

# Hôtes Airbnb : un gain de pouvoir d'achat supérieur à l'inflation en 2022

## Préambule

À la demande d'Airbnb, Asterès, cabinet d'études économiques, a analysé les gains de revenu et de pouvoir d'achat perçus par les particuliers qui mettent en location tout ou partie de leur logement sur la plateforme. L'analyse porte sur la France pour l'année 2022. Les conclusions de la présente étude n'engagent que le cabinet Asterès.

### En bref:

- En 2022, le revenu médian des hôtes grâce à leur activité sur Airbnb a été de 3 916 € bruts (ce qui équivaut à 3 086 € nets, après impôts et prélèvements sociaux), soit une hausse de pouvoir d'achat de 6,6 %.
- L'activité d'hôte permet un gain de revenu qui représente près d'un mois de revenu disponible, soit un peu plus de huit mois de dépenses alimentaires.
- Les revenus générés par l'activité d'hôte ont été supérieurs à l'inflation de 2022 : la hausse moyenne des prix a atteint 5,2 %, soit 1,4 point de moins que le gain de pouvoir d'achat généré par les hôtes grâce à Airbnb.
- La location des seules chambres chez l'habitant (à la différence des hébergements entiers) génère un gain de pouvoir d'achat de 5,8 % pour les hôtes modestes, supérieur au gain de pouvoir d'achat pour les hôtes médians (3,4%).
- Les 60-90 ans, en majorité retraités, sont la catégorie d'hôtes tirant les gains de pouvoir d'achat les plus importants des locations de chambres chez l'habitant sur Airbnb.

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

**La première partie est consacrée à la présentation de la méthodologie suivie par Asterès. Les résultats sont présentés dans les parties 2, 3 et 4.**

### 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 permise par l'activité d'hôte sur Airbnb.

- 1.1) Gain de pouvoir d'achat généré par les résidences principales via Airbnb : différencier la location de l'ensemble du logement de la location de chambres chez l'habitant

**L'estimation des gains de revenu que l'activité d'hôte dans la résidence principale génère pour les particuliers<sup>1</sup> a été effectuée en distinguant la location de l'ensemble de la résidence principale et les seules chambres chez l'habitant.** La première étape a consisté à calculer le gain de pouvoir d'achat généré par la location des résidences principales (hors chambres) et la deuxième à estimer les gains générés par la location uniquement de chambre(s) au sein de la résidence principale. Les gains de revenus calculés correspondent à ceux perçus par un hôte nouveau sur Airbnb, qui n'aurait pas au préalable déjà eu une activité de location de toute ou partie de son logement. Les revenus perçus par l'hôte médian ont été communiqués par Airbnb à Asterès.

- **Les gains générés par la location de l'ensemble de la résidence principale (hors chambres) ont été estimés en multipliant le nombre de nuitées par hôte par le tarif des locations, pour l'ensemble des hôtes et selon leur niveau de revenu hors Airbnb.** Les données relatives au nombre de nuitées par hôte et aux tarifs ont été fournies par Airbnb. Asterès a décomposé ces chiffres moyens selon le niveau de vie des hôtes. Les tarifs pratiqués par les hôtes ont été ajustés en fonction de leur niveau de revenu hors Airbnb en les dispersant selon les loyers moyens payés par les hôtes pour leur résidence principale<sup>2</sup>. Ces loyers ont servi de référence pour estimer le prix des nuitées, en faisant l'hypothèse qu'un loyer plus élevé est associé à un logement de meilleure qualité, où la nuitée moyenne sera plus chère<sup>3</sup>. Les revenus perçus par les hôtes sur Airbnb ont pu être décomposés par niveau de revenu hors Airbnb<sup>4</sup>. Pour ce faire, l'écart moyen entre les tranches de revenus des hôtes Airbnb aux Etats-Unis a été comparé à l'écart interdécile de revenus de la totalité des ménages en France (données Insee)<sup>5</sup>. Asterès pose l'hypothèse que la dispersion de revenus des hôtes sur Airbnb est identique en France et aux Etats-Unis. Enfin, l'hypothèse a été faite que les hôtes, quel que soit leur niveau de revenu hors Airbnb, louent leur résidence principale à la même fréquence.
- **Les gains générés par la location d'une chambre de la résidence principale<sup>6</sup> ont été estimés selon une méthode similaire à celle retenue pour l'ensemble de la résidence principale.** Pour ce faire, Asterès a eu accès aux données d'Airbnb concernant le tarif et la fréquence de la location de chambres par les hôtes. Le gain par chambre a été calculé en considérant que les écarts de prix de location des chambres

---

<sup>1</sup> La présente analyse considère des particuliers et ne prend pas en compte les hôtes professionnels, c'est à dire ceux pour lesquels l'activité d'hôte Airbnb représente l'activité principale

<sup>2</sup> Donnée Insee.

