Observatoire Valaisan du Tourisme

Airbnb – une croissance dynamique en Valais et en Suisse

Résultats d'une analyse de l'offre Airbnb en Suisse
Etat à fin juin 2016

31 août 2016

Observatoire Valaisan du Tourisme

Sommaire

1. Résumé
2. Contexte
3. Méthodologie
4. Résultats de l'analyse
5. Discussion des résultats et perspectives

Observatoire Valaisan du Tourisme

1. Résumé (I)

Constatée à travers le monde, la forte croissance d'Airbnb se confirme aussi en Suisse. C'est ce qui ressort "des nouveaux chiffres publiés par l'Observatoire". Celui-ci s'est intéressé pour la troisième année à la place qu'occupe Airbnb sur le marché suisse, la plus importante plateforme communautaire de location et de réservation de logements. L'OVT a non seulement relevé les données mais a également comparé les offres publiées sur Airbnb avec celles de l'hôtellerie et de la parahôtellerie dans les différents cantons et destinations.

Il ressort de notre étude que depuis 2014, **l'offre Airbnb** a plus que **triplé** en ce qui concerne le nombre d'objets loués: passant de 6'033 à 18'494 (en 2016). Nous estimons avoir pu **recenser 75 à 85 % de l'offre**. Les chiffres publiés dans l'étude représentent dès lors des **valeurs minimums**.

Le nombre de lits proposés est passé de 20'841 (fin octobre 2014) à 48'198 (fin juin 2016), soit une augmentation d'environ 131%. Les cantons comptabilisant plus de 1'000 objets sont Zurich (2'805), le Valais (2'644), Genève (2'149), Vaud (2'001), Berne (1'795), Bâle-Ville (1'698) et les Grisons (1'362). Ces régions représentent presque 80% de l'offre Airbnb en Suisse.

Observatoire Valaisan du Tourisme

1. Résumé (II)

Airbnb est donc **fortement représenté** dans les **régions urbaines** et les **régions traditionnelles de vacances**. En ce qui concerne l'offre de lits, le Valais se place en tête avec 12'295 lits (soit une part de marché de 25.5%), devançant les Grisons (5'458 lits, soit 11.3%) et Berne (5'111 lits, soit 10.6%). Suivent Vaud, Zurich, Genève, Bâle-Ville et le Tessin. Ensemble, ces régions constituent 85% de l'offre de lits Airbnb en Suisse.

Airbnb concurrence l'hôtellerie classique notamment dans les cantons «urbains», tels que Bâle-Ville (où le nombre de lits Airbnb est déjà équivalent à 42% de l'offre hôtelière), Vaud (25%) et Genève (22%), alors que la moyenne suisse se situe à 19%. Toujours comparée à l'hôtellerie, l'offre Airbnb est également en forte progression en Valais («part de marché» de 42%).

Dans les régions urbaines, les **prix moyens** varient entre 78.- CHF/lit à Zurich et 134.- CHF/lit à Bâle. Dans les régions traditionnelles de vacances, les lits sont sensiblement moins chers: 64 .- CHF/lit en Valais et 69.- CHF/lit dans les Grisons.

Observatoire Valaisan du Tourisme

1. Résumé (III)

En Suisse 11‘496 objets (soit 62.2% de l’offre) sont administrés par un seul loueur qui ne propose aucun autre objet sur Airbnb et qui est sans doute un **particulier** (au total, ces loueurs sont au nombre de 11‘496, soit 84 % de la totalité des 13‘691 loueurs). 1‘422 loueurs (soit 10.4% des loueurs) proposent deux objets, ce qui représente 2‘844 objets ou 15.4% de l’offre. Au total, la part du marché de loueurs d’un ou de deux objets (77.5%) a diminué en comparaison avec 2015 (80.4%). 773 loueurs (soit 5.6% des loueurs) proposent plus de deux objets; on pourrait donc les considérer comme des **loueurs professionnels**. Ils administrent 4‘154 objets, soit 22.5% de l’offre.

Environ 14% des objets offrent la réservation instantanée et peuvent être réservés sans approbation préalable de la part de l'hôte («instant bookable»). En 2015 le taux était encore à 10%.

Alors qu’en 2015 Airbnb a généré environ 80 millions de nuitées dans le monde, nous avons estimé un volume de 1.35 millions de nuitées en Suisse pour la même période. Pour 2016, les analyses prévoient un volume global de 135 millions de nuitées. Pour la Suisse, les estimations prédisent un volume légèrement inférieur à 2 millions de nuitées (ce qui représenterait 5.4% des nuitées de l’hôtellerie !).

Observatoire Valaisan du Tourisme

2. Contexte: digitalisation et économie du partage

Suite au développement des technologies d'information et de communication, notamment par les médias sociaux, les touristes se retrouvent aujourd'hui au centre des activités de marketing, tout en devenant progressivement des acteurs de l'industrie touristique.

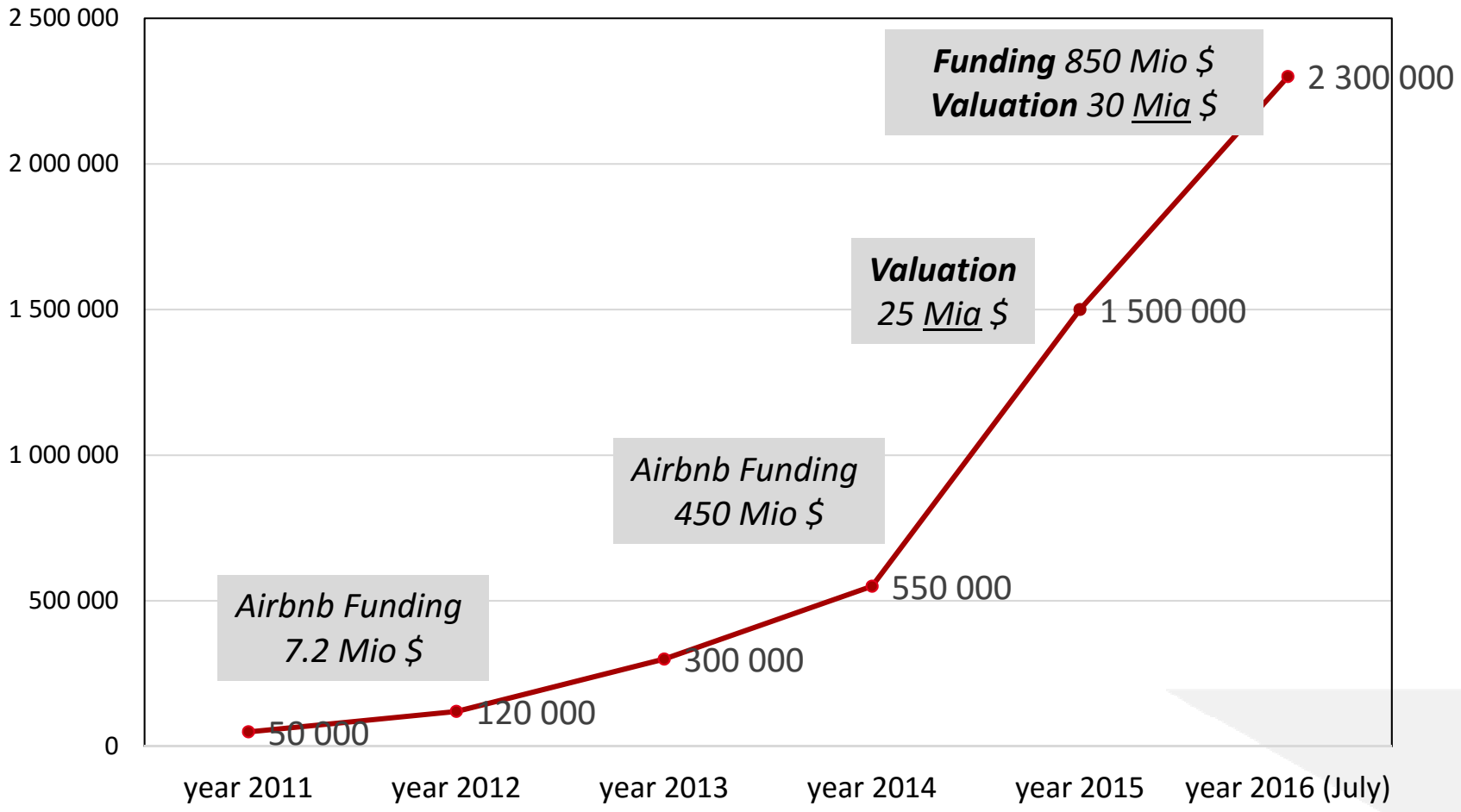
Depuis un certain temps, le débat porte notamment sur deux évolutions: le développement fulgurant de l'économie du partage et la mise en œuvre, dans le tourisme, de nouvelles approches de marketing, numérisées et personnalisées.

Une récente étude* de l'Europaforum (Vienne, Autriche) a constaté ceci: *Il est un fait que l'omniprésence d'Internet et la prolifération des smartphones favorisent l'émergence de nouveaux business models. Ceux-ci ont la particularité de mettre en relation quasi instantanément les prestataires et les utilisateurs potentiels de services et de produits – tout autour du globe. Les entreprises qui naissent de cette manière sont des plateformes Internet; par de simples applications, elles permettent aux utilisateurs de devenir rapidement et sans démarches administratives des micro-entrepreneurs et d'échanger directement avec la clientèle. Parfois, ces plateformes poursuivent des buts clairement commerciaux; parfois, des motifs altruistes se mêlent aux objectifs commerciaux.*

* europaforum wien 2015: The Big Transformers. Sharing- und On-Demand-Economy auf dem Vormarsch

Observatoire Valaisan du Tourisme

2. Evolution du nombre d'objets proposés sur Airbnb (global)



Quelle: Reuters, venturebeat.com, skift.com (July 11 and August 6, 2016)

Observatoire Valaisan du Tourisme

3. Méthodologie

Pour dresser l'inventaire de l'offre suisse d'hébergements proposés sur la plateforme Airbnb (situation fin juin 2016), l'Observatoire Valaisan du Tourisme a recensé les objets / «listings» Airbnb pour plus de 4'500 localités identifiées en fonction de leurs numéros postaux. Grâce à cette approche, nous pensons avoir couvert **environ 75 à 85 %** de l'offre. Les chiffres présentés indiquent dès lors des **valeurs minimums**.

L'analyse a porté sur des informations de base: type de l'objet, taille, prix, NPA, etc.

