

HÔTES AIRBNB : UN GAIN SUBSTANTIEL DE POUVOIR D'ACHAT

Préambule

À la demande d'Airbnb, Asterès, cabinet d'études économiques, a analysé pour les particuliers mettant en location tout ou partie de leur logement sur la plateforme Airbnb en France l'impact de cette activité sur leur revenu et, ainsi, sur leur pouvoir d'achat en 2021. Les conclusions de la présente étude n'engagent que le cabinet Asterès.

En bref:

- En 2021, le gain de revenu médian des hôtes grâce à leur activité sur Airbnb a été de 3 800 € bruts (soit 2 900 € nets après impôts et cotisations sociales).
- La location d'un bien sur Airbnb augmente de 5,5 % en moyenne le pouvoir d'achat des hôtes. C'est un bond équivalent en moyenne à plus de 5 années de croissance structurelle du pouvoir¹ d'achat des ménages français.
- C'est aux hôtes modestes que la location sur Airbnb bénéficie le plus. Les revenus tirés de leur activité sur Airbnb en 2021 leur ont permis en moyenne un bond de pouvoir d'achat équivalent à 6 années de progression du pouvoir d'achat, soit environ 5 paniers moyens de consommation ou un peu plus de deux semaines de revenu disponible².

1) Méthodologie : calculer les gains de pouvoir d'achat par déciles de revenus

Du revenu au pouvoir d'achat des ménages

La variation du pouvoir d'achat correspond à la différence entre la variation du revenu disponible des ménages et l'inflation. Une hausse du revenu disponible (c'est-à-dire le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner) permise par l'activité via Airbnb se traduit par une hausse de pouvoir d'achat, puisque le niveau d'inflation n'est pas impacté par la variation des revenus perçus par les hôtes Airbnb.

¹ La croissance structurelle du pouvoir d'achat correspond à sa croissance moyenne entre 2010 et 2019 (afin de ne pas prendre en compte les évolutions spécifiques liées à la crise sanitaire).

² Revenu après redistribution qui prend en compte le revenu initial, augmenté des prestations sociales reçues et diminué des impôts versés (tel que défini par le [Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance](#)).

1.1) Évaluer le gain de pouvoir d'achat via Airbnb

L'estimation des gains de pouvoir d'achat que l'activité d'accueil de voyageurs sur la plateforme Airbnb génère pour les hôtes particuliers a été effectuée en deux temps. La première étape a consisté à calculer le gain de pouvoir d'achat et la seconde à répartir ce gain par décile de revenus.

- **La première étape de l'analyse a consisté à calculer les gains totaux de revenus nets d'impôts générés par Airbnb.** Pour ce faire, Asterès, qui a eu accès aux données d'Airbnb, a comparé les revenus nets d'impôts perçus par les hôtes (uniquement les hôtes non-professionnels³) grâce à leur location sur Airbnb à leurs revenus totaux. Ainsi, selon l'estimation effectuée par Asterès, les revenus que les hôtes ont perçus ont été imposés au taux moyen de 22,9 %⁴. Le montant total des revenus des ménages français provient de données Insee⁵.
- **La hausse des revenus générée par Airbnb a été spécifiée selon le niveau de vie.** Les revenus nets d'impôts perçus par les hôtes sur Airbnb ont pu être décomposés par niveau de revenu⁶. L'écart moyen entre les tranches de revenus des hôtes Airbnb dans le monde a été comparé à l'écart interdécile de revenus de la totalité des ménages en France (données Insee). Asterès pose comme hypothèse que la dispersion de revenus des hôtes est identique en France et dans le monde⁷. Les tarifs pratiqués par les hôtes ont été ajustés en fonction de leur niveau de revenu en les dispersant selon les loyers moyens payés par les hôtes pour leur résidence principale⁸, qui ont servi de référence pour estimer le prix des nuités, en faisant l'hypothèse qu'un loyer plus élevé est associé à un logement de meilleure qualité, où la nuitée moyenne sera plus chère⁹. La distinction a également été faite entre les revenus générés via Airbnb sur les résidences principales et secondaires¹⁰. Les taux d'imposition sont calculés par décile de revenu.

³ Les hôtes non-professionnels sont ceux qui déclarent que l'activité d'hôte ne représente pas leur principale source de revenus, suivant l'enquête annuelle réalisée par Airbnb en février-mars 2021 auprès des hôtes ayant hébergé des voyageurs en 2020.

