



La croissance dynamique d'Airbnb en Suisse

Journée d'étude :

« Les résidences secondaires en question : état des lieux et perspectives »

IGD / Équipe Cultures et natures du tourisme – Site de Sion

UNIL

Blaise LARPIN, Miriam SCAGLIONE, Roland SCHEGG
HES-SO Valais-Wallis – Observatoire Valaisan du Tourisme

Sion, 24 juin 2019



Agenda

- Economie de partage: quelques bases
- Caractéristiques et dynamique du marché de la location d'hébergement touristique
- Airbnb: profile
- L'évolution d'Airbnb en Suisse
- Conclusions
- Discussion



«Sharing Economy»: Définitions

- "L'économie de partage est l'intérêt de prendre des **biens sous-utilisés** et de **les rendre accessibles en ligne** à une communauté, ce qui **réduit le besoin de posséder ces biens** " (Alex Stephany 2015).
- "... une nouvelle économie mondiale émergente, dans laquelle les **particuliers** ont la **possibilité de partager tout ce qu'ils possèdent grâce à la technologie**, que ce soit des produits, des connaissances ou des services, avec d'autres personnes autour d'eux " (Sharecon, en ligne).
- "un **système économique fondé sur le partage des biens ou des services sous-utilisés**, à titre gratuit ou onéreux, directement avec les particuliers". (Rachel Botsman, 2015, online).



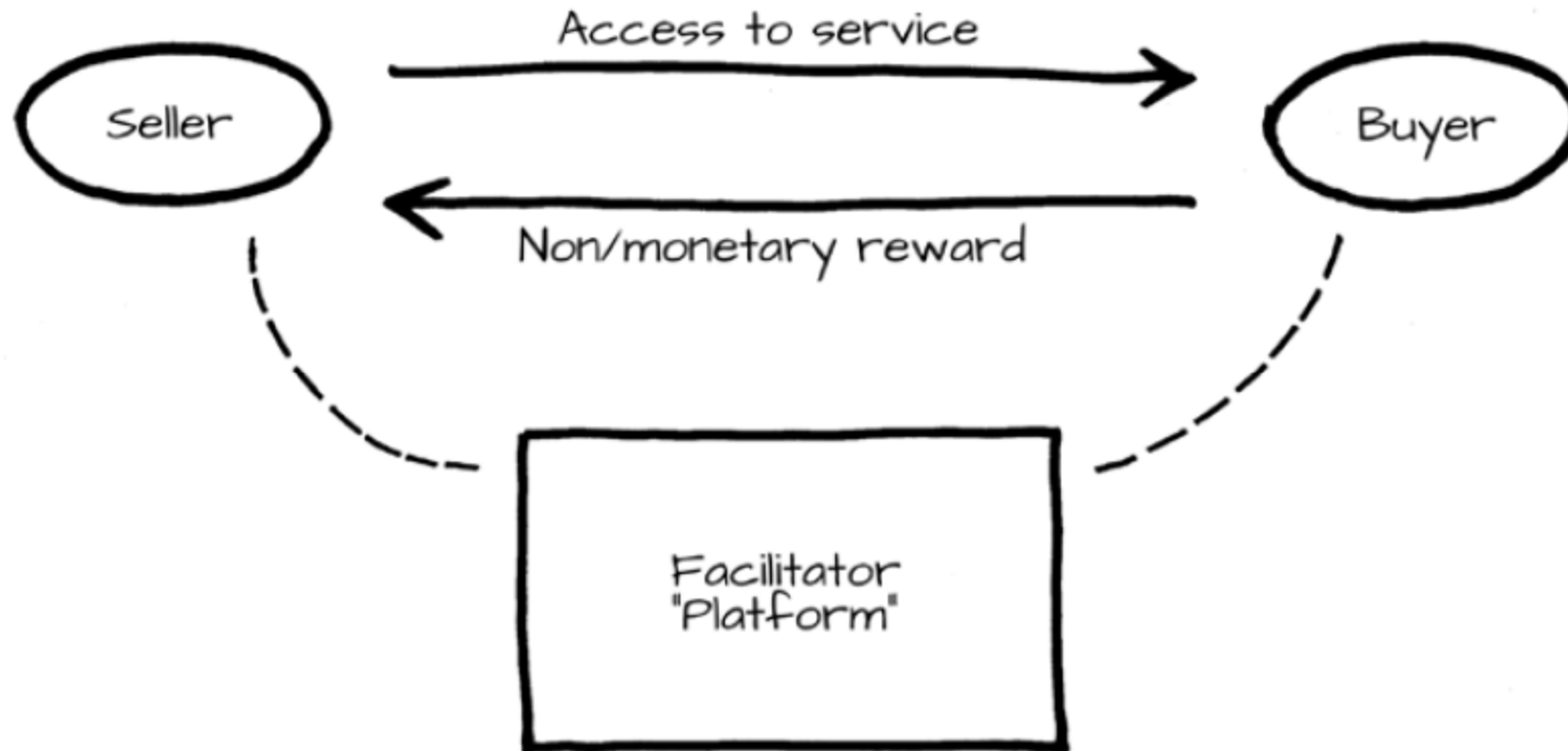
Sharing Economy: Peer-to-Peer Platforms



Data source: ['Competition in the sharing economy'](#), 2014, p. 5.



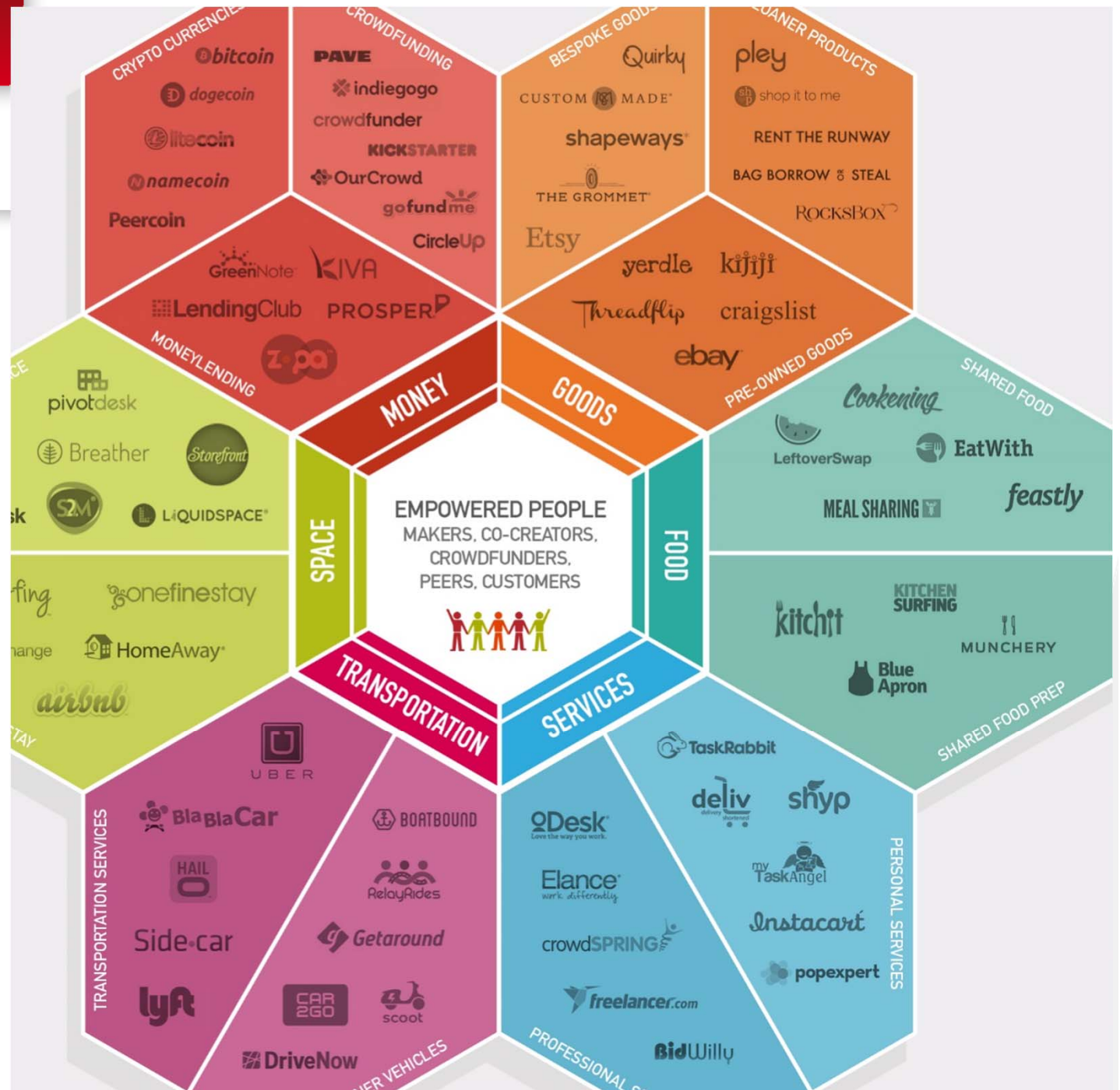
“Multi-sided Platform”: le modèle de l'économie de partage





Walliser Tourismus Observatorium

Le «nid d'abeille» de l'économie collaborative



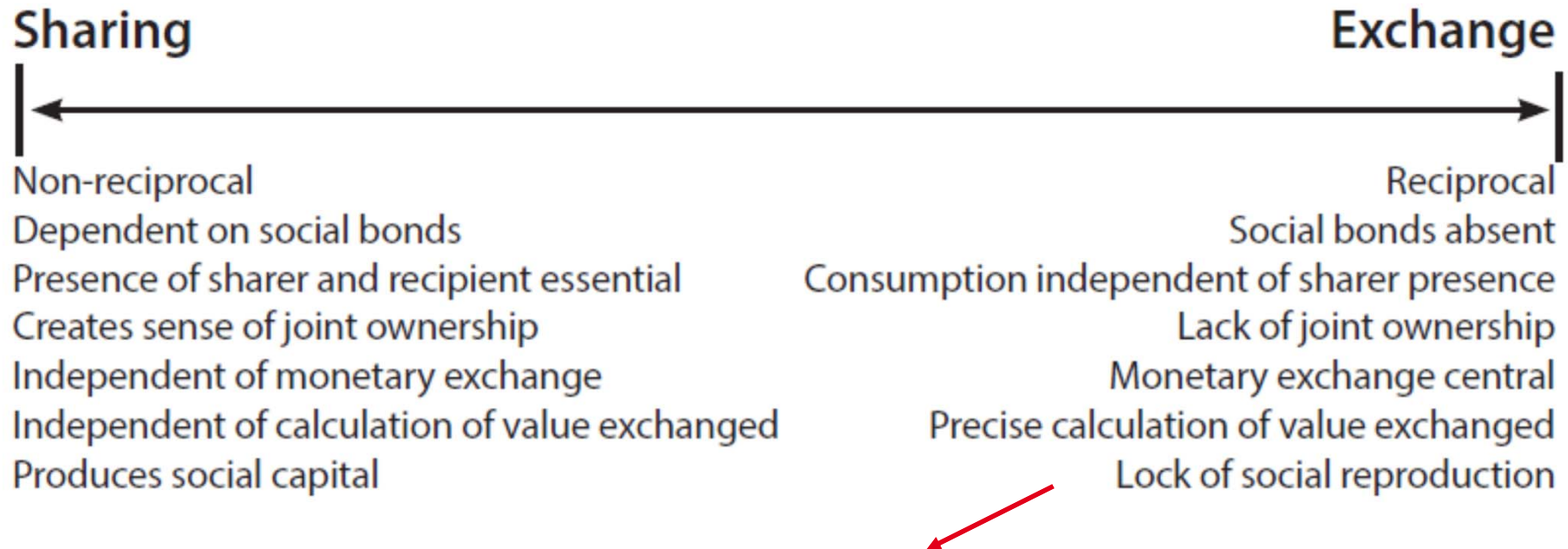
Source: Jeremiah Owyang, <http://crowdcompanies.com/blog/>

Les réseaux d'hébergement de pair à pair font-ils partie de l'économie du partage ?

