

AIRBNB RISING

Lasse Benninga, Luke Bergwerff, Ruud van Laar

EFFECT OF AIRBNB ON THE AMSTERDAM HOUSING MARKET





Raad van State: boetes vakantieverhuur terecht



ING  ▶ Naar ING.nl

ING Nieuws

Nieuws- en persberichten Perscontact Beeldmateriaal Agenda Feiten en cijfers ING Directie

Airbnb heeft flink opwaarts effect op Amsterdamse huizenprijzen

Airbnb kassa voor eigenaren in toeristisch Amsterdam

Amsterdam, 25-04-2016 09:00

Eén op de zes woningbezitters in toeristisch Amsterdam verhuurt deze woning via Airbnb. Zij kunnen hiermee al snel zo'n 350 euro per maand netto verdienen. De eigen woning wordt zo naast een plek om te wonen, ook een manier om inkomsten te genereren. Een huis wordt zo letterlijk en figuurlijk meer waard. Huizenkopers die uitgaan van structurele Airbnb-inkomsten zouden hiermee de lasten kunnen betalen van een extra hypotheek van bijna 100 duizend euro. Zo duwt Airbnb de huizenprijzen in toeristisch Amsterdam extra omhoog.

Airbnb kassa voor eigenaren in toeristisch Amsterdam: 350 euro per maand goed haalbaar

Airbnb heeft een grote vlucht genomen in hoofdstad. Inmiddels hebben ruim 11 duizend Amsterdamse huishoudens de weg naar de site gevonden. Vooral in de toeristische buurten is het aanbod hoog. Inmiddels biedt één op de zes woningbezitters in populaire Amsterdamse buurten overnachtingen aan via Airbnb. Airbnb levert deze verhuurders behoorlijk wat extra inkomsten op. Uit een conservatieve berekening blijkt dat hun netto verdiensten gemiddeld al snel 350 euro per maand kunnen bedragen (zie box). Dit blijft niet zonder gevolgen.

Airbnb duwt huizenprijs toeristisch Amsterdam omhoog

Het bezit van een koopwoning in centrale Amsterdamse buurten kan een mooie manier zijn om extra inkomsten te genereren. Dit zal bij mogelijke kopers van woningen in deze wijken meespelen in de afweging hoeveel ze voor de woning over hebben. Daarnaast wordt kopen door de mogelijkheid om geld te verdienen met de eigen woning ook extra aantrekkelijk ten opzichte van huren. Ook dit vergroot de koopvraag en daarmee de prijzen. Niet alleen vragers, maar ook aanbieders in toeristische buurten weten inmiddels dat hun huis naast een gewild woonobject ook een inkomstenbron is. Zij passen hun vraagprijzen hierop aan. Zo heeft Airbnb binnen de ring van Amsterdam een oprijvend effect op de huizenprijzen.

Verhuurder kan lasten van extra lening van bijna 100.000 euro betalen

Een eigenaar in Amsterdam mag zijn huis 60 nachten per jaar verhuren. Met een gemiddelde prijs per nacht van 130 euro per nacht kan hij zo gemiddeld ruim 650 euro per maand verdienen. Deze verhuurder maakt natuurlijk wel wat kosten voor schoonmaak, doet wellicht wat investeringen in de inrichting en moet in principe over 70% van de inkomsten belasting betalen. Al met al lijkt een netto opbrengst van 350 euro makkelijk haalbaar (zie box). Met een structurele netto opbrengst van 350 euro per maand kan een huizenkoper in theorie de rente en aflossing betalen van een (extra) hypotheek van 95 duizend euro (bij 3% rente, en hypotheekrenteaftrek tegen 40,4%), zolang hij in de woning woont.



Contact voor de media

Reinier Steffens

+31 6 2200 1618

reinier.steffens@ing.nl

Vrij Overzond
Het Parool

TOPICS NIEUWSBRIEF DIGITALE
HOME AMSTERDAM VERKIEZINGEN OPINIE ST

Einde aan onstuimige groei Airbnb Amsterdam



Maximale verhuur via Airbnb in Amsterdam 30 dagen

© WO 10 JANUARI, 10:29 AANGEPAST WO 10 JANUARI, 20:51 BINNENLAND, ECONOMIE



ANP



inde gekomen, blijkt uit

San Francisco, Calif. (June 18, 2013) –

AIRBNB: “New Study: Airbnb Community Makes Amsterdam Economy Stronger”

AMSTERDAM – 18 December 2014

AIRBNB: “Samenwerking tussen Airbnb en gemeente Amsterdam”

?



INSIDEAIRBNB.COM

“Inside Airbnb is an independent, non-commercial set of tools and data that allows you to explore how Airbnb is really being used in cities around the world.”



Datasets

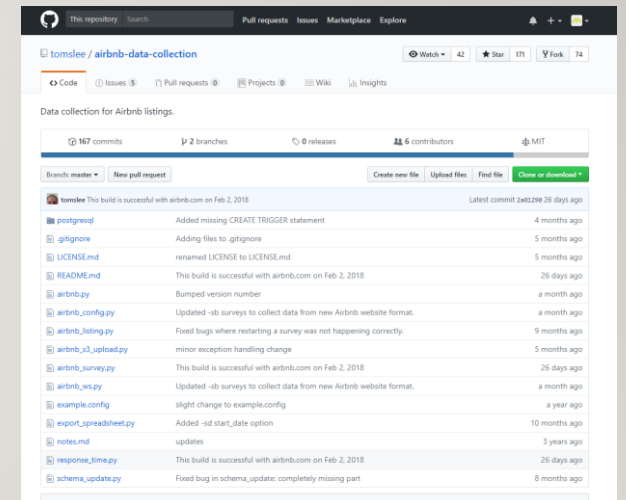
Scraped/Surveyed

<http://insideairbnb.com/get-the-data.html>

April 2015 – December 2017

<http://tomslee.net/airbnb-data-collection-get-the-data>

May 2014 – July 2017



<https://github.com/tomslee/airbnb-data-collection>


```
In [180]: df2.loc[df2['desc
```

```
Out[180]: 'Clean, light and  
uresque canals in  
and a large sofa  
r table as well as
```

