



EXPERTS OP DE TOEKOMST VAN VASTGOED

AIRBNB IN NEDERLAND

DE BELANGRIJKSTE CIJFERS OVER 2018



DE BELANGRIJKSTE AIRBNB CIJFERS OP EEN RIJ



DALING T.O.V. 2017 5%
MARKTAANDEEL 10,4%

1.976.000
OVERNACHTINGEN

AMSTERDAM

STIJGING T.O.V. 2017 23%
MARKTAANDEEL 11,4%

226.000
OVERNACHTINGEN

DEN HAAG

STIJGING T.O.V. 2017 3%
MARKTAANDEEL 18,6%

160.000
OVERNACHTINGEN

UTRECHT

STIJGING T.O.V. 2017 15%
MARKTAANDEEL 8,2%

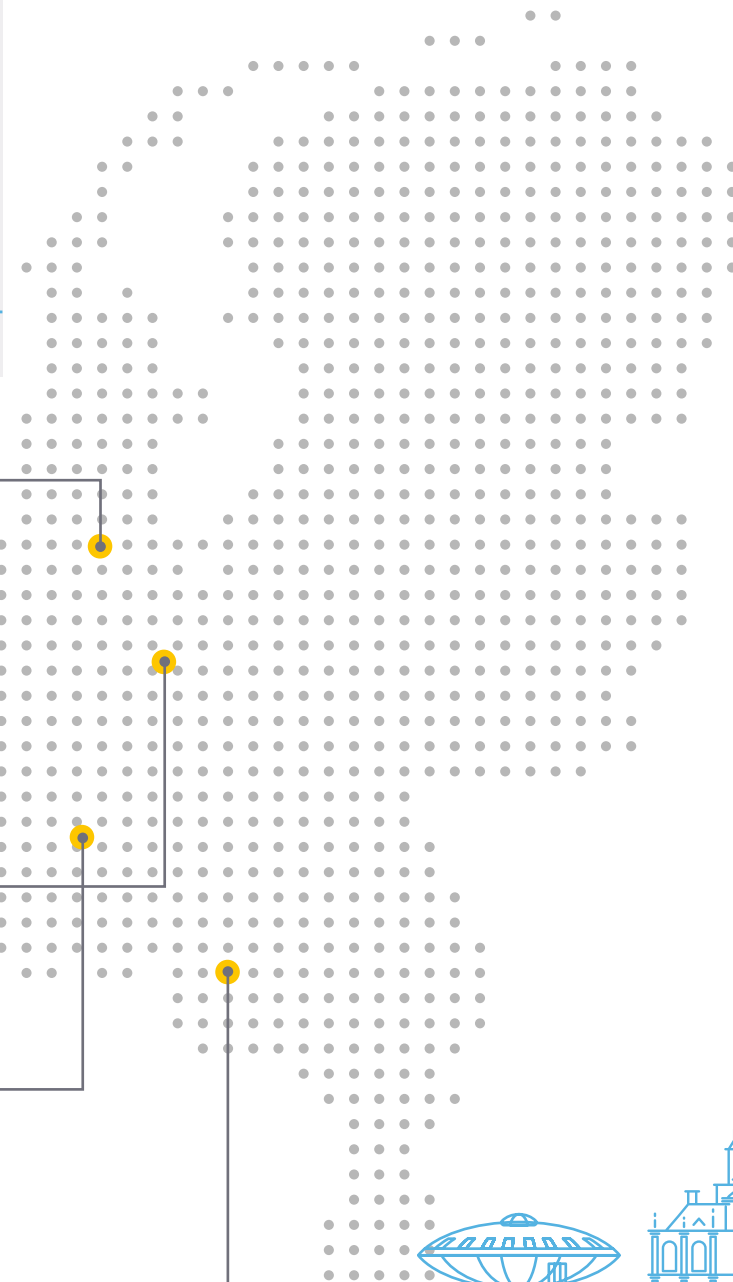
188.000
OVERNACHTINGEN

ROTTERDAM

STIJGING T.O.V. 2017 28%
MARKTAANDEEL 4,3%

46.000
OVERNACHTINGEN

EINDHOVEN



AIRBNB IN AMSTERDAM

De stormachtige groei van Airbnb in Amsterdam lijkt voorbij. Voor het eerst sinds het boekingsplatform actief werd, zijn er minder overnachtingen geboekt. In 2018 waren dat er bijna twee miljoen, een daling van 5% ten opzichte van 2017. Een deel van de Airbnb'ers heeft zich verplaatst naar de regio. In de gemeenten rondom Amsterdam steeg het aantal overnachtingen met maar liefst 36% naar 196.000.

Homeaway, de aanbieder van vakantiewoningen, groeide wel hard in Amsterdam. Dit platform verwerkte 136.000 overnachtingen en dat was een stijging van 61% in vergelijking met het jaar ervoor.

Ruim 4% van de woningen in de stad wordt aangeboden op Airbnb. Ondanks de steeds strenger wordende regelgeving, blijkt maar liefst 41% van de aangeboden accommodaties (hele woning) voor meer dan 60 dagen te worden verhuurd. In 19% van de gevallen gaat het zelfs om meer dan 120 dagen. Dit heeft grote consequenties voor de woningmarkt. Door deze langdurige verhuur zijn er tot 8.000 extra woningen nodig bovenop de bestaande plannen.

