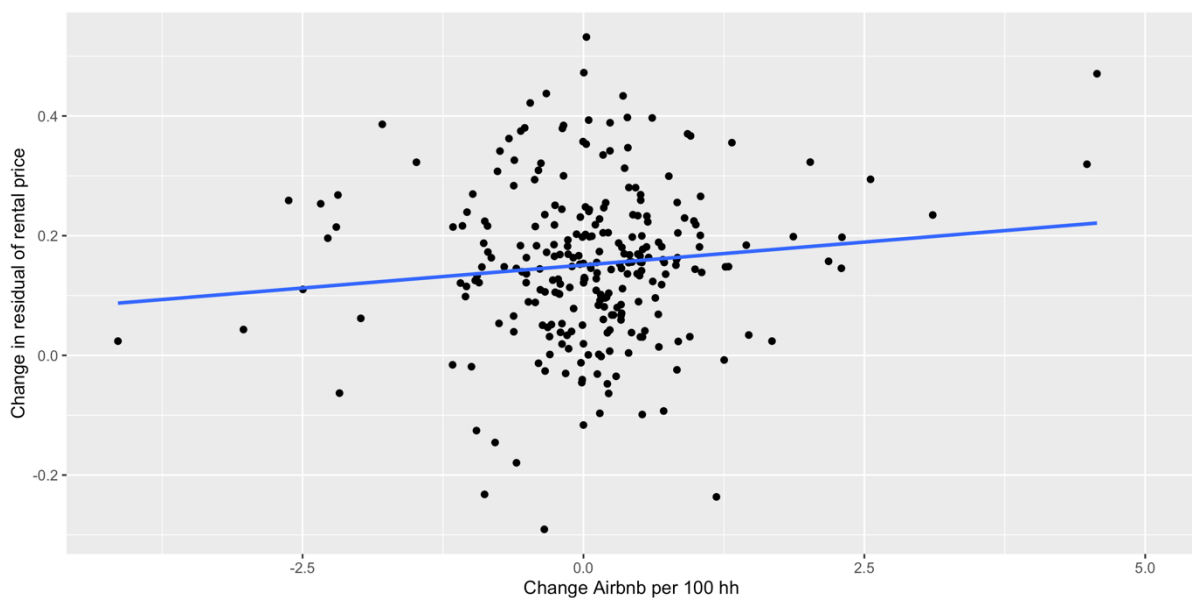


<sup>2</sup> [https://www.flexmail.eu/dyn/tpl\\_attributes/user\\_documents/user\\_30565\\_documents/Persbericht/CIB-Huurbarometer\\_februari\\_2023\\_BR\\_def\\_.pdf](https://www.flexmail.eu/dyn/tpl_attributes/user_documents/user_30565_documents/Persbericht/CIB-Huurbarometer_februari_2023_BR_def_.pdf)

### Analyses bivariées et multivariées : période 2016-2018

En Figure 3, un diagramme de dispersion présente l'évolution du loyer résiduel moyen dans un secteur statistique entre 2016 et 2018, et l'évolution de la densité d'Airbnb dans ce quartier. On relève une corrélation positive significative de 0,1418 si l'on considère tous les types d'hôtes et une corrélation positive très similaire de 0,1423 si l'on se concentre uniquement sur les acteurs Airbnb professionnels ( $p < 0,01$ ). Après avoir contrôlé les caractéristiques du quartier invariables dans le temps, le nombre de chambres et le type de logement locatif, nous constatons donc qu'une augmentation de l'offre Airbnb dans le quartier s'est accompagnée d'une augmentation du loyer moyen par chambre dans ce quartier.

**Figure 3. Relation bivariée entre l'évolution de l'offre Airbnb dans un quartier et les loyers résiduels moyens dans ce même quartier entre 2016 et 2018**



Cette corrélation positive est confirmée par les analyses multivariées du Tableau 2, dans lesquelles nous contrôlons en outre l'évolution des facteurs économiques du quartier. Nous constatons qu'une augmentation de la densité des annonces Airbnb dans un quartier s'accompagne d'une hausse significative des loyers. Il en ressort que par logement Airbnb supplémentaire pour 100 ménages, l'augmentation des loyers résiduels moyens s'élève à 1,6 %. L'évolution du revenu imposable moyen ou du taux de chômage dans le quartier n'a aucun impact sur les loyers au cours de la même période. Dans la dernière colonne, nous nous concentrons uniquement sur les hôtes Airbnb professionnels et nous constatons qu'ils affichent une augmentation similaire des loyers.