<sup>3</sup> Hypothèse : une catégorie d'hôtes dont les loyers moyens sont trois fois supérieurs à une autre appliquera un prix des nuitées trois fois plus élevé.

<sup>4</sup> Donnée Airbnb à l'échelle mondiale, collectées courant 2022 portant sur l'activité des hôtes en 2021. L'hypothèse d'Asterès est que la situation française est similaire à la situation américaine.

<sup>5</sup> Les recettes générées sur Airbnb selon le niveau de revenu des hôtes n'étaient disponibles que pour les Etats-Unis. Pour être comparables à la France, ces données ont été ajustées par le taux de change et le PIB par habitant moyen dans les deux pays, comparaisons effectuées à l'aide de données du FMI.

<sup>6</sup> Seules les locations de chambres de la résidence principale (qui représentent l'écrasante majorité des chambres louées) ont été prises en compte ; l'essentiel des hôtes ne louent qu'une chambre dans leur résidence principale, même s'il est possible, dans de rares cas, d'en louer plusieurs.

selon le niveau de vie des hôtes sont deux fois plus faibles qu'en ce qui concerne la location de l'ensemble du logement<sup>7</sup>. Il a été fait l'hypothèse que la taille et les autres critères de qualité, et donc de prix, des chambres sont identiques quel que soit le niveau de vie des hôtes, mais l'emplacement du logement impacte le prix de location.

- 1.2) Gain de pouvoir d'achat généré par les résidences secondaires via Airbnb : répartir le gain total en fonction du revenu des hôtes

**L'estimation des gains de pouvoir d'achat que l'activité d'hôte dans la résidence secondaire génère pour les particuliers a été effectuée en dispersant le gain de revenu total selon la probabilité pour les hôtes de détenir une résidence secondaire et selon le tarif de location des hôtes.** Asterès n'ayant pas de données concernant la valeur moyenne des résidences secondaires selon le niveau de revenu des hôtes, une méthode différente a été utilisée par rapport à celle retenue dans le cas des résidences principales. Asterès a estimé la probabilité de détenir une résidence secondaire pour chaque décile de ménage selon leur niveau de vie à partir de données Insee<sup>8</sup>. Les gains moyens par ménage générés par la location de la résidence secondaire ont ensuite été calculés en considérant les recettes totales pour les hôtes, pondérées par la probabilité de détenir une résidence secondaire et le tarif moyen pour chaque décile de revenu hors Airbnb, et divisées par le nombre d'hôtes dans chaque décile. Le prix moyen de location des résidences secondaires a été ajusté en fonction du loyer moyen de la résidence principale de chaque décile d'hôtes, suivant la même hypothèse qu'expliqué en 1.1.

- 1.3) Fiscalité des revenus générés via Airbnb : passer d'un revenu brut à un revenu net

**Asterès a estimé un taux d'imposition moyen par décile de revenu afin de calculer un revenu net.** Les prélèvements sociaux et l'impôt sur le revenu ont été pris en compte pour estimer un taux d'imposition moyen par décile de revenu pour passer d'un gain de revenu brut à un gain de revenu net. En 2022-2023, les hôtes peuvent bénéficier d'un abattement de 50 % sur les revenus perçus quel que soit le type de location (chambre seule, hébergement entier en résidence principale ou secondaire)<sup>9</sup>. S'ils louent seulement une chambre, ils sont exonérés d'impôts sur les revenus et de prélèvement sociaux tant que cette activité génère moins de 760 € par an<sup>10</sup>.

