

Monitoring des locations à court terme en Suisse

De nouvelles données pour une analyse plus étendue du phénomène Airbnb en Suisse et en Valais

Depuis 2014, Tourobs propose régulièrement à ses lecteurs une analyse qui vise à suivre l'évolution du phénomène Airbnb en Suisse avec un focus particulier sur le canton du Valais. Jusqu'à présent, nos analyses se basaient sur des données collectées par nos propres soins. Avec l'apparition de nouvelles contraintes qui compliquent fortement l'acquisition des données, nous avons opté pour une nouvelle solution qui devrait nous permettre de continuer à offrir une mise à jour régulière des faits et chiffres des locations à court terme générées par le biais de la plateforme Airbnb.

Tourobs a souscrit un abonnement à [AirDNA](#) qui est une plateforme dont l'objectif est de transformer les données des locations à court terme en informations stratégiques exploitables par les divers acteurs du territoire concerné. En ayant recours à cette source qui suit les performances quotidiennes de plus de 10 millions d'annonces publiées sur Airbnb et HomeAway pour l'ensemble du globe, Tourobs peut se concentrer sur ses compétences en matière de création de tableaux de bord et d'analyse plus fine de la situation, notamment les impacts sur le tourisme suisse en général et de montagne en particulier. Une [explication de l'approche méthodologique d'AirDNA](#) se trouve à la fin de cette analyse.

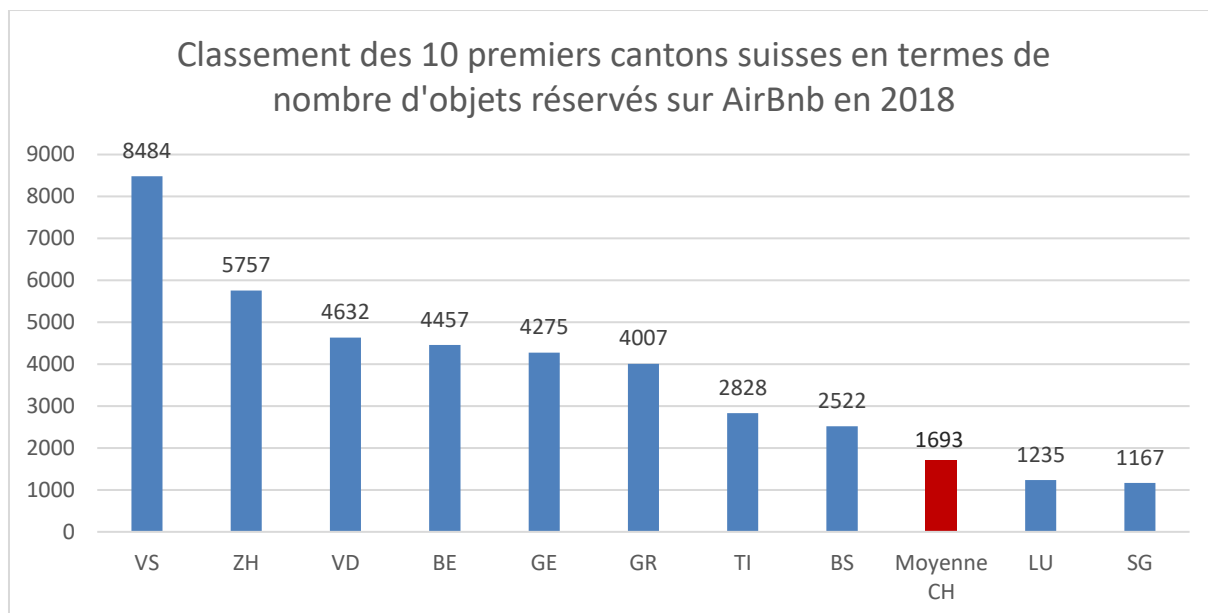
Que nous révèlent les chiffres 2018 ?