- Une série de **comportements sont associés au partage** dans l'économie du partage : le prêt, l'échange, le troc, le don et la location (Breidbach et Brodie, 2017).
- Belk (2014) distingue le partage et le pseudo-partage:
 - Le **partage** crée un sentiment d'appartenance mutuelle et de communauté, ce qui contraste avec le fait de payer pour l'accès.
 - Le **pseudo-partage** fait référence à "une **relation d'affaires déguisée en partage communautaire**. Ce n'est peut-être pas tout à fait inopportun et cela peut être bénéfique pour toutes les parties ainsi que pour l'environnement. Mais ce n'est pas du partage, malgré le fait que les promoteurs utilisent souvent un vocabulaire de partage. "



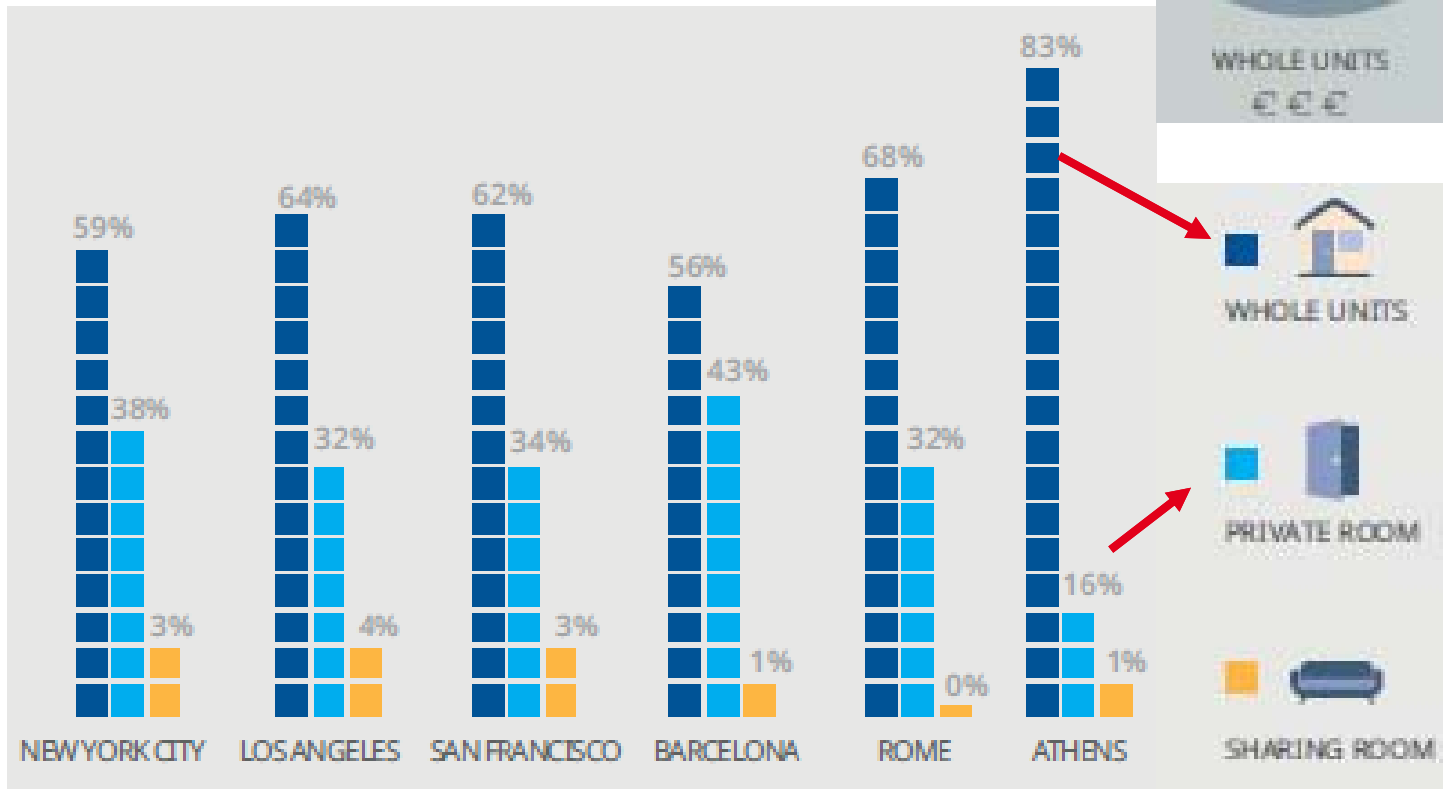
Le continuum du partage et de l'échange (Sharing-Exchange Continuum): de l'économie de partage à l'économie sur demande



- “The **on-demand economy** — a digital marketplace offering immediate access to goods and services often delivered by contract, or gig, workers — continues to grow and to expand into new industries.” (*What will 2019 bring to the On-Demand Services Economy? John Hrzic 2019, www.medium.com*)



Renting whole units vs sharing

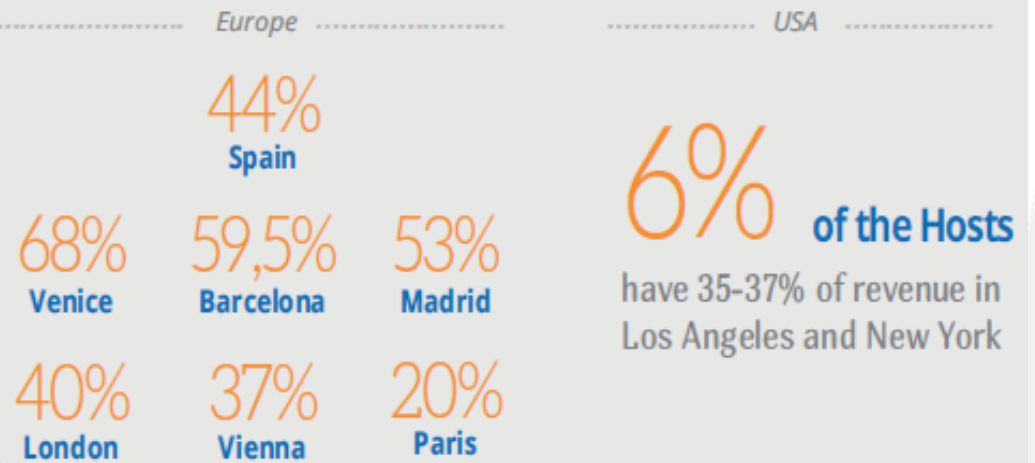




Commercial renting: hosts with more than one listing



Share of listings belonging to hosts having more than one property offered



«Peer-to-Peer Accommodation Networks» changent le marché

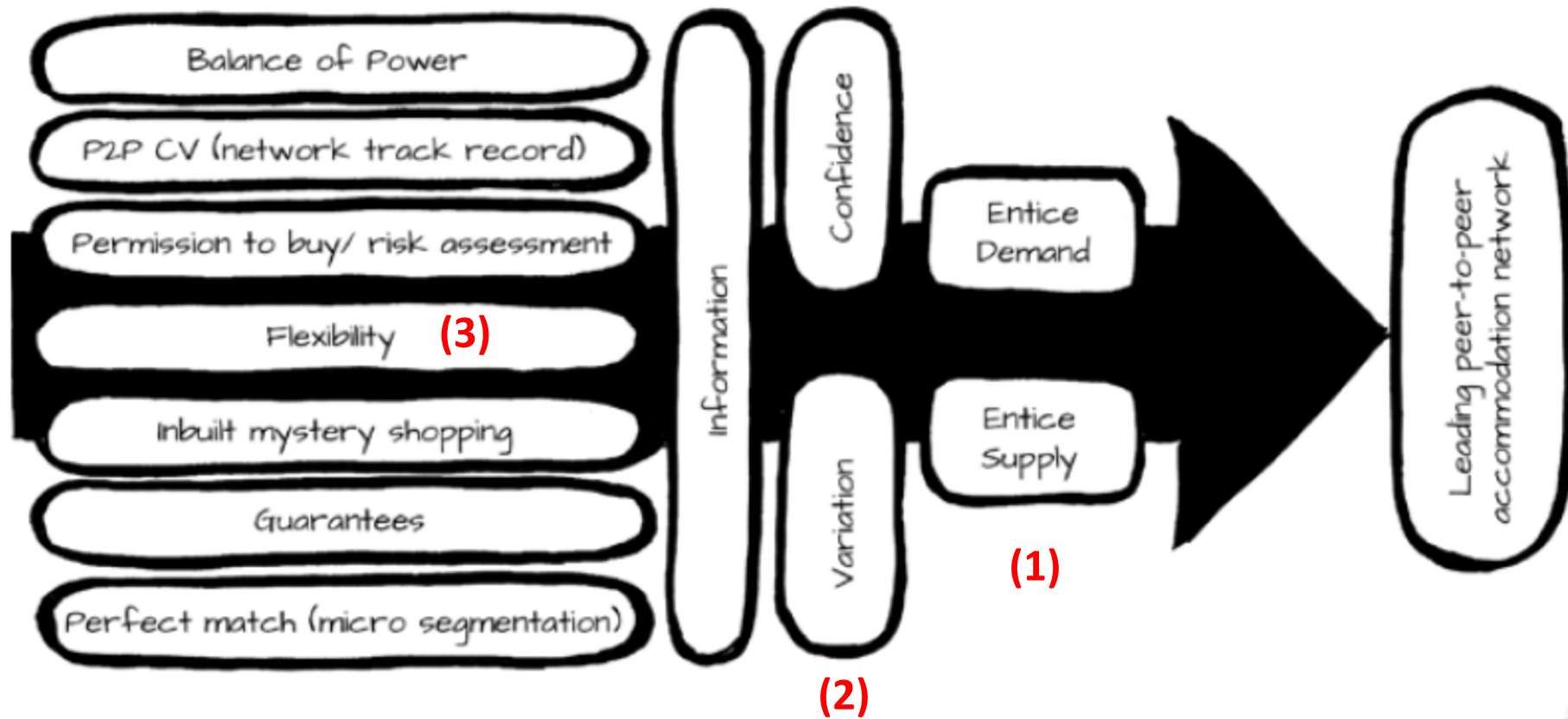
- Les réseaux d'hébergement de pair à pair (P2P) **ont ébranlé le secteur établi de l'hébergement, augmentant considérablement la variété des options d'hébergement offertes** aux gens partout dans le monde.
- Ils ont également créé un certain nombre de **défis sociétaux** auxquels on ne s'attendait pas à ce qu'une plateforme d'échange d'accommodation à court terme («*short-term rental*» / *STR*) puisse donner lieu.

Ce qui différencie les plate-formes P2P de l'hébergement classique (I)

- A première vue, **la proposition de valeur d'Airbnb ne semble pas si révolutionnaire** : les 'gens ordinaires' peuvent lister les espaces inutilisés sur une page web où d'autres 'gens ordinaires' peuvent les réserver.
- Pourtant, les réseaux d'hébergement de pair à pair **fonctionnent très différemment des fournisseurs d'hébergement commerciaux établis** - comme les hôtels, les motels, les gîtes touristiques - et des intermédiaires de voyages commerciaux en ligne établis - comme Booking.com.



Ce qui différencie les plate-formes P2P de la location l'hébergement classique (II)



Facteurs de succès des plate-formes P2P: (1) Offre et demande

- Les réseaux d'hébergement de pair à pair **dépendent** de la **présence d'un nombre suffisant de personnes qui offrent un logement** (hôtes, vendeurs, fournisseurs) et d'un **nombre suffisant de personnes qui souhaitent louer un logement provisoire** (invités, acheteurs, demande).
- **Avoir plus de membres attire plus de gens** qui sont prêts à payer plus cher pour avoir accès à un plus grand réseau (Eisenmann et al., 2006).
- Cependant, la dépendance à l'égard de l'offre et de la demande ainsi que le fait que **ni l'offre ni la demande ne sont sous le contrôle des réseaux d'hébergement P2P** les distinguent du secteur établi de l'hébergement commercial.

Facteurs de succès des plate-formes P2P: (2) Variation de l'offre

- Les **fournisseurs d'hébergement commercial établis ont tendance à normaliser leurs produits**. Dans un marché très standardisé, il est difficile pour les gens ordinaires de rendre leurs espaces non standardisés - souvent imparfaits - disponibles à la location.
- Les réseaux de location **P2P ne tentent pas d'uniformiser/de standardiser**, ils ne s'excusent pas de l'imperfection. Au lieu de cela, **ils célèbrent la variation** : de l'appartement propre de la ville à la cabane dans les arbres, yourtes, îles privées et châteaux est à votre disposition.