Il est important de souligner que les informations publiées sur la plateforme Airbnb sont directement saisies par le loueur; Airbnb ne valide/rectifie pas systématiquement les données saisies. Des erreurs et des informations lacunaires sont donc susceptibles d'affecter les données et, donc, notre évaluation.

Afin de se faire une idée de l'importance du phénomène Airbnb, l'offre de cette plateforme a ensuite été comparée avec celle des acteurs classiques opérant sur le marché de l'hébergement (hôtellerie suisse et parahôtellerie valaisanne, des informations assez détaillées étant disponibles pour leurs offres).

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Résultats de l'analyse

Menno

Zermatt-Rental Venus

Zermatt, Valais, Suisse · ★★★★★ 18 commentaires

Logement entier | 8 voyageurs | 3 chambres | 8 lits

À propos de ce logement

Haus Venus is located in the centre of Zermatt. The first floor apartment has 3 bedrooms and 2 bathrooms. The apartment is fully renovated. free wifi, fully equipped kitchen. Short walk to ski-lifts, shops, bars and restaurants,

Contacter l'hôte

280CHF Par Nuit

Arrivée	Départ	Voyageurs
01/09/2016	04/09/2016	2

280 CHF x 3 nuits	840CHF
Frais de ménage	290CHF
Frais de service	100CHF
Total	1230CHF

Réservation instantanée

Votre carte de crédit ne sera pas débitée

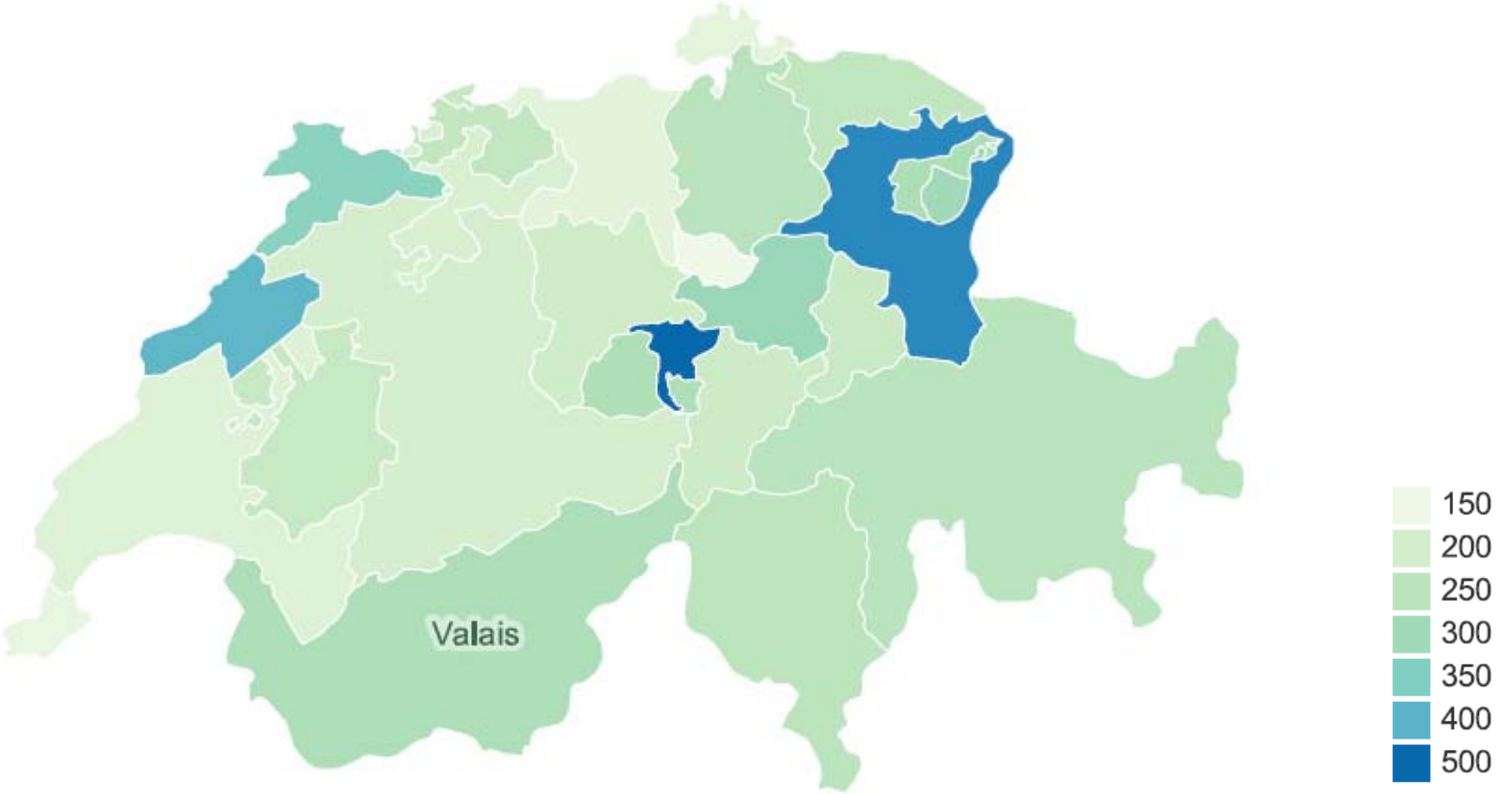
Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Offre Airbnb par canton (classée par le nombre d'objets)

	Airbnb 2014 (fin octobre)			Airbnb 2016 (fin juin)			Croissance 2014-2016	
	Total lits	*Part de marché (lits)*	*Nb objets*	*Total lits*	*Part de marché (lits)*	*Nb objets*	*Delta lits*	*Delta lits en %*
Zurich	2'909	14.0%	1'141	4238	8.8%	2805	1'329	145.8%
Valais	**3'935**	**18.9%**	**703**	**12295**	**25.5%**	**2644**	**8'360**	**276.1%**
Genève	2'364	11.3%	831	3346	6.9%	2149	982	158.6%
Vaud	2'336	11.2%	707	4657	9.7%	2001	2'321	183.0%
Berne	2'250	10.8%	602	5111	10.6%	1795	2'861	198.2%
Bâle-Ville	1'392	6.7%	518	3121	6.5%	1698	1'729	227.8%
Grisons	1'829	8.8%	387	5458	11.3%	1362	3'629	251.9%
Tessin	921	4.4%	257	2462	5.1%	897	1'541	249.0%
Lucerne	539	2.6%	158	1090	2.3%	488	551	208.9%
St. Gall	279	1.3%	86	1275	2.6%	482	996	460.5%
Bâle-Campagne	302	1.4%	106	692	1.4%	355	390	234.9%
Argovie	322	1.5%	115	608	1.3%	313	286	172.2%
Fribourg	284	1.4%	89	680	1.4%	290	396	225.8%
Neuchâtel	144	0.7%	43	463	1.0%	212	319	393.0%
Soleure	197	0.9%	60	418	0.9%	175	221	191.7%
Thurgovie	133	0.6%	50	352	0.7%	169	219	238.0%
Zoug	102	0.5%	38	239	0.5%	135	137	255.3%
Schwyz	86	0.4%	25	310	0.6%	102	224	308.0%
Appenzell-RH	76	0.4%	22	262	0.5%	83	186	277.3%
Obwald	113	0.5%	22	298	0.6%	82	185	272.7%
Schaffhouse	94	0.5%	28	186	0.4%	75	92	167.9%
Jura	69	0.3%	15	218	0.5%	65	149	333.3%
Glarus	63	0.3%	13	139	0.3%	42	76	223.1%
Uri	89	0.4%	13	192	0.4%	41	103	215.4%
Nidwald	8	0.0%	2	58	0.1%	26	50	1200.0%
Appenzell-RI	5	0.0%	2	30	0.1%	8	25	300.0%
Total	**20'841**	**100%**	**6'033**	**48'198**	**100%**	**18'494**	**27'357**	**207%**

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Croissance (en %) par canton des objets Airbnb entre octobre 2014 et juin 2016



Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Offre Airbnb par canton (classée par nombre de lits)

EH2
EH3

	Airbnb 2014 (fin octobre)			Airbnb 2016 (fin juin)			Croissance 2014-2016	
	Total lits	*Part de marché (lits)*	*Nb objets*	*Total lits*	*Part de marché (lits)*	*Nb objets*	*Delta lits*	*Delta lits en %*
Valais	**3'935**	**18.9%**	**703**	**12295**	**25.5%**	**2644**	**8'360**	**212.5%**
Grisons	1'829	8.8%	387	5458	11.3%	1362	3'629	198.4%
Berne	2'250	10.8%	602	5111	10.6%	1795	2'861	127.2%
Vaud	2'336	11.2%	707	4657	9.7%	2001	2'321	99.4%
Zurich	2'909	14.0%	1'141	4238	8.8%	2805	1'329	45.7%
Genève	2'364	11.3%	831	3346	6.9%	2149	982	41.5%
Bâle-Ville	1'392	6.7%	518	3121	6.5%	1698	1'729	124.2%
Tessin	921	4.4%	257	2462	5.1%	897	1'541	167.3%
St. Gall	279	1.3%	86	1275	2.6%	482	996	357.0%
Lucerne	539	2.6%	158	1090	2.3%	488	551	102.2%
Bâle-Campagne	302	1.4%	106	692	1.4%	355	390	129.1%
Fribourg	284	1.4%	89	680	1.4%	290	396	139.4%
Argovie	322	1.5%	115	608	1.3%	313	286	88.8%
Neuchâtel	144	0.7%	43	463	1.0%	212	319	221.5%
Soleure	197	0.9%	60	418	0.9%	175	221	112.2%
Thurgovie	133	0.6%	50	352	0.7%	169	219	164.7%
Schwyz	86	0.4%	25	310	0.6%	102	224	260.5%
Obwald	113	0.5%	22	298	0.6%	82	185	163.7%
Appenzell-RH	76	0.4%	22	262	0.5%	83	186	244.7%
Zoug	102	0.5%	38	239	0.5%	135	137	134.3%
Jura	69	0.3%	15	218	0.5%	65	149	215.9%
Uri	89	0.4%	13	192	0.4%	41	103	115.7%
Schaffhouse	94	0.5%	28	186	0.4%	75	92	97.9%
Glarus	63	0.3%	13	139	0.3%	42	76	120.6%
Nidwald	8	0.0%	2	58	0.1%	26	50	625.0%
Appenzell-RI	5	0.0%	2	30	0.1%	8	25	500.0%
Total	**20'841**	**100%**	**6'033**	**48'198**	**100%**	**18'494**	**27'357**	**131%**

