



## Airbnb bítur töluvert af hlutdeild hótela

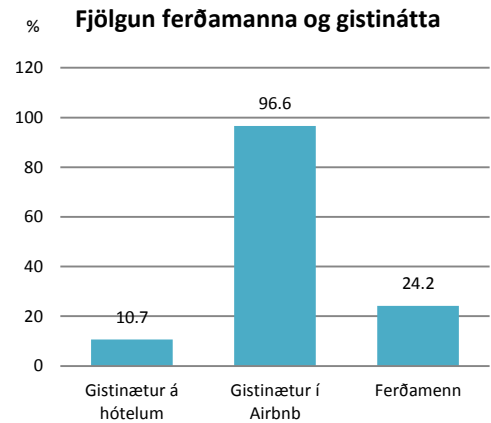
Heildarfjöldi gistinguáttu ferðamanna á heilsárshótelum og Airbnb hér á landi nam 7,4 milljónum á síðasta ári. Um 43% af þeim voru í Airbnb en 57% á heilsárshótelum. Þessi hlutföll tóku miklum breytingum milli árána 2016 og 2017 en hlutfall Airbnb var 29,6% árið 2016 og 70,3% á heilsárshótelum. Heildarfjöldi gistinguáttu í Airbnb jókst um 96% en heildarfjöldi gistinguáttu á hótélum jókst um 10,2%. Til samanburðar fjölgaði erlendum ferðamönnum um 24% milli ára. Heildarfjöldi gistinguáttu erlendra ferðamanna jókst um 10,7% milli ára á heilsárshótelum. Sé gert ráð fyrir að hlutfall erlendra ferðamanna hafi verið það sama í Airbnb eins og á heilsárshótelum fjölgaði gistinguáttu erlendra ferðamanna í Airbnb um 96,6% milli ára<sup>1</sup>. Alls fjölgaði gistinguáttu erlendra ferðamanna um 1,4 milljón í Airbnb en talsvert minna, eða tæp 370 þúsund, á heilsárshótelum. Fjölgun gistinguáttu erlendra ferðamanna í Airbnb var því tæplega ferfalt meiri en á heilsárshótelum.

### Hlutfallsleg verðlagning hefur áhrif

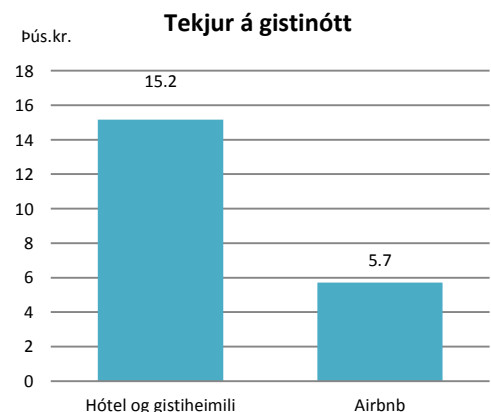
Miðað við fyrirliggjandi tölur er útlit fyrir að hlutfallslega fleiri ferðamenn hafi á síðasta ári valið gistingu í Airbnb en ferðamenn sem komu árið 2016. Það geta verið ýmsar ástæður fyrir því en líklegt er að kostnaður við hefðbundna gistingu í samanburði við Airbnb vegi þar þungt.

### Hægt að gista í allt að þrjár gistinguáttu í Airbnb fyrir hverja eina á hóteli eða gistiheimili

Ekki liggja fyrir upplýsingar um tekjur af þjónustu hótela og gistiheimila fyrir síðasta ár og verður því horft á árið 2016 hér. Tekjurnar á því ári námu 78,4 mö.kr. en á sama tíma nam heildarfjöldi gistinguáttu á hótélum og gistiheimilum tæpum 5,2 milljónum. Af því má ráða að hver gistinguáttu á hóteli eða gistiheimili hafi kostað hvern ferðamann að jafnaði 15.163 kr. Tekjur af Airbnb hér á landi námu 9,3 mö.kr. árið 2016 en fjöldi gistinguáttu þá nam 1,6 milljónum. Hver gistinguáttu kostaði hvern ferðamann því að jafnaði



Fjölgun erlendra ferðamanna milli 2016 og 2017  
Heimild: Hagstofa Íslands, Ferðamálastofa Íslands, Stjórnstöð ferðamála



Árið 2016  
Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans  
Stjórnstöð ferðamála

<sup>1</sup> Ekki liggur fyrir sundurliðun á fjölda erlendra og innlendra ferðamanna í Airbnb-gistingu hér á landi. Í þessari umfjöllun er gert ráð fyrir að hlutfall erlendra ferðamanna í Airbnb eftir bæðum mánuðum og svæðum hafi verið það sama og á heilsárshótelum.