Over

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8

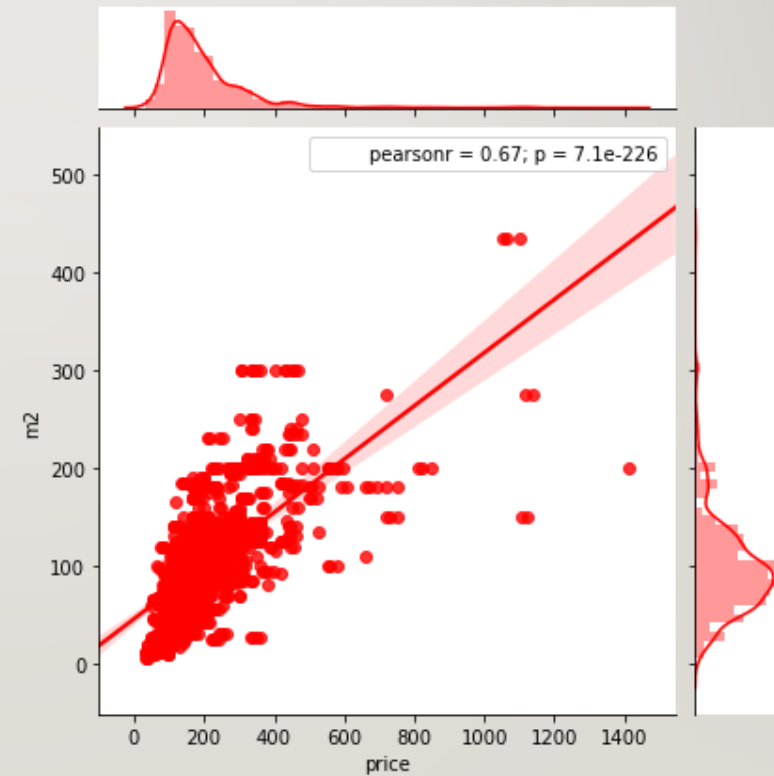
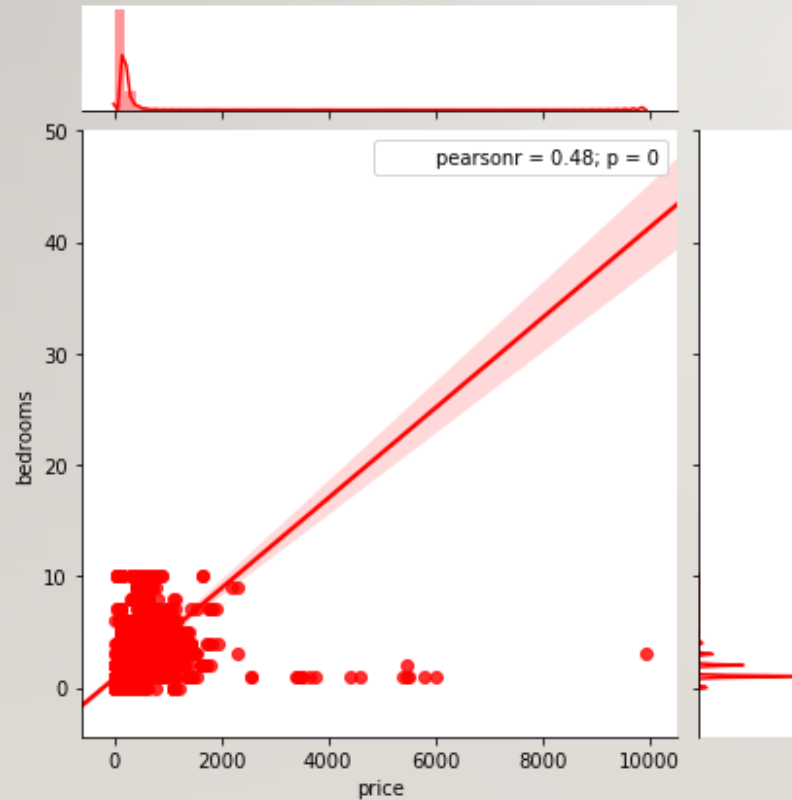
```
In [5]: # extract the number of m2 for each string in a list that contains string 'm2'
```

```
def m2_amount(ls):  
    answer = ''  
    for line in ls:  
        match = re.search(r'\b(\d*)?m2\b', line)  
        if match is not None and len(match.groups()) > 0:  
            answer = match.group(1)  
            has_digits = any(char.isdigit() for char in answer)  
            if has_digits:  
                break  
        else:  
            previous_word_match = re.search(r'(\d*) (\bm2\b)', line)  
            if previous_word_match is not None and len(previous_word_match.groups()) > 0:  
                answer = previous_word_match.group(1)  
                break  
    return answer
```

```
In [6]: # for a column-name in a dataframe, check in values contain 'm2'  
# then get the associated amount of m2, replace NaN with empty string
```

```
def find_m2_for_column(frame, colname):  
    matched_substrs = frame[frame[colname].str.contains(r'm2', na=False)] \  
        [colname].str.split('.')  
  
    result = matched_substrs.apply(find_m2_in_txt) \  
        .apply(lambda x: m2_amount(x) if type(x) is list else '')  
  
    # convert all NaN values to empty string  
    result.loc[result.isnull()] = ''  
  
    return result
```