⁴ Estimation d'après une imposition selon le régime micro BIC (impôts sur le revenu et cotisations sociales) après prise en compte de l'abattement de 50 %. Chiffre moyen ne prenant pas en compte l'exonération pour les ménages dont la location de la résidence principale rapporte moins de 760 € par an. Les frais et charges des hôtes Airbnb, qui influencent le taux d'imposition, sont considérés comme nuls.

⁵ « Revenus et patrimoine des ménages », édition 2021. Les données sur les revenus des ménages par déciles de l'édition 2021 datent d'avant la crise sanitaire. Dans les calculs de gains de pouvoir d'achat liés à Airbnb, il a été fait l'hypothèse qu'ils sont globalement restés stables en 2020 et 2021.

⁶ Donnée Airbnb à l'échelle mondiale, collectées en février-mars 2021 pourtant sur l'activité des hôtes en 2020. L'hypothèse d'Asterès est que la situation française est similaire à la situation mondiale.

⁷ Les données communiquées par Airbnb à Asterès sont des données mondiales. Les locations mondiales d'Airbnb se situent principalement dans des pays développés, ce qui les rend raisonnablement comparables avec la situation française.

⁸ Donnée Insee

⁹ Exemple: une catégorie d'hôtes dont les loyers moyens sont trois fois supérieurs à une autre appliqueront un prix des nuités trois fois plus élevé.

¹⁰ Données Insee pour déterminer la proportion de ménages propriétaires d'une résidence secondaire par décile de niveau de vie. Le prix de location des résidences secondaires par décile a été estimé, comme les loyers, aux loyers moyens de chaque décile d'hôte selon leur niveau de vie.

1.2) Comparer le gain sur Airbnb et la dynamique structurelle du pouvoir d'achat

Le pouvoir d'achat généré par l'activité de location sur Airbnb a été comparé aux données Insee sur la dynamique structurelle du pouvoir d'achat, aux dépenses habituelles des ménages ainsi qu'à leur revenu disponible. Le gain annuel moyen de pouvoir d'achat entre 2010 et 2019 (soit avant la crise sanitaire qui représente une situation exceptionnelle) est réparti selon les déciles de revenu des ménages français¹¹. Ainsi, on compare le gain de pouvoir d'achat grâce à la location sur Airbnb au temps nécessaire pour obtenir un gain semblable *via* la hausse structurelle du pouvoir d'achat. Le gain de pouvoir d'achat a également été comparé à la consommation des ménages pour un panier de biens¹² et à leur revenu disponible moyen.

2) Résultats : la location d'un bien sur Airbnb augmente de 5,5 % en moyenne le pouvoir d'achat des hôtes

Les hôtes non-professionnels sur Airbnb accroissent en moyenne leur pouvoir d'achat d'un peu plus d'un vingtième. Pour chacun des hôtes en 2021, la hausse de revenu moyenne s'est élevée à 3 030 €¹³ nets (ce qui équivaut à 4 110 € brut), soit une hausse de pouvoir d'achat de 5,5 %. Les hôtes d'Airbnb bénéficient, grâce à cette activité exercée durant une année, d'un bond de leur pouvoir d'achat équivalent à plus de 5 années de croissance structurelle du pouvoir d'achat moyen des ménages français (1,1 % par an).

Le gain de pouvoir d'achat médian¹⁴ des hôtes Airbnb est proche du gain moyen. En 2021, la hausse de revenu médiane des hôtes sur Airbnb a été de 2 900 € nets par an (soit 3 800 € bruts), ce qui équivaut à une progression d'environ 5,1 % de pouvoir d'achat, soit un peu plus de quatre années de croissance structurelle du pouvoir d'achat¹⁵.

¹¹ La dynamique du pouvoir d'achat par décile a été considérée comme équivalente à la dynamique du revenu disponible, non-ajusté par unités de consommation.

¹² Panier de 141,9 € portant sur 35 produits de consommation courante calculé par Familles rurales, « Observatoire des prix de grande consommation 2019 ». La consommation d'essence ou d'énergie n'a pas été retenue du fait de leur forte fluctuation de prix.

¹³ L'hypothèse a été faite que l'ensemble des hôtes effectuaient sur Airbnb des locations à la même fréquence.

¹⁴ Les revenus médians sont calculés sur l'ensemble des hôtes utilisant Airbnb, y compris les hôtes professionnels : l'utilisation de la valeur médiane permet de neutraliser aussi bien l'impact des revenus élevés des hôtes professionnels comme des revenus faibles des hôtes qui n'accueillent que très rarement des voyageurs ou mettent fin à leur activité d'hôte pendant l'année.