AANTAL OVERNACHTINGEN

 **airbnb**  **HomeAway**

HOTELOVERNACHTINGEN

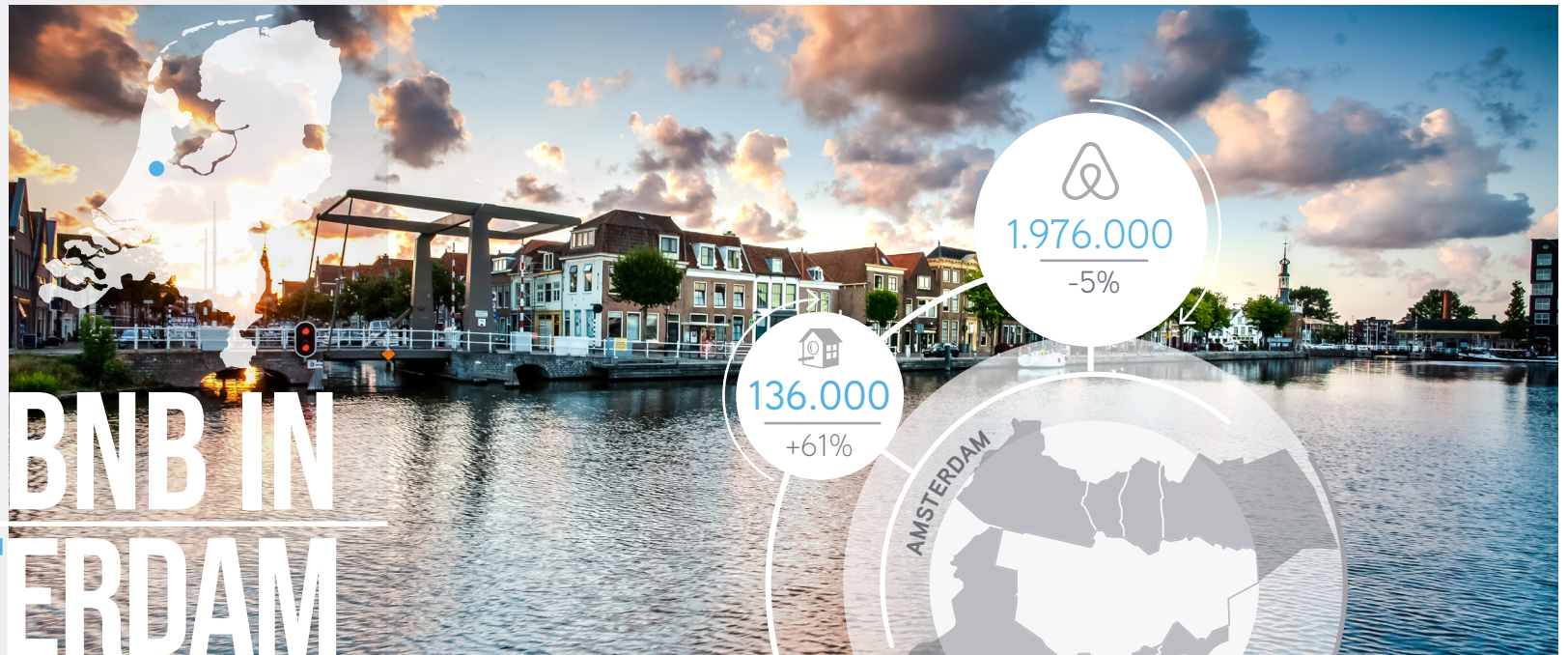
2018 | 16.943.000
2017 | 15.858.000

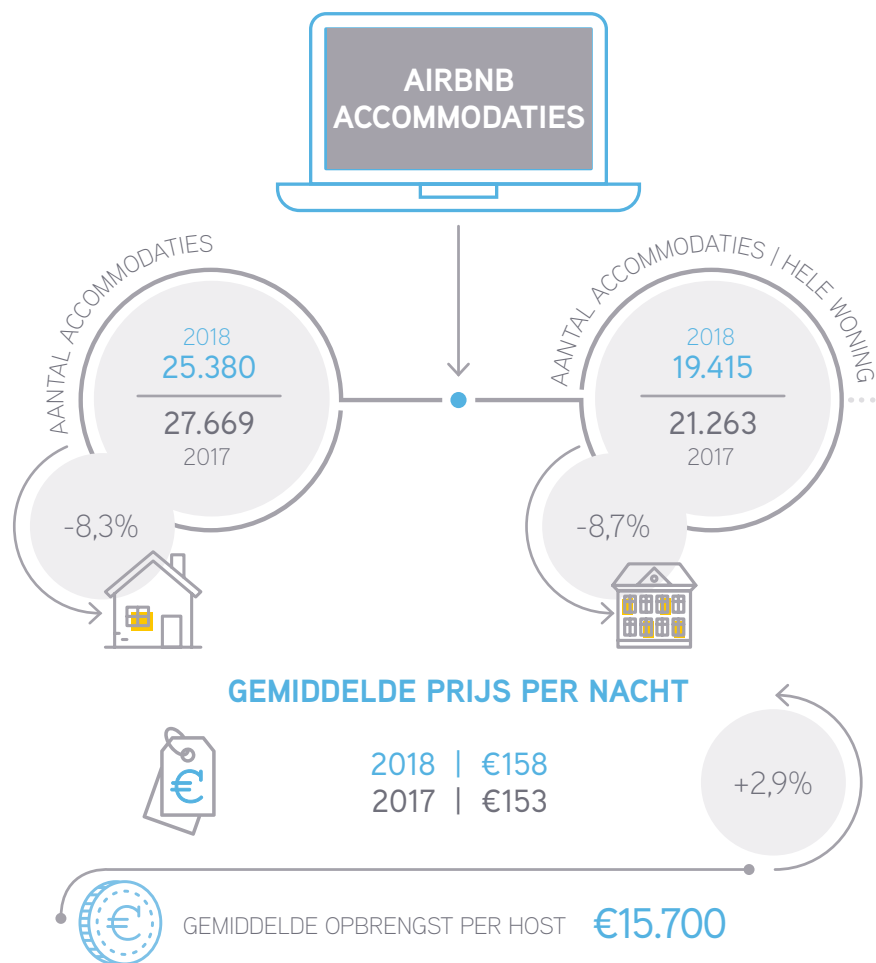


+6,8%

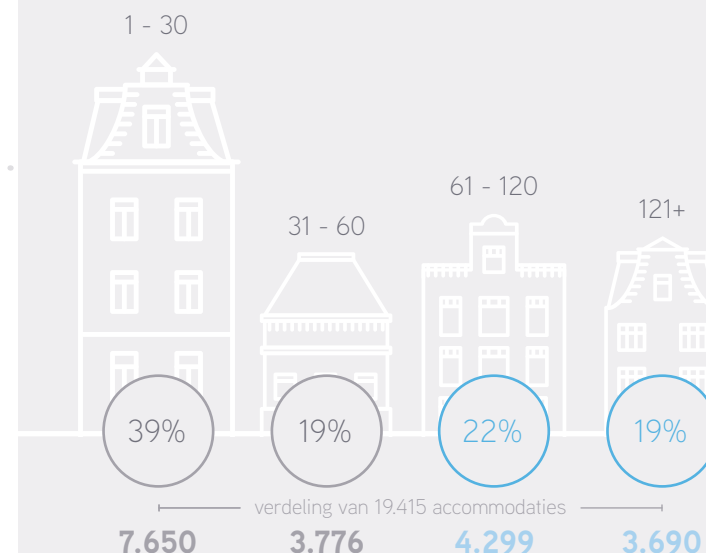
MARKTAANDEEL AIRBNB

2018 | 10,4%
2017 | 11,6%





AANTAL OVERNACHTINGEN IN ÉÉN ACCOMMODATIE



41% VAN DEZE ACCOMMODATIES
WERD VOOR MEER DAN 60 DAGEN
PER JAAR VERHUURD

EFFECT OP DE WONINGMARKT

Door langdurige verhuur kunnen deze woningen niet door andere huizenzoekers worden gekocht of gehuurd. Dit verdringingseffect leidt ertoe dat er behoefte is aan extra woningen bovenop de al bestaande vraag naar nieuwe woningen in de stad.

- 4,4% VAN DE WONINGEN WERD AANGEBODEN OP AIRBNB
- 3.250 WONINGEN PER JAAR ERBIJ OP BASIS VAN HUISHOUDENSGROEI
- 7.989 EXTRA WONINGEN NODIG DOOR GEBRUIK AIRBNB





AIRBNB IN DEN HAAG

Den Haag is de tweede Airbnb-stad van het land en de omvang begint serieuze vormen aan te nemen. In 2018 steeg het aantal geboekte overnachtingen met 23% naar 226.000. Doordat het aantal hotelovernachtingen met slechts 1% toenam, steeg het marktaandeel van het platform naar 11,4%. Ook in de omliggende gemeenten maken steeds meer toeristen gebruik van Airbnb. Hier steeg het aantal overnachtingen met meer dan de helft naar bijna 31.000.

De Airbnb-hosts profiteerden van een toegenomen gemiddelde prijs per nacht van 93 euro. Zij verdienden hierdoor gemiddeld meer dan 10.000 euro per jaar. Steeds meer inwoners zien kansen en bieden een accommodatie aan op het platform. Vorig jaar groeide dit aantal met 12% naar ruim 2.700, waarvan driekwart hele woningen.

Omdat er in Den Haag geen regels gelden voor verhuur via Airbnb, wordt bijna de helft van de woningen voor meer dan 60 dagen verhuurd. Dit is het hoogste percentage in vergelijking met de andere vier grote steden. Zonder regelgeving is de verwachting dat het aantal structureel verhuurde woningen de komende jaren verder toeneemt.

