

10/06/ 2026

Étude immobilière d'ING : La pression sur l'accessibilité au logement ne s'explique pas uniquement par la location de courte durée

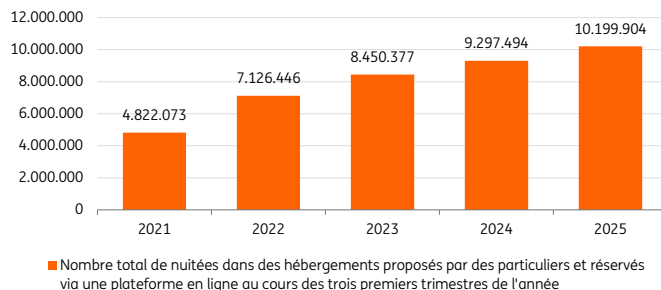
Le marché de la location de courte durée via des plateformes en ligne telles qu'Airbnb, Booking.com et Expedia a fortement progressé ces dernières années, avec plus de 10 millions de nuitées en 2025. Cette croissance coïncide avec un resserrement du marché du logement en Belgique. Sous l'effet de taux d'intérêt structurellement plus élevés et de la hausse des prix immobiliers, une partie de la demande immobilière s'est déplacée du marché de l'achat vers celui de la location, ce qui accroît la pression sur l'offre locative. Les locations de courte durée contribuent à cette tension en mobilisant des logements pour des séjours temporaires plutôt que permanents. Au total, on estime qu'environ 0,8% du parc locatif à Bruxelles, Gand et Anvers est ainsi soustrait du marché résidentiel par des plateformes comme Airbnb. La location de courte durée contribue donc bien à la pression sur le marché du logement, mais n'explique qu'une partie des problèmes d'accessibilité.

Un renforcement des contrôles et un meilleur partage des données concernant les locations de courte durée pourraient permettre de réintégrer une partie des logements retirés sur le marché résidentiel classique, mais l'impact restera limité et n'atténuera que marginalement les tensions. La problématique de l'accessibilité repose en effet avant tout sur un déficit persistant d'offre de logements adaptés, qui ne répond pas suffisamment à l'évolution démographique et qui est freinée par la hausse des coûts de construction, une production plus faible et un cadre réglementaire trop contraignant. Dès lors, le principal défi pour les pouvoirs publics consiste à renforcer l'offre de logements abordables, notamment en l'alignant davantage sur la demande croissante de petites unités de logement et en garantissant un cadre d'investissement stable pour soutenir les projets de construction et de rénovation.

La location via les plateformes dépasse les 10 millions de nuitées en 2025

Au cours des dernières années, les plateformes de réservation en ligne ont rapidement gagné en importance, tant auprès des voyageurs que des loueurs. En 2024, selon les données Statbel, 1.232.000 séjours ont été réservés en Belgique via ces plateformes, représentant 12.280.000 nuitées. Cela correspond à une hausse de 11% du nombre de nuitées par rapport à 2023, et au niveau le plus élevé de séjours et de nuitées chez les particuliers depuis le début de cette statistique. Cette forte croissance s'est poursuivie en 2025. Lors des trois premiers trimestres, le cap des 10 millions de nuitées a déjà été franchi, soit une augmentation de 10% par rapport à la même période un an plus tôt, ce qui laisse penser que 2025 dépassera à nouveau 2024.

Fig. 1 : La forte augmentation du nombre de séjours réservés sur des plateformes s'est poursuivie en 2025