CORRELATION PRICE AND SPACE



Average price per m2 = € 2,16

AIR BNB AND THE MARKET



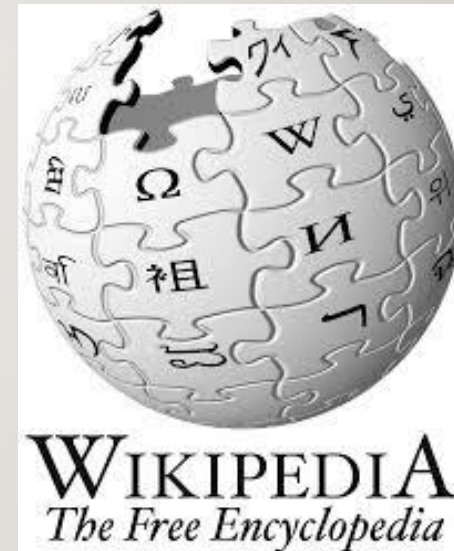
DATASETS



7

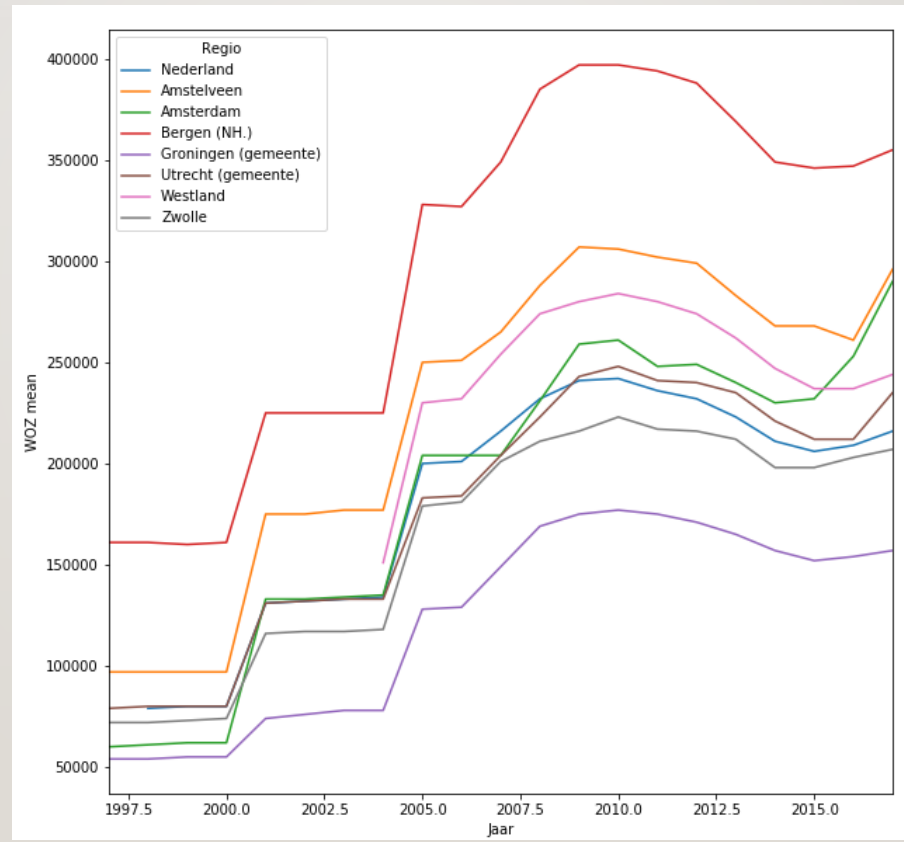


2

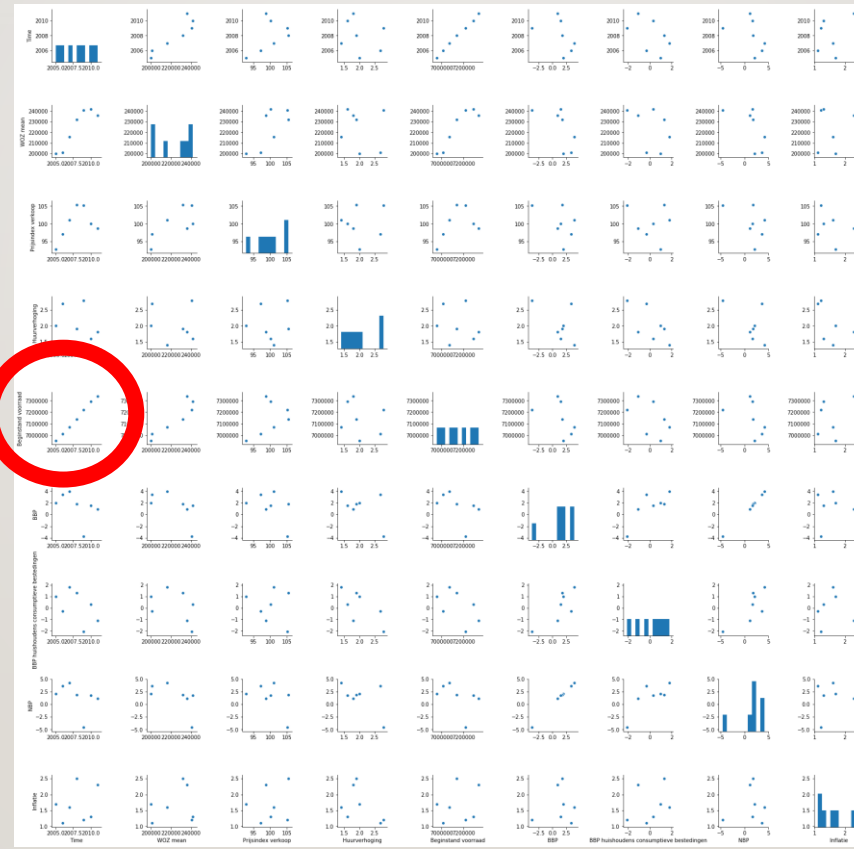


1

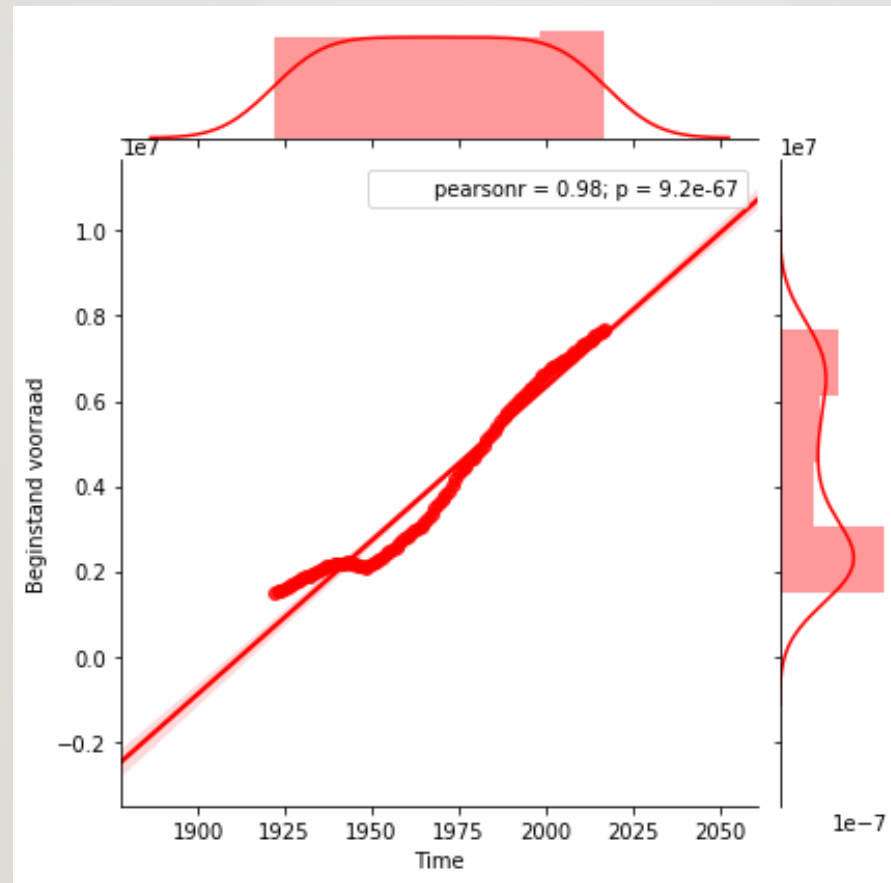
EXPLORATORY DATA ANALYSIS



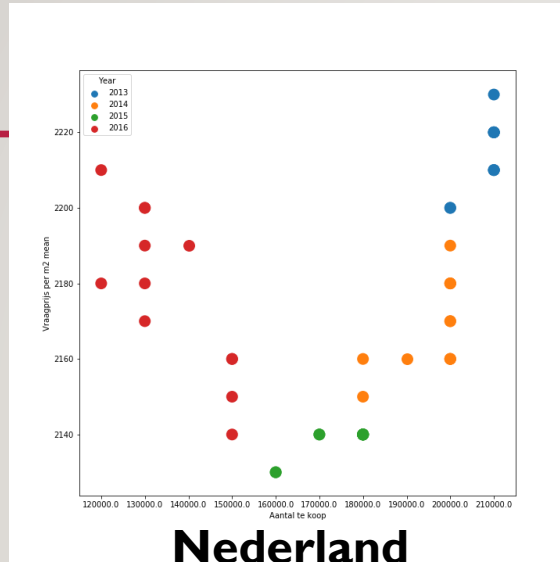
EXPLORATORY DATA ANALYSIS



