

AirBnB in Limburg

Vraag- en aanbodanalyse
(Periode: november 2018 - oktober 2019)

1. OVER HET ONDERZOEK

OVER HET ONDERZOEK

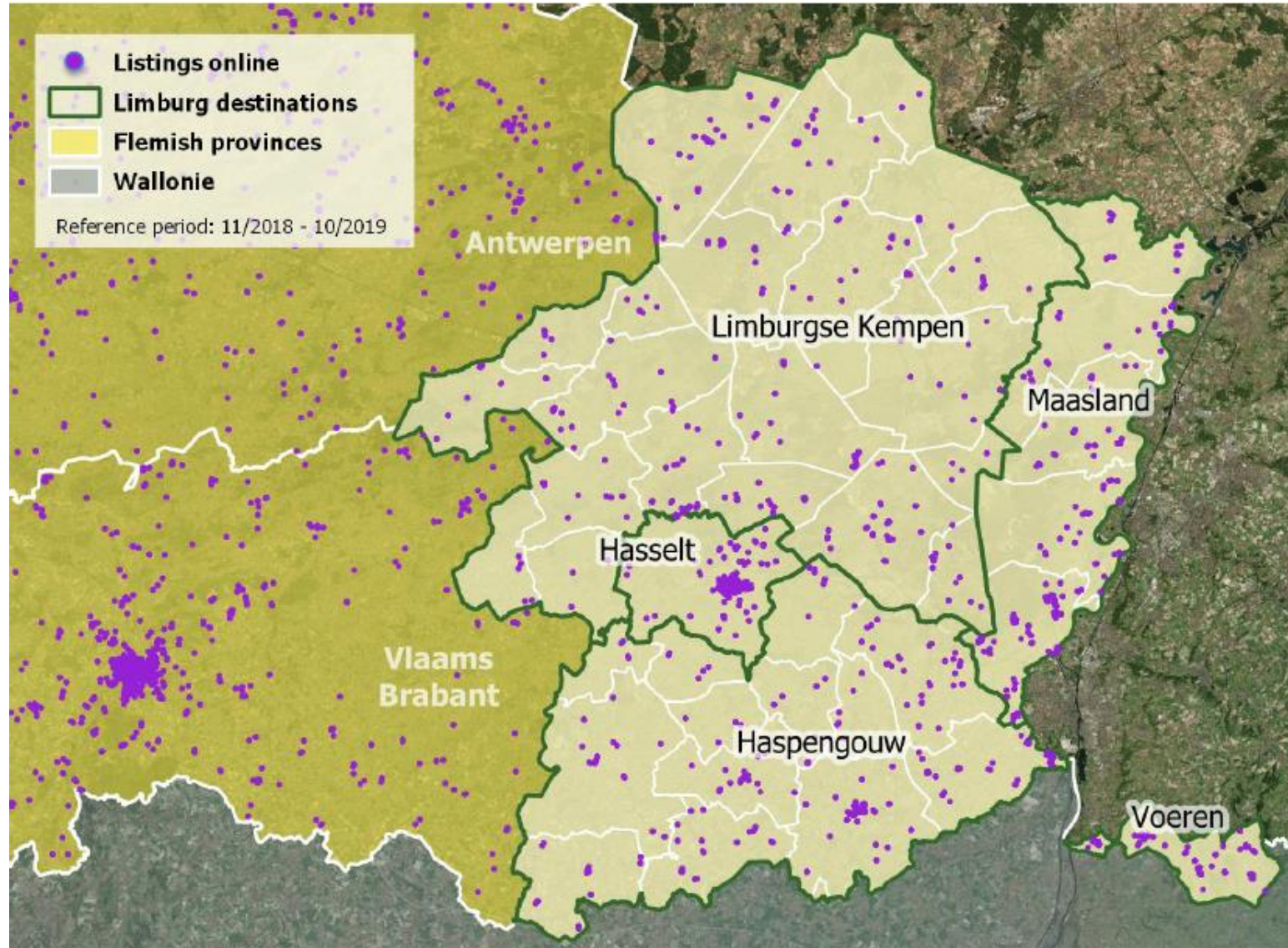
- Toerisme Vlaanderen kocht gedetailleerde data over AirBnB aan bij het bedrijf AirDNA.
- AirDNA bouwde een 'webscraper', die continu de openbare gegevens op de website van AirBnB verzamelt. Zo krijgt men inzicht in het aantal aanbieders, hun beschikbaarheid, hoe vaak ze verhuurd werden en aan welke prijs, etc. Deze data wordt dus verzameld zonder medewerking van AirBnB zelf.
- Toerisme Vlaanderen maakte deze ruwe data over aan het onderzoeksbureau NIT, die dit op provincie- en Vlaams niveau in een overzichtelijk rapport heeft gezet. De gegevens beslaan de periode van 1 jaar (november '18 - oktober '19).