- 1.4) Illustration des gains de revenu sur Airbnb : comparer avec le revenu disponible, les dépenses alimentaires et l'inflation

**Le revenu généré par l'activité de location sur Airbnb a été comparé aux données Insee concernant les revenus mensuels des hôtes et l'inflation en 2022.** Afin d'illustrer les gains de revenu générés par Airbnb, ils ont été comparés au revenu disponible<sup>11</sup> mensuel de chaque

---

<sup>7</sup> Hypothèse Asterès. Le prix des locations de chambres devrait être moins dépendant du niveau de revenu des hôtes, notamment car la taille des chambres varie moins selon le niveau de revenu des hôtes que la taille de l'ensemble du logement. En revanche, la localisation des logements influence le tarif de location des chambres.

<sup>8</sup> Estimation Asterès d'après, Insee, "les conditions de logement en France, édition 2017".

<sup>9</sup> Comme le régime micro-BIC est majoritaire chez les hôtes, il a été fait l'hypothèse que l'ensemble des hôtes optent pour ce régime fiscal, bien que certains, notamment ceux aux revenus les plus élevés, choisissent le régime réel. Celui-ci demeure minoritaire.

<sup>10</sup> Cabinet Monceau CPA, « Airbnb et impôt 2021 : comment déclarer? Combien faudra-t-il payer? »

<sup>11</sup> Ensemble des revenus perçus par un ménage diminué des impôts, taxes et cotisations sociales

décile d'hôtes, aux dépenses alimentaires annuelles<sup>12</sup> et à l'inflation en 2022<sup>13</sup>. Notons qu'en 2022 l'inflation pour les ménages modestes a été 0,4 point supérieure à celle des ménages aisés. En effet, les ménages modestes consacrent une plus large part de leurs revenus à l'alimentation et à l'énergie, des produits pour lesquels l'inflation a été particulièrement forte<sup>14</sup>.

1.5) Analyse par tranche d'âge : décomposition des revenus selon l'âge des hôtes

**Asterès a également estimé le gain de revenu lié à Airbnb par tranche d'âge.** Asterès a obtenu des données d'Airbnb concernant l'activité des hôtes par tranche d'âge. Seuls les hôtes de 18 à 90 ans ont été retenus<sup>15</sup>, les gains de revenus des hôtes par tranche d'âge ne sont donc pas exactement comparables aux gains totaux ou par niveau de vie. Les revenus perçus grâce à Airbnb ont ainsi pu être comparés au revenu disponible moyen par âge d'après des données Insee<sup>16</sup>.

## 2) Résultats : la location d'un bien sur Airbnb augmente de 6,6 % le pouvoir d'achat de l'hôte médian

En 2022, le complément de revenu médian perçu par les hôtes sur Airbnb a été de 3 086 € nets par an (soit 3 916 € bruts), ce qui équivaut à une progression d'environ 6,6 %<sup>17</sup> de pouvoir d'achat, soit l'équivalent d'un peu plus de trois semaines de revenu disponible ou légèrement plus de huit mois de dépenses alimentaires.

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

### Définition des hôtes modestes

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 d'« hôte modeste » fait référence aux hôtes dont le revenu disponible les fait appartenir aux 30 % des Français les plus modestes (inférieur au troisième décile).

<sup>12</sup> Estimations Asterès d'après Insee, "Dépenses annuelles moyennes par ménage en France selon le niveau de vie". Chiffres Insee 2017 ajustés aux niveaux de 2022 par Asterès en fonction de l'inflation alimentaire moyenne sur la période.

<sup>13</sup> Insee

<sup>14</sup> Estimation Asterès d'après Insee, note de conjoncture « Guerre et prix », 2022

<sup>15</sup> La catégorie "autres" n'a pas été retenue au vu du faible nombre d'hôtes concernés

<sup>16</sup> Les tranches d'âges Insee ne correspondent pas exactement à celles d'Airbnb. Adéquation effectuée par Asterès.