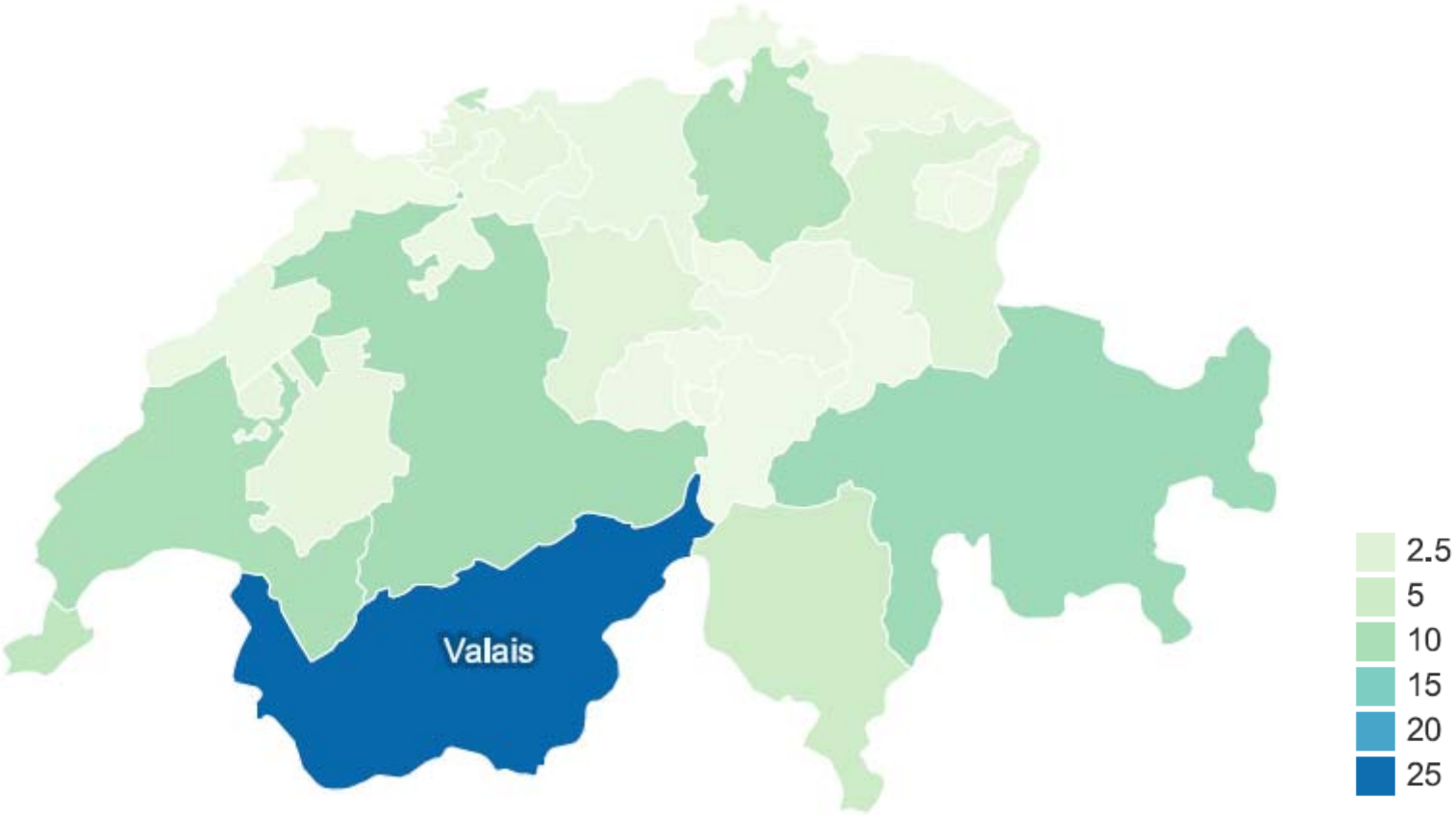
Slide 12

EH2 Surligner ou mettre un peu plus en avant la ligen Valais. Idem pour le tableau précédent.
Emeline Hébert; 07.09.2016

EH3 PS: le nom des Cantons sont en allemand. Je ne sais pas si c'est un choix ou un oubli :-)
Emeline Hébert; 07.09.2016

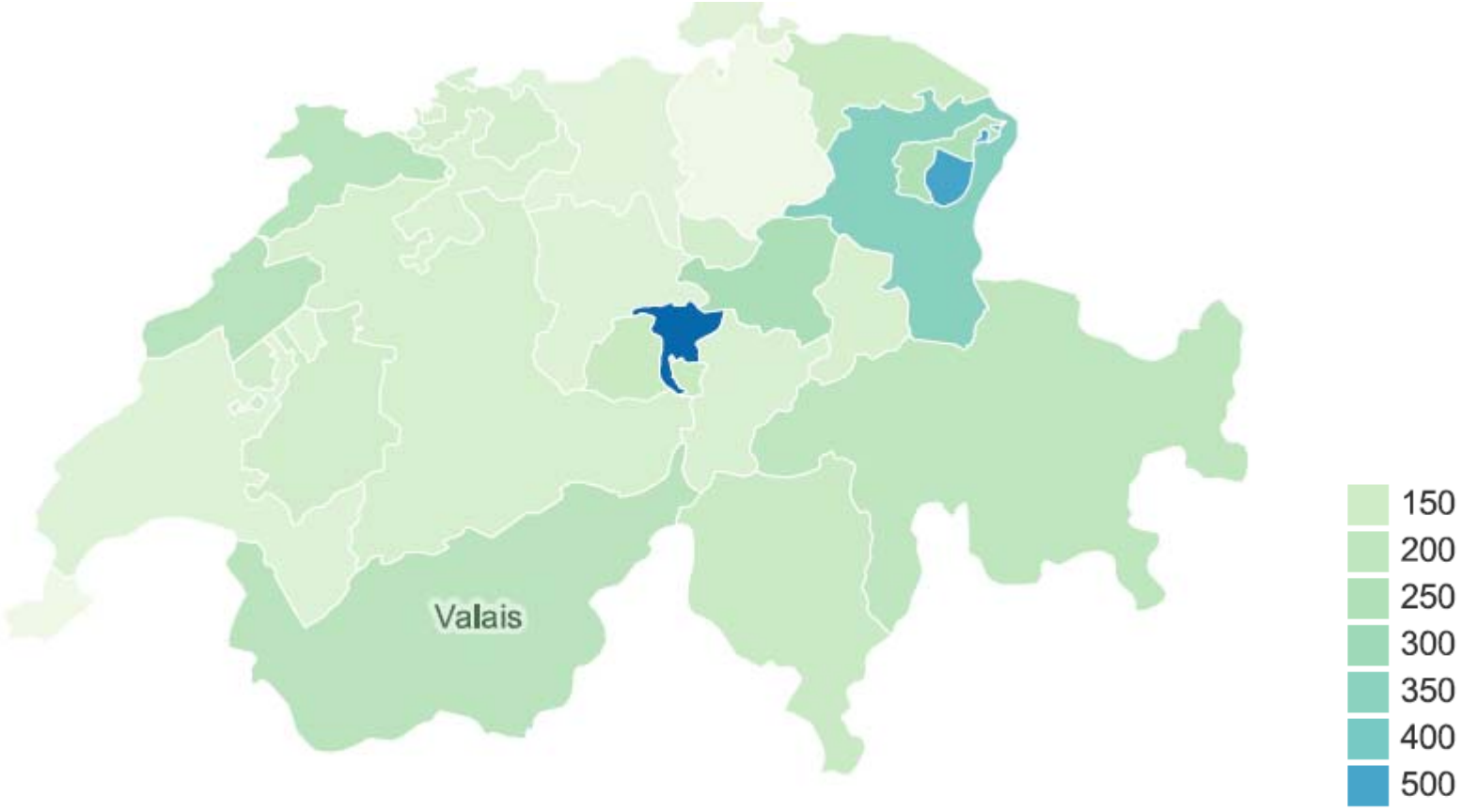
Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Offre de lits Airbnb par canton (parts de marché en %) fin juin 2016



Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Croissance (en %) de l'offre de lits Airbnb par canton entre octobre 2014 et juin 2016