Par souci d'exhaustivité, nous examinons également l'impact de l'offre Airbnb sur les prix d'achat des logements dans un quartier. Il ne semble y avoir aucune corrélation significative, ce que confirment les analyses multivariées du Tableau 3. Les prix d'achat dans un quartier n'évoluent pas différemment entre 2016 et 2018 en fonction de l'offre Airbnb dans ce quartier.

**Tableau 2. Analyse multivariée de l'évolution de l'offre Airbnb dans un quartier et les loyers résiduels moyens dans ce même quartier entre 2016 et 2018**

	<i>Variables indépendantes : Évolution du loyer résiduel moyen</i>	
	(1)	(2)
Évolution de la densité d'Airbnb	0,016** (0,005)	
Évolution de la densité d'Airbnb professionnels		0,020** (0,006)
Évolution du revenu imposable annuel médian	0,308 (0,238)	0,296 (0,239)
Évolution du proportion de demandeurs d'emploi inscrits	-0,003 (0,009)	-0,003 (0,009)
Intersection	0,138** (0,013)	0,137** (0,013)
Nombre de quartiers	263	263
R <sup>2</sup> ajusté	0,021	0,021
Statistique F	2,911*	2,855*

\*  $p < 0,05$ ; \*\*  $p < 0,01$ ; marge d'écart entre parenthèses

**Tableau 3. Analyse multivariée de l'évolution de l'offre Airbnb dans un quartier et les prix d'achat résiduels moyens dans ce même quartier entre 2016 et 2018**

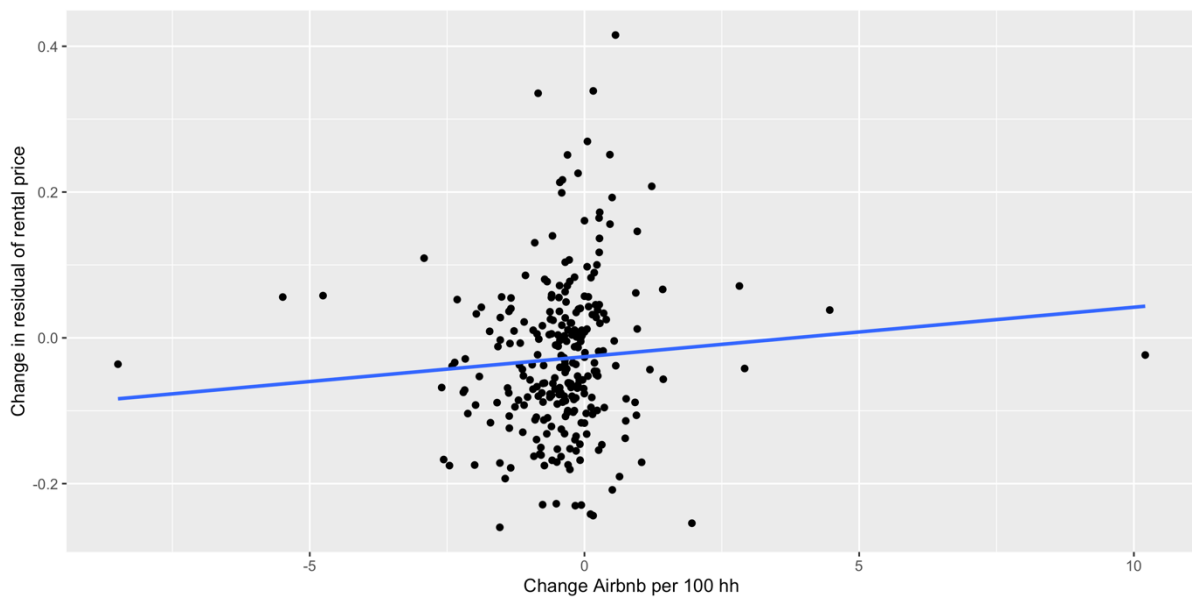
	<i>Variables indépendantes : Évolution du prix d'achat résiduel moyen</i>	
	(1)	(2)
Évolution de la densité d'Airbnb	0,007 (0,014)	
Évolution de la densité d'Airbnb professionnels		-0,014 (0,024)
Évolution du revenu imposable annuel médian	0,391 (0,440)	0,467 (0,460)
Évolution du proportion de demandeurs d'emploi inscrits	-0,007 (0,016)	-0,006 (0,016)
Intersection	0,082** (0,025)	0,094** (0,023)
Nombre de quartiers	205	205
R <sup>2</sup> ajusté	-0,003	-0,001
Statistique F	0,801	0,948