AIRDNA



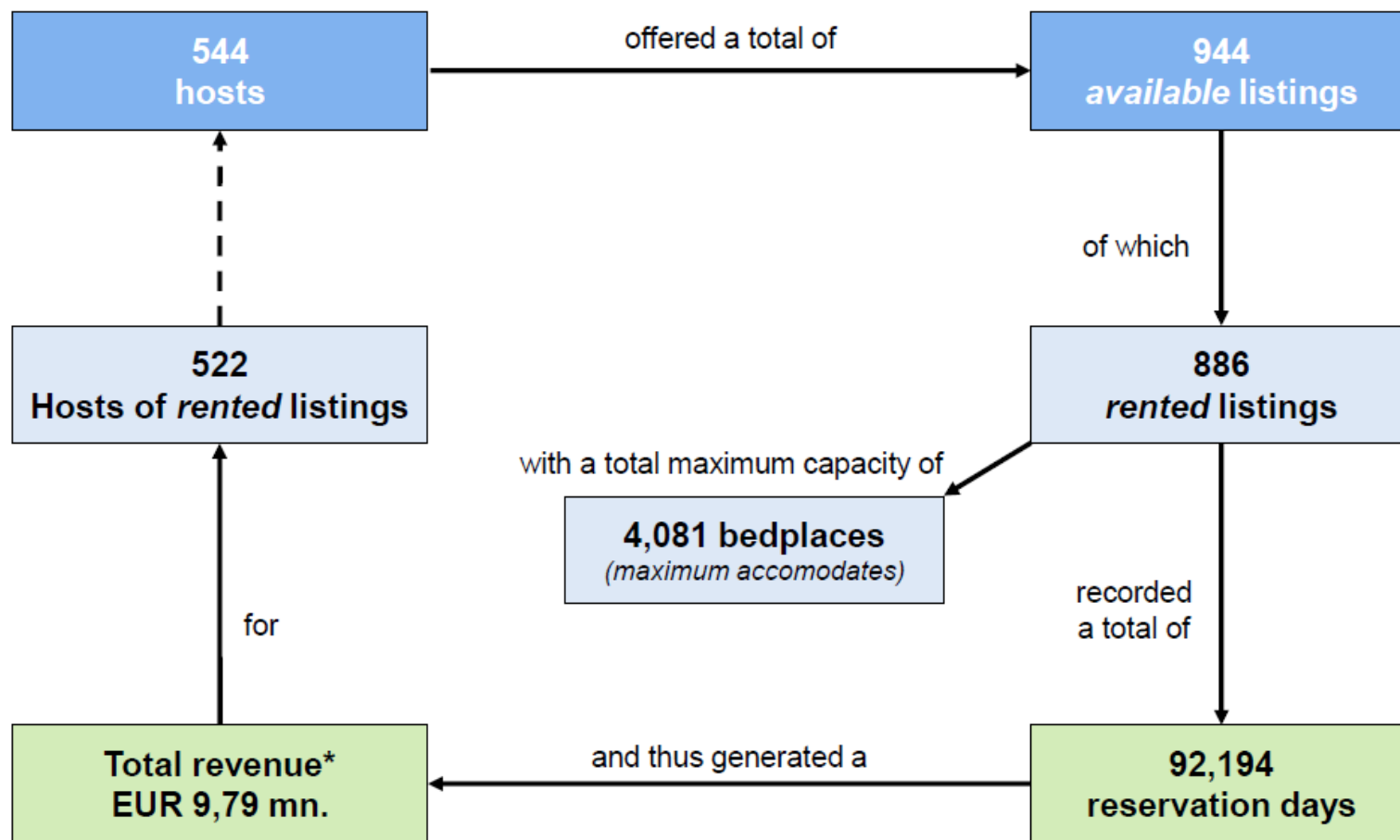
2. Limburg

AirBnB in Limburg - spreiding



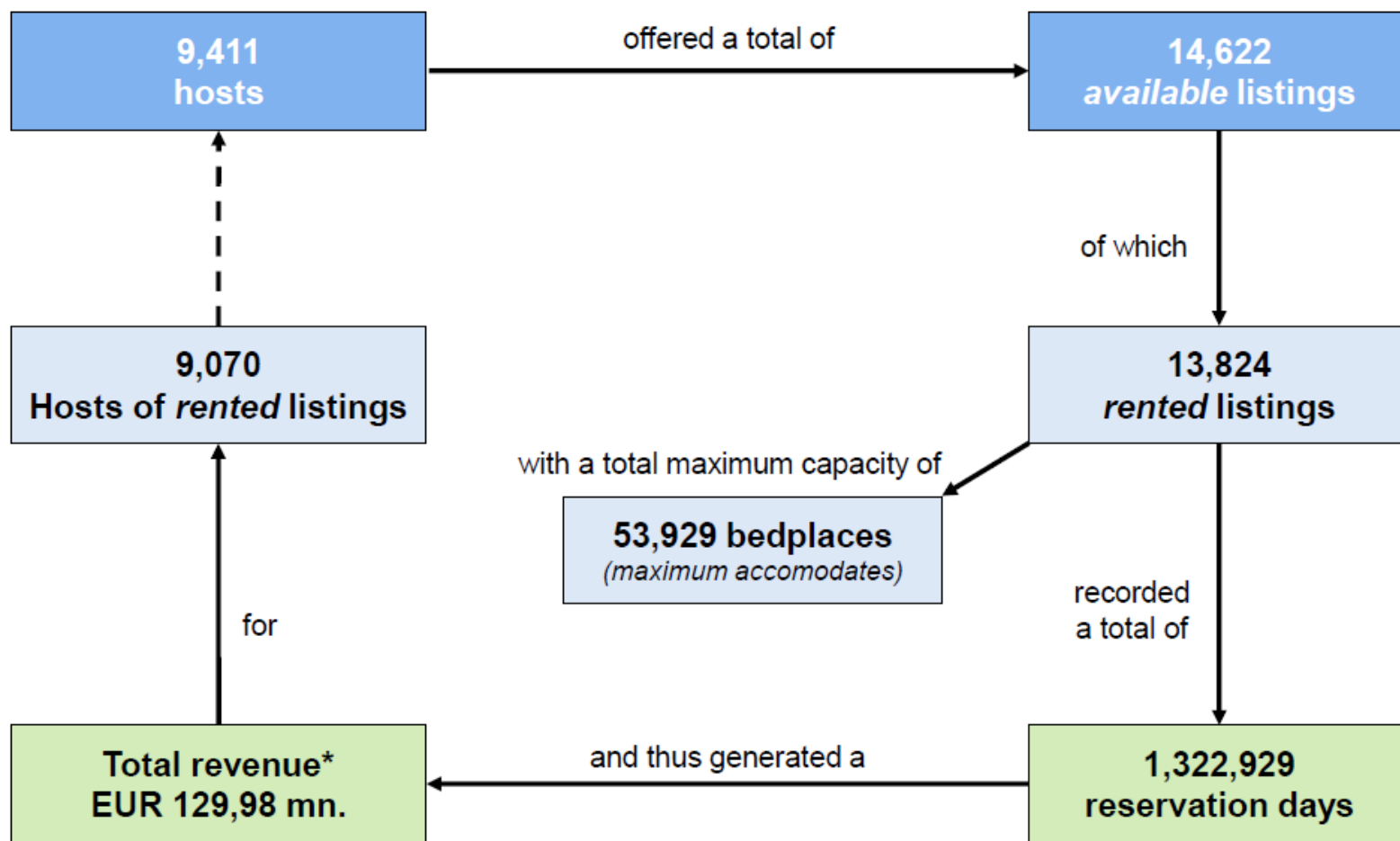
Op deze kaart zijn het aantal 'listings online' te zien. Dit zijn dus logies die op de AirBnB website terug te vinden waren in de referentieperiode, ongeacht of ze beschikbaar waren.