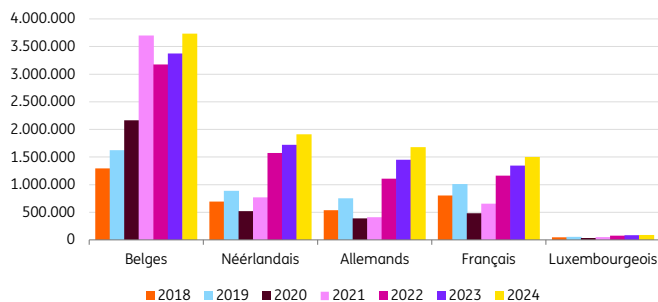


Source : Statbel

Au cours des trois premiers trimestres de 2025, la moitié de ces nuitées ont eu lieu en Flandres (50%), suivie de la Wallonie (34%) et de la région de Bruxelles-Capitale (17%). La Belgique a donc clairement gagné en attractivité en tant que destination de vacances au cours des dernières années. Non seulement les Belges ont été plus nombreux à réserver des séjours dans leur propre pays, mais le nombre de touristes étrangers est également en augmentation constante depuis la pandémie. En 2024, par exemple, les visiteurs étrangers représenteront 70 % de l'ensemble des nuitées. Environ 42 % de ces réservations étrangères provenaient de touristes de nos pays voisins, à savoir la France, l'Allemagne, les Pays-Bas et le Luxembourg.

Fig.2 : Ces dernières années, la Belgique n'a cessé de gagner en importance en tant que destination de vacances, tant auprès des Belges que des touristes étrangers.

(Nombre de nuitées via plateformes en Belgique par an selon la nationalité du réservant)



Source : Statbel

Location de courte durée et accessibilité dans un marché du logement tendu

Un marché locatif tendu rend l'impact de la location de courte durée plus perceptible

La forte croissance du tourisme et des réservations via des plateformes numériques n'est pas sans conséquences pour le marché du logement. Ces dernières années, la combinaison de taux d'intérêt structurellement plus élevés et de la hausse des prix immobiliers a mis sous pression l'accessibilité des logements pour les candidats acheteurs. Dans ce contexte, [la part des propriétaires](#) en Belgique est passée de 72,4% en 2022 à 70,9% en 2025, ce qui s'est accompagné d'une augmentation du nombre de locataires.

En outre, l'offre n'a pas suivi la hausse de la demande de logements locatifs. Les agences immobilières font état d'un nombre exceptionnellement élevé de candidats par logement disponible. [Le baromètre des loyers de Dewaele](#) montre par exemple que le nombre de demandes de visites a doublé depuis 2021, tandis que le nombre de contrats de location conclus a diminué. Le baromètre des loyers [CIB](#) met également en évidence ce manque structurel d'offre. Parallèlement, une part croissante des ménages n'a plus accès au marché locatif privé, ce qui accentue la pression sur la demande de logements sociaux. En [Flandre](#), environ 215.000 personnes sont toujours sur liste d'attente pour un logement social. En [Wallonie](#) et à [Bruxelles](#), ce chiffre est plus faible, mais l'offre y reste également insuffisante pour répondre à la demande.

Dans un contexte où les taux d'intérêt devraient rester structurellement élevés à l'avenir, l'accession à la propriété risque de demeurer difficile pour de nombreux ménages. Nous estimons que davantage de personnes resteront donc dépendantes du marché locatif. En l'absence d'une offre supplémentaire, la tension sur le marché locatif devrait persister dans les années à venir. Dans ce contexte, la location de courte durée pourrait encore accentuer cette pression. [Une étude de la VUB](#) a ainsi montré que la forte augmentation du nombre de locations Airbnb à Bruxelles entre 2015 et 2017 s'est accompagnée d'une hausse des loyers moyens.

La location de courte durée retire une part limitée mais significative de l'offre

Dans notre analyse, nous nous concentrons sur plusieurs régions pour lesquelles des données sont disponibles¹ sur les logements entiers proposés en location de courte durée via Airbnb, à savoir la Région de Bruxelles-Capitale, Anvers et Gand. Ces régions se caractérisent par ailleurs par un

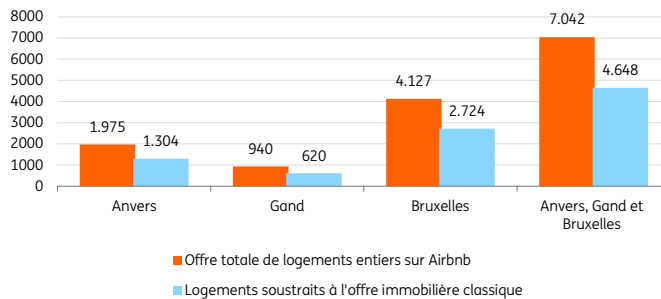
¹ Dans notre analyse, nous nous concentrons uniquement sur Airbnb, car des données cohérentes, complètes et accessibles au public sont disponibles pour cette plateforme via Inside Airbnb concernant le nombre de logements de courte durée proposés (logements entiers) par des particuliers. Pour d'autres plateformes, telles que Booking.com ou Expedia, ce type d'information n'est pas toujours disponible de manière aussi publique et cohérente.