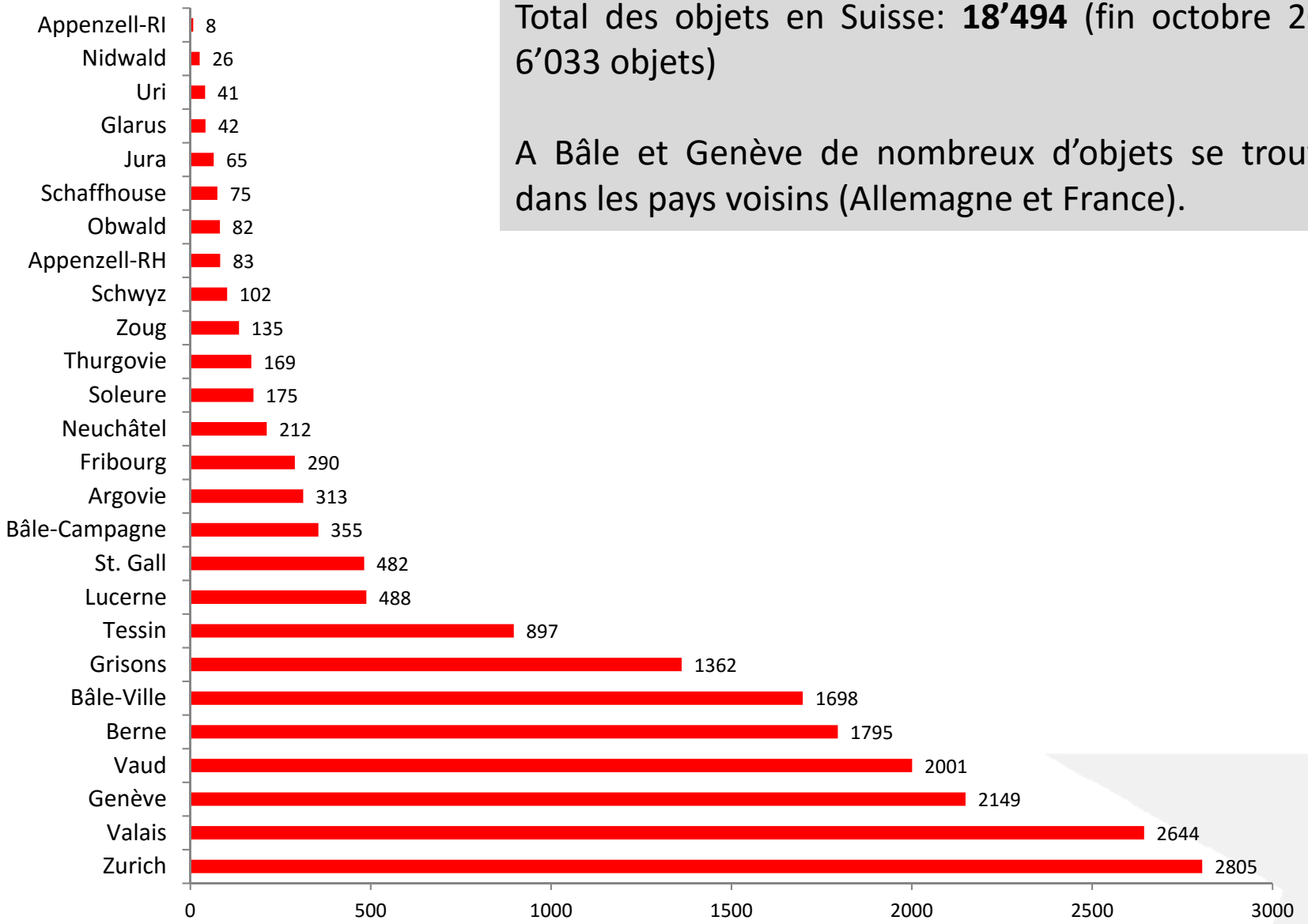


Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Objets Airbnb par canton fin juin 2016

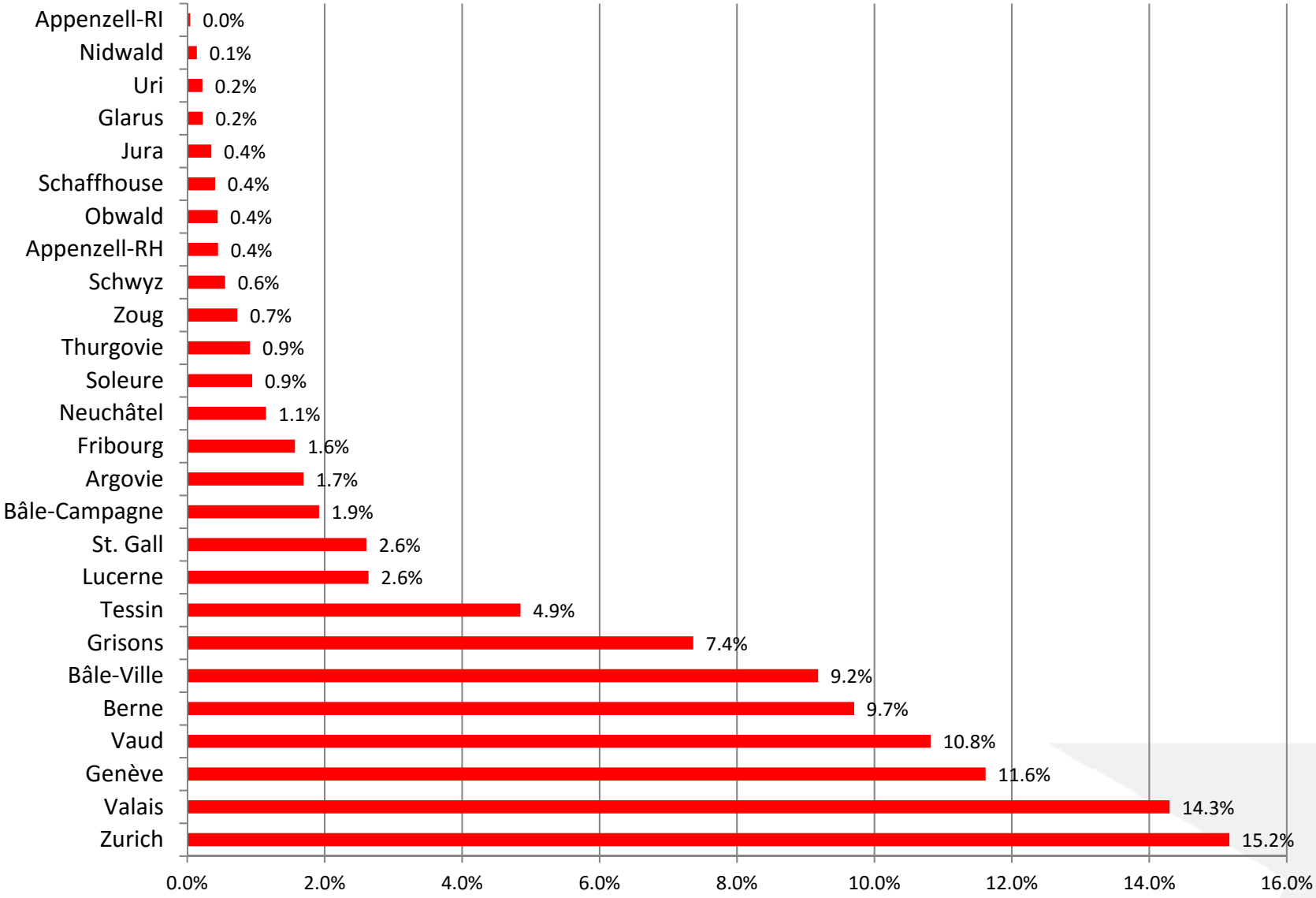
Total des objets en Suisse: **18'494** (fin octobre 2014: 6'033 objets)

A Bâle et Genève de nombreux d'objets se trouvent dans les pays voisins (Allemagne et France).



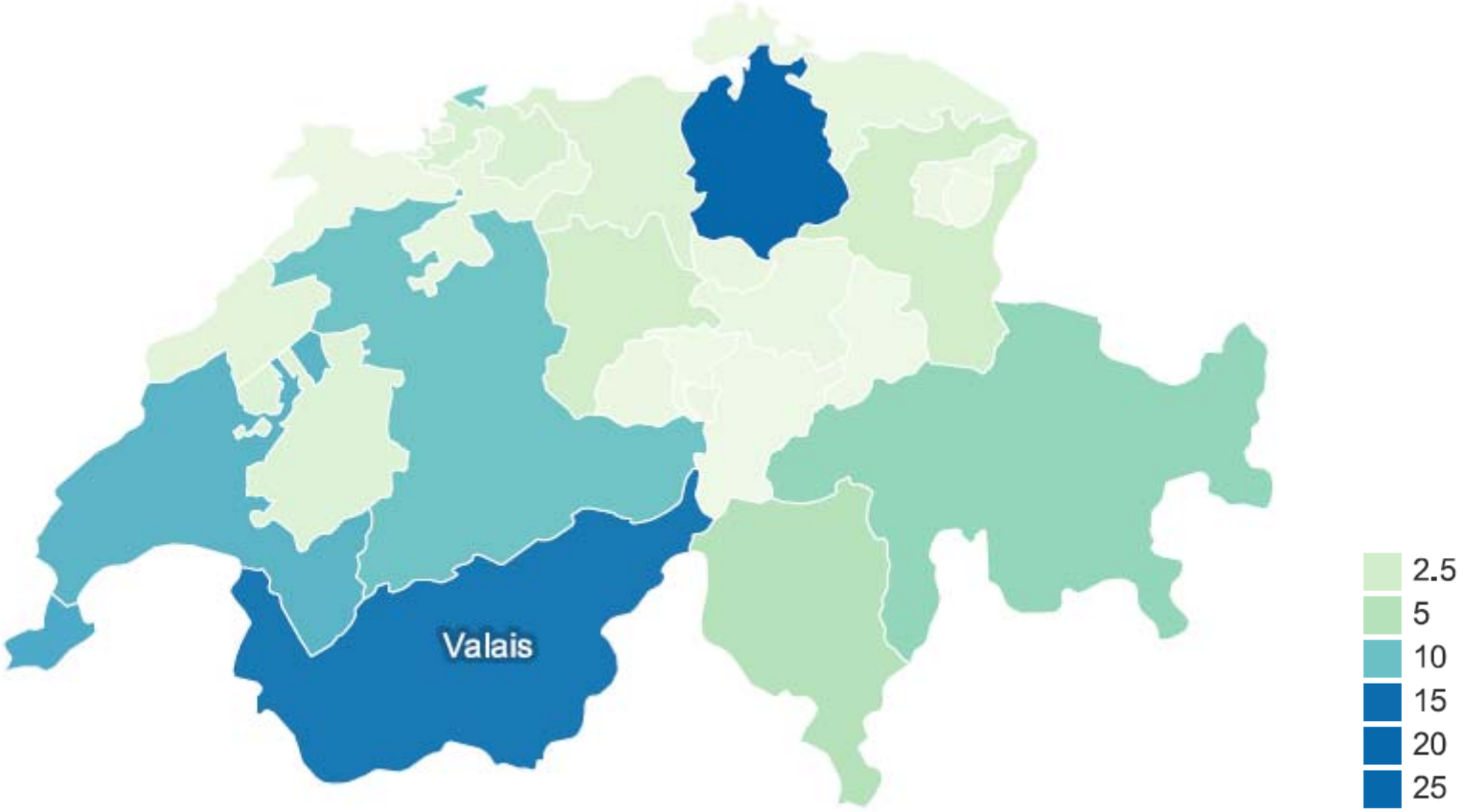
Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Objets Airbnb par canton fin juin 2016: parts de marché en %



Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Objets Airbnb par canton fin juin 2016: carte avec les parts de marché en %



Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Offre Airbnb comparée à l'offre hôtelière par canton