Nous proposons ci-après un survol de quelques faits et chiffres dont vous pouvez retrouver le détail sur notre site Internet et y appliquer des filtres pour faire ressortir l'évolution mensuelle sur des périodes remontant jusqu'en octobre 2014 :

http://data.tourobs.ch/dashboard_sharedeconomy/airbnbhomeaway

En Suisse, pour l'ensemble de l'année 2018, **49'207 objets** ont été recensés sur la plateforme Airbnb. De ce total, **44'034 unités** ont fait l'objet d'au moins une réservation dans le courant de l'année 2018. Déjà lorsque l'acquisition des données s'effectuait par nos propres soins, nous les mettions en relation, dans la mesure du possible, avec des sources ou informations officielles émanant directement d'Airbnb. Cette fois-ci, la comparaison entre les chiffres d'AirDNA et ceux d'Airbnb fait apparaître une différence de quelques 8'000 objets. En effet, Airbnb annonçait dans un rapport daté de novembre 2018 ([Reisebericht Schweiz 2018](#)) un total de 35'800 objets actifs pour la Suisse pour la période de novembre 2017 à octobre 2018. Il convient de préciser que d'une part la période de référence diffère quelque peu de la nôtre et que d'autre part nous ne connaissons pas exactement quels sont les critères adoptés par Airbnb pour dresser son inventaire d'objets actifs. Depuis peu, Airbnb inclut également des

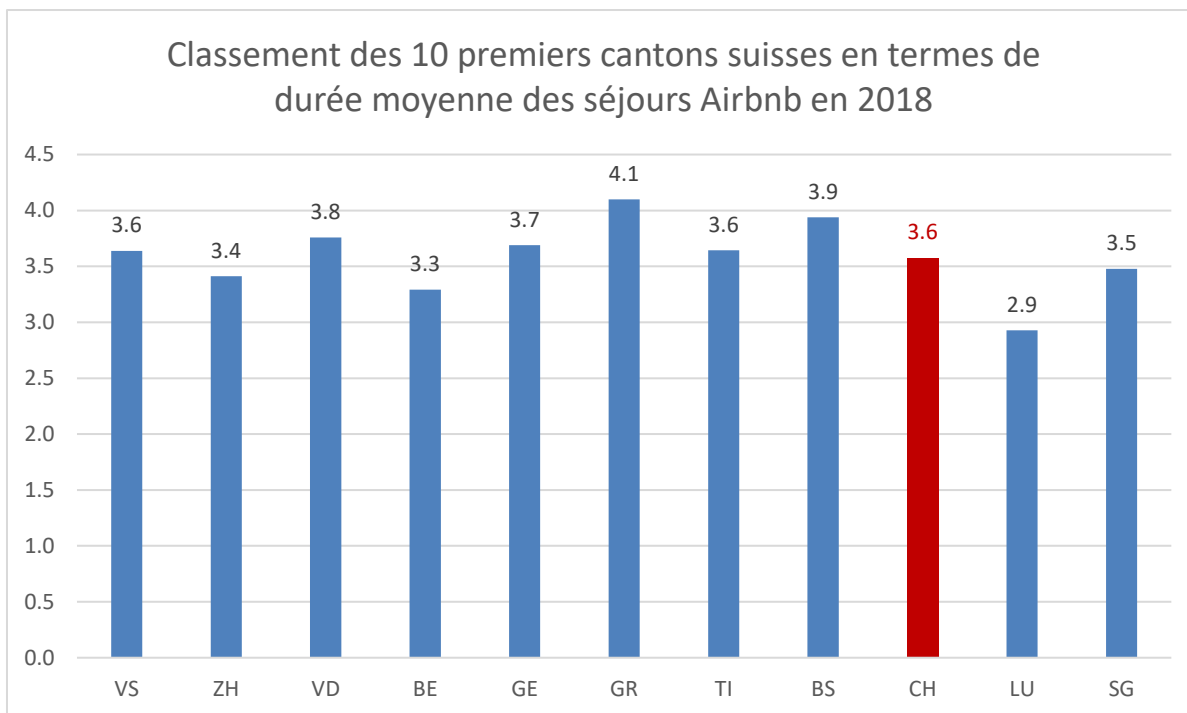
chambres d'hôtel dans son offre sous la rubrique « chambre dans hôtel ». Bien que l'attribution des objets à cette rubrique nous semble parfois douteuse, notre analyse révèle que 388 des 49'207 objets actifs sur Airbnb (soit 0.8%) appartiennent à cette catégorie.