marché de la location structurellement tendu et compte parmi les marchés [locatifs les plus chers du pays](#). En 2025, le loyer mensuel moyen à Bruxelles s'élevait à 2.031 euros pour une maison mitoyenne et à 1.299 euros pour un appartement, tandis qu'à Anvers et à Gand, les loyers moyens s'établissaient respectivement autour de 1.004 et 1.018 euros par mois.

Selon une analyse récente de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA), quelque 2.400 logements bruxellois ont disparu de l'offre de logements ordinaires à la fin de 2022 en raison d'Airbnb². Des chiffres plus récents provenant de [Inside Airbnb](#) montrent qu'il y a actuellement 4.127 logements entiers à louer sur la plateforme. Si nous utilisons les mêmes proportions que dans l'étude IBSA, cela signifierait qu'aujourd'hui, près de 3.000 logements ont disparu du parc immobilier ordinaire à Bruxelles. Cela s'est accompagné d'un recul marqué du nombre de nouveaux baux sur le marché locatif bruxellois. En 2025, le baromètre des locations comptait pour la première fois sur [moins de 8.000 nouveaux contrats de location à Bruxelles](#), contre encore plus de 10.000 en 2021. Cela indique que moins de logements arrivent sur le marché, tandis que les locataires restent aussi plus longtemps dans leur logement, faute d'alternative dans un marché plus tendu.

À [Anvers](#), 1.975 habitations complètes sont actuellement proposées sur Airbnb, tandis qu'à [Gand](#), il y en a 940. Si nous utilisons les mêmes proportions que pour Bruxelles³, cela signifie qu'à Anvers et à Gand, près de 2.000 logements ne font plus partie de l'offre régulière de logements, mais sont utilisés comme logements de courte durée via Airbnb. Au total, si l'on regarde les trois villes ensemble, cela se traduit par le retrait de quelque 4.650 logements du parc de logements permanents.

Fig.3 : Logements retirés de l'offre de logements en raison d'Airbnb⁴



Sources : [Inside Airbnb](#), IBSA, calculs d'ING |

Rapportée à l'offre locative totale dans ces régions, cela correspond à 0,8%⁵ des logements locatifs potentiellement retirés du marché. Bien que cette part puisse être plus élevée si l'on inclut d'autres plateformes telles que Booking.com ou Expedia, cette analyse montre que la location de courte durée contribue à la tension sur le marché du logement sans constituer la principale explication du manque de logements locatifs abordables.

L'accent de la réglementation sur la location de courte durée se déplace vers son application

La location de courte durée n'est peut-être pas la seule cause des problèmes d'accessibilité, mais elle accroît la pression sur les marchés locatifs urbains et peut également générer [des nuisances](#). Plusieurs villes ont donc renforcé leur réglementation. [Amsterdam](#) a, par exemple, introduit dès 2014 une limite au nombre de jours de location, réduite par la suite de 60 à 30 jours en 2019, puis à 15 jours dans certaines zones plus tôt cette année. Des obligations supplémentaires ont également été mises en place, telles que l'enregistrement et une liste d'autorisations à obtenir

² Selon la IBSA, un bien immobilier disparaît de l'offre de logements lorsqu'il est loué via Airbnb pendant au moins 120 nuits par an, ce qui signifie qu'environ 66 % de l'offre ne fait plus partie de l'offre traditionnelle de logements. En raison des colocations, cette proportion est probablement plus élevée.

³ En l'absence d'études comparables, nous appliquons le même ratio pour Anvers et Gand que pour Bruxelles en nous basant sur le nombre de logements loués via Airbnb.