	Airbnb 2016 (fin juin)			Hôtellerie (fin juin 2016)			Comparaison offre Airbnb (lits) avec l'offre hôtelière
	Total lits	*Part de marché (lits)*	*Nbe objets*	*Total lits*	*Part de marché (lits)*	*Nbe hôtels*	
Valais	**12295**	**25.5%**	**2644**	**29253**	**11.5%**	**556**	**42%**
Bâle-Ville	3121	6.5%	1698	7496	3.0%	62	42%
Bâle-Campagne	692	1.4%	355	2468	1.0%	57	28%
Vaud	4657	9.7%	2001	18847	7.4%	279	25%
Genève	3346	6.9%	2149	15381	6.1%	123	22%
Neuchâtel	463	1.0%	212	2237	0.9%	60	21%
Fribourg	680	1.4%	290	4069	1.6%	110	17%
Zurich	4238	8.8%	2805	25796	10.2%	288	16%
Appenzell-RH	262	0.5%	83	1610	0.6%	52	16%
Berne	5111	10.6%	1795	33941	13.4%	695	15%
Schaffhouse	186	0.4%	75	1282	0.5%	26	15%
Grisons	5458	11.3%	1362	38345	15.1%	624	14%
Tessin	2462	5.1%	897	17865	7.0%	394	14%
Soleure	418	0.9%	175	3065	1.2%	76	14%
St. Gall	1275	2.6%	482	9410	3.7%	235	14%
Jura	218	0.5%	65	1740	0.7%	72	13%
Argovie	608	1.3%	313	5358	2.1%	146	11%
Zoug	239	0.5%	135	2124	0.8%	32	11%
Thurgovie	352	0.7%	169	3788	1.5%	118	9%
Lucerne	1090	2.3%	488	12749	5.0%	194	9%
Glarus	139	0.3%	42	1662	0.7%	48	8%
Schwyz	310	0.6%	102	4121	1.6%	94	8%
Obwald	298	0.6%	82	4280	1.7%	61	7%
Uri	192	0.4%	41	2923	1.2%	88	7%
Nidwald	58	0.1%	26	1705	0.7%	39	3%
Appenzell-RI	30	0.1%	8	2223	0.9%	43	1%
Total	**48'198**	**100%**	**18'494**	**253'738**	**100%**	**4'572**	**19%**

2014: environ 8%

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Offre Airbnb comparée à l'offre hôtelière par DMO en Valais

	Airbnb 2016 (fin juin)			Hôtellerie 2016 (fin juin)			Comparaison offre Airbnb (lits) avec l'offre hôtelière
	Total lits	*Part de marché (lits)*	*Nbe objets*	*Total lits*	*Part de marché (lits)*	*Nbe hôtels*	
Nendaz	1118	9.1%	193	272	0.9%	7	411%
Verbier – Val de Bagnes – La Tzoumaz	2348	19.1%	479	939	3.2%	18	250%
Anzère	314	2.6%	61	285	1.0%	5	110%
Val d'Hérens	723	5.9%	135	665	2.3%	21	109%
Chablais	1205	9.8%	245	1218	4.2%	26	99%
Sierre-Anniviers	827	6.7%	175	1548	5.3%	28	53%
Crans-Montana	1111	9.0%	255	2400	8.2%	35	46%
Sion-Région	361	2.9%	100	786	2.7%	18	46%
Vallée du Trient	159	1.3%	31	405	1.4%	9	39%
Lötschental	114	0.9%	26	297	1.0%	10	38%
Grächen	201	1.6%	40	563	1.9%	17	36%
Pays du St-Bernard	274	2.2%	54	891	3.0%	21	31%
Rund um Visp	241	2.0%	56	901	3.1%	28	27%
Goms	321	2.6%	70	1255	4.3%	37	26%
Saastal	590	4.8%	134	2851	9.7%	55	21%
Aletsch	334	2.7%	81	1639	5.6%	34	20%
Blatten-Belalp	74	0.6%	15	429	1.5%	8	17%
Ovronnaz	85	0.7%	23	587	2.0%	5	14%
Zermatt	1023	8.3%	251	7076	24.2%	109	14%
Martigny Région	136	1.1%	42	1024	3.5%	14	13%
Leukerbad	222	1.8%	59	2119	7.2%	30	10%
Brig-Simplon	42	0.3%	13	1103	3.8%	21	4%
Pas de réponse	*472*	*3.8%*	*104*				
Total Valais	**12295**	100.0%	**2642**	**29253**	100.0%	**556**	42%

2014: environ 12%

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Offre Airbnb comparée à l'offre hôtelière et parahôtelière par DMO en Valais

					Comparaison avec Airbnb	
	Lits hôtellerie	***Lits parahôtellerie***	***Total lits (hôtellerie et parahôtellerie)***	***Lits Airbnb***	***Hôtellerie***	***Parahôtellerie***
Aletsch	1639	16616	18255	334	20%	2%
Anzère	285	9841	10126	314	110%	3%
Blatten-Belalp	429	3633	4062	74	17%	2%
Brig-Simplon	1103	4464	5567	42	4%	1%
Chablais	1218	24760	25978	1205	99%	5%
Crans-Montana	2400	50757	53157	1111	46%	2%
Goms	1255	16365	17620	321	26%	2%
Grächen	563	4163	4726	201	36%	5%
Leukerbad	2119	14022	16141	222	10%	2%
Lötschental	297	4231	4528	114	38%	3%
Martigny Région	1024	3193	4217	136	13%	4%
Nendaz	272	22010	22282	1118	411%	5%
Ovronnaz	587	5398	5985	85	14%	2%
Pays du St-Bernard	891	8826	9717	274	31%	3%
Rund um Visp	901	11784	12685	241	27%	2%
Saastal	2851	9828	12679	590	21%	6%
Sierre-Anniviers	1548	21986	23534	827	53%	4%
Sion-Région	786	13351	14137	361	46%	3%
Val d'Hérens	665	24356	25021	723	109%	3%
Vallée du Trient	405	5331	5736	159	39%	3%
Verbier – Val de Bagnes – La Tzoumaz	939	37404	38343	2348	250%	6%
Zermatt	7076	12391	19467	1023	14%	8%
Pas de réponse				472		
Total Valais	**29253**	**324710**	**353963**	**12295**	**42%**	**4%**

EH8

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Objets Airbnb en Valais: taille et prix

	Taille des objets				Prix par lit		Prix par objet	
	Moyenne	Max	Nombre lits	Nombre objets	Moyenne	Max	Moyenne	Max
Aletsch	4,12	10	334	81	36.09	156	118.37	341
Anzère	5,15	16	314	61	35.13	122	133.49	557
Blatten-Belalp	4,93	8	74	15	27.72	46.2	131.33	231
Brig-Simplon	3,23	8	42	13	48.6	154	120.62	308
Chablais	4,92	16	1205	245	57.01	445	238.5	2065
Crans-Montana	4,36	16	1111	255	64.48	291.33	251.32	1353
Goms	4,59	16	321	70	32.91	145	129.04	985
Grächen	5,03	16	201	40	35.87	114	150.18	416
Leukerbad	3,76	12	222	59	51.09	833	125.05	833
Lötschental	4,38	8	114	26	31.52	72	123.35	289
Martigny Région	3,24	16	136	42	52.7	155	134.19	775
Nendaz	5,79	16	1118	193	47.31	334	248.69	1566
Ovronnaz	3,70	10	85	23	52.58	157.5	161.43	385
Pays du St-Bernard	5,07	12	274	54	61.4	620	224.7	1549
Rund um Visp	4,30	16	241	56	33.17	192	99.89	568
Saastal	4,40	12	590	134	58.52	310	237.19	1623
Sierre-Anniviers	4,73	16	827	175	45.81	204	178.18	852
Sion-Région	3,61	16	361	100	51.7	591	136.44	591
Val d'Hérens	5,36	16	723	135	42.72	236	178.42	925
Vallée du Trient	5,13	16	159	31	34.85	114	156.77	823
Verbier – Val de Bagnes – La Tzoumaz	4,90	16	2348	479	106.86	1416.44	481.28	12748
Zermatt	4,08	16	1023	251	93.41	1133.33	378.45	3916
Pas de réponse			*472*	*104*				
Total			**12295**	**2642**				

Slide 21

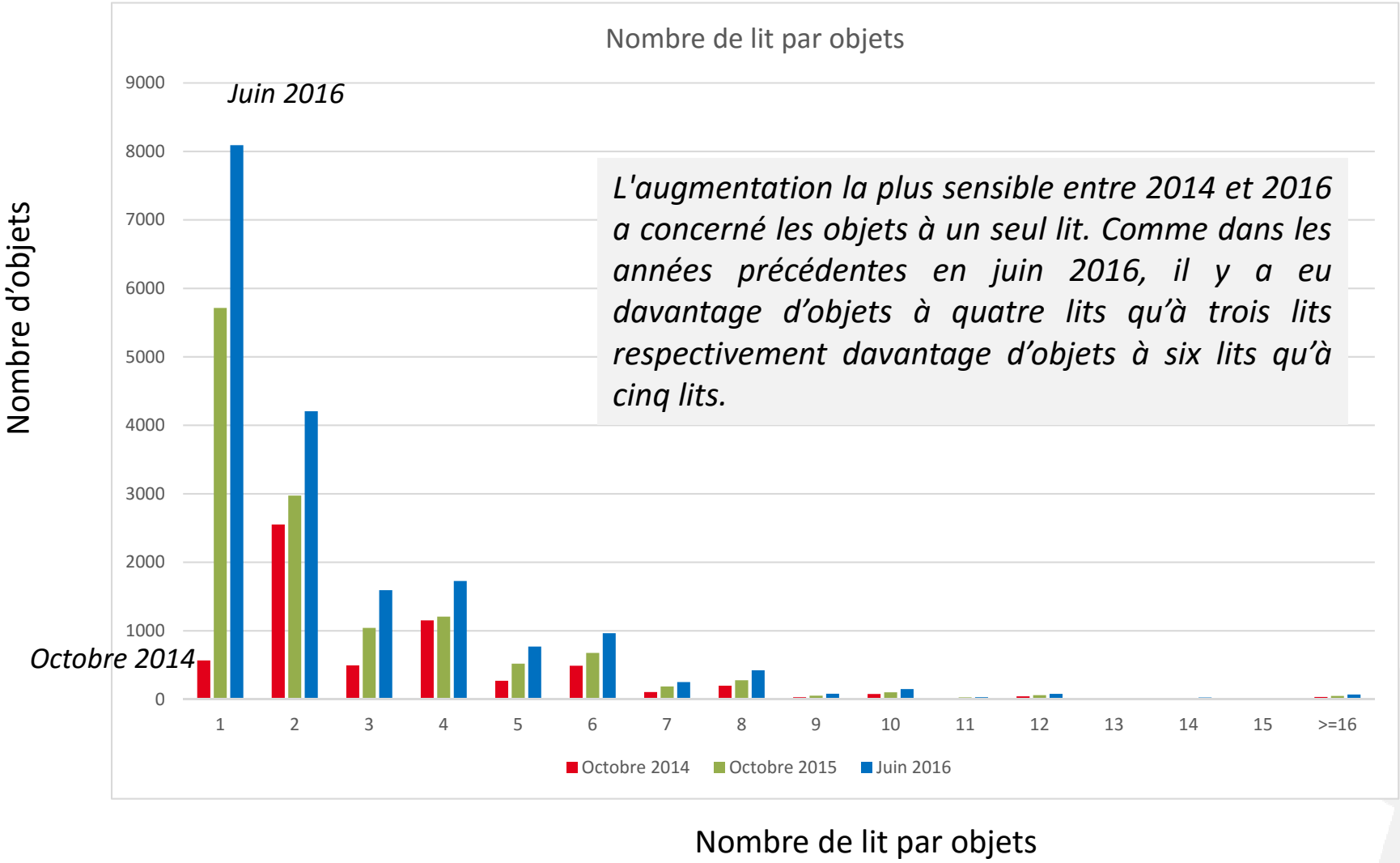
EH8 Je mettrais par ordre croissant de prix plutôt que par ordre alphabétique pour mieux discerner les différences entre destinations

Emeline Hébert; 07.09.2016

EH5
EH6

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Développement de nombre de lits par objet entre octobre 2014 – juin 2016



L'augmentation la plus sensible entre 2014 et 2016 a concerné les objets à un seul lit. Comme dans les années précédentes en juin 2016, il y a eu davantage d'objets à quatre lits qu'à trois lits respectivement davantage d'objets à six lits qu'à cinq lits.