Le Valais affirme une fois de plus sa suprématie incontestée parmi les 26 cantons suisses. Avec **8'484 objets réservés** sur Airbnb pendant l'année 2018, le canton du Valais répond à près de 20% de la demande nationale d'hébergements Airbnb. Au deuxième rang se situe le canton de Zurich dont l'offre de location de courte période satisfait les besoins d'un tourisme urbain. Pour retrouver une région concurrente du Valais sur le plan du tourisme de montagne, il faut remonter jusqu'au 6^{ème} rang obtenu par le canton des Grisons, dont le nombre d'objets réservés est plus de deux fois inférieur à celui du Valais.

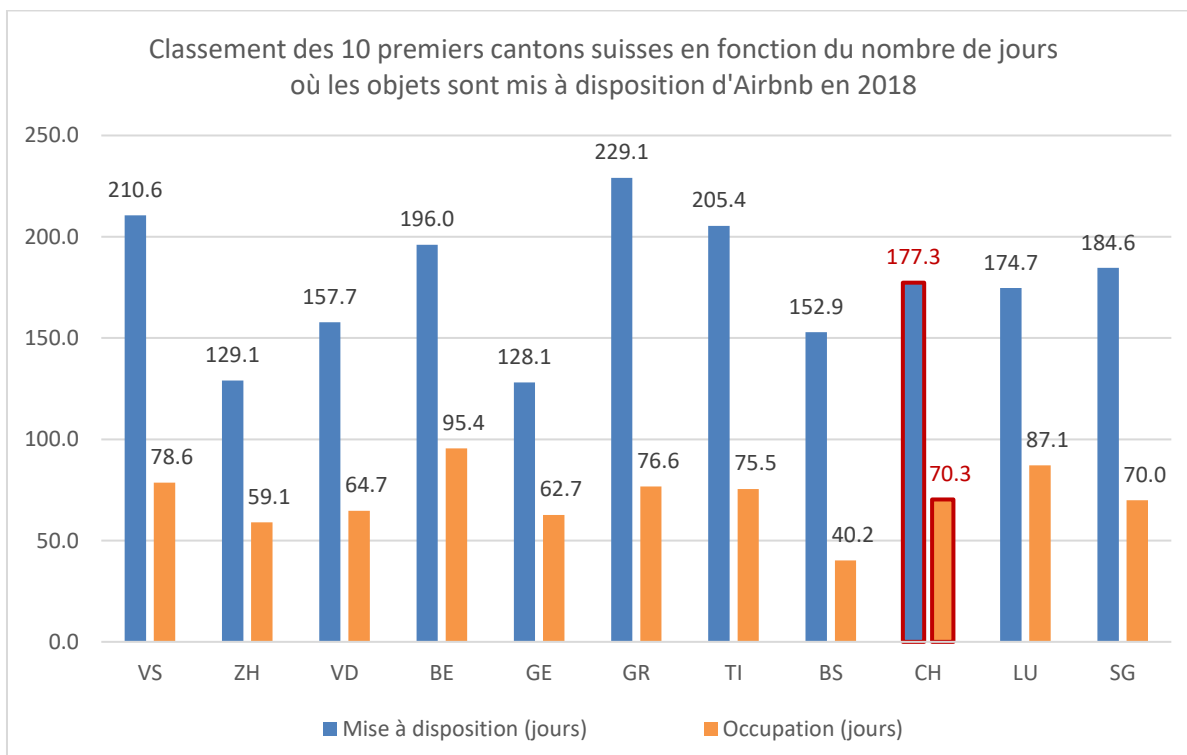
Durée moyenne des séjours des hôtes Airbnb

La durée moyenne des séjours des locations Airbnb s'établit à **3,6 nuitées** pour l'ensemble de la Suisse. Ce résultat est très proche de celui de 3,4 nuitées publié par Airbnb dans son rapport 2018 ([Reisebericht Schweiz 2018](#)). Ces chiffres se situent entre la durée moyenne de 2 jours observée pour l'hôtellerie et celle de 7,2 jours concernant les locations de chalets et appartements ressortant d'un panel d'objets gérés par des agences actives sur le marché valaisan. Principal concurrent du Valais sur le tourisme de montagne, le canton des Grisons est la seule région du pays à afficher une durée de séjour supérieure à 4 nuitées. Le Valais se situe quant à lui dans la moyenne nationale de 3,6 nuitées. A l'exception de Bâle (3,9 nuitées), les cantons « urbains » comme Genève, Lucerne ou Zurich ont des durées de séjour inférieures à la moyenne nationale.