AANTAL OVERNACHTINGEN

 **airbnb**  **HomeAway**

HOTELOVERNACHTINGEN

2018 | 1.754.000
2017 | 1.736.000

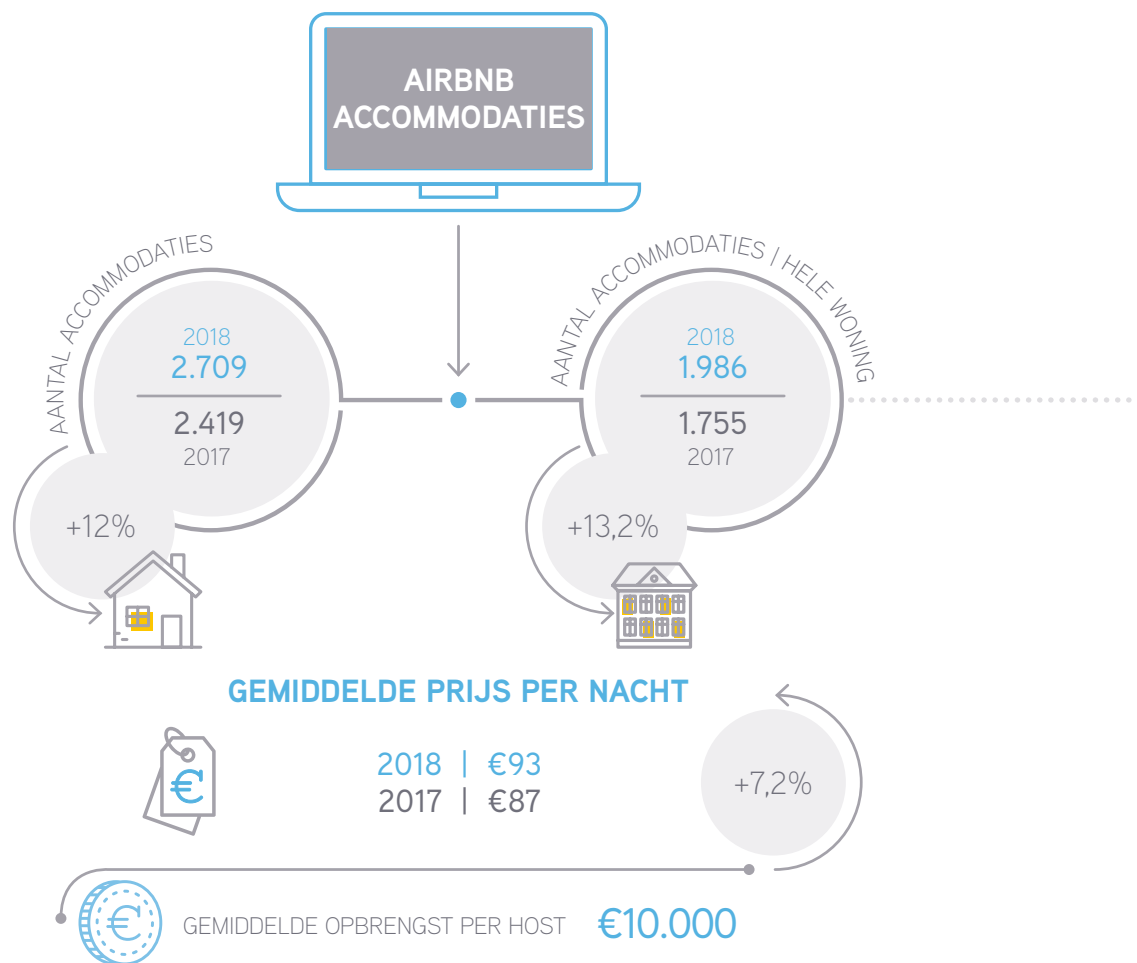


+1%

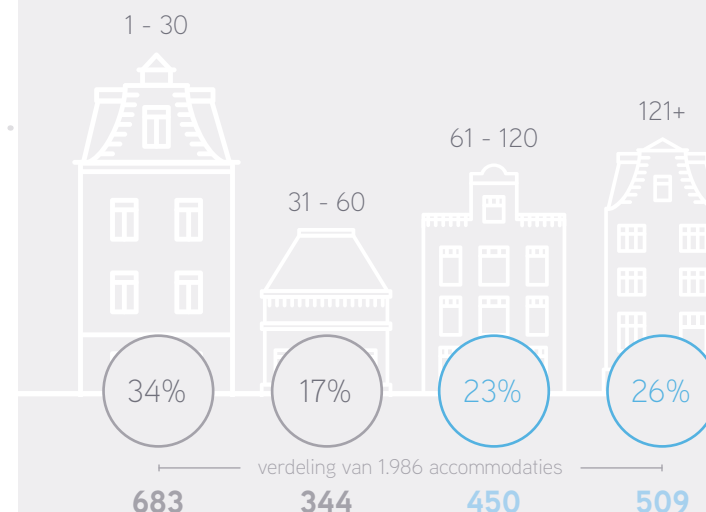
MARKTAANDEEL AIRBNB

2018 | 11,4%
2017 | 9,6%





AANTAL OVERNACHTINGEN IN ÉÉN ACCOMMODATIE



48% VAN DEZE ACCOMMODATIES
WERD VOOR MEER DAN 60 DAGEN
PER JAAR VERHUURD

EFFECT OP DE WONINGMARKT

Door langdurige verhuur kunnen deze woningen niet door andere huizenzoekers worden gekocht of gehuurd. Dit verdringingseffect leidt ertoe dat er behoefte is aan extra woningen bovenop de al bestaande vraag naar nieuwe woningen in de stad.

- 0,8% VAN DE WONINGEN WERD AANGEBODEN OP AIRBNB
- 1.500 WONINGEN PER JAAR ERBIJ OP BASIS VAN HUISHOUDENSGROEI
- 959 EXTRA WONINGEN NODIG DOOR GEBRUIK AIRBNB