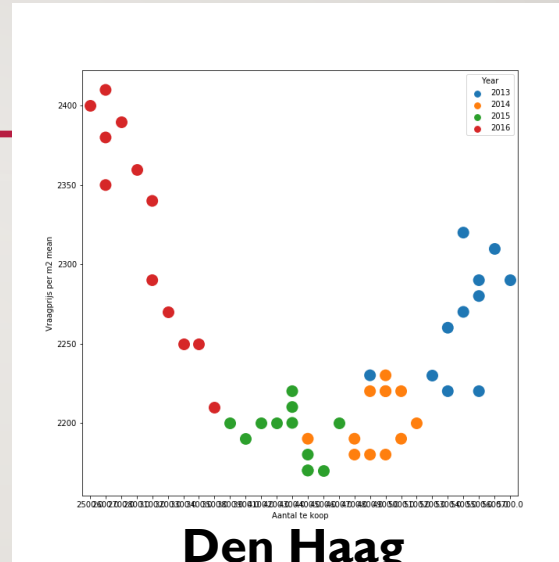
CORRELATIONS



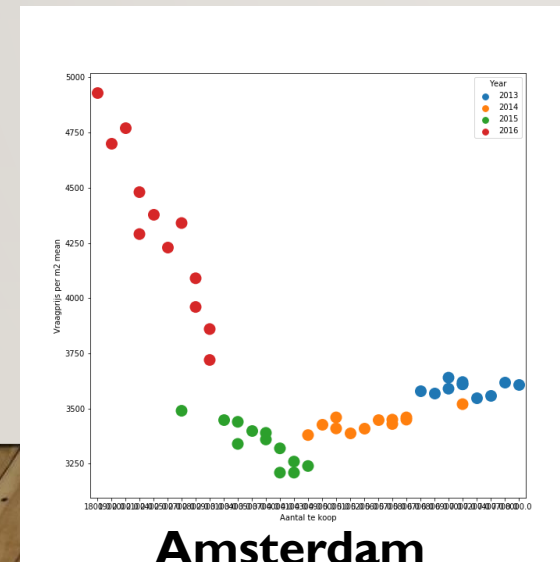
SUPPLY VS DEMAND



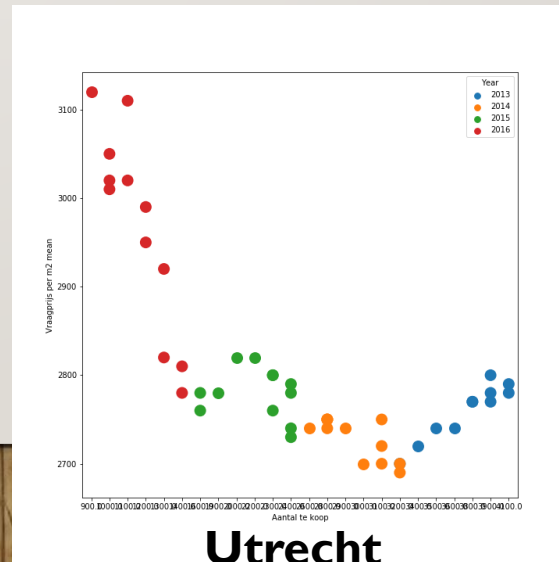
Nederland



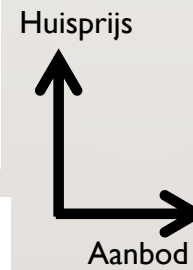
Den Haag



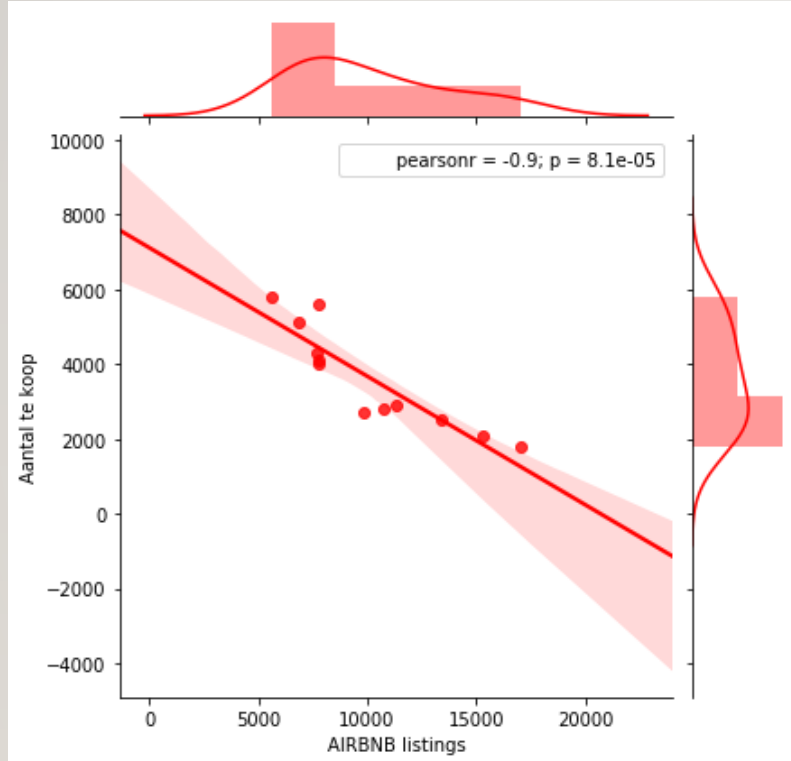
Amsterdam



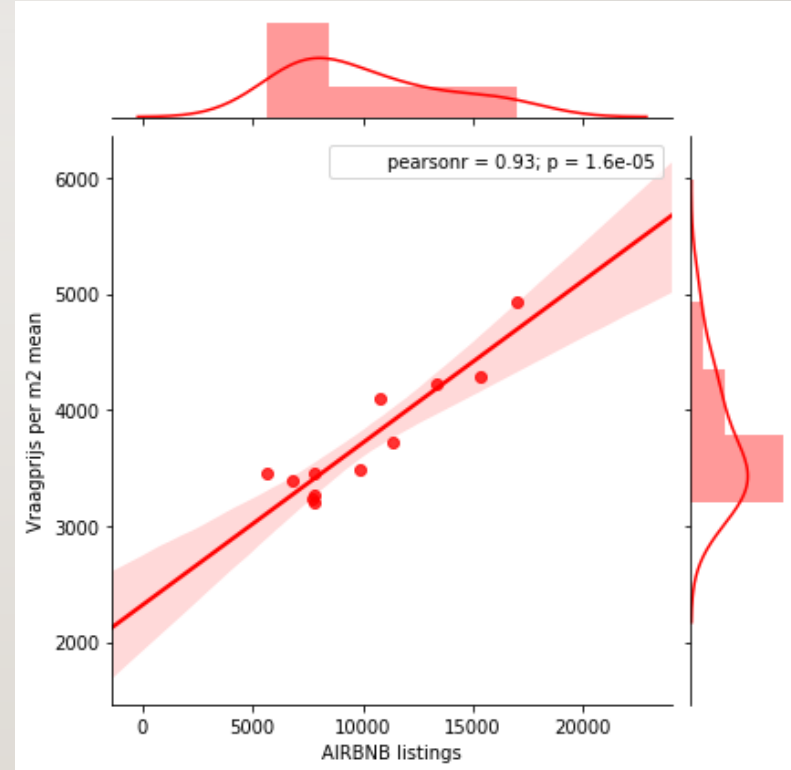
Utrecht



AIR BNB AMSTERDAM

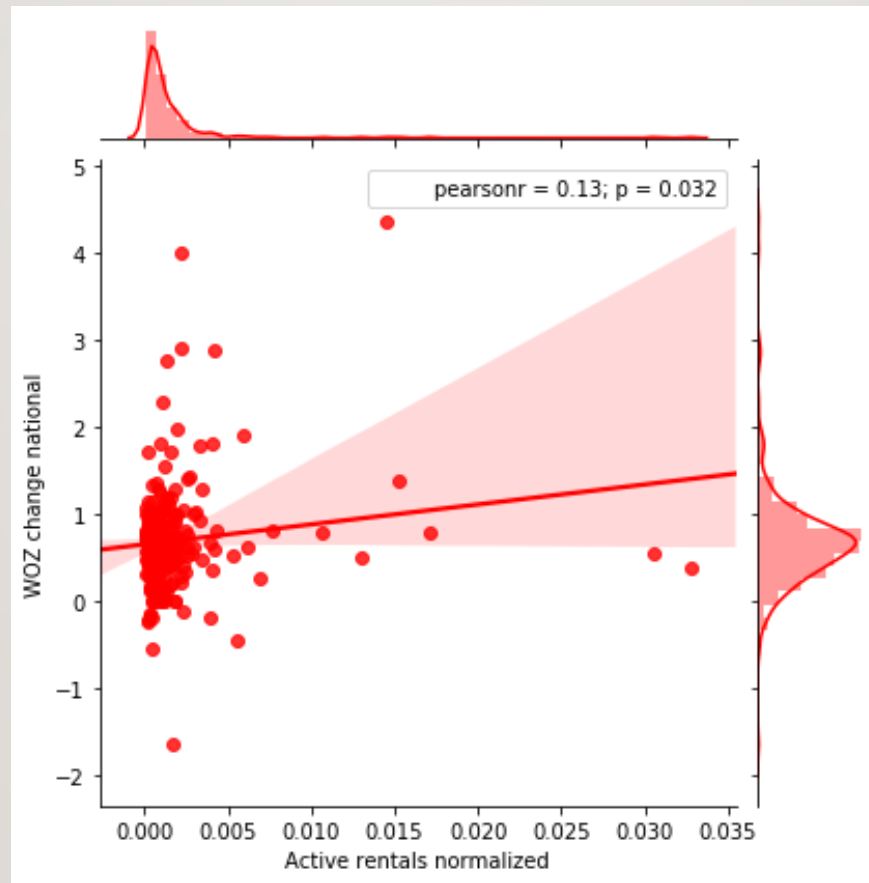


