

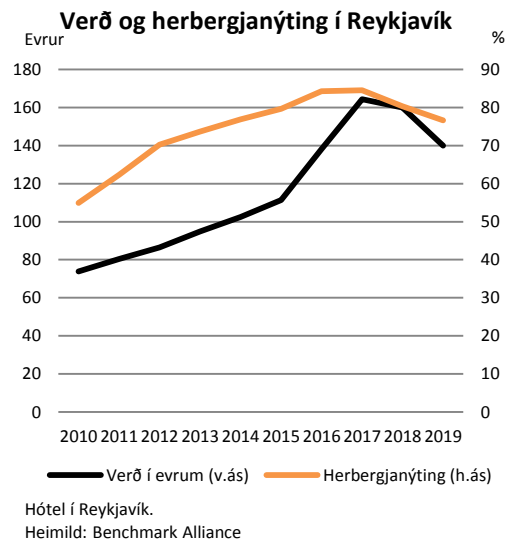
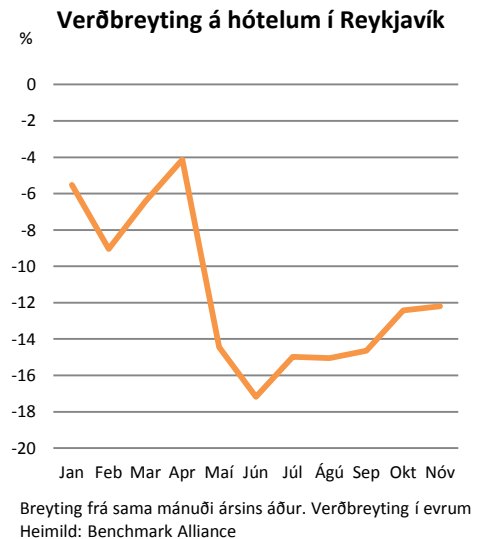


## Verð á hótलगistingu í Reykjavík lækkaði um 12,5% í fyrra

Verð á hótलगistingu í Reykjavík var 15,8% lægra í desember síðastliðnum mælt í evrum en í sama mánuði árið 2018. Þetta var 16. mánuðurinn í röð sem verðið lækkaði á 12 mánaða grundvelli. Meðalverðið á síðasta ári var 140,1 evrur borið saman við 160 evrur árið 2018 og lækkaði verðið því um 12,5% milli ára. Verðið lækkaði á 12 mánaða grundvelli alla mánuði síðasta árs. Nokkuð skýrt mynstur var í verðlækkuninni. Þannig lá verðlækkunin á bilinu 12,2-17,2% frá maí og til áramóta. Verðlækkunin á fyrstu mánuðum ársins, þ.e. janúar til apríl lá hins vegar á bilinu 4,1-9,1%. Ástæðan fyrir mun meiri verðlækkun frá og með maí liggur eflaust að mestu leyti í brotthvarfi WOW air sem fór í þrot í lok mars. Sé litið til verðþróunar mælt í krónum lækkaði verðið um 3,3% milli ára og skýrist minni verðlækkun í krónum af veikingu krónunnar milli ára.

### Má líklegast rekja til lægri herbergjanýtingar

Líklega má rekja þessa verðlækkun fyrst og fremst til lægri herbergjanýtingar. Verðlagning í hótलगrekstri helst að miklu leyti í hendur við nýtingu innan hvers árs. Þannig er verðið jafnan hæst yfir sumarmánuðina þegar herbergjanýtingin er hæst og lægra í öðrum mánuðum ársins. Eins hefur verið nokkuð sterkt samband á milli verðþróunar milli einstakra ára og þróunar á herbergjanýtingu. Á fyrstu árum uppsveiflunnar í ferðapjónustu jókst herbergjanýtingin stöðugt milli ára allt til ársins 2017 og fylgdi þessu stöðug verðhækkun í evrum. Árið 2010 var herbergjanýting í Reykjavík 55% og fór hún hæst upp í 84,5% árið 2017. Á milli þessara tveggja tímapakta lækkaði meðalverð á herbergi úr 73,8 evrum upp í 164,3 evrur. Á síðustu árum hefur nýtingahlutfallið gefið aðeins eftir og var 80,3% árið 2018 og 76,6% í fyrra. Verðið hefur fylgt þessari þróun eftir og lækkaði verðið milli árána 2017 og 2018 en einnig milli 2018 og 2019.





## Verðið lækkar einnig í flestum höfuðborgum hinna Norðurlandanna

Sé litið til höfuðborga allra Norðurlandanna sést að verð í evrum lækkaði alls staðar á síðasta ári fyrir utan Helsinki. Verðlækkunin var mest í Reykjavík en þar á eftir kemur Osló með 5% lækkun og Stokkhólmur með 3,3% lækkun. Hækkunin í Helsinki nam 4,4%. Alls staðar þar sem nýtingin dróst saman milli ára lækkaði verðið. Verðið hækkaði í Helsinki en nýtingin batnaði einnig milli ára. Í Stokkhólmi batnaði nýtingin lítillega milli ára en þrátt fyrir það varð lækkun á verði eða 3,3%.