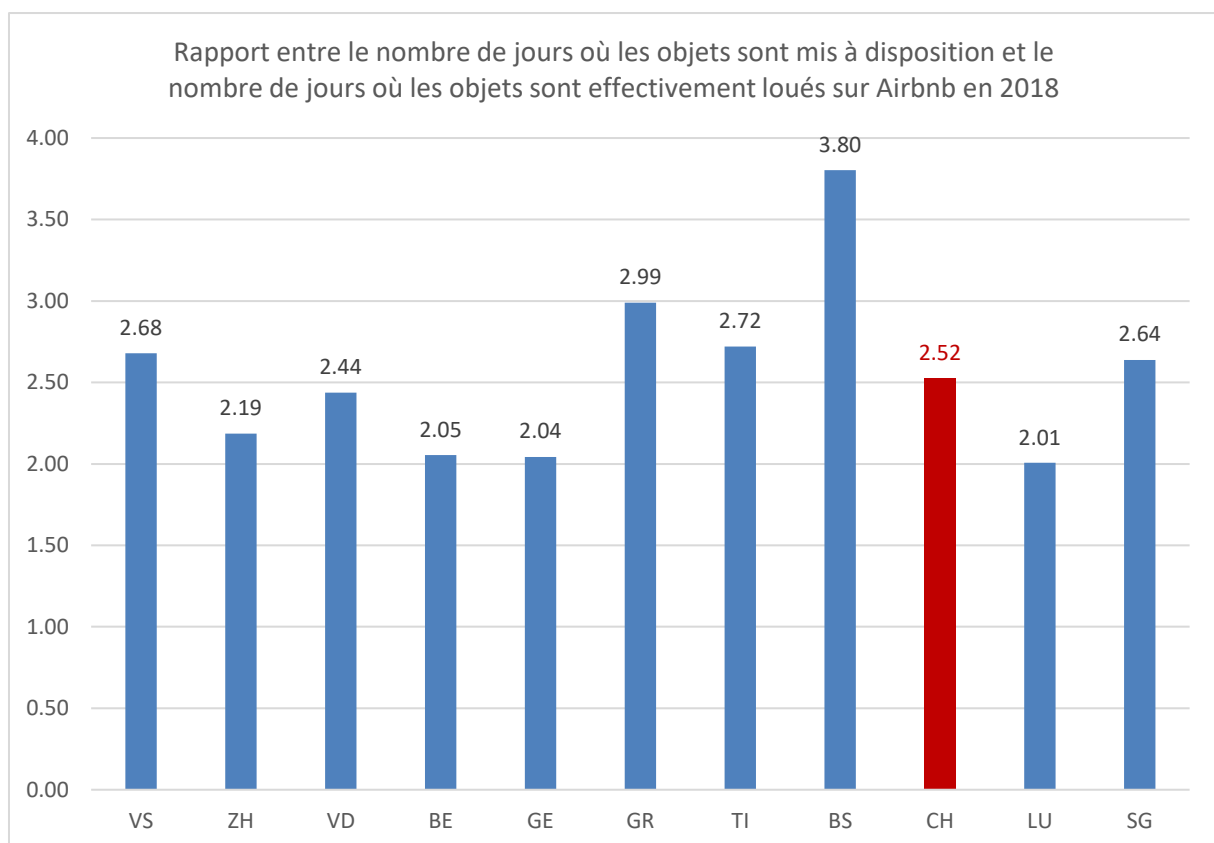
Nombre de jours par année durant lesquels un objet est mis en location et nombre de jours d'occupation effective

En moyenne, au niveau national, un objet est mis à disposition de la plateforme Airbnb pendant **177 jours** et il sera effectivement occupé par des hôtes **70 jours** sur l'ensemble de l'année 2018. Cette valeur se rapproche de la moyenne de 62 jours par année durant lesquels un propriétaire occupe sa résidence secondaire en Valais.