Huizen aanbod



**Vraagprijs
koopwoningen**

AIR BNB NATIONAL



PRESCRIPTIVE MODEL: **DROOMHUIS**







- Vind het ideale huis in jouw **locatie** voor jouw **prijs**!

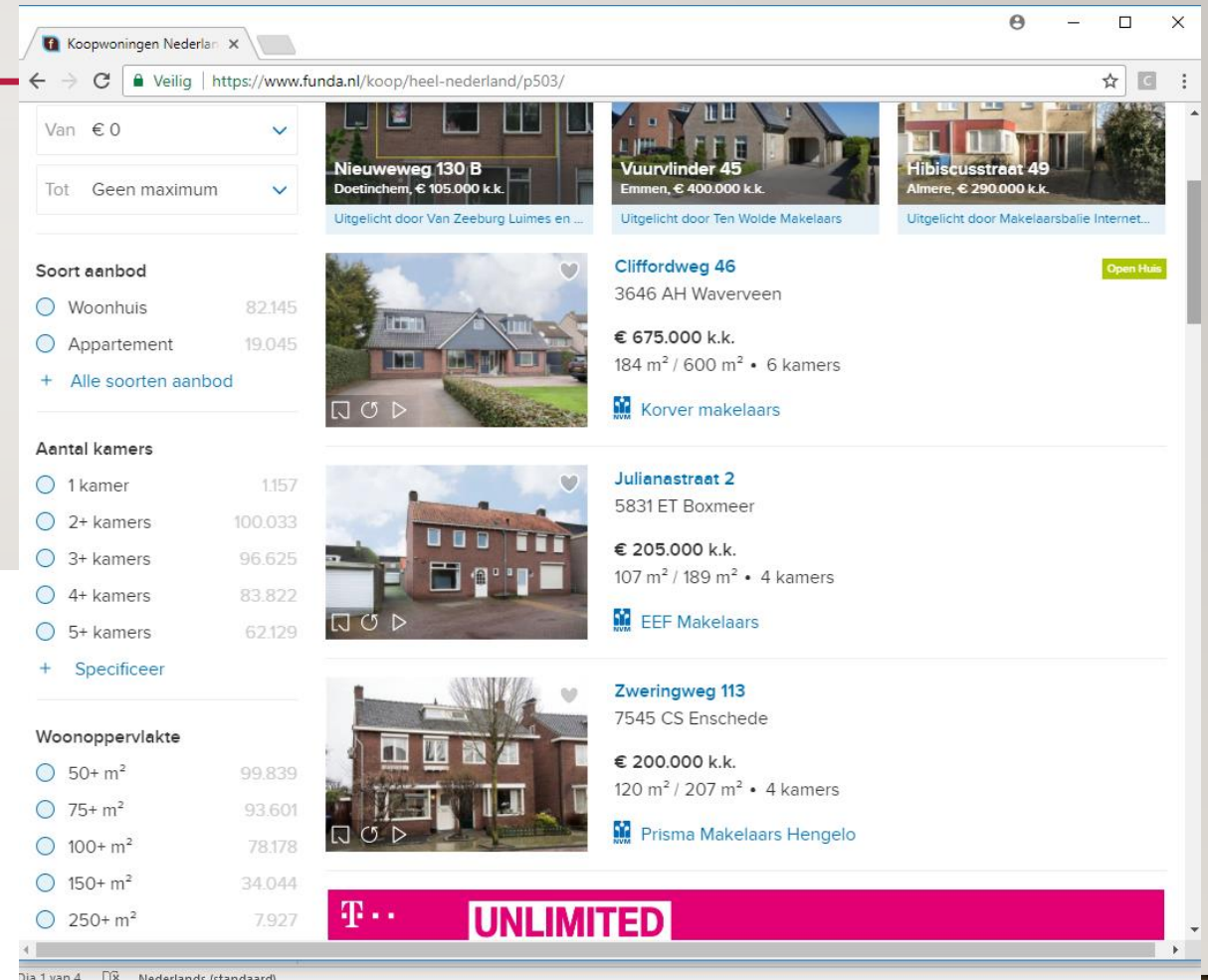


Ik bied de
helft

PRESCRIPTIVE MODEL: DROOMHUIS

- Huizen data scrapen
 - Selenium
 - Scrapy

Naam	Gewijzigd op	Type	Grootte
 heel-nederland_Page1to99	26-2-2018 13:55	CSV-bestand van ...	253 kB
 heel-nederland_Page100to199	26-2-2018 14:33	CSV-bestand van ...	257 kB
 heel-nederland_Page200to299	26-2-2018 14:58	CSV-bestand van ...	255 kB
 heel-nederland_Page300to399	26-2-2018 15:13	CSV-bestand van ...	256 kB
 heel-nederland_Page400to499	26-2-2018 15:25	CSV-bestand van ...	258 kB
 heel-nederland_Page500to599	26-2-2018 15:39	CSV-bestand van ...	256 kB