AIRBNB IN UTRECHT



AANTAL OVERNACHTINGEN

 **airbnb**  **HomeAway**


1.600
+77%


160.000
+3%




48.000
+28%

HOTELOVERNACHTINGEN

2018 | 697.000
2017 | 719.000



-3,1%

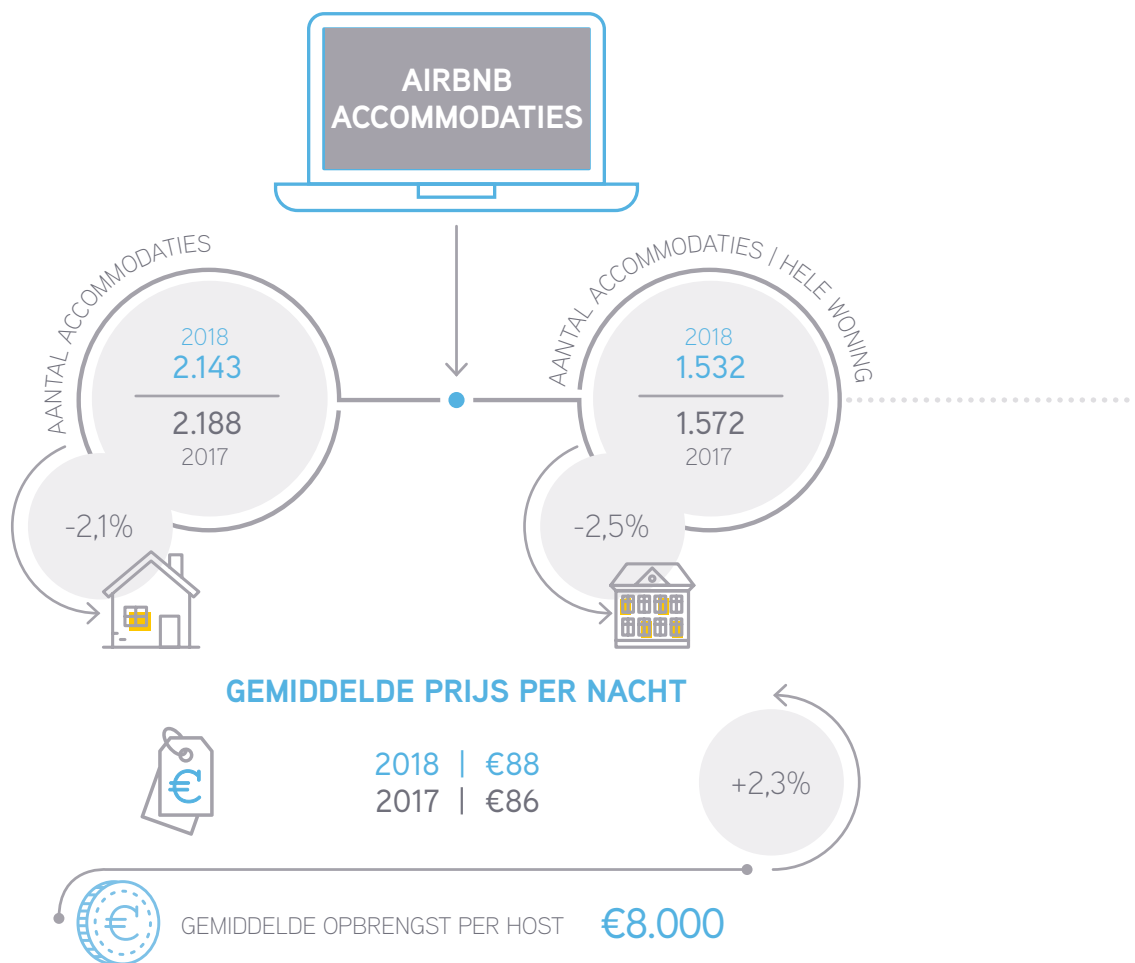
MARKTAANDEEL AIRBNB

2018 | 18,6%
2017 | 17,7%

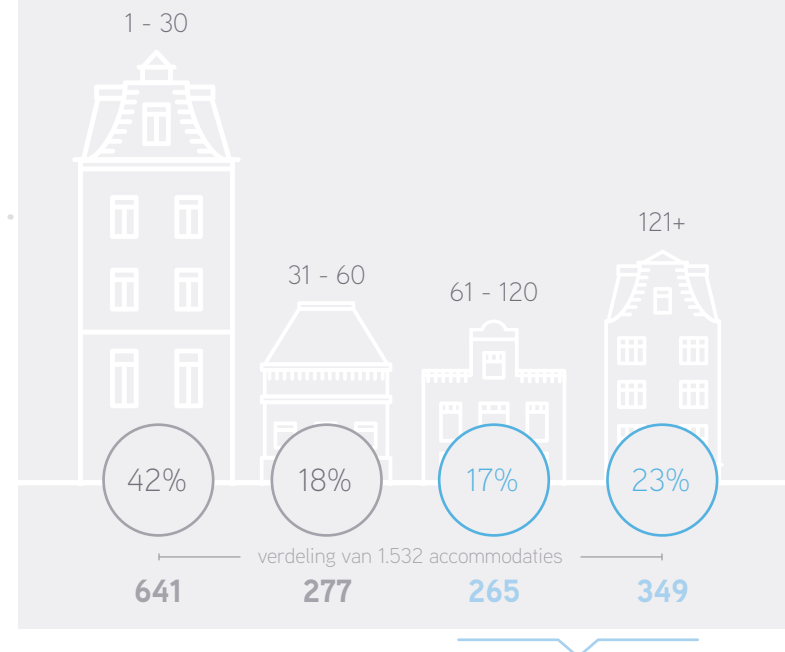
Ondanks dat de groeicijfers van Airbnb in Utrecht afvlakken, blijft het platform aan populariteit winnen. Terwijl vorig jaar het aantal hotelovernachtingen met 3% afnam, steeg het aantal geboekte nachten via het platform juist met 3% naar 160.000. Inmiddels loopt 1 op de 5 overnachtingen in de Domstad via Airbnb. Ook de gemeenten rondom Utrecht zijn in trek bij Airbnb'ers. Verhuurders zagen het aantal geboekte overnachtingen met meer dan 28% toenemen tot ruim 48.000.

De gemiddelde prijs die per nacht werd betaald, nam licht toe tot 88 euro. Een host kon hierdoor gemiddeld 8.000 euro op de rekening bijschrijven.

Ondanks de door de gemeente ingevoerde 60-dagenlimiet, werd nog steeds 40% van de aangeboden woningen langer dan deze periode verhuurd. In 23% van de gevallen ging het zelfs om meer dan 120 dagen. Het effect is dat ruim 600 woningen structureel aan de markt worden onttrokken.



AANTAL OVERNACHTINGEN IN ÉÉN ACCOMMODATIE



40% VAN DEZE ACCOMMODATIES
WERD VOOR MEER DAN 60 DAGEN
PER JAAR VERHUURD

EFFECT OP DE WONINGMARKT

Door langdurige verhuur kunnen deze woningen niet door andere huizenzoekers worden gekocht of gehuurd. Dit verdringingseffect leidt ertoe dat er behoefte is aan extra woningen bovenop de al bestaande vraag naar nieuwe woningen in de stad.