Facteurs de succès des plate-formes P2P: (2) Variation de l'offre

Vacation Rental

Various Type of Accommodations
New Vacation Experience
Local Host Interaction
A Feeling of Home

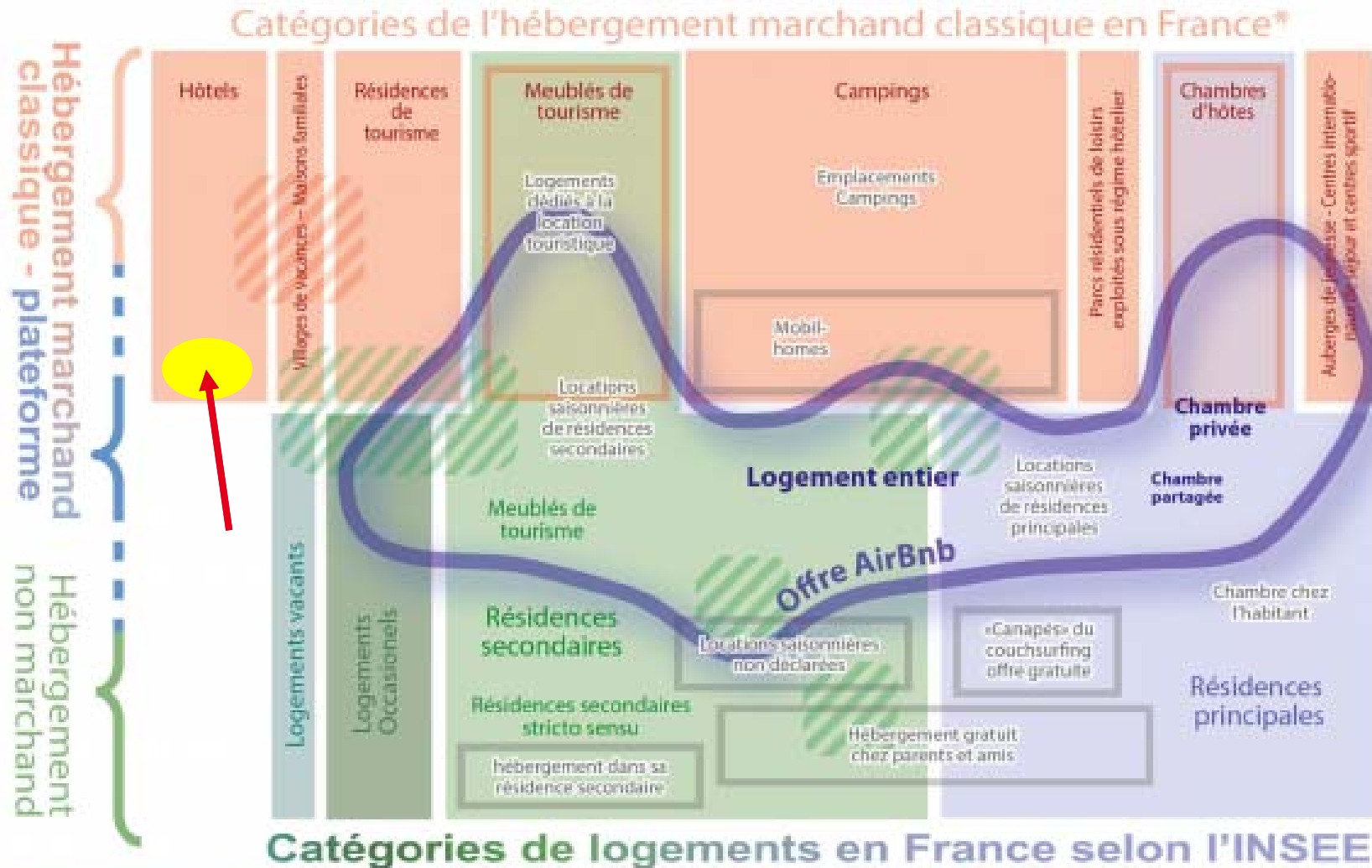


Hotel

Standard



Vision de la place de l'offre Airbnb dans l'hébergement touristique



* Typologie de l'administration du tourisme en France en mai 2017 (la taille des rectangles est proportionnelle à l'importance des catégories pour l'hébergement marchand)

Textes en violet foncé = intitulés des offres sur le site internet d'Airbnb en mai 2017

Zones de flou entre catégories identifiées par les auteurs

Conception-réalisation
Bouquet, Vacher, Vye, 2017

Facteurs de succès des plate-formes P2P: (3) Flexibilité

- La **flexibilité de mettre des logements à disposition quand cela leur convient**, mais **sans être obligés** de les mettre à disposition à des moments précis ou d'une manière standardisée, **fait qu'il est intéressant pour les gens " ordinaires " d'opter pour une location à court terme** comme moyen de gagner un revenu supplémentaire.
- L'hôte peut bloquer ses inscriptions à tout moment, pour quelque raison que ce soit.
- La flexibilité de l'hôte quant au moment de la mise à disposition de l'espace soutient le pilier de variation du modèle cadre : sur les réseaux d'hébergement peer-to-peer, **tout type d'espace peut être offert (ou non) à tout moment.**



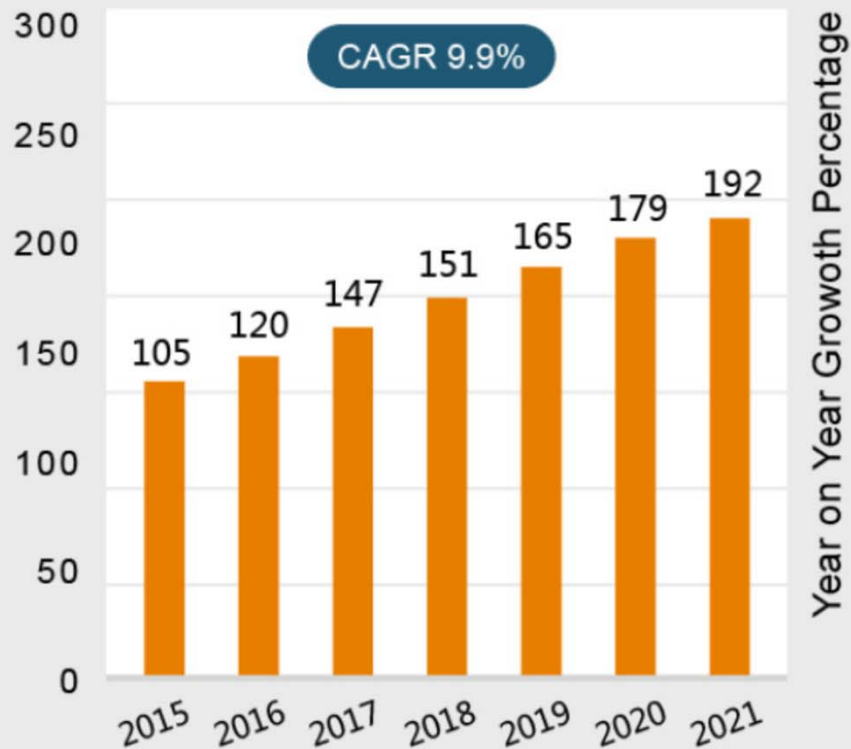
Agenda

- Economie de partage: quelques bases
- **Caractéristiques et dynamique du marché de la location d'hébergement touristique**
- Airbnb: profile
- L'évolution d'Airbnb en Suisse
- Conclusions
- Discussion

Le marché global du secteur de la location d'hébergement touristique

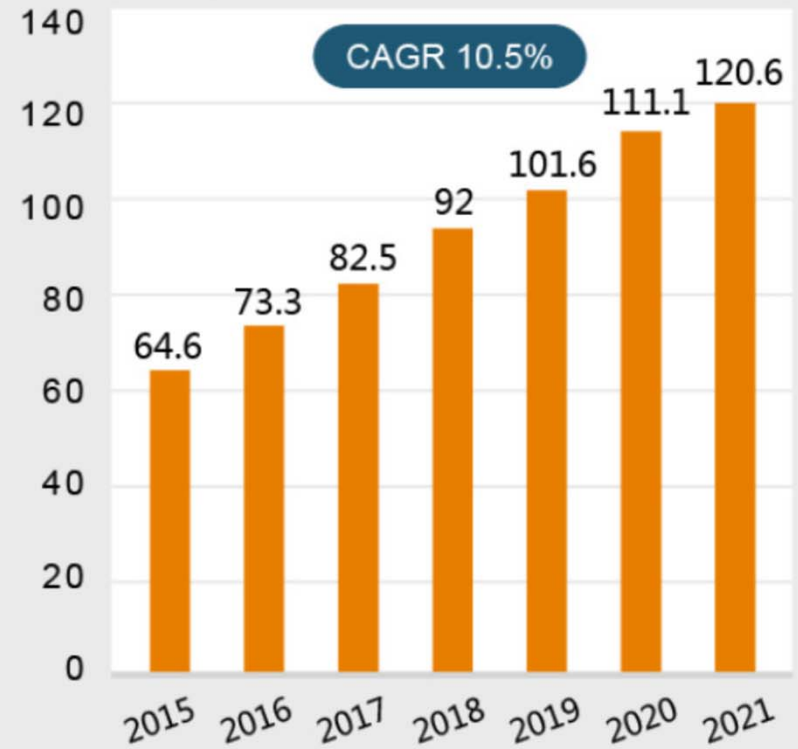
The Global Market of Vacation Rental in 2015 - 2021

(in billions US\$)



The Global User Numbers of Vacation Rental in 2015 - 2021

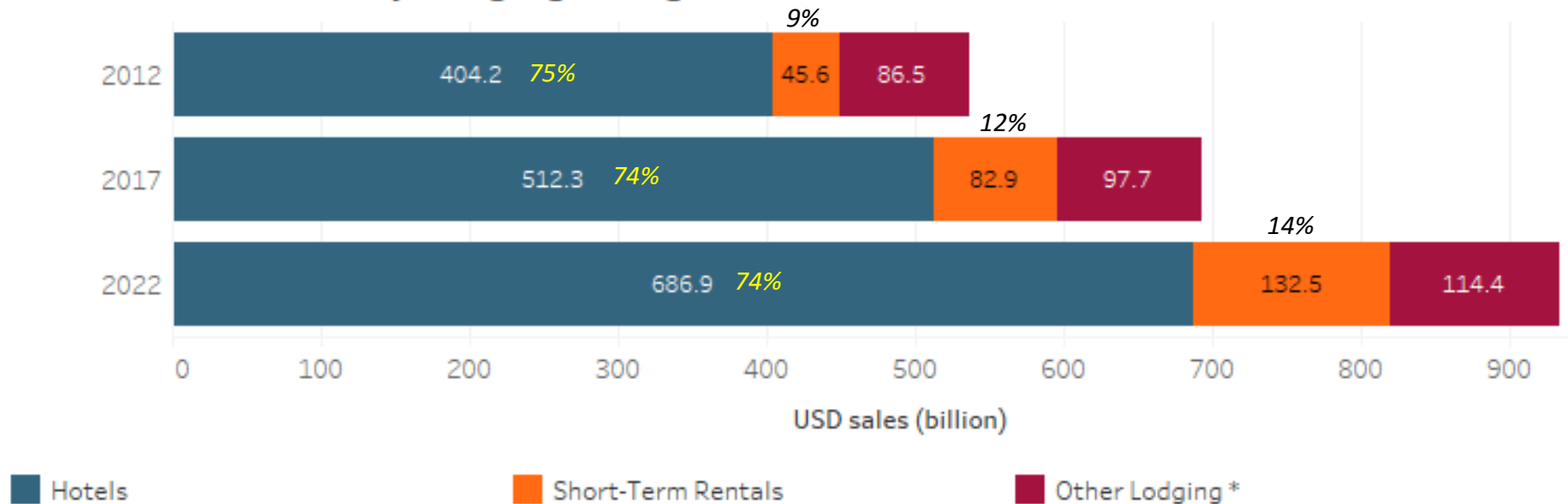
(in millions)