⁴ Selon IBSA, 66 % des logements entiers proposés sur Airbnb ont été retirés du marché immobilier ordinaire. Nous appliquons cette hypothèse pour estimer le nombre de logements retirés pour Anvers, Bruxelles et Gand.

⁵ Le nombre de logements locatifs est estimé en appliquant la part des logements locatifs dans le parc total issue du [Census 2021](#) aux données les plus récentes sur le parc immobilier. Le nombre de logements retirés est ensuite comparé à cette estimation afin de déterminer la part du marché locatif potentiellement occupée par la location de courte durée.

Commenté [Cd1]: Comment for the text box:

I deleted the first sentence as it is a bit strange here, we could think all the lack of housing is due to Airbnb What is "équilibre fonctionnel" ? Probably interesting to define it.
226000 more housing in 2025? Don't we have the data for 2025 already? It seems strange to mention this while it's in the past
The example of Amsterdam is a bit strange because I think it's the city where Airbnb is the most regulated (at least since 2023). It's forbidden in the city center and allowed under strict conditions elsewhere: it can only be primary residences that are rented, maximum 30 nights a year and even only 15 nights elsewhere.
As a consequence, airbnb rents has decreased by around 50% between 2019 and 2024. Also, it seems that this decrease by 50% didn't lead to less pressure on the real estate market. So it would mean that the actual impact of platform is relatively small...

sous peine de sanctions. [Des études récentes](#) montrent que ces mesures ont effectivement entraîné une baisse de l'offre Airbnb (environ -54% entre 2019 et 2024), sans pour autant provoquer de retournement dans la dynamique des loyers.

Un cadre réglementaire pour les locations de courte durée existe également en Belgique depuis un certain temps⁶, mais son impact dans la pratique est resté limité car peu de logements se conformaient à la réglementation. L'année 2026 pourrait constituer un tournant, avec un accent accru sur l'application effective de la réglementation. Ainsi, [Gand](#) a renforcé les contrôles en début d'année en recrutant des inspecteurs supplémentaires, tandis que [Bruxelles](#) a intensifié les contrôles des locations de courte durée depuis l'an dernier. À [Anvers](#), le secteur hôtelier plaide déjà en 2023 pour des contrôles plus stricts des logements Airbnb, sans qu'un durcissement concret ne soit encore intervenu à ce stade.

Cette évolution est soutenue par [la législation européenne](#), directement applicable depuis le 20 mai 2026, qui impose notamment aux plateformes de partager leurs données et de retirer les hébergements non conformes. L'impact final dépendra toutefois de la rapidité avec laquelle [les infrastructures nécessaires et le portail numérique d'enregistrement et de données \(« Single Digital Entry Point »\)](#) deviendront opérationnels en Belgique. En [Flandre](#), il a déjà été annoncé fin de l'année dernière que les plateformes en ligne devront partager leurs données avec Toerisme Vlaanderen afin de mieux cibler la location illégale. En [Wallonie](#) également, le ministre compétent a confirmé que le règlement européen sur la location de courte durée est directement applicable et que sa mise en œuvre est en préparation.

Une meilleure application des règles peut aider, mais les problèmes d'accessibilité restent avant tout structurels

Une action renforcée contre la location de courte durée illégale n'aura qu'un impact limité sur l'accessibilité. Une mise en œuvre rapide et efficace pourrait permettre de réintégrer au marché locatif une partie des logements illégalement retirés et ainsi atténuer légèrement la pression sur le marché locatif. Un meilleur partage des données constitue à cet égard un levier important, permettant de réintégrer une partie des quelque 4.600 logements retirés sur le marché résidentiel classique. Toerisme Vlaanderen a en effet constaté l'an dernier qu'[environ 40%](#) des hébergements proposés en Flandre ne respectent pas les règles du décret sur l'hébergement. Il est dès lors plausible qu'une part comparable des locations de courte durée à Bruxelles ne respecte pas non plus la réglementation en vigueur. Une meilleure circulation des données devrait faciliter la détection des locations illégales et permettrait de réinjecter ces logements sur le marché résidentiel. Concrètement, environ 1.800 logements à Anvers, Gand et Bruxelles pourraient ainsi redevenir disponibles à la vente ou à la location, ce qui réduirait le nombre de logements retirés d'environ 0,3% du parc locatif actuel, contre 0,8% sans ces mesures.