5.718 krónur eða u.þ.b. 38% af kostnaði gistingar á hóteli eða gistiheimili. Það má því gista tæplega þrjár nætur í Airbnb fyrir hverja eina nótt á hóteli eða gistiheimili.<sup>2</sup>

Kostnaður vegna þjónustu hótela og gistiheimila hefur hækkað verulega á síðustu tveimur árum og langt umfram almennt verðlag hér á landi. Milli 2015 og 2017 hækkaði verð á þjónustu hótela og gistiheimila um 26%. Á þessum tíma styrktist gengi krónunnar einnig umtalsvert og hækkaði verðskrá á þjónustu hótela og gistiheimila um 58% á þessu tímabili mælt í erlendri mynt. Gistikostnaður ásamt farþegaflugi eru tveir langstærstu kostnaðarliðir vegna ferðalags hingað til lands. Ofangreind verðþróun hefur því eflaust átt nokkuð stóran þátt í því að auka hlutfeld gistingar Airbnb á kostnað hótलगistingar. Sé tekið mið af tekjum á hverja gistinótt í Airbnb sést að hún hækkaði um að meðaltali um 6,6% mælt í krónum milli áráanna 2016 og 2017 en til samanburðar hækkaði verð á þjónustu hótela og gistiheimila um 8,2% á sama tímabili.

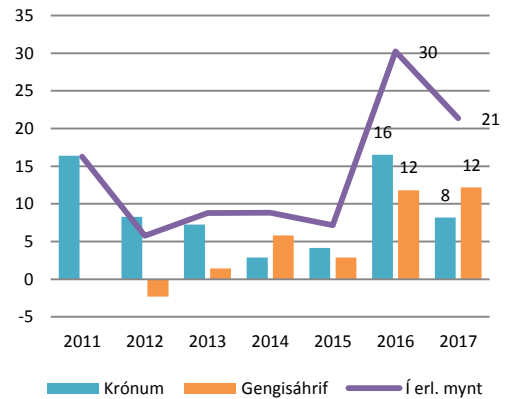
### Airbnb hefur gert Íslandi kleift að taka á móti mun fleiri ferðamönnum en ella

Greina má ákveðna árstíðasveiflu í hlutfalli gistinátta í Airbnb af samanlögðum fjölda gistinátta í bæði Airbnb og hótelum. Sé þetta hlutfall skoðað fyrir síðasta ár sést að það var hæst í júní, júlí og ágúst. Það rímar vel við þá árstíðasveiflu sem er í herbergjanýtingu hótela. Þeim mun hærri sem herbergjanýtingin er þeim hlutfallslega fleiri gista í Airbnb. Að sama skapi þýðir lægri herbergjanýting að meira pláss er á hótelum og því hlutfall í Airbnb gistingu lægra. Þetta mynstur styður í raun að hluti eftirspurnar eftir Airbnb sé að einhverju leyti einfaldlega drifinn af skorti á hótलगistirými og þá sérstaklega yfir sumarmánuðina. Ef hann væri það ekki er líklegt að engin árstíðasveifla væri í fjölda Airbnb gistinátta sem hlutfalli af heildargistináttafjölda bæði í Airbnb og hótelum.

### Airbnb tekur líka lágannargistingu frá hótelum

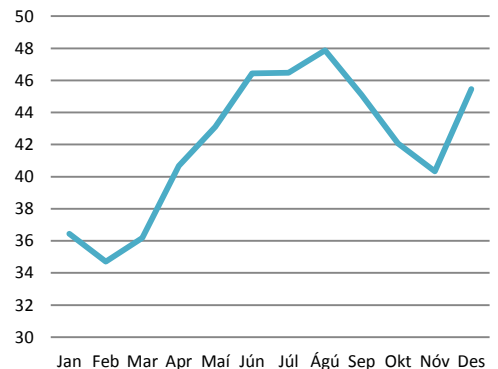
Þróun hlutfallsins yfir árið er hins vegar breytileg eftir svæðum. Á sumum svæðum virðast hótलगista eiga erfitt uppdráttar gagnvart framboði af Airbnb

Verðhækkun á gistingu í erlendri mynt og framlag liða



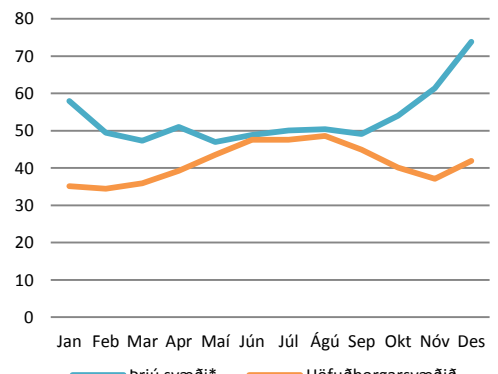
Verð á þjónustu hótela og gistiheimila  
Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands

Hlutfall gistinátta í Airbnb 2017



Hlutfall af heildarfjölda gistinátta í bæði Airbnb og heilsárhótelum  
Heimild: Hagstofa Íslands, Stjórnstöð ferðamála

Hlutfall gistinátta í Airbnb 2018



Hlutfall af heildargistináttafjölda í bæði Airbnb og heilsárhótelum. \*Austurland, Norðurland, Vesturland og Vestfirðir  
Heimild: Hagstofa Íslands, Stjórnstöð ferðamála