Croissance des ventes dans l'hôtellerie versus STR au niveau mondial

Global Room Sales by Lodging Categories 2012-2022

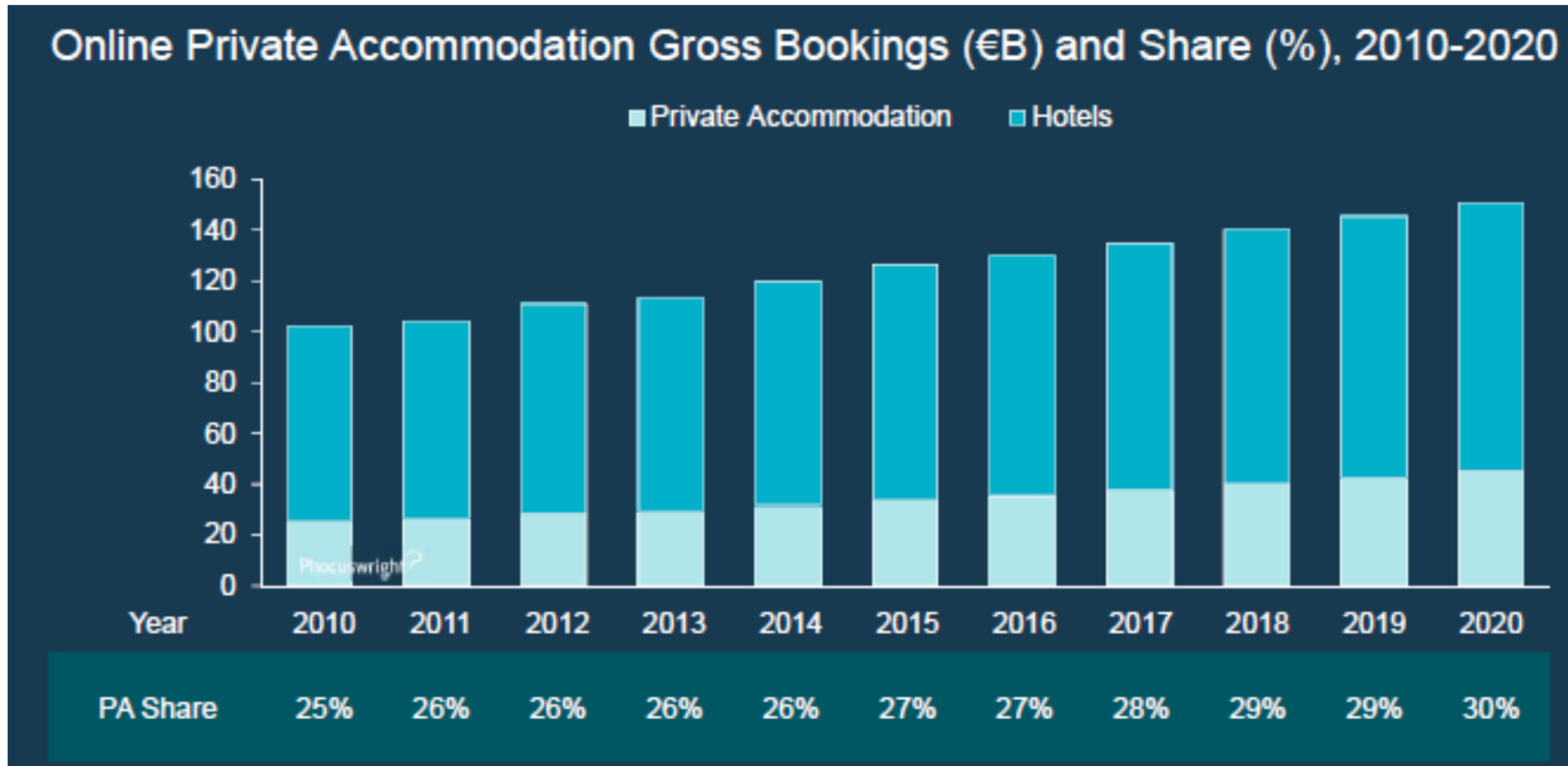


Source: Euromonitor International

* Other Lodging includes campsites, hostels, motels, holiday parks and other lodging types.

Un marché d'hébergement global en croissance. Le «short-term rental» (STR) a une croissance plus élevée que l'hôtellerie.

Le marché européen du secteur de la location P2P: volumes en ligne

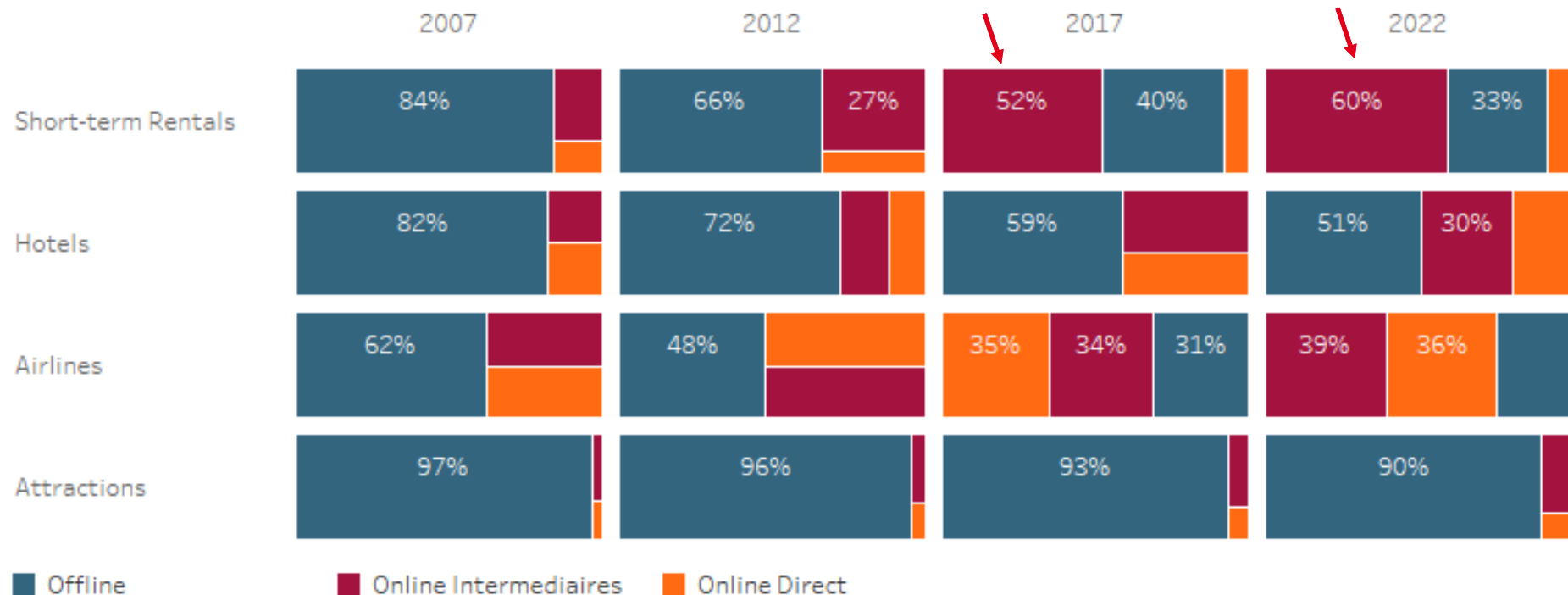


Un marché d'hébergement européen en croissance. Le «short-term rental» a une croissance plus élevée que l'hôtellerie.



Les canaux de réservations par secteur d'hébergement (mondial)

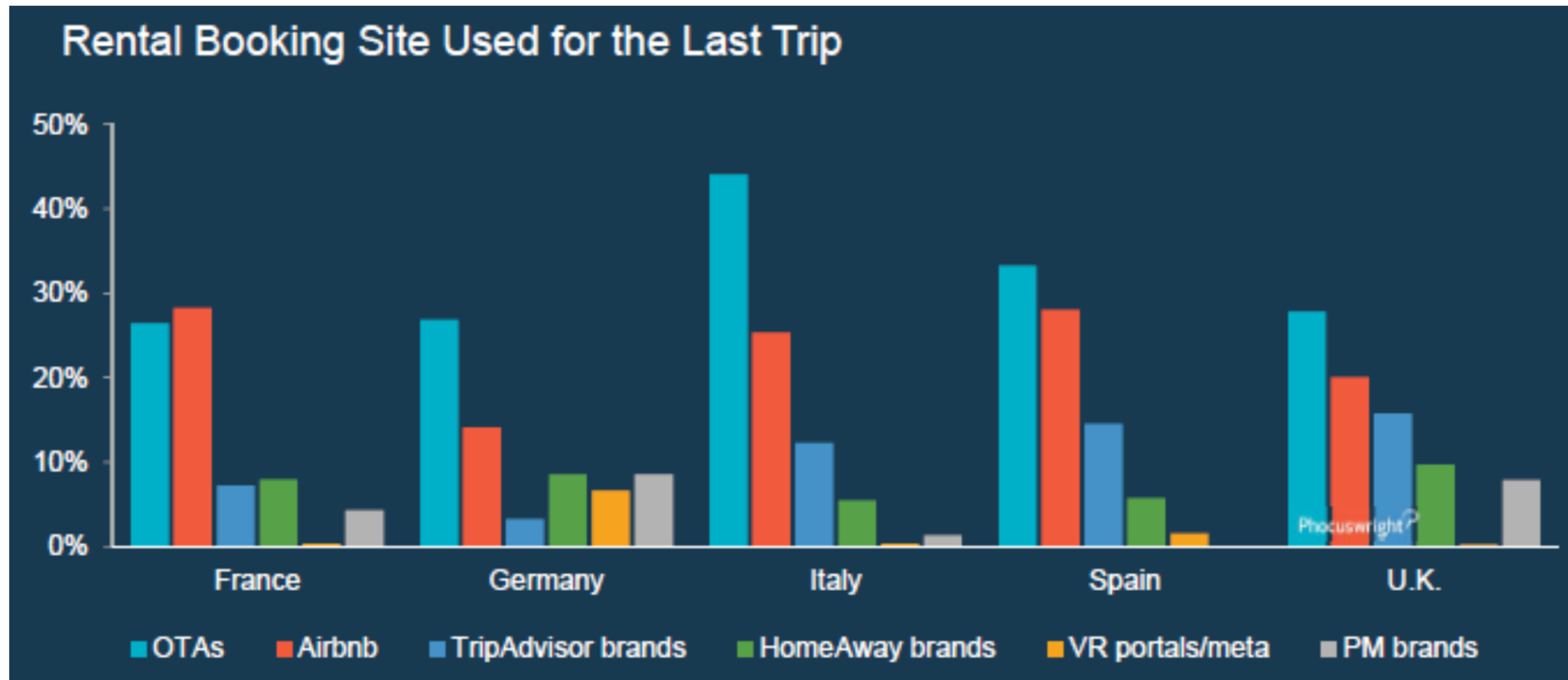
Global Booking Behaviour by Channel 2007-2022



Source: Euromonitor International

- Les plate-formes de réservation comme Airbnb ont un rôle essentiel dans le secteur du «short-term rental», la réservation classique directe est en forte diminution.
- Les hôtels peuvent stabiliser en quelques sortes la part des réservations directes.

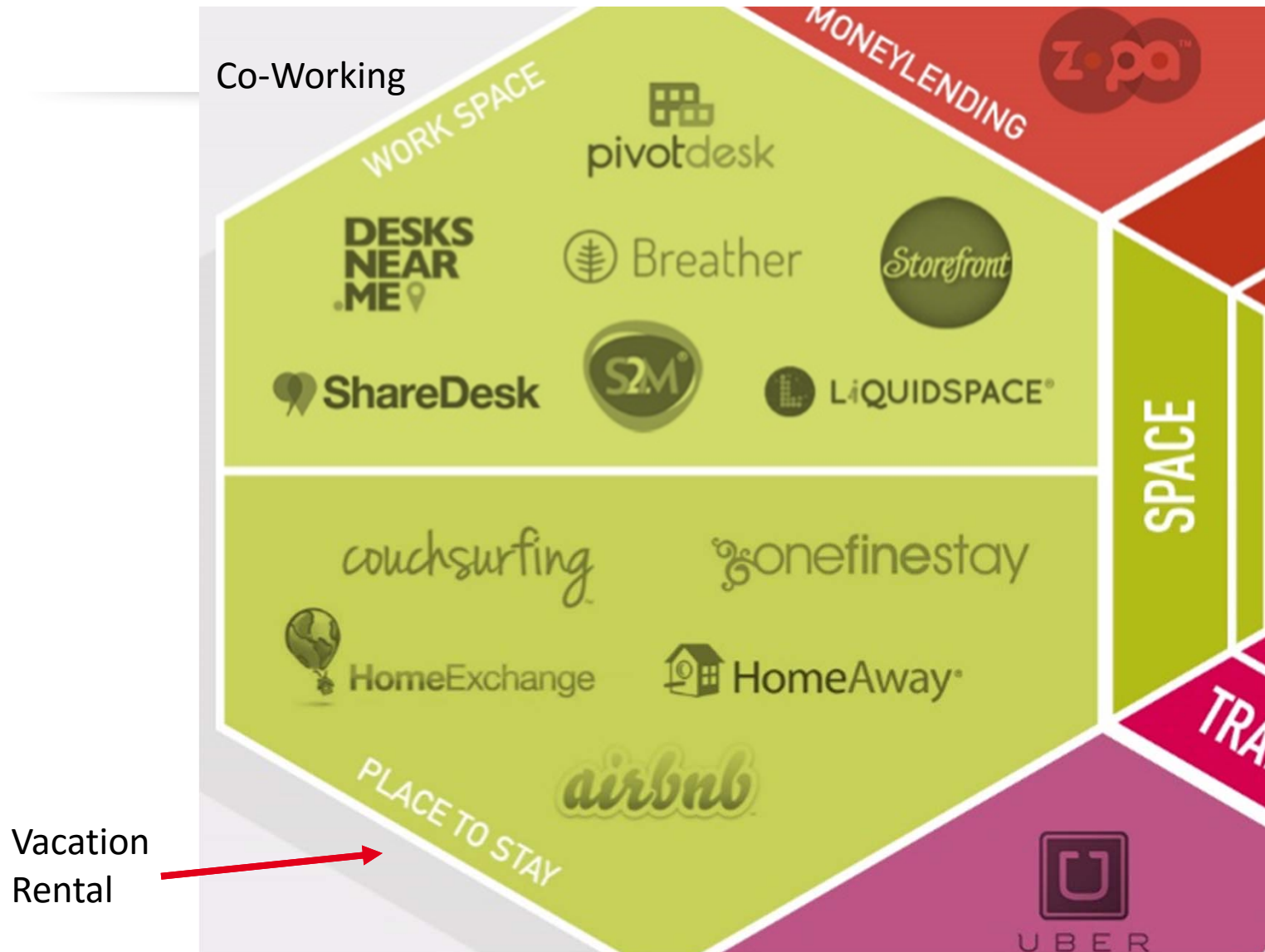
Le marché européen du secteur de la location d'hébergement touristique: le rôle dominant des acteurs globaux