Ce sont avant tout les cantons périphériques et moins urbanisés qui affichent une durée de mise à disposition supérieure à la moyenne nationale. Dans les régions touristiques de montagne (BE, GR, TI, VS), la moyenne du nombre de jours où l'objet est mis à disposition sur Airbnb est nettement plus élevée (entre 196 jours pour BE et 229 jours pour GR) que pour l'ensemble de la Suisse. La tendance inverse s'observe pour les cantons urbains comme Zurich ou Genève avec des moyennes inférieures à 130 jours ainsi que pour Bâle-Ville (153 jours). Le même constat s'observe sur la base des jours d'occupation, cependant les différences sont moins flagrantes : 76 à 95 jours pour les cantons alpins contre 40 à 63 jours pour les cantons urbains.

Pour l'ensemble du pays, le ratio entre le nombre de jours où les objets sont mis à disposition de la plateforme et le nombre de jours où ces objets sont effectivement loués est de 2,52. Le graphique ci-dessous montre que ce sont les cantons de Lucerne, Genève, Berne et Zurich qui bénéficient d'un ratio inférieur à cette valeur et dont les objets trouvent en moyenne plus facilement preneurs auprès de la clientèle Airbnb. Les moins bonnes performances étant constatées dans les cantons de Bâle-Ville (3,80), Grisons (2,99) et Tessin (2,72). Avec un ratio de 2,68 le canton du Valais est en léger retrait par rapport à la moyenne nationale.



Catégorisation de l'offre

A leur création, les plateformes telles que Airbnb et HomeAway avaient une philosophie basée sur le partage. L'hébergement type disponible à l'époque était une chambre ou un logement partagé avec son hôte. Que reste-t-il de cet esprit dans la

structure de l'offre actuelle ? Le tableau ci-dessous présente une typologie des propriétaires qui donne quelques éléments de réponse :

Type d'hôte	Jours de location	Nombre d'objets administrés	Type d'offre	Part de marché
A : Amateur	< 120	1 seul	Homesharing	38%
B : Semi-Amateur	> 120	1 seul	Mix homesharing / offre commerciale	42%
C : Semi-Professionnel	> 120	2 à 5 objets	Offre commerciale	18%
D : Professionnel	> 120	> 5 objets	Offre commerciale professionnelle	2%

Un peu plus d'un tiers (38%) de l'offre (type A) présente en Suisse peut encore être considérée comme de la location de particulier à particulier. La différence entre les types A et B réside dans la mise à disposition du logement (réservé ou non) plus de 120 jours par an (B) ou de 0 à 120 jours (A). 42% de l'offre (type B) consiste en des locations pour lesquelles il existe indéniablement des motifs commerciaux. Les offres purement professionnelles (types C & D) représentent déjà 20%.

Les caractéristiques de la demande d'Airbnb en Suisse (nuitées, provenance et revenus)

Toujours selon le rapport publié par Airbnb le 22 novembre 2018 ([Reisebericht Schweiz 2018](#)), près de 900'000 voyageurs de plus de 50 pays ont séjourné avec Airbnb en Suisse entre novembre 2017 et octobre 2018. Outre la Suisse (22%), les principaux pays d'origine des voyageurs sont les Etats-Unis (15%), la France (9%), l'Allemagne (9%) et le Royaume-Uni (8%). Avec une durée moyenne des séjours de 3,4 nuits, la plateforme aurait ainsi généré environ 3 millions de nuitées en Suisse. Ce qui représente un nombre équivalent à environ 8% des 38,8 millions de nuitées réalisées dans l'hôtellerie helvétique au cours de l'année 2018.

Les données d'AirDNA renseignent sur le revenu annuel moyen généré par objet mis en location sur Airbnb. En ce qui concerne l'ensemble de la Suisse, ce revenu annuel moyen par objet est de CHF 11'265. En prenant en compte les 44'034 objets réservés dans l'année on peut calculer un revenu total aux environs de **CHF 496 millions**. En appliquant ce même calcul pour le seul canton du Valais, nous obtenons un revenu total de **CHF 139 millions**.

De son côté, Airbnb vient tout juste d'annoncer que les voyageurs ayant réservé sur sa plateforme en 2018 ont contribué, de manière directe, à hauteur de plus de **CHF 642 millions** à l'économie suisse ([Airbnb Estimated Direct Economic Impact Exceeds \\$100 Billion in One Year, Survey: Airbnb's Estimated Direct Economic Impact Exceeds \\$100B](#)).