<sup>2</sup> Athugið að hér er átt við kostnað á hvern gest per nótt en ekki kostnað per herbergi eða einingu. Í Airbnb er algengt að leigðar séu út heilar íbúðir með fjölda gistirýma. Sem dæmi ef fjórir ferðamenn gista í íbúðagistingu í eina nótt reiknast það sem fjórar gistinætur. Að sama skapi reiknast útleiga á tveggja manna herbergi á hóteli fyrir tvo ferðamenn í eina nótt sem tvær gistinætur.



gistirými. Þetta er á þeim svæðum þar sem hlutfall Airbnb gistingu er lægra yfir sumarmánuðina en aðra mánuði ársins. Fyrir öll svæði landsins gildir að eftirspurnin og herbergjanýting hótela er best yfir sumarmánuðina. Hótelin eru því ekki sérstaklega að leita eftir meiri eftirspurn yfir sumarmánuðina heldur aðra mánuði ársins þegar þau geta tekið við fleiri ferðamönnum. Á þeim svæðum þar sem eftirspurn eftir Airbnb gistingu er meiri á lágönn en háönn leiðir það til verri herbergjanýtingar hótela en ella. Þetta á við um svæði eins og Austurland, Norðurland, Vesturland og Vestfirði en á þessum svæðum er hlutfall Airbnb gistingu hærra á lágönn en háönn.

### ***Herbergjanýting á hótelum dróst lítillega saman á flestum svæðum***

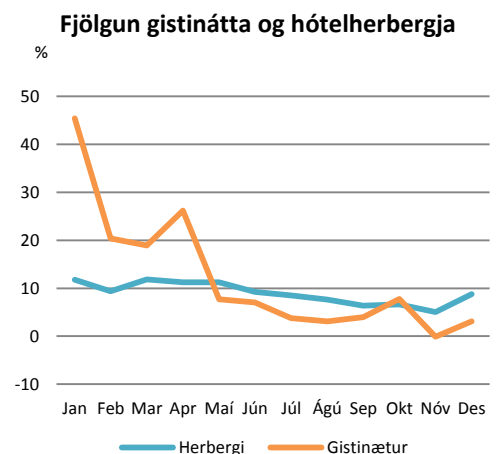
Herbergjanýting var ýmist að aukast eða dragast saman á síðasta ári eftir svæðum. Herbergjanýtingin batnaði á Suðurlandi, Suðurnesjum og Vesturlandi og Vestfjörðum. Hún versnaði á öðrum svæðum en þó fremur lítið. Greina má það mynstur að herbergjanýtingin batnaði á þeim svæðum sem liggja næst höfuðborgarsvæðinu. Þannig batnaði hún á Suðurlandi, Suðurnesjum og Vesturlandi og Vestfjörðum. Hún versnaði hins vegar á höfuðborgarsvæðinu og svæðum sem liggja lengst frá því, eins og Norðurland og Austurland.

### ***Herbergjanýting tók fyrst að versna á vormánuðum í fyrra***

Ef borin er saman herbergjanýting einstakra mánaða við sömu mánuði árið áður kemur annað mynstur í ljós. Þannig var nýtingin almennt séð að batna á fyrstu mánuðum ársins á öllum svæðum landsins. Þessi þróun snérist hins vegar við á seinni helmingi ársins og var nýtingin yfirleitt lakari en í sama mánuði árið áður. Undantekning á þessu var á Suðurlandi þar sem nýtingin batnaði alla mánuði ársins fyrir utan desember. Á Austurlandi batnaði nýtingin einnig í ágúst, september og október miðað við sömu mánuði árið áður. Á öðrum svæðum má segja að fyrri og seinni helmingur hafi verið eins og hvítt og svart.

### ***Fjölgun herbergja umfram fjölgun gistingu***

Herbergjanýting fer að mestu leyti eftir annars vegar fjölda gistingu og hins vegar fjölda herbergja. Ef



Fjölgun frá sama mánuði árið áður  
Heimild: Hagstofa Íslands



herbergjum fjölgar umfram gistinætur dregur úr nýtingu. Fjölgun gistinátta á hótelum var nokkuð hröð á fyrstu fjórum mánuðum síðasta árs og var að meðaltali 27,7% miðað við sömu mánuði árið áður. Fjölgunin á 12 mánaða grundvelli í maí fór hins vegar niður í 7,7% og hefur síðan þá verið fremur lág. Fjölgunin á síðustu 8 mánuðum ársins nam að meðaltali 4,5%. Fjölgun hótélherbergja var minni en fjölgun gistinátta á fyrstu fjórum mánuðum ársins en meiri en fjölgun gistinátta á síðustu fjórum mánuðum ársins. Þannig nam fjölgun hótélherbergja að meðaltali 11,1% á fyrstu fjórum mánuðum ársins borið saman við sama tímabil árið áður. Á síðustu 8 mánuðum ársins fjölgaði hótélherbergjum hins vegar um 7,9% að meðaltali.

Airbnb er viðbót sem styður við íslenska ferðaþjónustu með því að auka gistirýmið yfir sumarmánuðina þegar helst þrengir að gistirými á hótelum. Ljóst er þó einnig að Airbnb er harður keppinautur á gistináttamarkaði og hefur eflaust þau áhrif að draga að einhverju leyti úr eftirspurn eftir hótélgistingu.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedideild @landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.