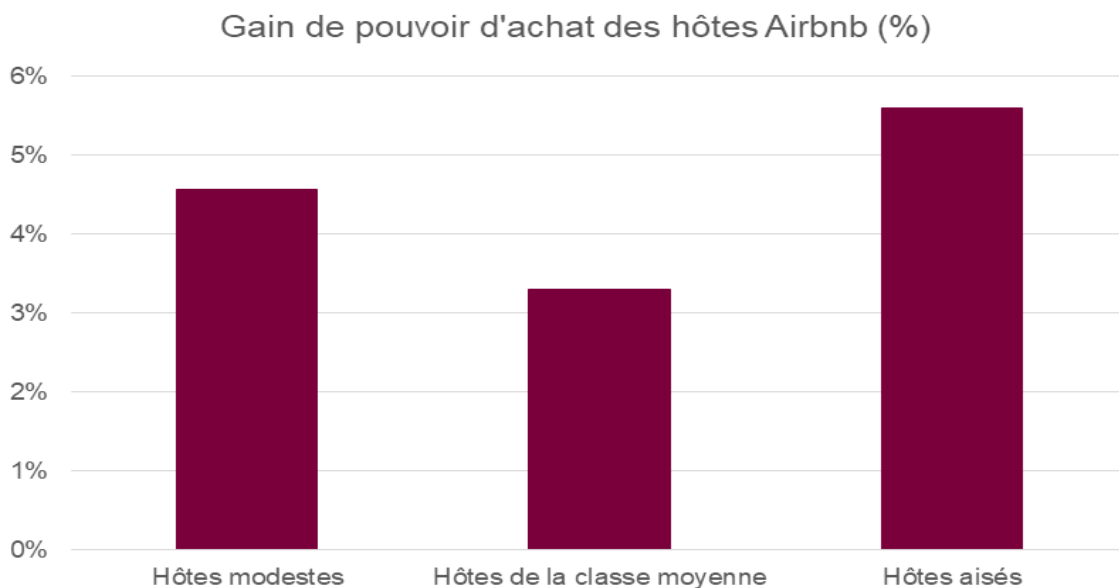
¹⁵ Le chiffre de revenu médian brut a été communiqué par Airbnb à Asterès, qui a estimé le revenu net. Les données à la disposition d'Asterès ne permettent qu'une décomposition par décile des gains de revenu des hôtes et ne permettent pas d'estimer le revenu médian. Les estimations d'Asterès effectuées par déciles recourent cependant le chiffre de revenu médian communiqué par Airbnb. Les calculs d'Asterès concernant le revenu médian sont donc une approximation réalisée à partir du décile d'hôtes le plus représentatif de l'hôte médian.

3) Résultats par niveau de revenu : la location sur Airbnb permet un gain de pouvoir d'achat substantiel pour les hôtes modestes

Définitions des hôtes modestes, hôtes de la classe moyenne et hôtes aisés

La définition retenue dans cette étude des hôtes modestes, hôtes de la classe moyenne et hôtes aisés est liée à leur décile de revenu. Il n'existe pas de définition unique permettant de classer les ménages en différents groupes de niveau de vie. Dans la présente étude, le terme de « hôte modeste » fait référence aux 30 % des hôtes ayant les plus faibles revenus (inférieur au troisième décile), les « hôtes de classe moyenne » recouvrent les hôtes dont le revenu est situé entre le décile 3 et 7 et les « hôtes aisés » correspondent aux 30 % des hôtes ayant les plus hauts revenus (supérieur au septième décile).

L'ensemble des catégories d'hôtes connaît une hausse de leur pouvoir d'achat. Cette augmentation de pouvoir d'achat est légèrement plus élevée pour les hôtes modestes (+4,6 %) et pour les hôtes aisés (+5,6 %) que pour les hôtes appartenant aux classes moyennes (+3,3 %).



En années de croissance structurelle du pouvoir d'achat, ce sont les hôtes modestes qui connaissent la plus forte progression. Pour les hôtes modestes, les revenus tirés d'Airbnb permettent un bond du pouvoir d'achat qui correspond à la progression structurelle pendant plus de 6 ans du pouvoir d'achat de ces hôtes (0,7 % par an), soit environ 5 paniers de consommation moyens et un peu plus de deux semaines de leur revenu disponible. Pour les hôtes aisés, le gain est limité à un peu plus de 4 ans de croissance structurelle de pouvoir d'achat, soit environ 27 paniers de consommation moyens et trois semaines de leur revenu

disponible. L'écart exprimé en années de progression du pouvoir d'achat s'explique par une progression naturelle plus lente du pouvoir d'achat des hôtes modestes.