Slide 22

EH5 Je comprends mais en revanche je ne comprends pas l'interprétation de ce graphique.
Emeline Hébert; 07.09.2016

EH6 Graphique noms en allemand
Emeline Hébert; 07.09.2016

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Taille des objets Airbnb par canton

	Taille des objets Airbnb				
	Moyenne	***Médiane***	***Min***	***Max***	***Nb d'objets***
Uri	4,68	4	1	14	41
Valais	**4,65**	**4**	**1**	**16**	**2642**
Grisons	4,01	4	1	16	1360
Appenzell-RI	3,75	3,50	2	7	8
Obwald	3,63	2,50	1	14	82
Jura	3,35	3	1	16	65
Glarus	3,31	3	1	10	42
Appenzell-RH	3,16	2	1	11	83
Schwyz	3,04	2	1	16	102
Berne	2,85	2	1	16	1795
Tessin	2,75	2	1	16	896
St. Gall	2,65	2	1	16	482
Schaffhouse	2,48	2	1	16	75
Soleure	2,40	2	1	16	174
Fribourg	2,36	2	1	16	288
Vaud	2,33	2	1	16	1996
Lucerne	2,23	1	1	16	488
Nidwald	2,23	2	1	6	26
Neuchâtel	2,18	2	1	16	212
Thurgovie	2,08	2	1	10	169
Bâle-Campagne	1,95	2	1	11	355
Aargovie	1,94	1	1	10	313
Bâle-Ville	1,84	1	1	15	1694
Zoug	1,77	1	1	12	135
Genève	1,56	1	1	12	2146
Zurich	1,51	1	1	14	2801
Total	***2.6***	***2***	1	***16***	***18'470***

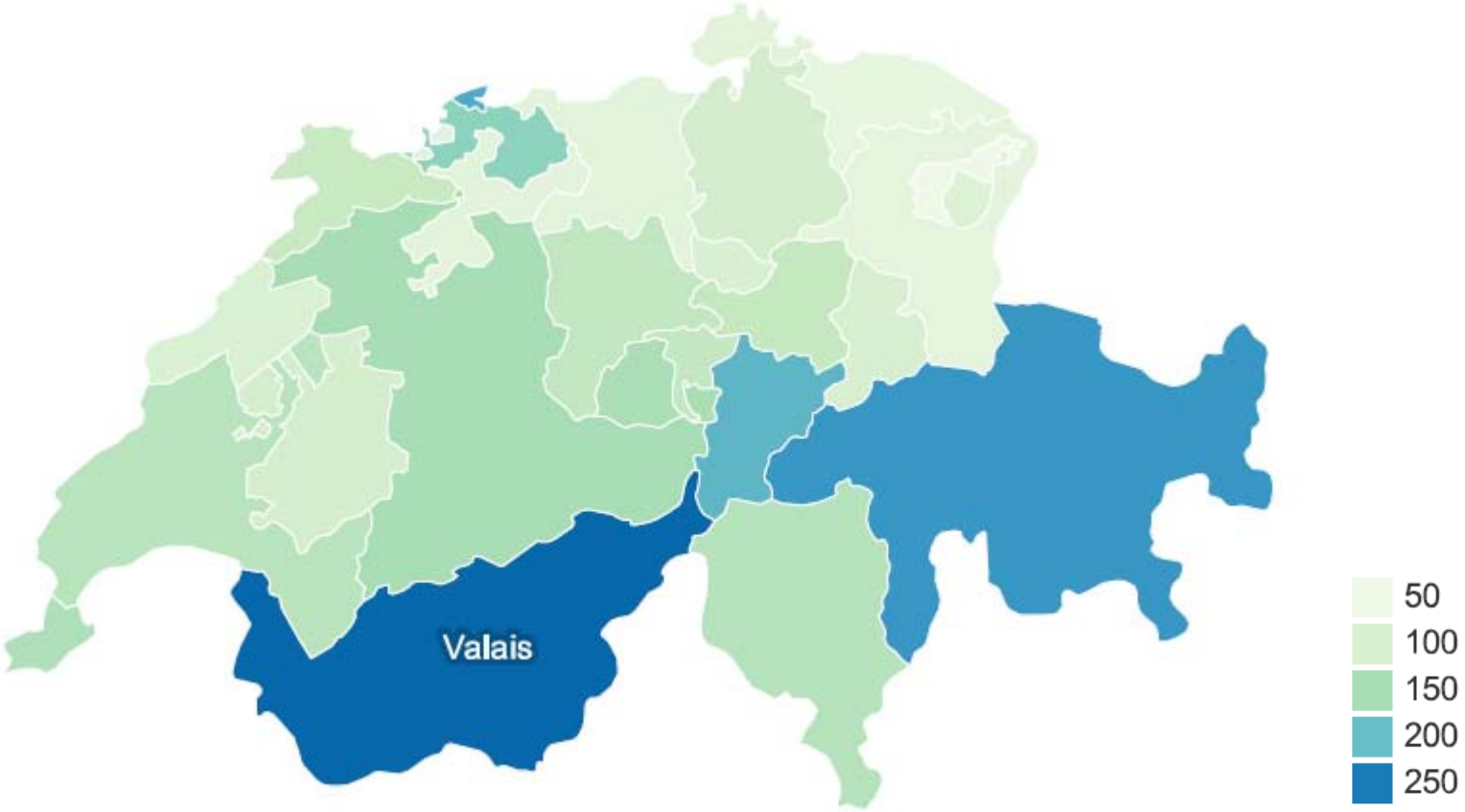
Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Prix des objets Airbnb par canton

	Prix Airbnb affichés					
	Prix par objet					
	Moyenne	***Médiane***	***Min***	***Max***	***Prix/lit***	***Nb d'objets***
Bâle-Ville	217.55	142.5	16	2088	133.96	1694
Genève	142.19	102	12	9763	97.78	2146
Bâle-Campagne	171.66	89	23	3333	91.44	355
Nidwald	121.81	88.5	48	469	77.84	26
Zurich	104.51	83	10	1875	77.55	2801
Lucerne	122.91	95.5	19	1250	74.89	488
Zoug	99.82	83	10	468	72.07	135
Vaud	132	94	10	2220	69.92	1996
Grisons	232	134	16	10232	69.07	1360
Valais	**262.02**	**154**	**10**	**12748**	**63.99**	**2642**
Tessin	134.42	103	21	1026	62.87	896
Berne	149.93	93	13	8262	61.35	1795
Argovie	89.93	72	18	469	60.33	313
Uri	206.8	129	51	2088	58.41	41
Schwyz	119.1	100.5	26	461	58.36	102
Fribourg	104.2	82	10	1023	55.92	288
Obwald	145.33	125	26	515	54.86	82
Neuchâtel	97.49	82	23	1562	53.76	212
Jura	114.89	90	26	934	52.71	65
Thurgovie	84.99	68	30	311	50.34	169
Soleure	88.14	67	22	726	50.17	174
Schaffhouse	89.32	72	21	365	49.73	75
St. Gall	87.19	70.5	12	781	46.17	482
Glarus	100.38	83	25	280	36.69	42
Appenzell-HR	75.88	63	16	319	34.48	83
Appenzell-IR	94.63	86	47	177	26.25	8
Total						***18470***

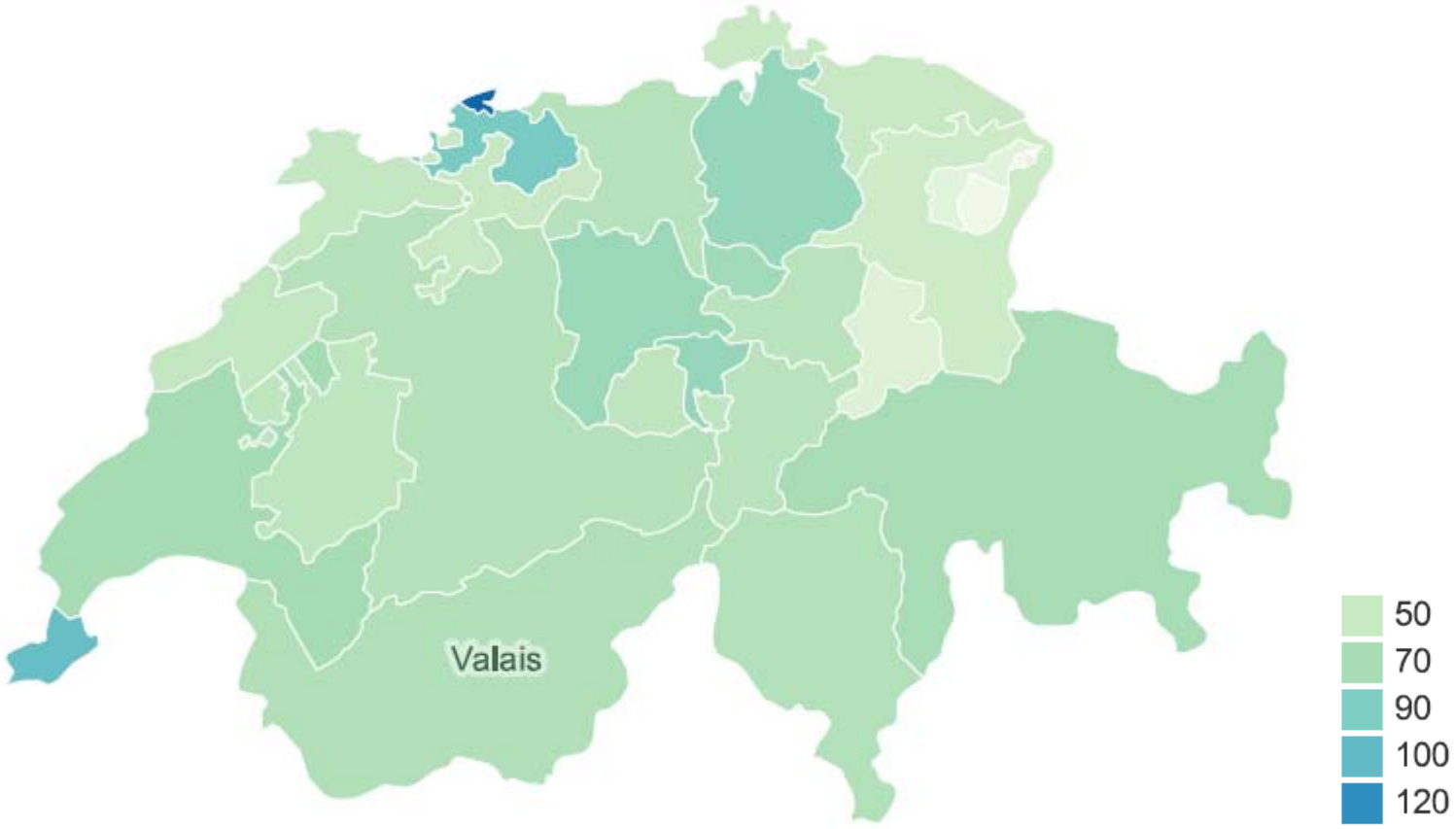
Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Prix (moyenne en CHF) par canton des objets Airbnb fin juin 2016



Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Prix par lit (moyenne en CHF) par canton des objets Airbnb fin juin 2016



Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Type et prix des objets Airbnb

	Prix Airbnb affichés					
	Prix par objet					
	Moyenne	***Médiane***	***Min***	***Max***	***Prix/lit***	***Nb d'objets***
Apartment	151.39	103	10	10232	80.99	12765
House	170.67	94	11	10232	59.54	2571
Bed & Breakfast	108.71	83	16	1562	66.72	1344
Chalet	288.25	167.5	10	4316	55.99	692
Condominium	133.98	101	19	1008	70.01	360
Villa	611.97	167	31	12748	152.04	195
Loft	210.08	121.5	21	2088	131	145
Other	129.75	85	21	1033	66.89	99
Townhouse	105.46	72	16	467	56.69	69
Cabin	252.94	113	21	3091	59.19	53
Dorm	68.84	52	22	255	32.97	38
Camper/RV	122.92	96	26	261	76.58	37
Bungalow	137.38	104	31	411	34.54	21
Castle	146.18	103	50	674	80.98	17
Hut	112.88	66.5	28	656	26.19	16
Boat	436.4	90	52	3606	139.96	15
Yurt	71.44	59	31	123	52.61	9
Earth House	205.5	213.5	93	329	144.04	8
Tent	82.75	67	12	156	36.35	8
Igloo	169	157	51	299	154.13	3
Cave	95	95	79	111	75.25	2
Plane	62	62	62	62	62	1
Tipi	141	141	141	141	14.1	1
Treehouse	291	291	291	291	48.5	1
Total						**18470**

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Type de logement et prix des objets Airbnb

	Prix Airbnb affichés					
	Prix par objet					
	Moyenne	*Médiane*	*Min*	*Max*	***Prix/lit***	***Nb d'objets***
Entire home/apt	206.81	130	10	12748	82.41	11726
Private room	81.91	68	10	1696	67.11	6467
Shared room	67.92	44	10	2074	50.41	277
Total						**18470**

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Type de logement Airbnb par canton

	Entire home/apt		Private room		Shared room		Total
	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.	N
Valais	**2345**	**88,7%**	**281**	**10,6%**	**18**	**0,7%**	**2644**
Grisons	1131	83,0%	216	15,9%	15	1,1%	1362
Uri	34	82,9%	7	17,1%	0	0,0%	41
Tessin	657	73,2%	229	25,5%	11	1,2%	897
Nidwald	18	69,2%	8	30,8%	0	0,0%	26
Genève	1424	66,3%	704	32,8%	21	1,0%	2149
Obwald	54	65,9%	28	34,1%	0	0,0%	82
Schwyz	64	62,7%	35	34,3%	3	2,9%	102
Appenzell-RI	5	62,5%	3	37,5%	0	0,0%	8
Berne	1118	62,3%	652	36,3%	25	1,4%	1795
Jura	40	61,5%	25	38,5%	0	0,0%	65
Vaud	1187	59,3%	789	39,4%	25	1,2%	2001
Bâle-Ville	985	58,0%	671	39,5%	42	2,5%	1698
Glarus	24	57,1%	15	35,7%	3	7,1%	42
Neuchâtel	120	56,6%	86	40,6%	6	2,8%	212
Appenzell-RH	45	54,2%	36	43,4%	2	2,4%	83
Fribourg	146	50,3%	141	48,6%	3	1,0%	290
Zurich	1354	48,3%	1394	49,7%	57	2,0%	2805
Thurgovie	81	47,9%	87	51,5%	1	0,6%	169
Zoug	64	47,4%	65	48,1%	6	4,4%	135
Lucerne	230	47,1%	248	50,8%	10	2,0%	488
St. Gall	224	46,5%	249	51,7%	9	1,9%	482
Soleure	81	46,3%	93	53,1%	1	0,6%	175
Bâle-Campagne	155	43,7%	192	54,1%	8	2,3%	355
Aargovie	124	39,6%	182	58,1%	7	2,2%	313
Schaffhouse	29	38,7%	41	54,7%	5	6,7%	75
Total	**11739**		**6477**		**278**		**18494**

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Nombre d'objets Airbnb par loueur

Nb objets / loueurs	Part de marché		Nb loueurs	Part de marché	
92	0.5%	22.5%	1	0.01%	5.6%
75	0.4%		1	0.01%	
71	0.4%		1	0.01%	
58	0.3%		1	0.01%	
51	0.3%		1	0.01%	
47	0.3%		1	0.01%	
46	0.2%		1	0.01%	
32	0.3%		2	0.01%	
28	0.2%		1	0.01%	
27	0.4%		3	0.02%	
26	0.1%		1	0.01%	
24	0.1%		1	0.01%	
23	0.2%		2	0.01%	
20	0.1%		1	0.01%	
19	0.4%		4	0.03%	
18	0.3%		3	0.02%	
17	0.1%		1	0.01%	
15	0.3%		4	0.03%	
14	0.2%		3	0.02%	
13	0.8%		11	0.08%	
12	0.5%		8	0.06%	
11	0.3%		5	0.04%	
10	0.7%		13	0.09%	
9	0.6%		13	0.09%	
8	0.7%		17	0.12%	
7	0.9%		24	0.18%	
6	1.0%		31	0.23%	
5	1.9%		71	0.52%	
4	3.2%		149	1.1%	
3	6.5%		398	2.9%	
2	15.4%	15.4%	1422	10.4%	10.4%
1	62.2%	62.2%	11496	84.0%	84.0%

11'496 objets (soit 62.2% de l'offre) sont administrés par un seul loueur qui ne propose aucun autre objet sur Airbnb et qui est probablement un particulier (au total, ces loueurs sont au nombre de 11'496, soit 84% de la totalité des 13'691 loueurs).

1'422 loueurs (soit 10.4% des loueurs) proposent deux objets, ce qui représente 2'844 objets ou 15.4% de l'offre. Au total la part de marché de loueurs avec un ou deux objets (77.5%) a légèrement diminué comparée à 2015 (80.4%).

773 loueurs (soit 5.6% des loueurs) proposent plus de deux objets; on pourrait donc les considérer comme des loueurs professionnels; ils administrent 4'154 objets, soit 22.5 % de l'offre.

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Quelques «Super hosts»

GriwaRent

Grindelwald, Switzerland · Member since July 2012

Die GriwaRent AG vermietet Ferienwohnungen und Ferienhäuser der 2-5 Sterne Klasse in Grindelwald. Sie bietet – rund um die Vermietung – Zusatzleistungen und Services an, die anspruchsvolle Gäste sich wünschen.
Die Griwarent AG ist eine Schwesterfirma der seit Ende der 80er Jahre in der Jungfrauregion aktiven GriwaPlan AG (Architektur und Bauträgerprojekte) und der GriwaTreuhand AG (Verkauf und Verwaltung von Immobilien, besonders von Ferien- und Freizeitobjekten.

Agences immobilières comme «Super hosts»

75 objets

Hey, I'm Roberto!

92 objets

Saint Moritz, Switzerland · Member since February 2013

Report this user

LOGA Immobilien AG Engiadina.
Ob einfach oder luxuriös, rustikal oder modern, gross oder klein,für die Ferien in Saison- oder Dauermiete oder gar als Eigentum: Finden Sie mit uns die entsprechende Ferienunterkunft im Oberengadin. Eines haben übrigens alle Wohnungen in unserem Angebot gemeinsam: den Komfort! In unseren Büros in Silvaplana, St. Moritz und Celerina stehen Ihnen unsere erfahrenen, einheimischen Teams in der Hochsaison von Montag bis Samstag zur Verfügung. Zudem erreichen Sie uns das ganze Jahr über das Telefon oder per E-Mail

Verified ID

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. L'hôtellerie classique sur Airbnb

Outre les agences de location d'appartements de vacances, certains exploitants hôteliers ont également découvert Airbnb comme canal de distribution, fidèles à la devise «If you cannot beat them, join them».

En 2015, nous avions identifié 51 objets mis sur le marché par des hôtels; 12 objets étaient proposés par des auberges et pensions. Dans l'étude 2016, nous comptons déjà 75 hôtels qui gèrent 114 «listings» sur Airbnb. 109 objets sont gérés par d'autres types d'hébergeurs commerciaux (exploitants de pensions, auberges, B&B, etc.)

La plupart de ces exploitants proposent une seule chambre sur Airbnb; deux exploitants proposaient deux chambres. «Superhost » de cette catégorie: un hôtel de Zermatt proposant même 9 chambres sur Airbnb!