\*  $p < 0,05$ ; \*\*  $p < 0,01$ ; marge d'écart entre parenthèses

### Analyses bivariée et multivariée : Période de la Covid 2018-2020

Une fois cette analyse d'Airbnb et des prix des logements lors d'une période « normale » effectuée, nous examinons l'évolution pendant la pandémie. Comme nous l'avons vu, le nombre d'offres Airbnb a diminué en 2020, tout comme le loyer résiduel moyen. Si les zones où le nombre d'Airbnb était déjà élevé enregistraient des baisses de loyers plus importantes, cela constituerait une preuve supplémentaire de l'impact d'Airbnb sur le marché de la location à long terme. Le diagramme de dispersion en Figure 4 illustre l'évolution de 2018 à 2020 de la densité d'Airbnb et celle des loyers résiduels moyens. Il existe une légère corrélation positive, toutefois moins importante qu'entre 2016 et 2018. Le coefficient de corrélation est de 0,080 pour tous les Airbnb et de 0,016 pour les professionnels. Les analyses multivariées le confirment : une diminution de l'offre Airbnb dans un quartier ne s'accompagnait pas sensiblement à une diminution des loyers résiduels moyens, que ce soit parmi tous les hôtes Airbnb ou uniquement parmi les hôtes professionnels (résultats non illustrés, mais disponibles sur demande). Étant donné que les prix d'achat ont continué à flamber au cours de la période de Covid-19 (malgré la baisse de l'offre Airbnb) et que la période précédente n'a montré aucun impact significatif d'Airbnb sur les prix d'achat, nous cessons dès lors de contrôler un éventuel impact.

**Figure 4. Relation bivariée entre l'évolution de l'offre Airbnb dans un quartier et des loyers résiduels moyens dans ce même quartier entre 2018 et 2020**



---

## 6. Conclusion et discussion

Jusqu'à la pandémie de Covid-19, nous avons assisté à une montée en flèche d'Airbnb et d'autres plateformes de location analogues dans les hauts lieux touristiques. L'offre d'Airbnb a également fortement augmenté en RBC, principalement dans l'îlot Sacré touristique, autour du quartier européen (Schuman et Parc Léopold) et dans les quartiers branchés d'Ixelles et de Saint-Gilles (Endrich et al. 2022). Cette économie dite « de partage » essuie toutefois le feu des critiques en raison de ses impacts potentiellement négatifs sur les résidents locaux, allant des nuisances à l'augmentation des prix des logements et une véritable éviction. En l'occurrence, on parle même parfois de « touristification », c'est-à-dire une gentrification due au tourisme (Freytag & Bauder 2018; Neuts et al. 2021; Cheung & Yiu 2022). Ce rôle perturbateur d'Airbnb a déjà donné lieu à des restrictions légales dans plusieurs villes, comme la limitation du nombre d'annonces par hôte (Chen et al. 2023; Farhoodi 2021), le nombre maximal de jours pendant lesquels un Airbnb peut être proposé (Duso et al. 2020; Valentin 2021; Jia & Wagman 2020; Li et al. 2022) ainsi que la limitation des nouvelles annonces (Franco & Santos 2021; Gonçalves et al. 2022). Plus que cette nouvelle réglementation, c'est principalement la pandémie de coronavirus qui a mis un solide coup de frein à la croissance d'Airbnb. Airbnb a également subi ce revers à Bruxelles, dont il ne s'est pas encore tout à fait remis (Verhaeghe & Endrich 2022). Il reste encore à voir si cette baisse du nombre d'Airbnb a également eu un impact sur les conséquences perturbatrices de la plateforme.

Dans cette étude, nous examinons pour la Région de Bruxelles-Capitale la critique selon laquelle Airbnb a induit une augmentation des prix des logements. En combinant des données uniques, nous avons étudié l'effet de l'offre d'Airbnb dans un quartier ainsi que les loyers et les prix d'achat moyens sur le marché du logement à long terme de ce même quartier. Nous avons en l'occurrence tenu compte de certaines caractéristiques du logement même ainsi que des facteurs économiques et invariants dans le temps des quartiers. Il ressort des diverses analyses qu'une augmentation de la densité d'Airbnb dans un quartier entre 2016 et 2018 s'est bel et bien accompagnée d'une hausse significative des loyers moyens, peu importe en l'occurrence que le logement Airbnb soit proposé par des « hôtes professionnels » ou non. Il est remarquable de déjà trouver un impact significatif sur une période aussi brève. Cet effet haussier sur les prix du marché du logement locatif classique est dans la lignée de recherches antérieures menées à l'étranger (Ayoub et al. 2020; Garcia-López et al. 2020; Barron et al. 2021; Franco & Santos 2021; Reichle 2023). Nous ne constatons toutefois aucun impact d'Airbnb sur les prix d'achat moyens d'un quartier.