Le nombre de permis de bâtir reste trop faible. Bien que cela puisse offrir un certain soulagement à court terme, l'impact sur le marché du logement dans son ensemble demeure limité. Le manque de logement à louer est en effet largement déterminé par des facteurs structurels du côté de l'offre. Trop peu de logements sont construits en Belgique, ce qui se voit très clairement dans l'évolution de l'activité de construction : malgré une hausse du nombre de permis de bâtir octroyés de 6,4% sur les deux premiers mois de l'année 2026 (en glissement annuel), le niveau reste historiquement bas. Dans le résidentiel, la reprise est encore plus limitée, avec 3,5% de permis supplémentaires par rapport à la même période l'an dernier, principalement grâce à une hausse des permis pour maisons (+17% en glissement annuel). Néanmoins, le nombre total de permis reste inférieur à sa moyenne de long terme, et la complexité et la durée des procédures continuent de freiner le lancement de nouveaux projets. Tant que cela reste comme ça, le nombre de logement disponible restera inférieur à la demande, ce qui continuera à pousser à la hausse les prix de vente et les loyers.

La production de logements ne correspond pas aux besoins futurs. Par ailleurs, la baisse du nombre de permis pour appartements se poursuit (-8% en glissement annuel), alors même que les projections démographiques pointent vers des besoins accrus d'appartement dans le futur. Selon [le Bureau fédéral du Plan](#), la Belgique comptera environ 422.500 ménages supplémentaires d'ici 2040, dont 71% de personnes seules. Cela correspond à une hausse de 16% du nombre de personnes seules entre 2025 et 2040. Pourtant, le parc immobilier actuel reste majoritairement composé de maisons (69%). Pour répondre aux besoins futurs, une augmentation de l'offre de logements plus petits, notamment des appartements, sera donc nécessaire. Dans ce contexte, le

⁶ La Flandre a introduit une obligation de déclaration en 2017 par le biais du « Logiesdecreet », la Wallonie exige une licence ou une déclaration et Bruxelles a également imposé une obligation d'enregistrement avec l'ordonnance du 8 mai 2014 et l'ordonnance Airbnb approuvée en 2024.

type de permis délivrés ne semble pas alignée avec l'évolution de la demande, ce qui accroît le risque d'un écart croissant entre offre et demande et donc d'une pression accrue sur l'accessibilité.

Hausse des coûts liée au conflit au Moyen-Orient. Le secteur de la construction est actuellement confronté à une hausse des coûts énergétiques liée au conflit au Moyen-Orient, ce qui renchérit les coûts des matériaux et de production. Selon une enquête de [Bouwunie](#), les matériaux étaient en avril en moyenne environ 15% plus chers en raison du conflit. Par ailleurs, [les taux d'intérêt à long terme](#), et donc les taux hypothécaires, ont de nouveau augmenté, alors qu'ils étaient déjà plus élevés qu'il y a quelques années. Cela pèse non seulement sur la demande de logements neufs, mais aussi sur les coûts de financement des constructeurs. Cette pression se reflète depuis plusieurs années dans une hausse du nombre de faillites dans le secteur de la construction : sur les quatre premiers mois de 2026, celles-ci étaient encore en hausse de 3,3% par rapport à la même période en 2025. Ces coûts élevés freinent la création de nouveaux logements et renforcent le risque d'une pénurie persistante.