AirBnB in Limburg



- **Host:** persoon die een logies adverteert op de AirBnB website.
- **Available listing:** een logies die op de website staat en in de referentieperiode ook beschikbaar was voor verhuur.
- **Rented listing:** een 'available listing' die gedurende de referentieperiode minstens 1 x verhuurd werd aan gasten.
- **Bedplaces:** maximum aantal slaapplekken zoals geadverteerd op de website.
- **Reservation days:** aantal dagen dat de logies op AirBnB daadwerkelijk verhuurd waren.
- **Total revenue:** inschatting door AirDNA op basis van de prijzen en kalenderinformatie van elke logies op de AirBnB website.

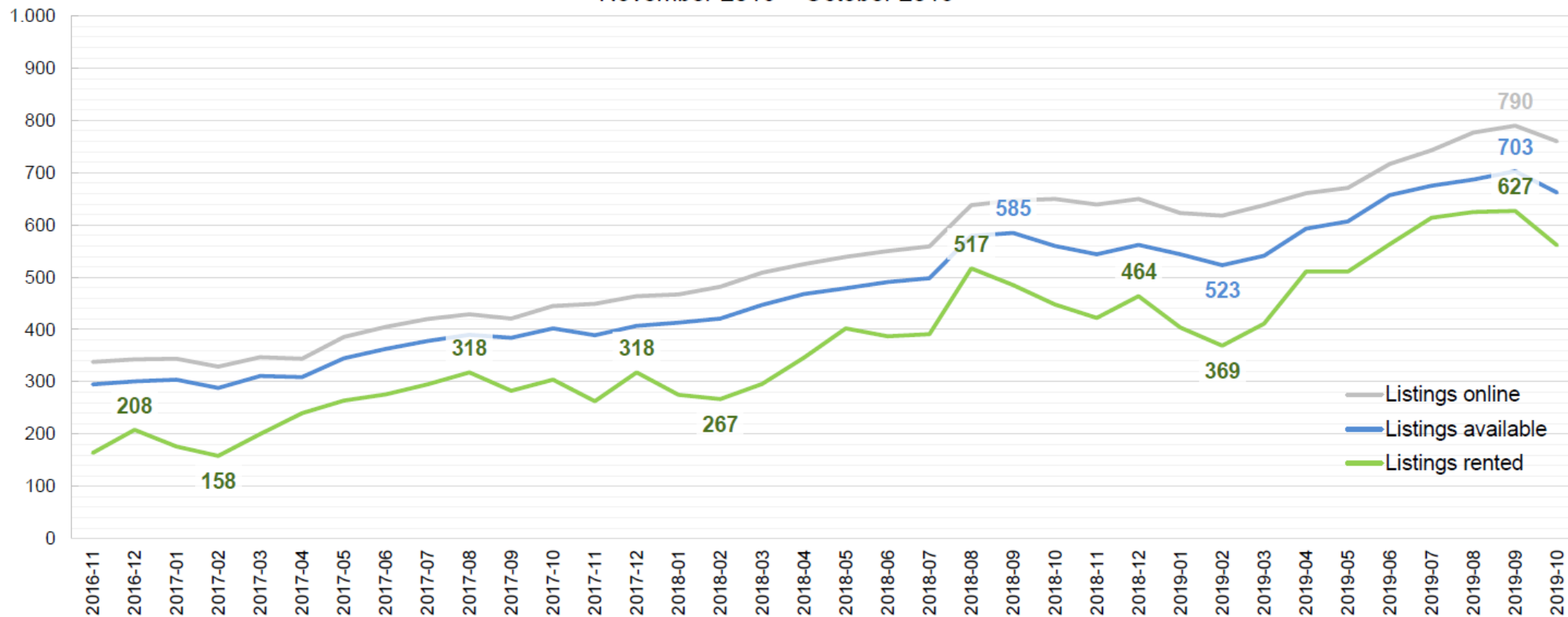
AirBnB in Vlaanderen



- AirBnB in Limburg blijft vooralsnog een redelijk beperkt fenomeen. 74% van de Limburgse hosts biedt slechts 1 accommodatie aan.
- Als we Limburg afzetten tegen het totaal van Vlaanderen dan zien we dat Limburg:
 - 5,8% vertegenwoordigt van alle hosts in Vlaanderen.
 - 6,5% vertegenwoordigt van alle 'available listings' in Vlaanderen.
 - 7% vertegenwoordigt van alle reservatiedagen in Vlaanderen.