En outre, nous n'avons constaté aucun impact de l'évolution lors de la période de Covid-19 entre 2018 et 2020. Bien que la pandémie ait fait chuter l'offre d'Airbnb dans la plupart des quartiers bruxellois, cela ne s'est donc pas accompagné d'un effet baissier sur les prix des logements au cours de la première année de pandémie. Des recherches antérieures menées à Lisbonne ont toutefois révélé un effet de cet ordre (Batalha et al. 2022). La contraction du tourisme s'y est accompagnée d'une relocalisation des logements vers le marché locatif classique et d'une baisse des loyers. Nous ne pouvons pas dire avec certitude la raison pour laquelle l'affaiblissement de l'offre Airbnb n'a eu aucun impact à Bruxelles. Peut-être y a-t-il un décalage de la baisse des loyers ou de la réaction des hôtes Airbnb à la pandémie. Même si, selon toutes vraisemblances, la pandémie sera bien vite derrière nous, il peut être judicieux d'attendre encore un peu et de ne pas figer le logement dans un marché locatif à long terme. Il se pourrait donc que les résultats soient différents si l'on prolongeait la période d'observation au-delà de 2020. Malheureusement, il n'y a pas suffisamment de données disponibles à ce sujet.

Toutefois, les conclusions ci-dessus doivent être lues sous le prisme d'un certain nombre de restrictions. D'abord et avant tout, nous ne pouvons pas prétendre à une causalité totale. Nous avons tenu compte des facteurs de quartier invariants dans le temps afin de vérifier l'attrait d'un quartier pour l'établissement d'un logement Airbnb ou pour y vivre. En outre, nous avons également vérifié l'impact éventuel de l'évolution économique dans le quartier au cours des périodes étudiées (il n'y a eu aucun impact dans le bref laps de temps étudié). Nous n'avons toutefois pas pu vérifier s'il y a eu d'autres évolutions dans le quartier. En outre, nous ne disposons que d'informations sommaires sur les logements qui ont été loués ou vendus. Nous avons vérifié le nombre de

---

chambres et le type de logement, mais bien entendu, le prix d'un logement est déterminé par bien d'autres aspects que ces facteurs. De futures recherches pourront donc approfondir l'étude de l'hétérogénéité des logements. Quels sont les types de logements les plus impactés par Airbnb ? Quels immeubles sont le plus rapidement réaffectés au marché Airbnb ? Enfin, en l'absence de données officielles sur les loyers dans un quartier, nous avons dû recourir aux annonces de location sur Immoweb. Cependant, le « web scraping » de ces informations ne portait que sur trois ans. Nous n'avons donc pas pu examiner de nombreux quartiers, ou seulement en partie, du fait d'un nombre d'observations insuffisant. De plus, Immoweb ne reprend pas une partie du marché locatif (informel) de Bruxelles, essentiellement celui dont les loyers sont les plus bas. Il se peut que ce soit précisément ce segment de loyers plus bas qui est le plus susceptible d'être relocalisé vers Airbnb, car l'écart de prix entre le marché à court terme et le marché à long terme y est plus important. Le cas échéant, notre conclusion reste une sous-estimation du véritable effet haussier d'Airbnb sur les loyers à Bruxelles.