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Proportion des objets avec réservation instantanée («instant bookable») par canton

	instant bookable		Total
	n	%	N
Schaffhouse	22	29.33%	75
Fribourg	59	20.34%	290
St. Gall	95	19.71%	482
Schwyz	19	18.63%	102
Tessin	159	17.73%	897
Thurgovie	29	17.16%	169
Jura	11	16.92%	65
Vaud	337	16.84%	2001
Valais	**394**	**14.90%**	**2644**
Soleure	26	14.86%	175
Berne	261	14.54%	1795
Appenzell-RH	12	14.46%	83
Glarus	6	14.29%	42
Argovie	44	14.06%	313
Grisons	182	13.36%	1362
Neuchâtel	27	12.74%	212
Lucerne	62	12.70%	488
Appenzell-RI	1	12.50%	8
Obwald	10	12.20%	82
Bâle-Ville	203	11.96%	1698
Genève	255	11.87%	2149
Zoug	15	11.11%	135
Zurich	308	10.98%	2805
Bâle-Campagne	37	10.42%	355
Uri	2	4.88%	41
Nidwald	1	3.85%	26
Total	***2577***	13.93%	***18494***

Airbnb:

«Les annonces offrant la réservation instantanée peuvent être réservées sans approbation préalable de la part de l'hôte. Vous saisissez simplement vos dates de séjour et discutez des détails de l'arrivée avec l'hôte.»

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Extrapolation des nuitées Airbnb en Suisse: les bases 2015

A notre connaissance, il n'existe pas de données chiffrées en ce qui concerne les nuitées et le volume d'affaires générés par Airbnb en Suisse. C'est pourquoi nous procédons à une extrapolation basée sur les informations publiées dans la presse économique.

Source 1: Reuters (28 sept. 2015): Exclusive: Airbnb to double bookings to 80 million this year - investors

«The website is expected to have about **80 million nights** booked this year, up from about 40 million in 2014, according to the investors, who declined to be named." "This pace of growth is expected to continue or accelerate, the investors said. The company says it has more than **1.5 million listings** - homes, apartments, guest rooms, even houseboats and tree houses - in more than 34,000 cities in 190 countries."

Read more at Reuters: http://www.reuters.com/article/2015/09/28/us-airbnb-growth-idUSKCN0RS2QK20150928#4tcvGWL1PPuM1elJ.99

Source 2: Handelszeitung (12 mars 2015): Interview von Tim Höfinghoff und Andreas Güntert 12. März 2015 mit Europachef Airbnb Christopher Cederskog

„Letztes Jahr kamen durch Airbnb **135 000 Besucher** aus 157 Ländern in die Schweiz. In der Regel bleiben sie **4 bis 5 Tage**. Beim Hotel sind es im Durchschnitt nur 2 bis 3 Tage. Die Schweizer sind fast in alle Länder der Welt mit Airbnb gereist. Der typische Gast in der Schweiz ist 38 Jahre alt, der typische Gastgeber ist mit 42 etwas älter. Wir haben knapp **7000 Unterkünfte** in der Schweiz. Davon 1500 in Zürich, 1100 in Genf, 900 in Basel und 600 in Bern. Wir stellen fest, dass wir in ländlichen Regionen mit dem Angebot für Ski- und Wanderurlauber stärker werden."

http://www.handelszeitung.ch/unternehmen/airbnb-wir-zielen-auf-digitale-nomaden-752860

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Extrapolation des nuitées Airbnb en Suisse: les bases 2016

Quelle 3: Schweiz am Sonntag (14. Mai 2016): Exclusive: Widerstand gegen das grösste Hotel der Schweiz

„Der grösste Online-Vermittler ist der noch junge US-Konzern Airbnb, der weltweit boomt. Jetzt legt er erstmals offizielle Zahlen für die Schweiz vor: Über 300 000 Gäste übernachteten im letzten Jahr in einer Unterkunft, die von Airbnb vermittelt wurde. “ „> 17 000 Wohnungen oder Zimmer sind im Angebot. > Ein Airbnb-Gast bleibt für durchschnittlich 4½ Nächte in der Schweiz“

http://www.schweizamsonntag.ch/ressort/nachrichten/widerstand_gegen_das_groesste_hotel_der_schweiz/

Quelle 4: Fortune (11. April 2016): Can Airbnb Book a Billion Nights a Year By 2025?

„Based on a survey of 1,400 U.S. hotel and short-term rental guests, Cowen analysts project Airbnb bookings will increase from around 79 million “room nights” this year [2015] to roughly half a billion annually in the next five years—and a full billion per year by 2025”

http://fortune.com/2016/04/11/airbnb-bookings-one-billion-a-year/

Quelle 5: Travel Weekly (18. April 2016): Report: Airbnb's revenue will close in on Hilton, Marriott

“The analysts estimated that Airbnb will reach 135 million room-nights booked this year, and that total will surge to about 500 million in 2020.”

http://www.travelweekly.com/Travel-News/Hotel-News/Report-Airbnb-revenue-will-close-Hilton-Marriott

Observatoire Valaisan du Tourisme

4. Extrapolation des nuitées Airbnb en Suisse

Estimation top-down (global -> local)	
Global	
Nuitées fin 2016	135'000'000
Nombre de "listings" (objets) au niveau global	2'300'000
Nuitées par objets (moyenne)	59
Suisse	
Nbe d'objets juin 2016	18'500
Proportion de l'offre suisse par rapport à l'offre globale (2.3 Mio objets	0.80%
Nuitées 2016 (proportionellement)	**1'085'870**

Estimation basée sur des informations de la presse	
Suisse	
Nombre d'hôtes Airbnb en Suisse (fin 2015)	300'000
Durée de séjour: 4.5 nuits	4.5
Nombre de nuitées Airbnb fin 2015	**1'350'000**
Comparaison avec les nuitées hôtelières 2015 (HESTA: 35'628'426 nuité	3.8%
Nbe d'objets fin 2015	13'000
Nuitées par objets 2015	104
Nbe d'objets fin juin 2016 (notre étude)	18'500
Nuitées Airbnb 2016 (basé sur le nombre d'objets fin juin)	**1'921'154**
Comparaison avec les nuitées hôtelières 2015 (HESTA: 35'628'426 nuité	5.4%

Observatoire Valaisan du Tourisme

5. Discussion des résultats et perspectives

L'économie collaborative - une tendance de fond!

Avec des chiffres qui ont triplé de 2014 à 2016, l'importance du phénomène Airbnb touche de plein fouet le secteur touristique traditionnel du Valais. Si, à ses débuts, le phénomène pouvait être considéré comme marginal, il est assurément d'ores et déjà devenu en Valais, en Suisse et internationalement primordial. 80 millions de nuitées en 2015, c'est ce qu'aurait généré la plateforme d'hébergement en ligne Airbnb à travers le monde. Les estimations de **croissance** donnent le vertige, 500 millions de nuitées dans 5 ans et l'atteinte du milliard en 2025*!

A l'instar de cette entreprise créée en 2007 seulement, l'entier du secteur de **l'économie dite «collaborative»** a pris un grand essor ces dernières années et se révèle particulièrement florissante dans le secteur touristique. Une récente étude**, à l'échelon européen, estime que l'économie collaborative a généré des revenus de près de 4 Milliards d'Euros et facilité plus de 28 Milliards de transactions en 2015. Ces plateformes auraient doublé leur revenu dans cette même année. Le phénomène Airbnb à l'instar de l'ensemble du secteur de l'économie collaborative est maintenant devenu une tendance de fond impactant notablement les modes de consommation et de prestation de services.

* https://www.tnooz.com/article/airbnb-is-forecast-to-have-12-3-billion-in-bookings-in-2016/

** http://ec.europa.eu/DocsRoom/documents/16952/attachments/1/translations/en/renditions/native

Observatoire Valaisan du Tourisme

5. Discussion des résultats et perspectives

La régulation et puis ?

Comme mentionnée dans une récente note de synthèse du parlement européen*, l'impact de ces nouveaux modes de consommation sur le tourisme est **tant positif que négatif**, le débat manquant pour l'instant d'évidences scientifiques sur le continent européen.

Ses **partisans** arguent que cela offre un accès plus facile à une vaste gamme de services qui sont fréquemment de meilleure qualité et financièrement plus abordables que ceux fournis par les acteurs traditionnels de l'industrie touristique.

Ses **détracteurs**, quant à eux, mettent en exergue les effets de concurrence déloyale, de précarisation des emplois, de manquement aux normes de sécurité et d'hygiène ainsi que de soustraction aux diverses taxes de financement du tourisme et aux impositions fiscales. De nombreux débats sont en cours sur ces sujets tant au niveau cantonal que national en Suisse.

- http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2015/568345/EPRS_BRI(2015)568345_EN.pdf

Observatoire Valaisan du Tourisme

5. Discussion des résultats et perspectives

Les clefs du succès d'Airbnb?

Au-delà des discussions sur le bien-fondé ou non de ces nouveaux modes de consommation de services, il est maintenant urgent de réfléchir aux raisons du succès d'Airbnb et, pour les acteurs traditionnels du tourisme d'apprendre de celles-ci.

La **personnalisation des services**, **l'expérience-utilisateur**, la **communauté**, **l'authenticité**. Ces 4 facteurs essentiels au succès d'Airbnb ne sont encore scientifiquement que peu analysés.

L'Observatoire Valaisan du Tourisme analysera séparément ces facteurs de réussite dans les mois à venir et les publiera sur son site web www.tourobs.ch.

Observatoire Valaisan du Tourisme

5. Discussion des résultats et perspectives

Satisfaire le voyageur du XXIème siècle

Par une utilisation adéquate des données issues des CRM, par un renforcement des services à la personne de type « conciergerie », par une optimisation des sites web, par une personnalisation de l'accueil ou encore par un renforcement de l'authenticité dans les infrastructures et les services offerts, les hébergeurs traditionnels semblent avoir les moyens d'offrir aux voyageurs l'expérience de voyage recherchée au XXIème siècle.

Toutefois, pour réaliser cela, il faudra avant tout faire évoluer la perception qu'ont les acteurs traditionnels du tourisme de leur client.

Observatoire Valaisan du Tourisme

Contact

Auteurs de l'étude: Roland Schegg, Blaise Larpin, Pascal Favre, Nicolas Délétroz, Michael Kambly & Emeline Hébert

Observatoire valaisan du tourisme

c/o Institut du Tourisme, HES-SO Valais

TechnoPôle 3

CH - 3960 Sierre

T +41 27 606 90 88

F +41 27 606 90 00

info@tourobs.ch

www.tourobs.ch

Observatoire Valaisan du Tourisme