AirBnB in Limburg - evolutie

November 2016 – October 2019



Hoewel Limburg in verhouding tot Vlaanderen dus maar weinig AirBnB listings heeft, zien we op deze grafiek wel dat er een gestage groei is sinds 2016. Er is dus zeker nog groeipotentieel in de Limburgse markt.

Benchmark - top 10 Vlaamse steden

City	Inhabitants <i>as at 1/1/2019</i>	Area in km ²	Airbnb listings available				Listings rented	
			Total <i>as at 10/2019</i>	per 1,000 inhabitants	per km ²	Average max. guests per listing	Share of „Entire place“ listings	Average daily rates (in EUR)
Province of Limburg	874,048	2,422.0	662	1.3	3.7	5.0	66%	119.1
Antwerp	525,935	204.5	1,585	3.0	7.8	3.6	75%	99.7
Brugge	118,325	138.4	866	7.3	6.3	3.6	48%	119.1
Gent	262,219	156.2	841	3.2	5.4	3.3	58%	94.4
Knokke-Heist	33,126	56.4	505	15.2	8.9	5.2	94%	180.4
Oostende	71,494	37.7	464	6.5	12.3	4.4	88%	104.4
Koksijde	21,910	44.0	289	13.2	6.6	5.8	95%	124.9
De Haan	12,666	42.2	246	19.4	5.8	5.1	84%	117.8
Middelkerke	19,336	75.7	195	10.1	2.6	5.0	93%	102.4
Leuven	101,624	56.6	181	1.8	3.2	2.5	46%	63.1
Bredene	18,095	13.1	170	9.4	13.0	4.4	94%	80.0

Hier wordt provincie Limburg afgezet tegen de 10 Vlaamse steden/gemeenten met het grootste aantal 'available listings' op de AirBnB website (volgens de momentopname van oktober 2019).

Antwerpen is met stip de grootste Vlaamse aanbieder van AirBnB logies, op een afstand gevolgd door Brugge en Gent. De rest van de top 10 (uitgezonderd Leuven) wordt gevuld met badplaatsen aan de Vlaamse kust.

Regio's en gemeenten

Benchmark – Europese steden

City	Inhabitants	Area in km ²	Airbnb+Vrbo.com listings („active rentals“)			Average maximum guests per listing	Average daily rates (in EUR)		Share of „Entire home“ listings
			Total, as at 12/2019	per 1,000 inhabitants	per km ²		Last 12 Months	Peak month 2019	
Dubrovnik	42,615	143	4,001	94	28	3.8	€ 84	€ 111	85%
Venice	260,897	415	9,392	36	23	4.4	€ 134	€ 147	81%
Florence	383,083	102	12,332	32	121	4.4	€ 103	€ 115	82%
Barcelona	1,620,343	101	20,134	12	199	5.1	€ 143	€ 166	56%
Amsterdam	866,737	219	10,810	12	46	3.2	€ 170	€ 180	72%
Copenhagen	1,000,218	178	11,306	11	64	3.6	€ 116	€ 125	82%
Santiago de Compostela	96,405	220	701	7	3	5.0	€ 77	€ 90	77%
Cordoba	325,708	1,253	1,796	6	1	5.0	€ 84	€ 120	82%
Salzburg	154,211	66	977	6	15	4.3	€ 112	€ 130	74%
Brugge	118,325	138	1,016	9	7	5.0	€ 132	€ 145	69%
Brussel	1,208,542	161	6,596	5	41	3.8	€ 83	€ 89	71%
Antwerpen	523,248	205	1,931	4	9	4.1	€ 83	€ 90	76%
Gent	262,219	156	1,003	4	6	3.7	€ 94	€ 101	62%
Hasselt (arrondissement)	78,296	102	244	3	2	5.9	€95	€106	60%
Leuven	101,624	57	224	2	4	3.2	€ 72	€ 77	54%
Mechelen	86,616	65	94	1	1	4.4	€ 92	€ 107	51%

Benchmark cities, reporting period: December 2019

Op Europees niveau is de absolute topper duidelijk Barcelona. Daar kan men maar liefst 199 AirBnB listings per km² terugvinden.