---

## Références

- Adamiak, C. (2018), Mapping Airbnb supply in European cities, *Annals of Tourism Research*, 71, 67-71. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2018.02.008>
- Alyakoob, M., Rahman, M. (2018). Shared prosperity (or lack thereof) in the sharing economy. *Information Systems Research*, 33, 638-658. <https://doi.org/10.1287/isre.2021.1076>
- Ayoub, K., Breuille, M., Grivault, C., Le Gallo, J. (2020). Does Airbnb disrupt the private rental market? An empirical analysis for French cities. *International Regional Science Review*, 43, 76-104. <https://doi.org/10.1177/0160017618821428>
- Batalha, M., Gonçalves, D., Peralta, S., Pereira Dos Santos, J. (2022). The virus that devastated tourism: The impact of covid-19 on the housing market. *Regional Science and Urban Economics*, 95, 103774. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2022.103774>
- Barron, K., Kung, E., Proserpio, D. (2021). The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*, 40, 23-47. <https://doi.org/10.1287/mksc.2020.1227>
- Chen, W, Wei, Z., Xie, K. (2022). Regulating Professional Players in Peer-to-Peer Markets: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*, 69, 2893-2918. <https://doi.org/10.1287/mnsc.2022.4480>
- Cheung, K.S., Yiu, C.Y. (2022). Touristification, Airbnb and the tourism-led rent gap: Evidence from a revealed preference approach. *Tourism Management*, 92, 104567. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2022.104567>
- Duso, T., Michelsen, C., Schäfer, M., Ducbao Tran, K. (2020). Airbnb and rents: Evidence from Berlin. *DIW Berlin Discussion Paper No. 1890*. <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3676909>
- Dogru, T., Mody, M., Suess, C., McGinley, S., Line, N. (2020). The Airbnb paradox: Positive employment effects in the hospitality industry. *Tourism Management*, 77, 104001. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2019.104001>
- Endrich, M., Verhaeghe, P.P., Costa, R., Imeraj, L., Gadeyne, S. (2022). The spatial distribution of Airbnb providers in Brussels. Different drivers for different types of hosts? *Consumer Behavior in Tourism and Hospitality*. 17, 297-311. <https://doi.org/10.1108/CBTH-10-2021-0250>
- Farhoodi, A. (2021). Democratizing the Opportunities: Who Benefits from the Airbnb Market? <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3480518>
- Franco, S., Santos, C.D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88, 103667. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103667>
- Freytag, T., Bauder, M. (2018). Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. *Tourism Geographies*, 2, 443-460. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454504>
- García-López, M-A., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 199, 103278. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- Gil, J., Sequera, J. (2020). The professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a collaborative economy. *Current Issues in Tourism*, 1-20. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1757628>
- Gonçalves, D., Peralta, S., Pereira dos Santos, J. (2022). Short-term rental bans and housing prices: Quasi-experimental evidence from Lisbon. *IZA Discussion Paper No. 15706*. <https://ssrn.com/abstract=4281261>

- 
- Jia, J., Wagman, L. (2020). Platform, Anonymity, and Illegal Actors: Evidence of Whac-a-Mole Enforcement from Airbnb. *Journal of Law and Economics*, 63, 729-761. <https://www.journals.uchicago.edu/doi/abs/10.1086/709243>
- Koster, H., Van Ommeren, J., Volkhausen, N. (2021). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. *Journal of Urban Economics*, 124, 103356. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103356>
- Li, H., Kim, Y., Srinivasan, K. (2022). Market Shifts in the Sharing Economy: The Impact of Airbnb on Housing Rentals. *Management Science*, 68, 8015–8044. <https://doi.org/10.1287/mnsc.2021.4288>
- Mao, Y., Tian, X., Ye, K. (2019). Real effects of peer-to-peer rental: Evidence from Airbnb. *Kelley School of Business Research Paper*, 44.
- Neuts, B., Kourtit, K., Nijkamp, P. (2021). Space Invaders? The Role of Airbnb in the Touristification of Urban Neighbourhoods. *Tourism and Regional Science: New Roads*, 103-125. [https://doi.org/10.1007/978-981-16-3623-3\\_7](https://doi.org/10.1007/978-981-16-3623-3_7)
- Reichle, P., Fidrmuc, J., Reck, F. (2023). The sharing economy and housing markets in selected European cities. *Journal of Housing Economics*, 60, 101914. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2023.101914>
- Valentin M. (2021). Regulating short-term rental housing: Evidence from New Orleans. *Real Estate Economics*, 49, 152-186. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12330>
- Verhaeghe, P.P., Endrich, M. (2022). De ontwikkeling van Airbnb in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor en tijdens de Covid-19 pandemie. *Ruimte & Maatschappij*, 13, 9-32.

## Financement

Cette étude a été financée par une subvention d’Innoviris – Prospective Research (n° 2021-PRB-110) dans le cadre du projet « Air-BRU : Inequalities of Shared Short-Term Rentals in Brussels ».

Cette texte est une traduction du working paper original néerlandais intitulé: *Zorgt Airbnb voor hogere huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?* La traduction en français a été financée par Bruxelles Logement, Service Public Régional de Bruxelles.