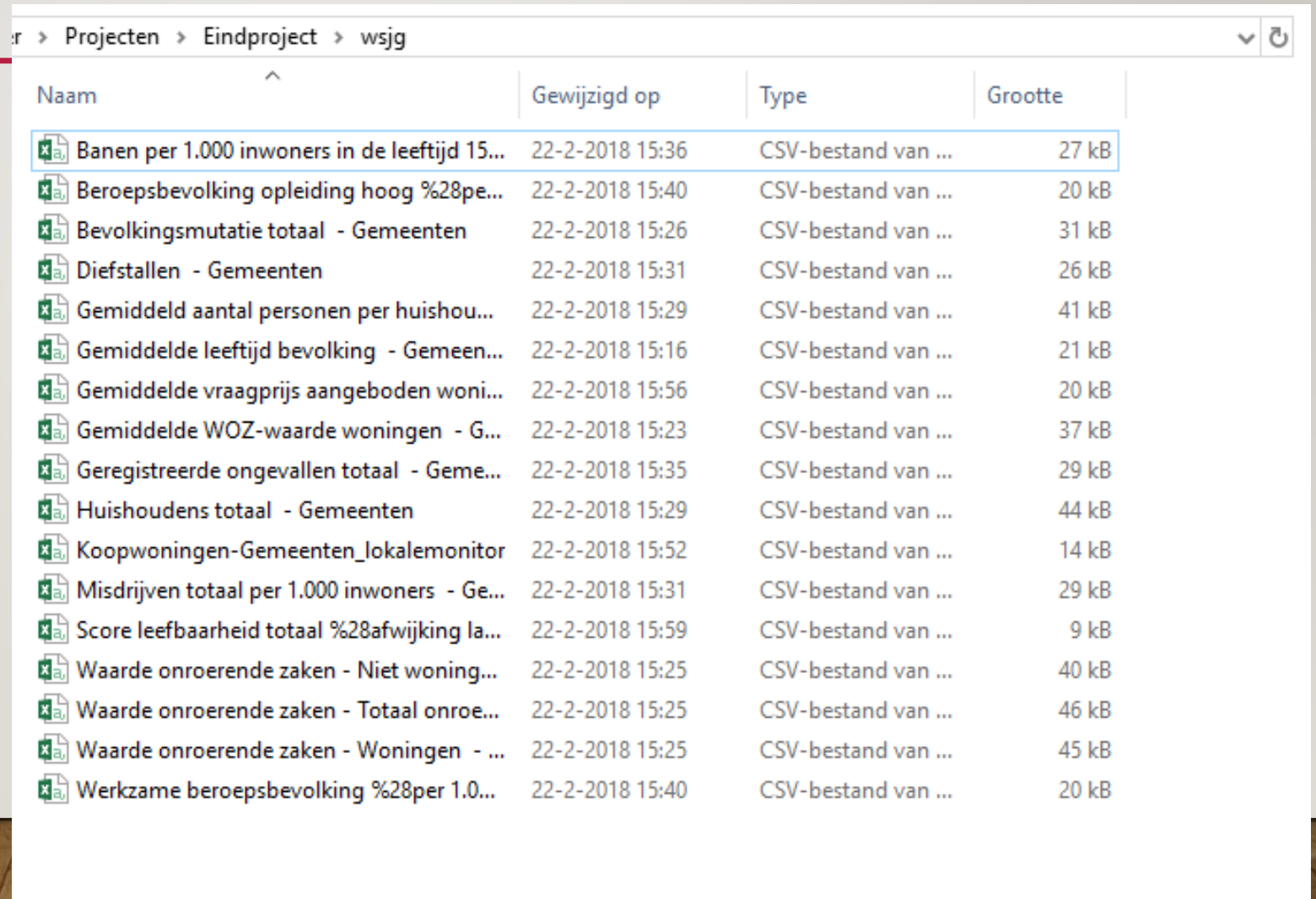


The screenshot shows the Funda website interface for searching houses in the Netherlands. The browser address bar displays the URL <https://www.funda.nl/koop/heel-nederland/p503/>. The page includes a sidebar with filters for price (Van € 0, Tot Geen maximum), type of offer (Woonhuis, Appartement), number of rooms (1 kamer to 5+ kamers), and living area (50+ m² to 250+ m²). The main content area displays several house listings with photos, addresses, prices, and details. A pink banner at the bottom of the page reads "T... UNLIMITED".


















Address	Price	Details
Nieuweweg 130 B, Doetinchem	€ 105.000 k.k.	Uitgelicht door Van Zeeburg Luimes en ...
Vuurvlinder 45, Emmen	€ 400.000 k.k.	Uitgelicht door Ten Wolde Makelaars
Hibiscusstraat 49, Almere	€ 290.000 k.k.	Uitgelicht door Makelaarsbalie Internet...
Cliffordweg 46, 3646 AH Waverveen	€ 675.000 k.k.	184 m² / 600 m² • 6 kamers Korver makelaars
Julianastraat 2, 5831 ET Boxmeer	€ 205.000 k.k.	107 m² / 189 m² • 4 kamers EEF Makelaars
Zweringweg 113, 7545 CS Enschede	€ 200.000 k.k.	120 m² / 207 m² • 4 kamers Prisma Makelaars Hengelo