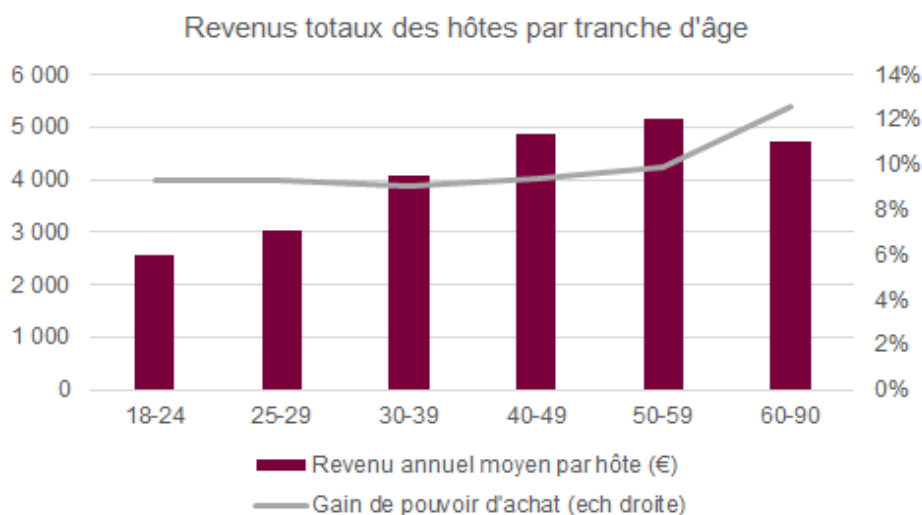
<sup>17</sup> Le gain de revenu de l'hôte médian a été communiqué par Airbnb. De façon à calculer un gain en pourcentage de pouvoir d'achat, Asterès a considéré la distribution des gains des hôtes en fonction des déciles de revenus disponible (hors Airbnb) et a établi une relation de type  $ax+b$  entre le niveau de revenu disponible (hors Airbnb) et le gain généré par Airbnb pour chaque décile d'hôtes.

**Les hôtes modestes tirent un gain financier significatif de leur activité d'hôte sur Airbnb.** Les hôtes modestes bénéficient d'un gain de pouvoir d'achat de 6,6 % grâce à Airbnb (soit un gain équivalent à celui de l'hôte médian). Cela correspond à plus de trois semaines de leur revenu disponible<sup>18</sup>. Ce gain de revenu est supérieur à l'inflation qu'ils ont subi en 2022 (5,5 % d'inflation pour les 30 % des Français les plus modestes). Les revenus de l'activité sur Airbnb permis à l'hôte médian sont supérieurs à l'inflation (qui s'est élevée à 5,2 %) subie en 2022.

**La location des seules chambres est particulièrement bénéfique aux hôtes modestes.** Lorsqu'il s'agit uniquement de la location des chambres, les écarts de prix pratiqués selon le niveau de vie des hôtes sont supposés deux fois plus faibles que les prix concernant l'ensemble du logement (voir méthodologie en 1.1). Ainsi, la location des seules chambres génère un gain de pouvoir d'achat de 5,8 % pour les hôtes modestes, comparé à un gain de pouvoir d'achat de 3,4 % pour l'hôte médian<sup>19</sup>.

#### 4) Résultats par tranche d'âge : les 50-90 ans sont les principaux bénéficiaires d'Airbnb

**Les hôtes de plus de 50 ans sont ceux pour qui les gains liés à la location sur Airbnb sont les plus élevés.** En moyenne, les hôtes de 50 à 59 ans ont perçu en 2022 un revenu net moyen de 5 166 € grâce à Airbnb, soit un gain de pouvoir d'achat de 9,9 %. Les 60-90 ans perçoivent grâce à Airbnb un gain de pouvoir d'achat de 12,6 % (supérieur aux 50-59 ans), mais inférieur en termes de revenus (4 720 €)<sup>20</sup>.



<sup>18</sup> Ce qui équivaut à près d'un mois de revenu disponible pour l'hôte médian

<sup>19</sup> Chiffres considérés uniquement pour les hôtes louant des chambres (et non pour l'ensemble des hôtes sur Airbnb).

<sup>20</sup> Le gain plus élevé en termes de pouvoir d'achat mais inférieur en termes de revenus s'explique par un revenu disponible moyen hors Airbnb plus faible des 60-90 ans.

**Concernant la seule location de chambres chez l'habitant, les hôtes de 60-90 ans sont ceux pour qui les gains générés via Airbnb sont les plus élevés.** En moyenne, les hôtes appartenant à cette tranche d'âge ont perçu en 2022 un revenu net moyen de 1 097 € grâce à la location de chambres sur Airbnb, soit un gain de pouvoir d'achat de 2,9 %.