Les retombées économiques directes estimées par Airbnb correspondent, d'une part à la somme des revenus encaissés par les hôtes lors de chaque transaction et d'autre part au total des dépenses consacrées sur place par les voyageurs durant leur séjour. L'estimation des dépenses annexes à l'hébergement fut réalisée à l'aide d'une enquête soumise à un échantillon représentatif de voyageurs ayant effectué un voyage en Suisse avec Airbnb en 2018.

L'étude sur la [valeur ajoutée du tourisme en Valais](#) réalisée par Tourobs en 2014 estime que, lorsqu'ils séjournent en parahôtellerie, les visiteurs consacrent 35% de leurs dépenses à l'hébergement (moyenne de l'hiver et de l'été). Au niveau Suisse, on estime que ce ratio est plus élevé, car les dépenses dans les régions de montagne sont fortement influencées par l'argent dépensé auprès des sociétés de remontées mécanique (ski en hiver). En appliquant un ratio de 40% sur les retombées économiques directes annoncées par Airbnb pour la Suisse, nous estimons à CHF 256 millions le revenu global de l'hébergement, soit un montant qui est quasiment la moitié de l'estimation basée sur les chiffres d'AirDNA.

Comparés avec les revenus d'hébergement de l'hôtellerie suisse d'un peu plus de CHF 4 milliards en 2018, ceux réalisés par Airbnb représentent selon nos estimations entre 6% à 12% du chiffre d'affaires des hôtels suisses. C'est un montant non négligeable qui illustre l'importance du phénomène des locations à court terme.

Découvrez le nouveau tableau de bord de Tourobs

Nous offrons dès à présent la possibilité à nos lecteurs d'accéder librement au tableau de bord qui présente une synthèse des principaux indicateurs permettant de suivre l'évolution d'Airbnb sur le plan national. Le lien est le suivant :

http://data.tourobs.ch/dashboard_sharedeconomy/airbnbhomeaway

Sur la base d'un contrat de prestations, nous sommes à disposition des intéressés pour livrer des données ponctuelles sur des régions plus précises (communes, destinations, régions, etc.) ou réaliser des tableaux de bord privatifs dans lesquels ces données sont régulièrement et automatiquement actualisées.

La méthodologie d'AirDNA

<https://www.airdna.co/blog/short-term-rental-data-methodology>

Nombre d'objets : Afin d'avoir une vision globale du marché de la location à court terme, AirDNA recueille des données auprès de centaines de sources, dont Airbnb et HomeAway. AirDNA procure des informations uniquement pour les objets actifs. Sont retirées de sa liste toutes les offres dont le calendrier n'est pas à jour ou les hébergements n'ayant pas conclu de réservation depuis longtemps. Ceci permet d'obtenir un panorama précis des objets réellement disponibles dans un secteur géographique déterminé.

AirDNA calcule **le revenu des locations** sur la base des tarifs journaliers et des frais de nettoyage. Le calendrier des locations à court terme est systématiquement scruté pour identifier le moment et la durée pour laquelle un objet a été réservé. Dès qu'une réservation est enregistrée, AirDNA calcule le revenu généré en se basant sur les tarifs journaliers annoncés, puis il ajoute les frais de nettoyage. Une consolidation a lieu à la fin de chaque mois lorsque AirDNA multiplie le nombre de jours réservés avec le tarif appliqué. Les frais de nettoyage sont ajoutés pour déterminer le revenu global mensuel. Les frais additionnels pour des personnes supplémentaires ainsi que les rabais de dernière minute ne sont pas détectés.

Jours réservés et jours bloqués sur le calendrier : AirDNA a développé une technologie avancée d'intelligence artificielle et d'apprentissage automatique qui permet d'identifier avec précision les plages de dates indisponibles observées sur les plateformes de location à court terme. Grâce à cette technologie, il est possible de différencier les jours réservés des jours où l'indisponibilité de l'objet s'explique par un blocage de la part du loueur. Cette capacité de différenciation se situe au cœur de la valeur ajoutée proposée par AirDNA.