PRESCRIPTIVE MODEL: DROOMHUIS

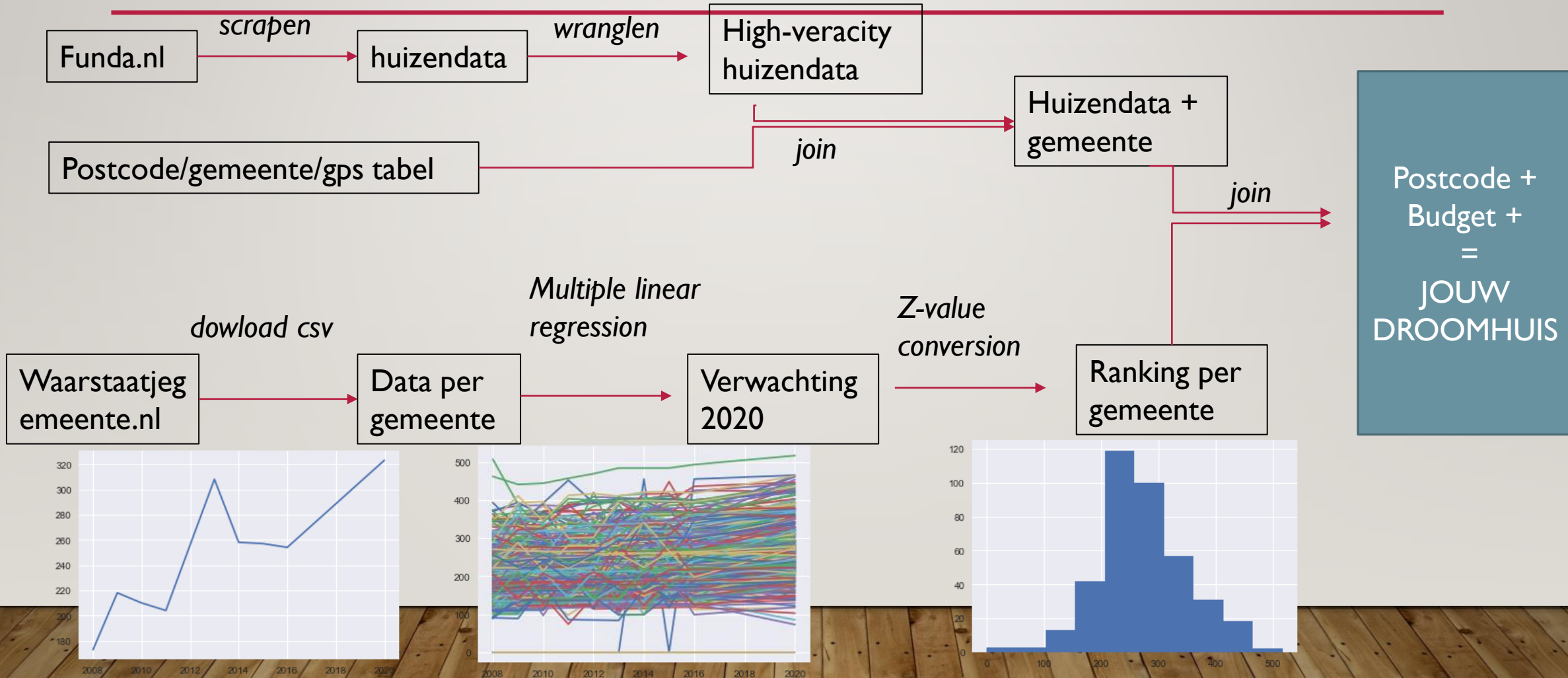
- Wat maakt een huis aantrekkelijk?
 - Gemeente data
 - Veiligheid
 - Werkgelegenheid
 - Huizenmarkt



The screenshot shows a file explorer window with the path 'Projecten > Eindproject > wsjg'. It displays a list of 18 CSV files, each with a file icon, name, modification date and time, type, and size. The first file, 'Banen per 1.000 inwoners in de leeftijd 15...', is selected.

Naam	Gewijzigd op	Type	Grootte
 Banen per 1.000 inwoners in de leeftijd 15...	22-2-2018 15:36	CSV-bestand van ...	27 kB
 Beroepsbevolking opleiding hoog %28pe...	22-2-2018 15:40	CSV-bestand van ...	20 kB
 Bevolkingsmutatie totaal - Gemeenten	22-2-2018 15:26	CSV-bestand van ...	31 kB
 Diefstallen - Gemeenten	22-2-2018 15:31	CSV-bestand van ...	26 kB
 Gemiddeld aantal personen per huishou...	22-2-2018 15:29	CSV-bestand van ...	41 kB
 Gemiddelde leeftijd bevolking - Gemeen...	22-2-2018 15:16	CSV-bestand van ...	21 kB
 Gemiddelde vraagprijs aangeboden woni...	22-2-2018 15:56	CSV-bestand van ...	20 kB
 Gemiddelde WOZ-waarde woningen - G...	22-2-2018 15:23	CSV-bestand van ...	37 kB
 Geregistreerde ongevallen totaal - Geme...	22-2-2018 15:35	CSV-bestand van ...	29 kB
 Huishoudens totaal - Gemeenten	22-2-2018 15:29	CSV-bestand van ...	44 kB
 Koopwoningen-Gemeenten_lokalemonitor	22-2-2018 15:52	CSV-bestand van ...	14 kB
 Misdrijven totaal per 1.000 inwoners - Ge...	22-2-2018 15:31	CSV-bestand van ...	29 kB
 Score leefbaarheid totaal %28afwijking la...	22-2-2018 15:59	CSV-bestand van ...	9 kB
 Waarde onroerende zaken - Niet woning...	22-2-2018 15:25	CSV-bestand van ...	40 kB
 Waarde onroerende zaken - Totaal onroe...	22-2-2018 15:25	CSV-bestand van ...	46 kB
 Waarde onroerende zaken - Woningen - ...	22-2-2018 15:25	CSV-bestand van ...	45 kB
 Werkzame beroepsbevolking %28per 1.0...	22-2-2018 15:40	CSV-bestand van ...	20 kB

PRESCRIPTIVE MODEL: DROOMHUIS



PRESCRIPTIVE MODEL: DROOMHUIS

Een demonstratie!



VOOR DE TOEKOMST

- Huizenmodel en Air-BNB combineren
 - Welk koophuis verdient zich het snelst terug als we het verhuren?

Vragen?