- 1% VAN DE WONINGEN WERD AANGEBODEN OP AIRBNB
- 2.200 WONINGEN PER JAAR ERBIJ OP BASIS VAN HUISHOUDENSGROEI
- 614 EXTRA WONINGEN NODIG DOOR GEBRUIK AIRBNB



AIRBNB IN ROTTERDAM

Toeristen vinden steeds vaker de weg naar Rotterdam. In 2018 werden zowel meer overnachtingen geboekt in hotels als via Airbnb. Het boekingsplatform handelde bijna 190.000 overnachtingen af en dat was 14,6% meer dan het jaar ervoor. Aangezien het aantal hotelovernachtingen met 15,3% nog iets harder groeide, nam het marktaandeel van Airbnb een tiende procentpunt af. Ook de randgemeenten zagen meer Airbnb'ers komen. Hier steeg het aantal geboekte overnachtingen met maar liefst 25% naar 72.500.

De gemiddelde prijs per nacht steeg met een euro naar en kwam uit op 83 euro. Een host verdiende hierdoor bijna 8.500 euro. In combinatie met het hoger aantal overnachtingen, was dat meer dan 13% aan extra inkomsten in vergelijking met het jaar ervoor.

Net als in Amsterdam en Utrecht gold in 2018 een 60-dagenlimiet. Ruim 43% van de woningen werd langer dan deze limiet verhuurd. Dit komt neer op bijna 750 woningen. Omdat het aantal aangeboden woningen op Airbnb klein is, zijn de consequenties voor de woningmarkt beperkt.