- VR = Vacation Rental
- PM = Property Management (acteurs nationaux ou régionaux)
- HomeAway fait partie d'Expedia



Les acteurs de la location P2P



Source: Jeremiah Owyang, <http://crowdcompanies.com/blog/>

Typologie des acteurs P2P dans le secteur de l'hébergement

- Couchsurfing

couchsurfing



Hospitality Club

- Private accommodation / Vacation rental



airbnb



sejourning

WIMDU

HOUSE
TRIP



HomeAway®

onefinestay



- Private camping (Gamping)



gamping



- Nightswapping /
HomeExchange

NIGHTSWAPPING



HomeExchange.com

Dynamique du marché de la location d'hébergement touristique: convergence

Booking.com extends vacation rental offering with partner properties,
another new battle starts



Interhome 

Janvier 2013

Expedia to Buy Vacation Rental Site HomeAway for \$3.9 Billion

Move positions Expedia to compete against home-rental businesses like Airbnb



HomeAway®

Novembre 2015

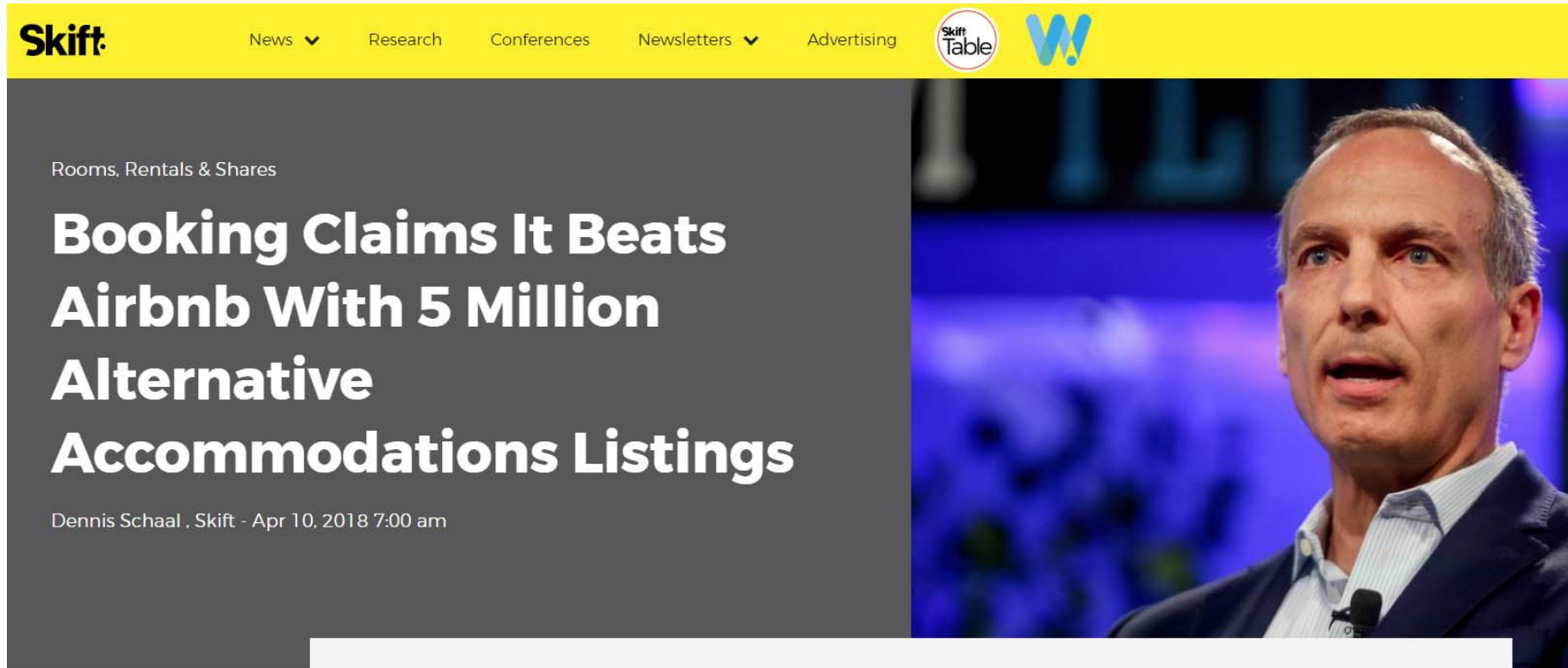
AccorHotels acquires Onefinestay for \$170 million



onfinestay

Avril 2016

Dynamique du marché de la location d'hébergement touristique: «global players»



Avril 2018



Booking.com may be marginally ahead of Airbnb in the listings race, but for practical purposes you can call it a draw. It's game on, though, pitting Booking.com's renowned demand aggregation and marketing resources versus Airbnb's brand advantages, and the resources it would gain by doing an IPO and becoming more comprehensive.

— Dennis Schaal

<https://skift.com/2018/04/10/booking-claims-it-beats-airbnb-with-5-million-alternative-accommodations-listings/>



«Vacation rental market»





«Vacation rental market» / Marché P2P



Creation : 2008
Valuation: 35 Mia \$

Mars 2019: “The privately held company, which is valued at more than \$31 billion, said Friday that it has more than **6 million** listings, which tops Booking Holding’s 5.7 million listings.”
(<https://skift.com/2019/03/01/airbnbs-response-to-booking-com-weve-got-more-listings>)



BOOKING HOLDINGS



Creation : 1997 (booking 2000)
Market Cap : 76.8 Mia \$

Mars 2019: “**5.8 million** reported listings in alternative accommodations”
(<https://www.phocuswire.com/Booking-Holdings-earnings-Q1-2019>)



Creation : 2005
Market Cap : 18.6 Mia \$



4.11.2015: Expedia achète HomeAway pour 4 Mia \$



VRBO **1.2 Million** listings
HomeAway **1.8 Million**



Creation : 2000
Market Cap : 6.3 Mia \$



0.83 Million listings



Creation : 1983
Market Cap : 6.3 Mia \$ / 4200 hotels



10'000 listings



«Vacation rental market» / Marché P2P: nouveaux acteurs



“Google says the platform includes listings from partners including **Expedia Group** brands Expedia, **HomeAway**, Hotels.com and VRBO as well as RedAwning and TripAdvisor.

Notably **missing** from Google’s announcement: **Airbnb** and **Booking Holdings’** brands.”



Agenda

- Economie de partage: quelques bases
- Caractéristiques et dynamique du marché de la location d'hébergement touristique
- **Airbnb: profile**
- L'évolution d'Airbnb en Suisse
- Conclusions
- Discussion



Airbnb: Facts & Figures

- Airbnb compte plus de **150 millions d'utilisateurs** dans le monde.
- Il y a eu plus d'un **demi-milliard de séjours** Airbnb de tous les temps.
- Il y a plus de **650 000 hôtes** dans le monde.
- Il y a env. **6 millions d'objets** Airbnb dans le monde.
- Plus de **1,9 million d'objets** peuvent **être réservés instantanément**.
- Airbnb propose des annonces dans plus de **191 pays** et dans **65'000 villes**
- Airbnb a une moyenne d'environ 500'000 séjours par nuit.



Airbnb a mobilisé des fonds et augmenté son évaluation rapidement

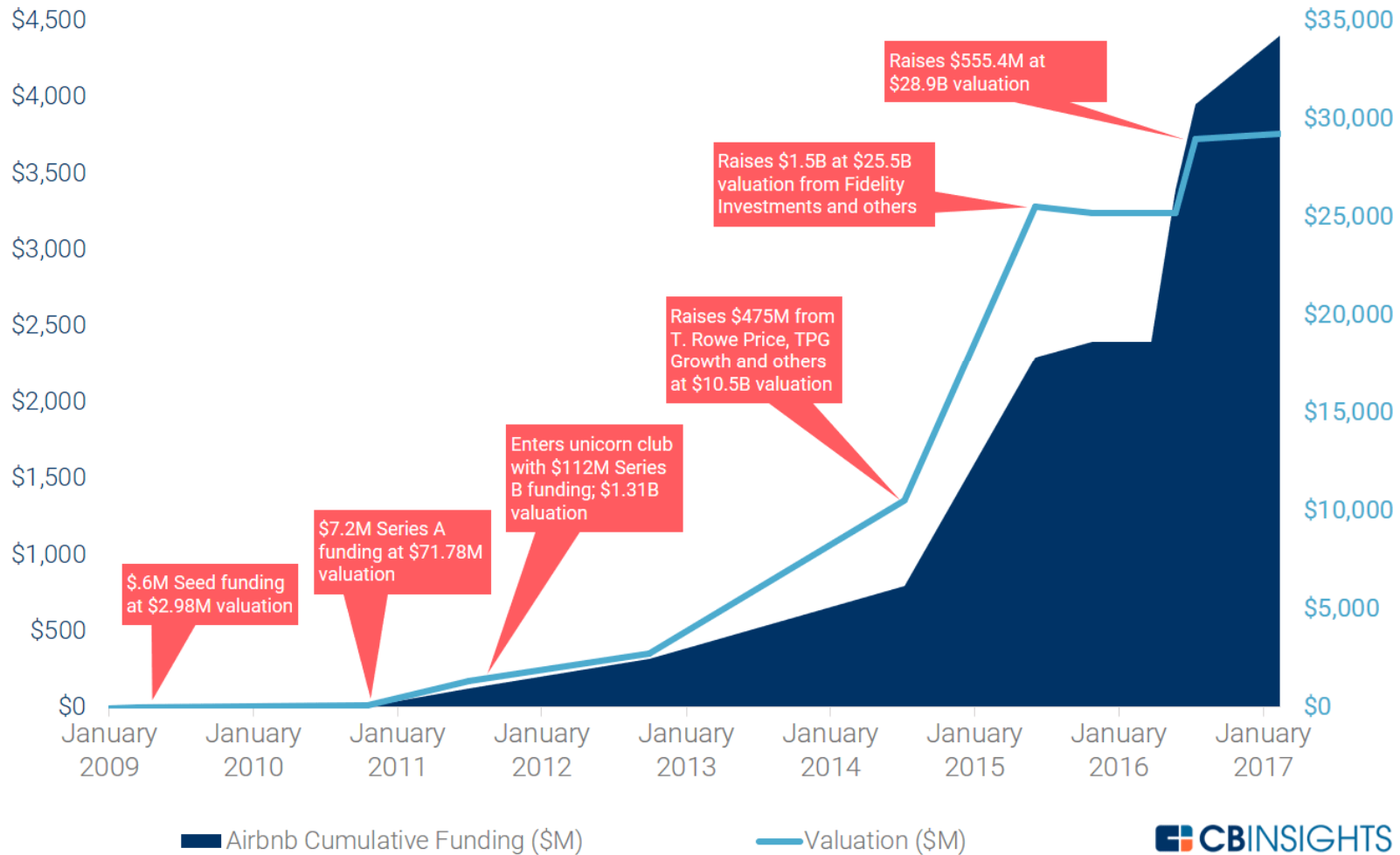


Airbnb: cumulative funding & valuation history

2009-2017 YTD (10/22/2017)

Cumulative Disclosed Funding (\$M)