### Enn hæsta meðalverðið í Reykjavík

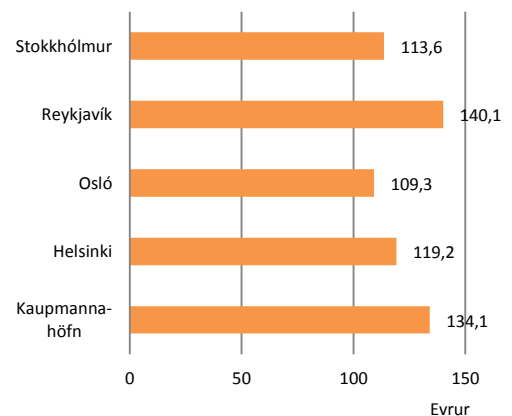
Þrátt fyrir hlutfallslega meiri lækkun í verði í Reykjavík borið saman við aðrar borgir Norðurlandanna er verðið enn hæst í Reykjavík. Meðalverðið í Reykjavík á síðasta ári var 140,1 evra en það var næsthæst í Kaupmannahöfn, 134,1 evra. Lægst var það í Osló 109,3 evrur og næstlægst í Stokkhólmi, 113,6 evrur. Mjög sterk fylgni er á milli meðalherbergjanýtingar á síðasta ári og verðs á hverjum stað fyrir sig. Nýtingin er best í Reykjavík (76,6%) og Kaupmannahöfn (78,7%) en þar eru hæstu verðin. Nýtingin er lægst í Stokkhólmi (68%) og Osló (68,6%) en þar eru líka lægstu verðin.

### Árstíðarsveiflan í Reykjavík minnst í herbergjanýtingu en mest í verðum

Sé litið til árstíðarsveiflu í herbergjanýtingu hjá þessum borgum kemur í ljós að hún er lægst í Reykjavík. Þannig var herbergjanýtingin að meðaltali 82,9% í júní, júlí og ágúst á síðasta ári en 74,5% yfir aðra mánuði ársins. Nýtingin var því 11,3% meiri yfir sumarmánuðina en aðra mánuði ársins. Í Helsinki var næstminnsta árstíðarsveiflan en herbergjanýting þar var 14,1% meiri yfir sumarmánuðina en aðra mánuði ársins. Árstíðarsveiflan var mest í Kaupmannahöfn en þar var nýtingin 18% hærri yfir sumarmánuðina en aðra mánuði ársins.

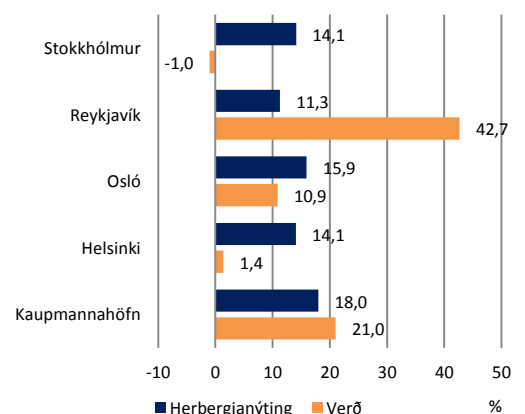
Árstíðarsveifla í verðlagningu var hins vegar langmest í Reykjavík. Meðalverðið þar var 180,6 evrur yfir sumarmánuðina í fyrra en aðra mánuði ársins var verðið að meðaltali 126,6 evrur og verðið því 42,7% hærri yfir sumarmánuðina en aðra mánuði ársins. Þetta hlutfall var næsthæst í

Meðalverð eftir borgum 2019



Heimild: Benchmark Alliance

Árstíðarsveifla í verðum og herbergjanýtingu



Árið 2018. Sýnir hlutfallið milli meðaltals júní, júlí, ágúst og meðaltal annarra mánaða ársins  
Heimild: Benchmark Alliance



Kaupmannahöfn, 21% en þar á eftir kom Osló með 10,9%. Hlutfallið var lægst í Stokkhólmi en þar var meðalverðið yfir sumarmánuðina 1% lægra en yfir aðra mánuði ársins. Ástæðan fyrir því að árstíðarsveifla í herbergjanýtingu sé lægst í Reykjavík sé litið til allra höfuðborga Norðurlanda kann að liggja í meiri árstíðarsveiflu í verðlagningu gistingar. Með því að lækka verðið hlutfallslega meira en gert er í öðrum borgum Norðurlanda má halda uppi hærri nýtingu utan sumarmánaða.



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. ([hagfraedideild@landsbankinn.is](mailto: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.