Un cadre réglementaire strict. Par ailleurs, la situation s'est également complexifiée au cours des dernières années pour les propriétaires en raison d'un durcissement de la réglementation. En [Wallonie](#), l'obligation de permis de location a été étendue en 2023 à de nouvelles formes d'habitat telles que les tiny houses ou les yourtes. En Flandre, une obligation de rénovation est en vigueur depuis la même année lors de la transmission de propriété, et les exigences en matière d'efficacité énergétique pèseront davantage sur le marché locatif dans les années à venir. Il a ainsi [été annoncé](#) que les loyers des logements présentant une mauvaise performance énergétique ne pourront plus être indexés à partir de 2028 et que ces logements ne pourront plus être proposés à la location à partir de 2030. À Bruxelles, [l'obligation d'enregistrement des contrats de location](#) au niveau régional et fédéral a été complétée l'an dernier par une interdiction [des loyers « excessifs »](#). Bien que ces mesures poursuivent des objectifs légitimes, tels que l'accessibilité, la qualité du logement et la durabilité, elles peuvent également avoir des effets indirects sur l'offre locative. De [nombreuses études](#) montrent que la régulation des loyers entraîne généralement une baisse des loyers dans les logements concernés et une hausse du taux de propriétaires, mais s'accompagne généralement d'une réduction de l'offre locative et d'un ralentissement de la construction. En outre, les loyers régulés incitent les locataires à rester plus longtemps dans leur logement, ce qui freine la mobilité et rend l'accès au marché plus difficile pour les nouveaux entrants. Dans un contexte de demande élevée, cela peut renforcer la pénurie et accroître la pression sur le marché.

En conclusion, l'accessibilité au logement dépendra dès lors de la capacité de l'offre à s'adapter à la demande. Cela implique notamment d'accélérer les procédures d'octroi de permis et de favoriser les projets mettant davantage l'accent sur des logements plus petits, tels que les appartements. Parallèlement, un cadre d'investissement stable et prévisible est nécessaire pour soutenir les décisions de construction et de rénovation, afin que les projets puissent continuer à être réalisés malgré un environnement de coûts plus élevés et de taux d'intérêt plus importants. Enfin, il est essentiel que les normes renforcées en matière de qualité du logement et d'efficacité énergétique s'inscrivent dans un cadre cohérent, avec un accompagnement adéquat et des périodes de transition réalistes, afin d'éviter une sortie accélérée de logements du marché locatif. Cela permettra de réduire l'écart entre l'offre et la demande et de contribuer à une meilleure accessibilité et à une meilleure fluidité sur le marché du logement.

Disclaimer

Cette publication a été préparée par la division d'analyse économique et financière de ING Belgique S.A. ("ING") exclusivement à titre d'information, sans tenir compte des objectifs d'investissement, de la situation financière ou des moyens d'un utilisateur en particulier. Les informations dans cette publication ne constituent ni une recommandation de placement, ni un conseil fiscal, juridique ou en investissement, ni une offre ou une incitation à acheter ou vendre des instruments financiers. Même si toutes les précautions ont été prises pour assurer que les informations contenues dans ce document ne soient ni erronées, ni trompeuses au moment de la publication, ING ne peut pas garantir l'exhaustivité ni l'exactitude des informations communiqués par des tiers. ING ne peut pas être tenue pour responsable d'éventuelles pertes directes ou indirectes suite à l'utilisation de cette publication, sauf faute grave. Les opinions, prévisions ou estimations sont uniquement celles du ou des auteurs à la date de la publication et peuvent être modifiées sans préavis, sauf indication contraire.

La distribution de cette publication peut faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires dans certains états et les personnes qui entrent en possession de celle-ci doivent se renseigner à propos de ces restrictions et les respecter.

Cette publication est soumise à la protection du copyright et des droits des bases de données et ne peut être reproduite, distribuée ou publiée par quiconque, quel que soit l'objectif, sans l'accord préalable explicite et écrit de ING. Tous les droits sont réservés. L'entité juridique responsable de la publication ING Belgique S.A. est agréée par la Banque Nationale de Belgique et est supervisée par la Banque Centrale Européenne (BCE), la Banque Nationale de Belgique (BNB) et l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA). ING Belgique S.A. est enregistrée en Belgique (n° 0403.200.393) au registre des personnes morales de Bruxelles.

À l'attention des investisseurs américains : toute personne qui souhaite discuter de cette publication ou effectuer des transactions dans un titre mentionné dans ce document doit prendre contact avec ING Financial Markets LLC, qui est membre de la NYSE, la FINRA et la SIPC et qui fait partie de ING, et qui a accepté la responsabilité de la distribution de ce document aux États-Unis conformément aux dispositions en vigueur.

Editeur responsable : Peter Vanden Houte, Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles, Belgique.