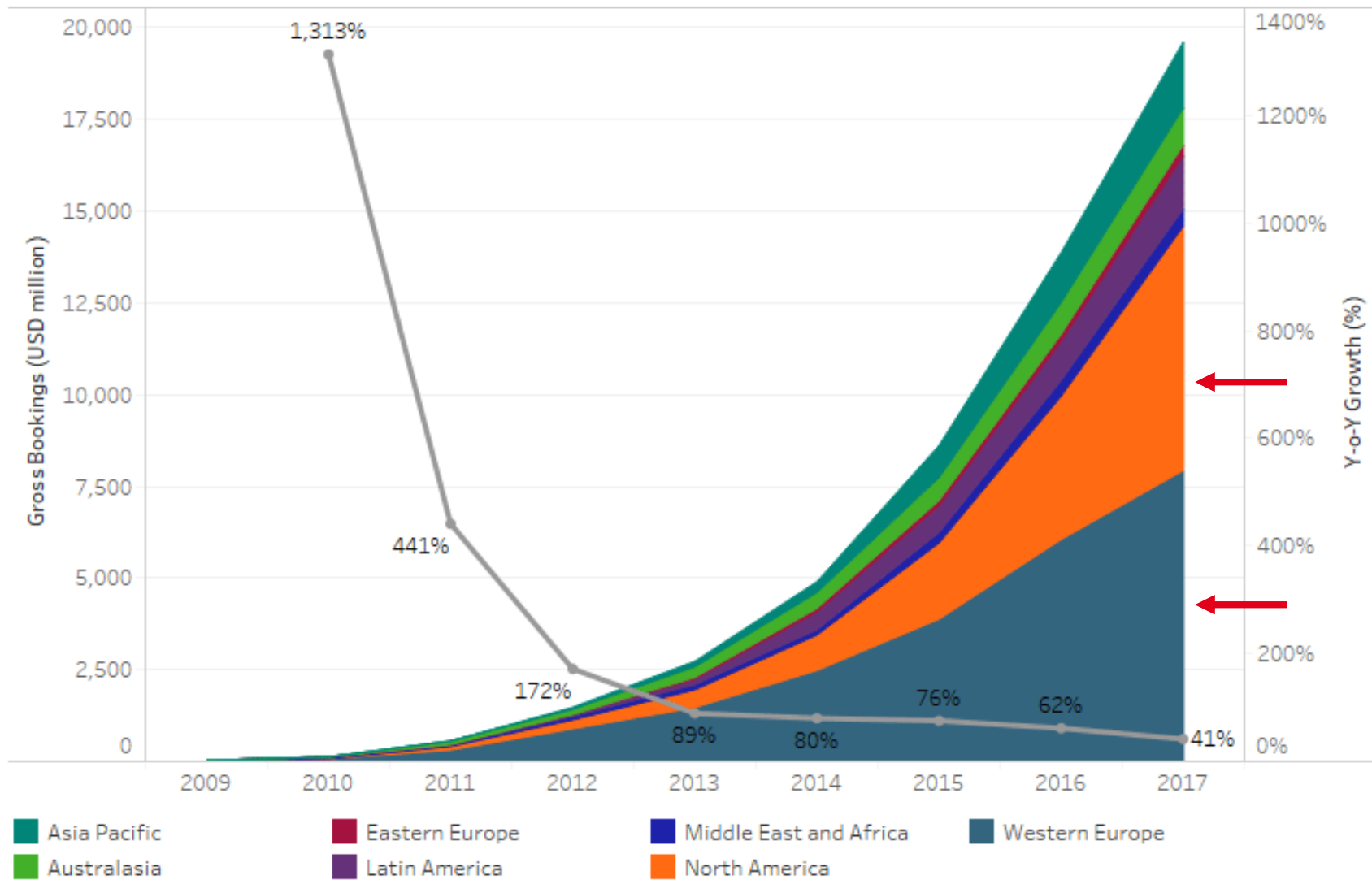
Valuation (\$M)



Source: <https://www.cbinsights.com/research/airbnb-strategy-teardown-expert-intelligence/>



Croissance d'Airbnb par région 2009 à 2017



Source: Euromonitor International



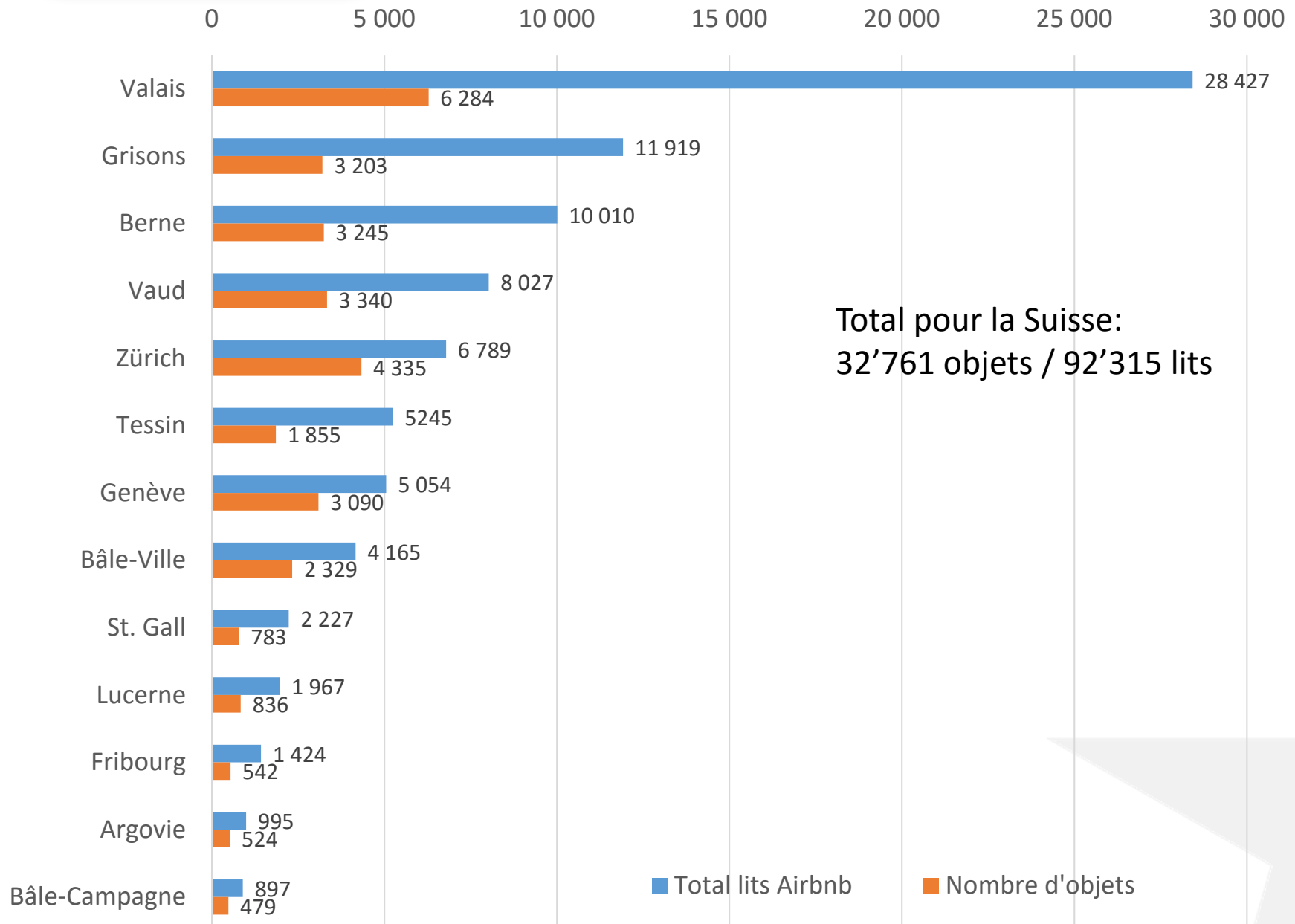
Agenda

- Economie de partage: quelques bases
- Caractéristiques et dynamique du marché de la location d'hébergement touristique
- Airbnb: profile
- **L'évolution d'Airbnb en Suisse**
- Conclusions
- Discussion

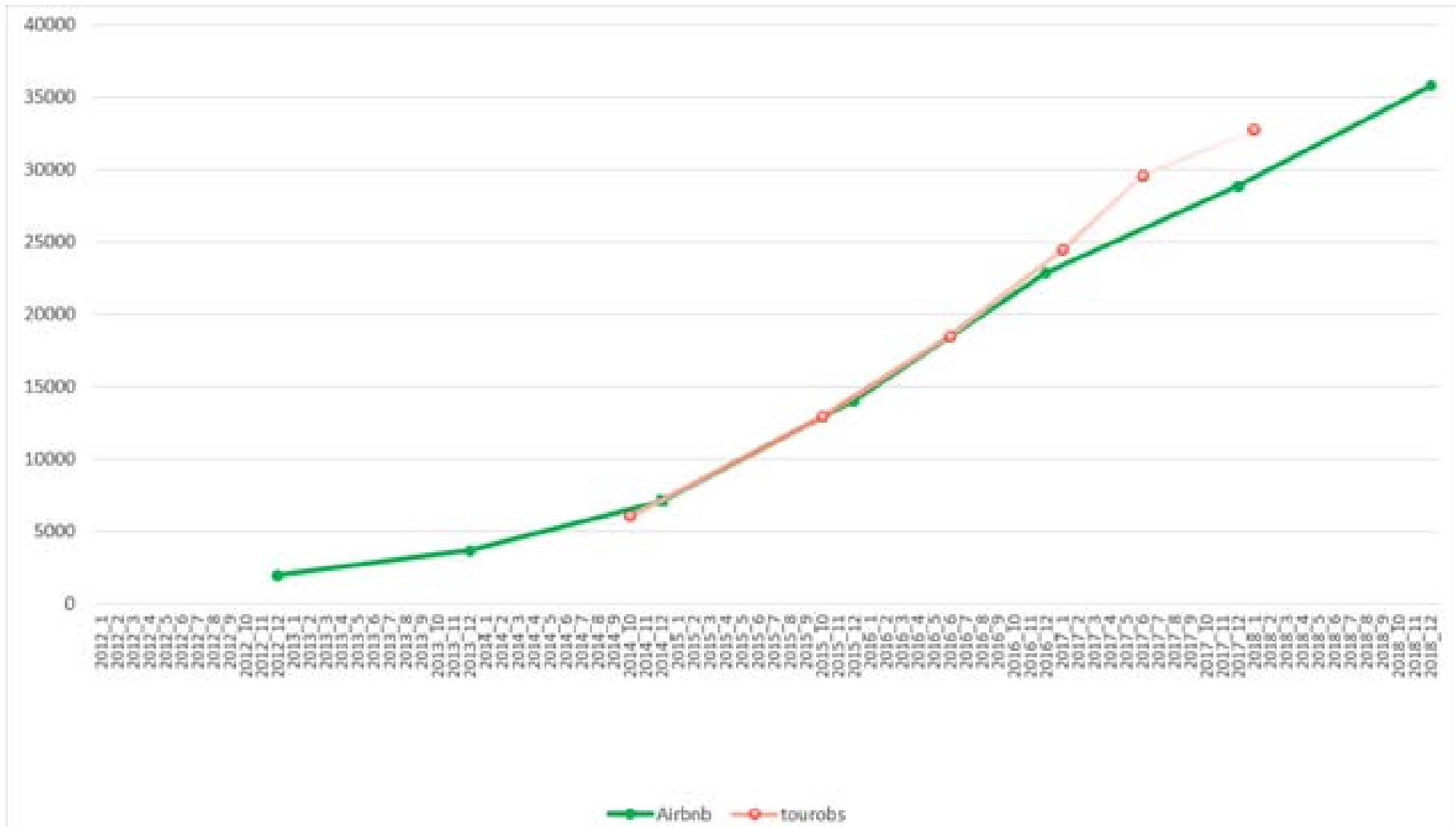
Airbnb en Suisse: Notre Approche

- Analyse d'informations accessibles au public sur les listes d'Airbnb en Suisse à l'aide d'une technique de Web Scraping («Web harvesting» ou extraction de données Web).
- En 2019, nous avons acheté les données d'AirDNA
- Nous avons fait des recherches pour 4'577 localités en Suisse afin de recueillir des données.
- Les questions :
 - Combien y a-t-il d'annonces (objets) en Suisse et dans les cantons ?
 - Quelles sont les caractéristiques des objets (taille, prix, type) ?
 - Quels sont les hébergeurs qui gèrent une entreprise avec plusieurs inscriptions et où ?