AANTAL OVERNACHTINGEN

 **airbnb**  **HomeAway**

HOTELOVERNACHTINGEN

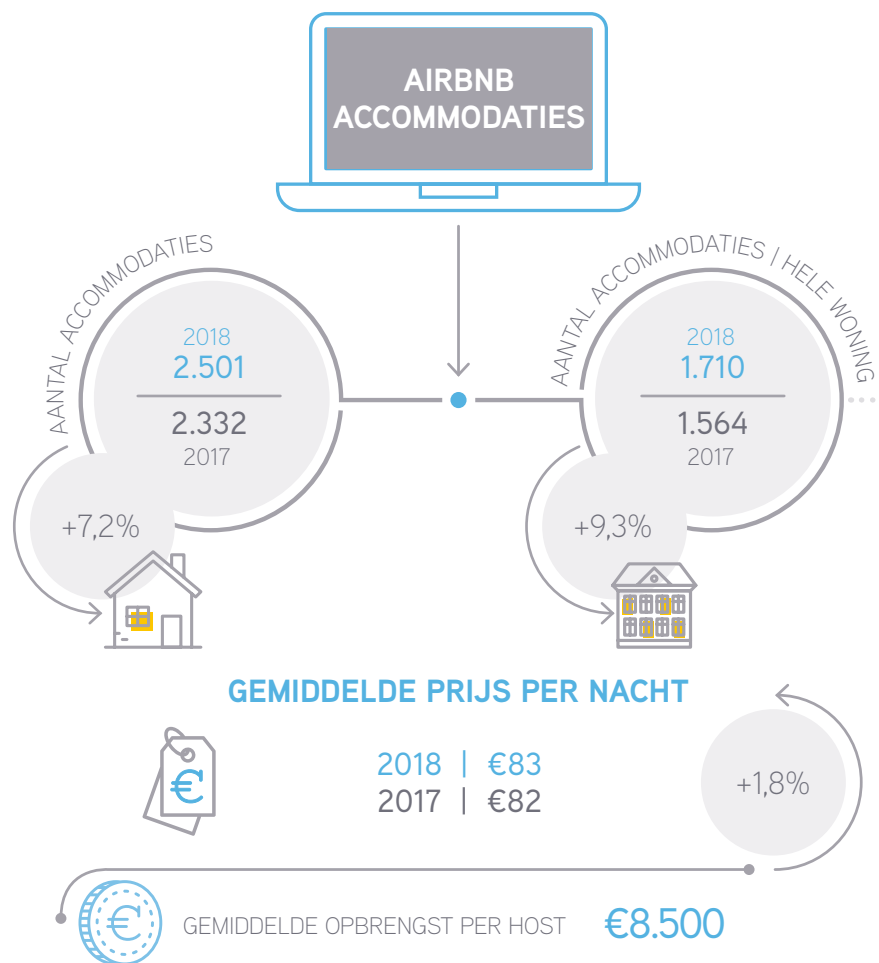
2018 | 2.099.000
2017 | 1.820.000

+15,3%

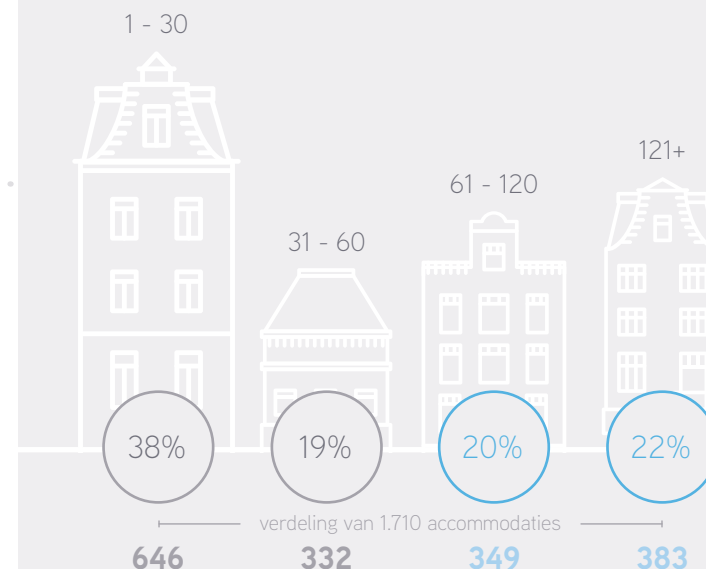
MARKTAANDEEL AIRBNB

2018 | 8,2%
2017 | 8,3%





AANTAL OVERNACHTINGEN IN ÉÉN ACCOMMODATIE



43% VAN DEZE ACCOMMODATIES
WERD VOOR MEER DAN 60 DAGEN
PER JAAR VERHUURD

EFFECT OP DE WONINGMARKT

Door langdurige verhuur kunnen deze woningen niet door andere huizenzoekers worden gekocht of gehuurd. Dit verdringingseffect leidt ertoe dat er behoefte is aan extra woningen bovenop de al bestaande vraag naar nieuwe woningen in de stad.

- 0,6% VAN DE WONINGEN WERD AANGEBODEN OP AIRBNB
- 5.700 WONINGEN PER JAAR ERBIJ OP BASIS VAN HUISHOUDENSGROEI
- 732 EXTRA WONINGEN NODIG DOOR GEBRUIK AIRBNB



AIRBNB IN EINDHOVEN

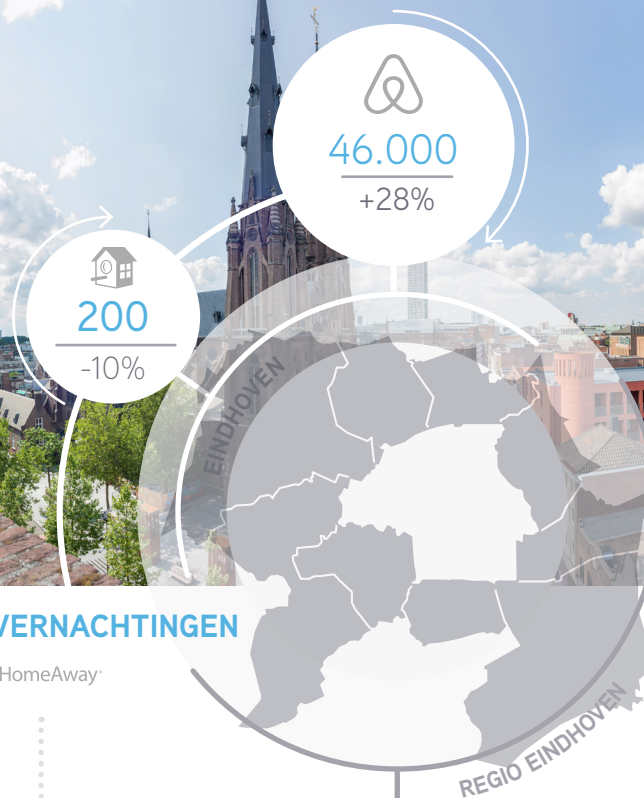
Eindhoven is steeds meer in trek bij toeristen. Ook Airbnb is hier in opkomst, hoewel het platform nog steeds klein is in de stad. Vorig jaar nam het aantal geboekte overnachtingen toe met maar liefst 28% naar in totaal 46.000. Ook de direct omliggende gemeenten profiteerden van een groeiende interesse in de Lichtstad. Hier werden ruim 20.000 overnachtingen geboekt, een toename van 34%.

Ondanks dat de gemiddelde prijs per nacht met 64 euro stabiel bleef, werd er per host flink meer verdiend. Zo stegen de inkomsten van gemiddeld 6.200 euro naar 7.300 euro.

Steeds meer Eindhovenaren springen op de Airbnb-trein. Vorig jaren steeg het aantal aangeboden accommodaties met bijna 15% tot 561. Ondanks deze toename, wordt nog slechts 0,3% van het aantal woningen in de stad op het platform aangeboden. Van een serieuze onttrekking van woningen aan de markt is daarom nog geen sprake.