Ook Firenze, Kopenhagen en Amsterdam hebben erg veel aanbieders op AirBnB.

Op dit benchmarkniveau lijkt enkel Brussel in de buurt te komen van de andere Europese toppers, met 41 AirBnB listings per km².

Regionale cijfers – listings available

Year Month	2018		2019										Total Listings	TREND
	Nov.	Dec.	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	May	June	July	Aug.	Sept.	Oct.		
Destinations														
Limburgse Kempen	236	244	223	218	225	240	246	269	265	274	278	265	375	+5
<i>Houthalen-Helchteren</i>	118	117	99	98	98	100	104	105	100	103	100	97	130	-1
Haspengouw	114	116	121	119	121	138	140	153	159	164	166	153	224	+5
<i>Tongeren</i>	18	19	18	19	21	23	25	29	30	29	33	27	37	+1
Maasland	102	106	101	97	99	105	110	118	129	126	140	128	173	+3
<i>Lanaken</i>	48	52	47	43	42	47	50	54	58	54	67	58	89	+1
Hasselt	62	68	70	59	64	67	68	71	74	75	70	63	115	+1
Voeren	30	28	29	30	32	43	43	46	48	48	49	53	57	+2
TOTAL LIMBURG	544	562	544	523	541	593	607	657	675	687	703	662	944	+16

De cijfers werden hier per toeristische regio ingedeeld. Bij de regio's die uit meerdere gemeenten bestaan werd telkens de gemeente met het hoogste aantal AirBnB listings erbij gezet.

Opmerking: voor Houthalen-Helchteren en Lanaken bestaat het grootste deel van de listings uit losse huisjes in een kampeerpark (resp. Hengelhoef en Jocomo/Sonnevijver)

Regionale cijfers – listings rented

Year Month	2018		2019										Total Listings	TREND	Aandeel in listings available	
	Nov.	Dec.	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	May	June	July	Aug.	Sept.	Oct.				
Destinations																
Limburgse Kempen	196	214	176	173	183	208	215	241	242	255	251	230	353	+6	94,1%	
<i>Houthalen-Helchteren</i>	117	116	92	88	87	97	96	100	98	103	99	94	129	-1	99,2%	
Haspengouw	74	85	79	69	79	114	103	113	138	138	146	124	211	+7	94,2%	
<i>Tongeren</i>	13	14	15	13	16	21	18	22	29	26	30	26	37	+2	100%	
Maasland	76	81	69	61	73	91	96	104	120	118	124	104	158	+5	91,3%	
<i>Lanaken</i>	37	42	37	29	32	43	45	50	56	51	57	44	81	+2	91%	
Hasselt	50	60	55	44	50	59	57	63	72	73	64	56	111	+1	96,5%	
Voeren	26	24	25	22	26	39	40	42	42	41	42	47	53	+2	93%	
TOTAL LIMBURG	422	464	404	369	411	511	511	563	614	625	627	561	886	+22	93,3%	

Van de available listings op de vorige pagina zien we dat het grootste deel minstens 1 maal verhuurd was in de referentieperiode (zie laatste kolom). Dus bv. in de Limburgse Kempen zijn 353 van de 375 available listings ofwel 94,1% minstens 1 keer verhuurd in de referentieperiode.

Regionale cijfers – aantal reservation days

in 1,000	Year	2018		2019										Total	TREND
	Month	Nov.	Dec.	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	May	June	July	Aug.	Sept.	Oct.	Res. days	
Destinations															
Limburgse Kempen		3.4	4.2	2.9	3.1	3.4	4.0	4.0	4.4	3.2	5.0	3.8	2.3	43.8	+9
<i>Houthalen -Helchteren</i>		2.6	3.1	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.4	1.0	2.3	1.5	0.7	25.1	-140
Haspengouw		0.7	1.1	0.9	0.7	0.9	1.6	1.4	1.5	2.0	2.4	2.1	1.4	16.7	+123
<i>Tongeren</i>		0.1	0.2	0.1	0.1	0.2	0.3	0.2	0.2	0.3	0.4	0.4	0.2	2.9	+23
Maasland		0.8	1.0	0.5	0.6	0.9	1.3	1.4	1.5	1.9	2.2	2.0	1.3	15.4	+119
<i>Lanaken</i>		0.5	0.6	0.3	0.4	0.4	0.6	0.7	0.8	1.0	1.1	1.0	0.6	7.9	+55
Hasselt		0.5	0.8	0.7	0.6	0.8	1.0	0.8	0.9	1.3	1.3	1.1	0.9	10.7	+49
Voeren		0.2	0.3	0.2	0.2	0.3	0.5	0.5	0.6	0.8	0.7	0.6	0.5	5.6	+42
TOTAL LIMBURG		5.7	7.5	5.3	5.2	6.3	8.3	8.1	8.9	9.2	11.6	9.6	6.5	92.2	+342