Airbnb listings by canton (janvier 2018)

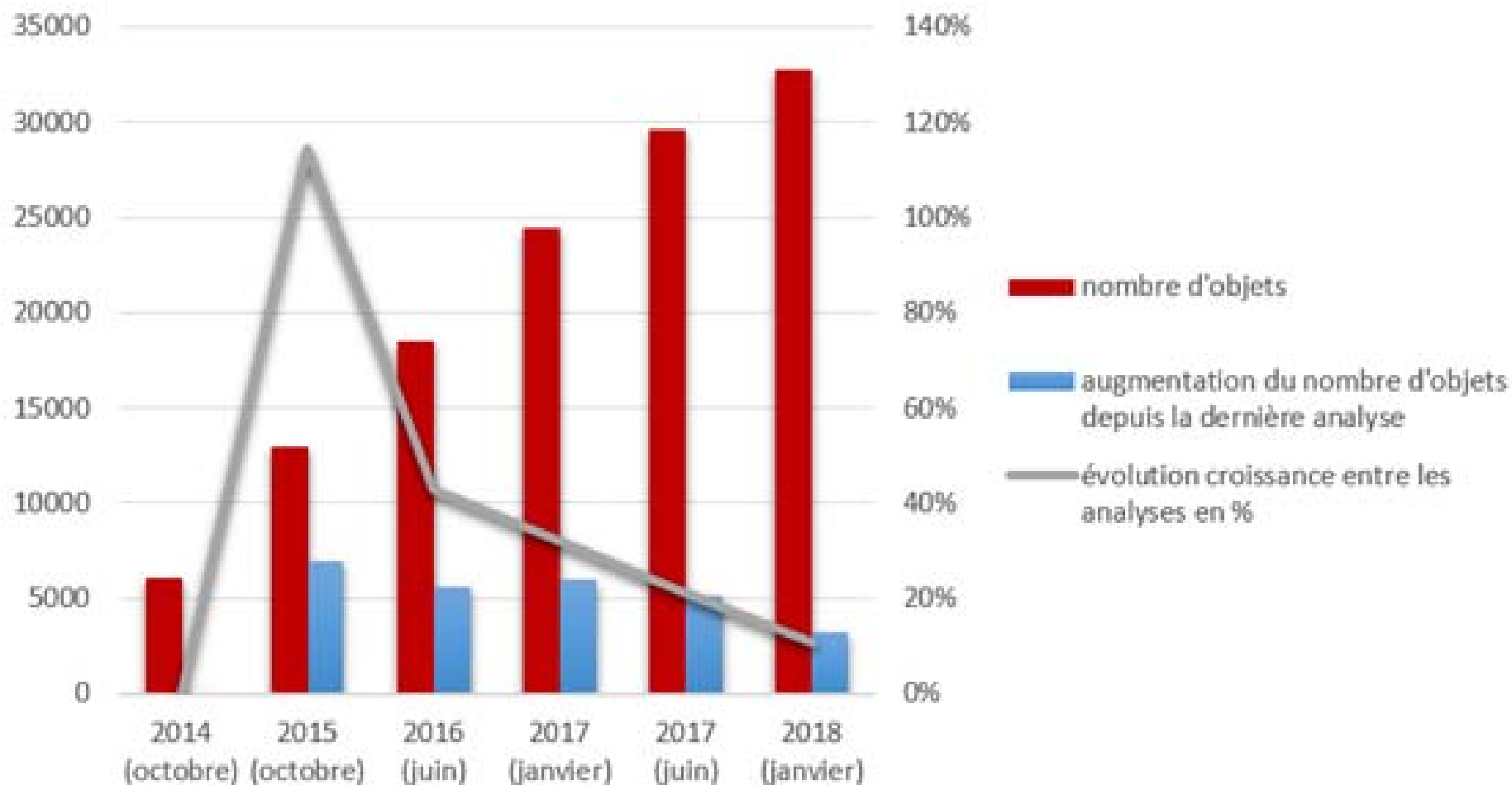


Evolution d'Airbnb en Suisse



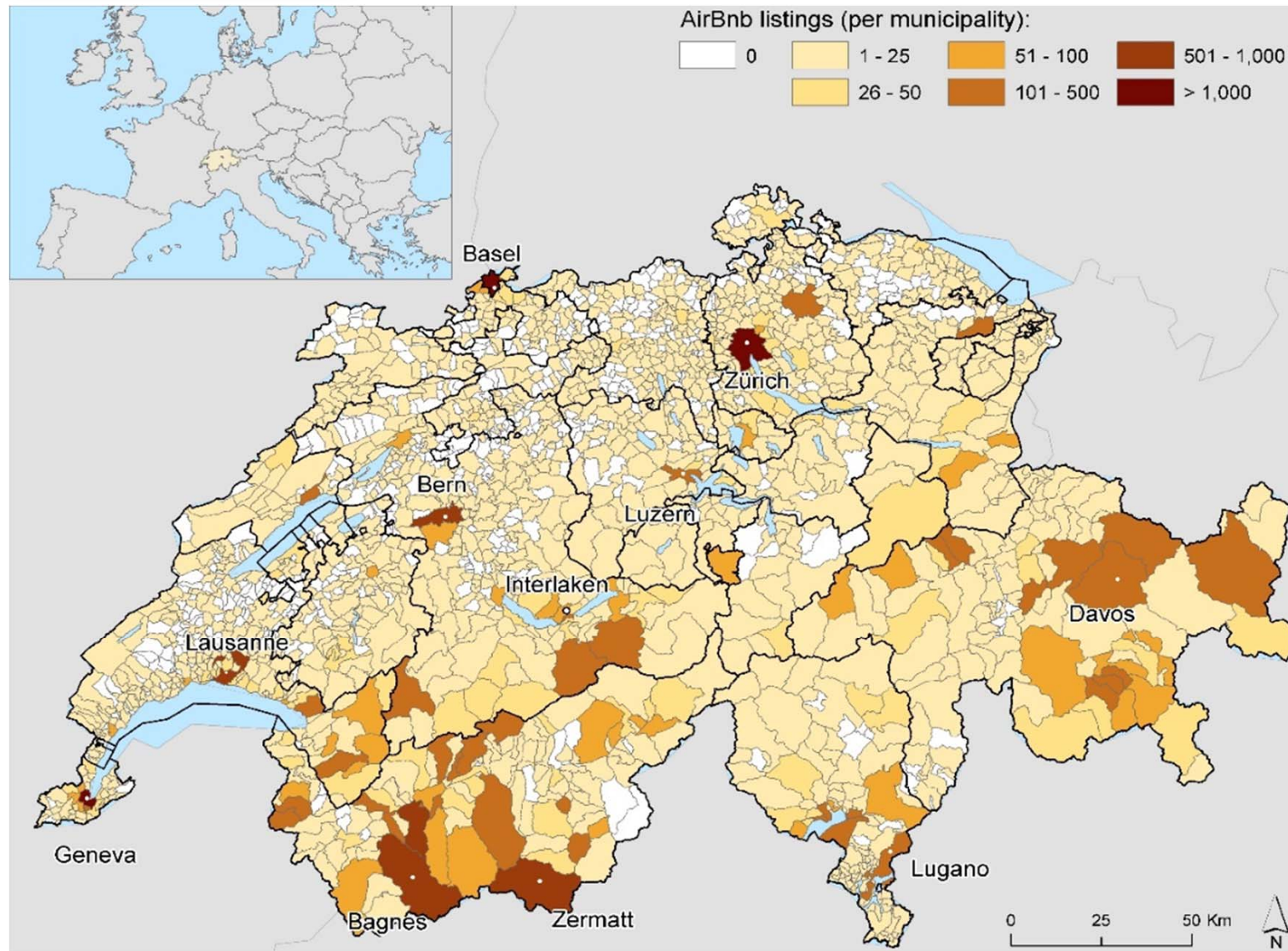
<https://www.tourobs.ch/fr/articles-et-actualites/articles/id-7179-airbnb-novembre-2018-faits-et-chiffres-sur-le-developpement-en-suisse//>

Croissance du nombre d'objets Airbnb





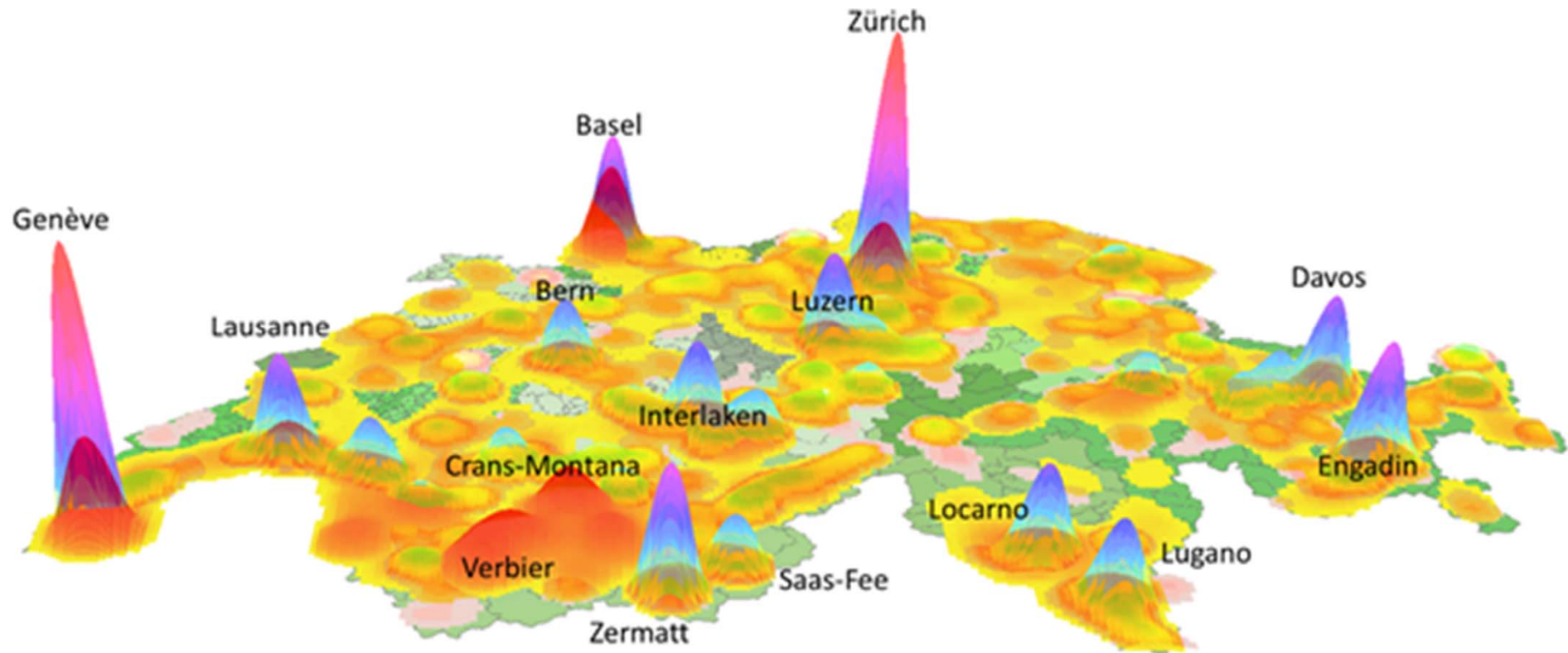
Nombre d'objets Airbnb par commune (janvier 2018)



Domènech, A., Larpin, B., Schegg, R. & Scaglione, M. (2019): Spatial distribution of Airbnb accommodations in Switzerland. Swiss Real Estate Research Congress, Zürich

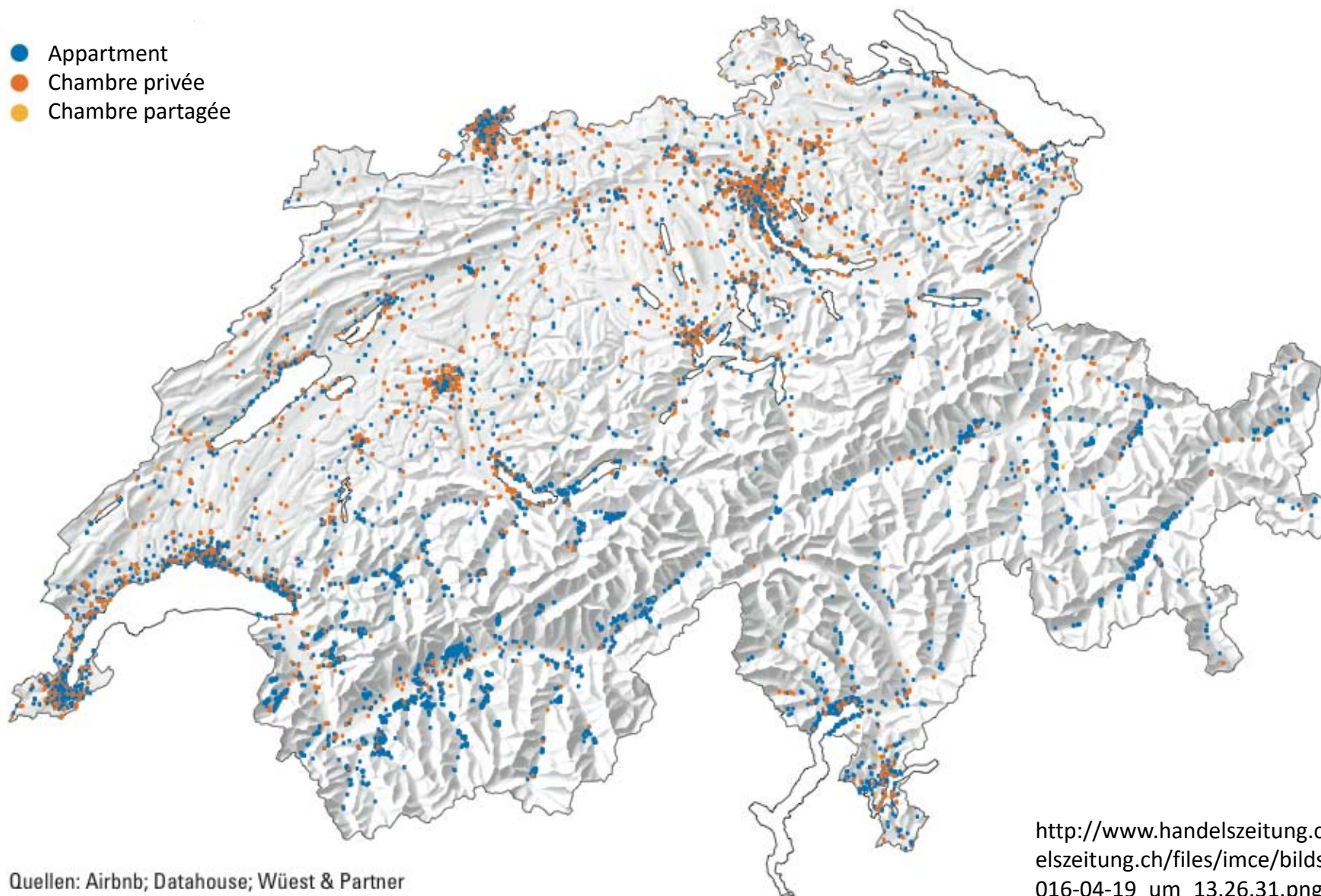


Cartographie 3D des lits Airbnb (jaune/rouge) vs lits d'hôtel (violet/bleu) (janvier 2017)