AANTAL OVERNACHTINGEN

 **airbnb**  **HomeAway**



HOTELOVERNACHTINGEN

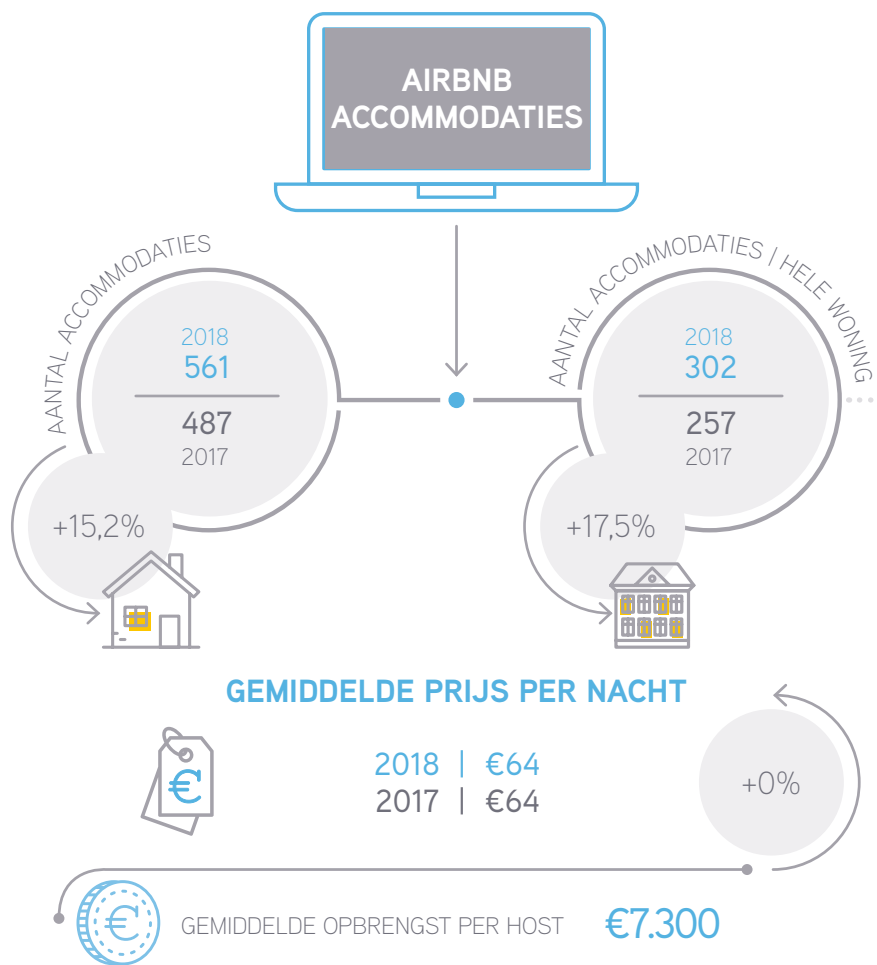
2018 | 1.014.000
2017 | 917.000



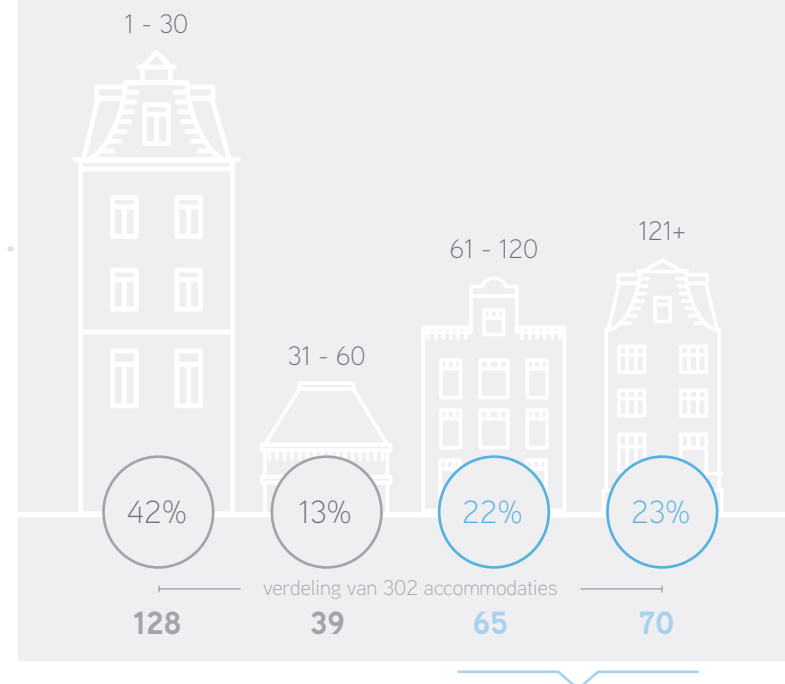
+10,6%

MARKTAANDEEL AIRBNB

2018 | 4,3%
2017 | 3,8%



AANTAL OVERNACHTINGEN IN ÉÉN ACCOMMODATIE



45% VAN DEZE ACCOMMODATIES
WERD VOOR MEER DAN 60 DAGEN
PER JAAR VERHUURD

EFFECT OP DE WONINGMARKT

Door langdurige verhuur kunnen deze woningen niet door andere huizenzoekers worden gekocht of gehuurd. Dit verdringingseffect leidt ertoe dat er behoefte is aan extra woningen bovenop de al bestaande vraag naar nieuwe woningen in de stad.

0,3%

VAN DE WONINGEN WERD
AANGEBODEN OP AIRBNB

500

WONINGEN PER JAAR ERBIJ OP
BASIS VAN HUISHOUDENSGROEI

135

EXTRA WONINGEN NODIG
DOOR GEBRUIK AIRBNB





DIRK BAKKER

dirk.bakker@colliers.com

+31 20 540 55 55



ROBERT KUIJPER

robert.kuijper@colliers.com

+31 6 23 99 38 58



OVER COLLIERS

Colliers International is een beursgenoteerde vastgoedadviseur (NASDAQ, TSX: CIGI) en staat voor de nieuwe vastgoedwereld. We dragen bij aan een betere samenleving door een actieve rol te spelen in het oplossen van vastgoedvraagstukken.

We verbinden globale marktontwikkelingen en complexe data met de wereld van vastgoedeigenaren, vastgoedinvesteerders en huurders van vastgoed. Dit stelt ons in staat de sector van morgen te begrijpen en expert te zijn op de toekomst van vastgoed.

Dankzij deze inzichten kunnen we waarde toevoegen aan de verschillende fases van de vastgoedcyclus en strategische klantrelaties opbouwen. We bieden creatieve oplossingen die niet alleen vandaag aantrekkelijk zijn, maar ook in de toekomst relevant en duurzaam blijven.

In Nederland werken we met 330 professionals die anders denken en de beste ideeën delen in een cultuur van ondernemerschap en klantgerichtheid. Onze opdrachtgevers kunnen rekenen op een betrouwbare partner die doordacht advies geeft. En een partij die hen de juiste kansen laat zien in de sectoren:



OFFICES



RETAIL



RESIDENTIAL



HOTELS



FOOD & BEVERAGE



HEALTHCARE



LOGISTICS & INDUSTRIAL

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de belangrijkste organisaties in ons vakgebied zoals het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, The Royal Institution of Chartered Surveyors, het Kwaliteitsregister van Makelaars Vastgoedcert en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.