De hoogste gemiddelde groei in het totale aantal reservation days bevindt zich in de regio Haspengouw, waar er een gemiddelde groei is van +123 reservation days per maand. (zie kolom TREND).

Ook het Maasland kent een grote groei van gemiddeld +119 reservation days per maand.

Voor alle toeristische regio's ligt het hoogste aantal reservatiedagen in de zomervakantie, maar ook september doet het nog zeer goed.

Superhosts - voorbeelden

Vakantiewoning in 19de eeuwse hoeve: Het Proefbos

★ 4,98 (127) · Superhost · Hoeselt, Vlaanderen, België



Gehele woning aangeboden door Het Proefbos

3 gasten · 2 slaapkamers · 2 bedden · 1 badkamer



★ Gehele woning

Je hebt het/de woning voor jezelf.

🧼 Brandschoon

19 recente gasten noemden deze accommodatie brandschoon.

🏆 Het Proefbos is een Superhost

Superhosts zijn ervaren, hoog gewaardeerde verhuurders die zijn toegewijd aan het verzorgen van een geweldig verblijf voor hun gasten.

📍 Geweldig locatie

100% van de recente gasten gaf de locatie een 5-sterrenbeoordeling.


★ 4,98 (127 recensies)

Netheid 5,0
Communicatie 5,0
Aankomst 5,0

Nauwkeurigheid 5,0
Locatie 4,9
Prijs-kwaliteitverhouding 5,0

 **Katleen**
oktober 2019

We hadden een heel rustig verblijf in Het Proefbos, uitstekende accommodatie, lieve ontvangst en supermooie tuin!

 **Kristien**
september 2019

Warme ontvangst, mooie gezellige vakantiewoning vol origineel houtwerk, een droom van een tuin, sympathieke geitjes, en op een boogscheut al die prachtige natuurgebieden! Het is aangenaam vertoeven in het Proefbos!

Superhosts - voorbeelden

Loft met gratis parking in het centrum van Hasselt

★ 4,86 (211) · Superhost · Hasselt, Vlaams Gewest, België



Geheel loft aangeboden door Erwin

2 gasten · 1 slaapkamer · 1 Bed · 1 badkamer



☆ Gehele woning

Je hebt het/de loft voor jezelf.

🧼 Brandschoon

17 recente gasten noemden deze accommodatie brandschoon.

🏆 Erwin is een Superhost

Superhosts zijn ervaren, hoog gewaardeerde verhuurders die zijn toegewijd aan het verzorgen van een geweldig verblijf voor hun gasten.

📍 Geweldig locatie

90% van de recente gasten gaf de locatie een 5-sterrenbeoordeling.

Mooie gerenoveerde loft binnen de kleine ring in Hasselt boven de conceptstore Het Hendrikshuis. Met gratis parking.

Trendy buurt: espressobar, Italiaans eten, vintage winkeltjes, local cafés,...

L00... [lees verder](#)

★ 4,86 (211 recensies)

Netheid 5,0

Communicatie 4,9

Aankomst 5,0

Nauwkeurigheid 4,9

Locatie 4,9

Prijs-kwaliteitverhouding 4,8



Wim
december 2019

Prachtige ruime locatie midden in de stad. Een echte aarrader@



Seppe
november 2019

Top locatie in Hasselt, leuke loft!

Vragen?

Het uitgebreide rapport raadplegen?

Vraag het bij

Kenniscentrum Toerisme Limburg

kenniscentrumtoerisme@limburg.be