Type d'objets Airbnb offert en Suisse

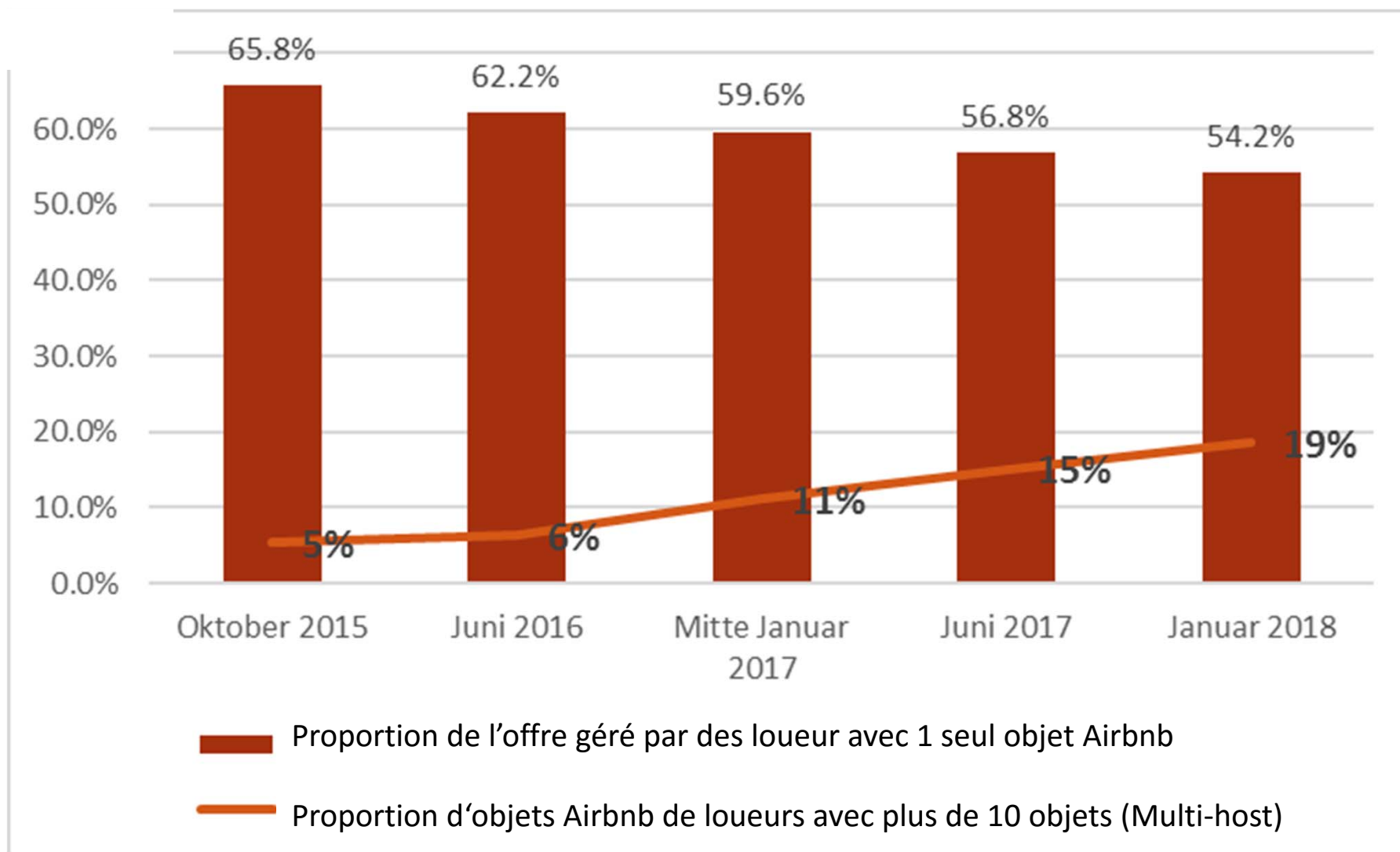
- Appartement
- Chambre privée
- Chambre partagée



Quellen: Airbnb; Datahouse; Wüest & Partner

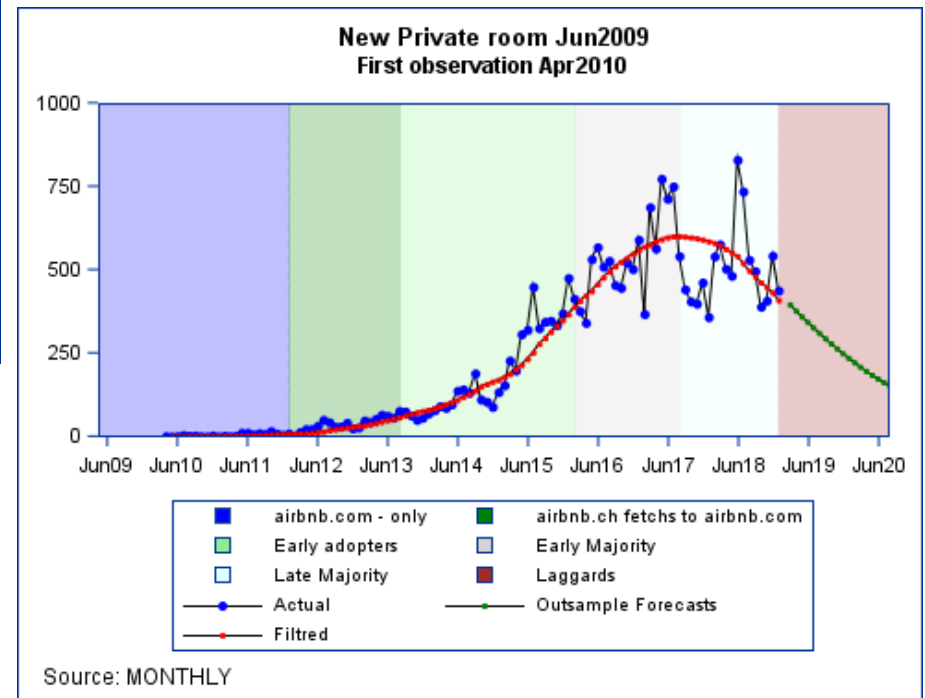
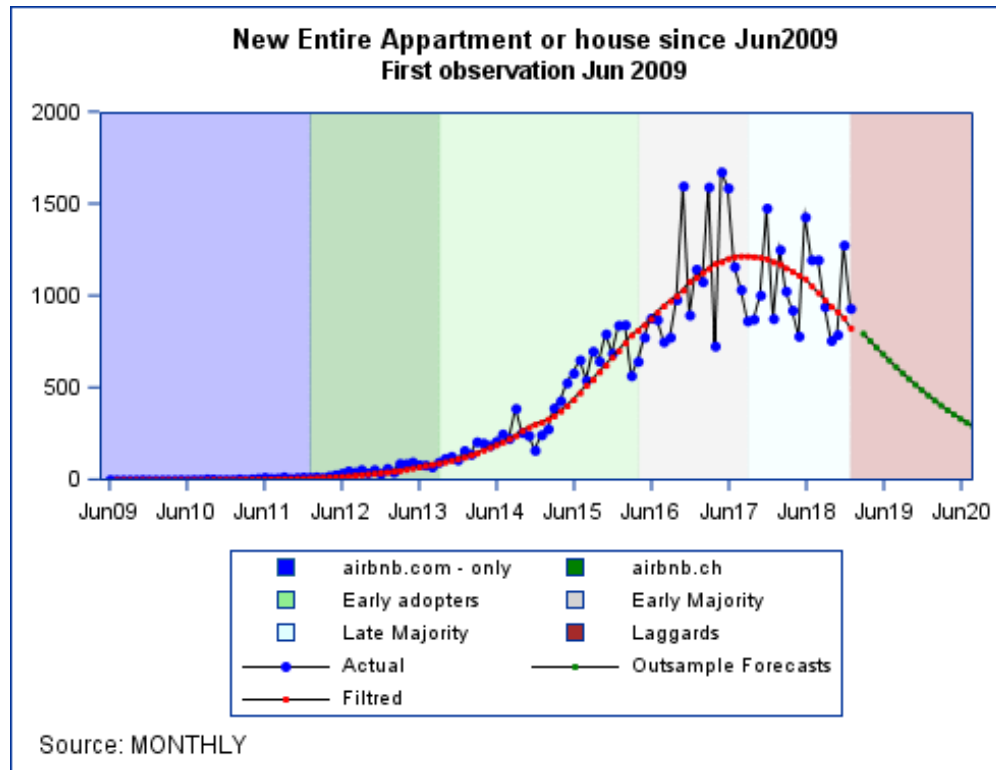
http://www.handelszeitung.ch/sites/handelszeitung.ch/files/imce/bildschirmfoto_2016-04-19_um_13.26.31.png

Airbnb: single hosts vs multi-hosts (January 2018)





Diffusion of innovation: Airbnb Diffusion Forecast



Airbnb en Suisse: Facts & Figures sur la demande

- Selon une étude Airbnb publiée le 22 novembre 2018 (Reisebericht Schweiz 2018), près de **900'000 voyageurs** de plus de 50 pays ont séjourné avec Airbnb en Suisse au cours des 12 derniers mois.
- 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 un **séjour moyen de 3.4 nuits**, Airbnb aurait généré environ **3 millions de nuitées en Suisse**. Dans l'hôtellerie, le nombre de nuitées en Suisse en 2017 s'élevait à environ 37.4 millions et Airbnb représenterait en comparaison ainsi **déjà 8% des nuitées hôtelières**



Agenda

- Economie de partage: quelques bases
- Caractéristiques et dynamique du marché de la location d'hébergement touristique
- Airbnb: profile
- L'évolution d'Airbnb en Suisse
- **Conclusions**
- Discussion

Conclusions

- Si Airbnb est souvent considéré comme un phénomène urbain, dans le cas de la Suisse, c'est plus que cela. La tendance montre même un **glissement des zones urbaines**, qui ont été les premières à les adopter, **vers les régions touristiques des Alpes**, qui représentent les destinations classiques des loisirs de montagne.
- L'analyse spatiale combinant l'étude des différences régionales et la comparaison entre Airbnb et les hôtels révèle le **lien positif entre l'offre d'Airbnb et les lits des hôtels**.
 - Cela tend à indiquer **qu'Airbnb est davantage un concurrent qu'un complément** des hôtels.
- En effet, l'offre **d'Airbnb se développe dans les municipalités urbaines et touristiques où les hôtels sont nombreux** alors qu'elle reste faible dans d'autres municipalités avec peu d'hôtels.
 - Ces résultats suggèrent que les tensions entre les propriétaires d'hôtels et Airbnb ne s'apaiseront pas, mais qu'elles vont probablement s'intensifier.



Contact

Roland Schegg
Observatoire Valaisan du Tourisme
c/o Institut de Tourisme, HES-SO Valais -
Wallis

TechnoPôle 3
CH - 3960 Sierre

T +41 27 606 90 83

roland.schegg@hevs.ch

www.tourobs.ch

www.hevs.ch

<http://etourism-monitor.ch>

