



## Samdráttur hjá Airbnb á höfuðborgarsvæðinu en enn sókn á landsbyggðinni

*Verulega fór að bera á Airbnb gistingu árið 2015 og næstu ár fjölgað íbúðum og húsum sem hægt var að leigja í gegnum vefsíðuna mikið. Í nóvember í fyrra varð vendipunktur þegar samdráttur varð hjá Airbnb á Íslandi í fyrsta sinn. Í þessum kafla er fjallað um þróun Airbnb gistingar á höfuðborgarsvæðinu og utan þess og samkeppnina við hótél og gististaði.*

Hagstofa Íslands birtir mat á gistingu ferðamanna í óskráðri gistingu. Stærsti hluti gistingar sem fellur undir þennan flokk er svo kölluð heimagisting þar sem fyrirtækið Airbnb er með yfirburða markaðshlutdeild. Til að glöggva okkur betur á þróun í heimagistingu höfum við rýnt í gögn sem byggja á vefskröpun fyrirtækisins Airdna<sup>1</sup>.

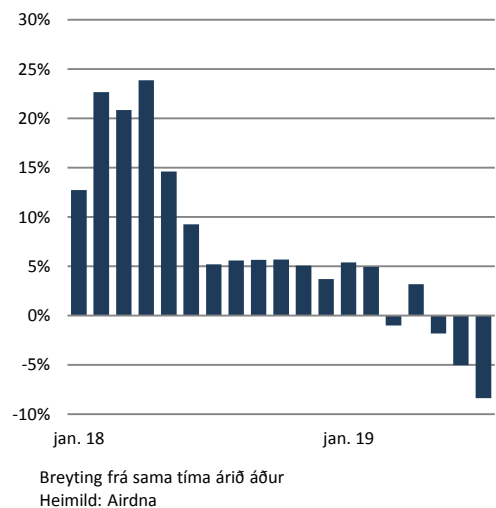
Framboð af Airbnb gistingu hefur dregist saman á höfuðborgarsvæðinu á síðustu mánuðum miðað við sama tímabil í fyrra. Ef tekinn er saman fjöldi húsa og íbúða í júlí síðastliðnum dróst framboðið saman um 8,4% miðað við sama mánuð í fyrra. Þetta er mesti samdráttur frá því að Airbnb ævintýrið hófst hér á landi. Eftir nær stöðuga framboðsaukningu á höfuðborgarsvæðinu síðustu ár dróst framboðið í fyrsta skipti saman í mars og þá um 1%. Í apríl jókst það tímabundið um 3,2% en á tímabilinu maí-júlí var samfelldur og vaxandi samdráttur á framboði.

Í júlí voru skráðar rúmlega 2.800 Airbnb íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og 628 hús. Samtals hefur framboð á íbúðum og húsum fækkað um 317 frá júlí í fyrra.

### **Framboðið enn að aukast víðast utan höfuðborgar**

Þróun framboðs Airbnb hefur verið mismunandi eftir landsvæðum. Þannig er enn töluerð aukning á svæðum sem liggja hvað lengst frá höfuðborgarsvæðinu; á Austurlandi, Norðurlandi eystra og Vestfjörðum. Í júlí nam aukningin á

Breyting í framboði Airbnb á höfuðborgarsvæðinu



<sup>1</sup> Gögnin sýna framboð og allar seldar gistinætur skráðra leigusala á Airbnb um allt land frá því í október 2010. Gögnin voru hreinsuð m.t.t. til tvískráninga. Hótelíbúðir, gistiheimili og aðrir sambærilegir gististaðir voru jafnframt hreinsaðir út til að forðast tvítalningu þar sem líklegt er að þær gistinætur séu taldar sem skráðir gististaðir í gögnum Hagstofunnar. Miðað er við fjölda útleigðra daga fyrir hverja eign í gögnunum. Við áætlun á gistináttafjölda var miðað við fjölda herbergja í hverri útleigðri einingu og gert ráð fyrir að meðaltali 1,5 gestum fyrir hvern útleigðan sólarhring í hverju herbergi í viðkomandi eign. Sem dæmi: fyrir sólarhrings leigu á 2ja. svefnherbergja íbúð áætlum við 3 gistinætur.



Þessum svæðum frá 11-20%. Einnig varð nokkur aukning á Vesturlandi, eða um 14%. Framboðið hefur einnig aukist stöðugt á Suðurnesjum alla mánuði ársins en þó mun hægar en áður, jókst t.d. um 1,2% í júlí.

Til viðbótar við höfuðborgarsvæðið má einnig sjá framboðssamdrátt á Norðurlandi vestra, en þar hefur mælst samdráttur alla mánuði ársins nema í maí þegar fjöldinn stóð í stað. Samdráttur í framboði á sér einnig töluvert lengri sögu á Norðurlandi vestra en á höfuðborgarsvæðinu en framboðið var byrjað að dragast saman á fyrrnefnda svæðinu í september á síðasta ári.

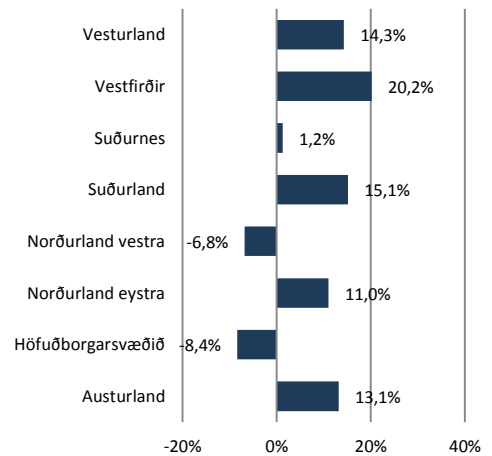
### **Gistinóttum í Airbnb fækkar um 15,6% á höfuðborgarsvæðinu en fjölga um 5,4% á landsbyggðinni**

Vendipunkturinn á samfelldum uppgangi Airbnb á höfuðborgarsvæðinu kom í nóvember í fyrra þegar fjöldi gistinátta dróst saman í fyrsta sinn milli ára, en samkvæmt okkar útreikningum fækkaði gistinóttum þá um 11% miðað við fyrra ár. Desember 2018 var svipaður og árið áður en síðan þá hefur gistinóttum fækkað samfelld. Fyrstu sjö mánuði ár síns hefur gistinóttum í Airbnb fækkað um 145 þúsund á höfuðborgarsvæðinu miðað við sama tímabil 2018, sem er um 15,6% samdráttur. Leigutekjur af gistirýmum á höfuðborgarsvæðinu drógust saman um 21% mælt í Bandaríkjadölum, úr tæpum 68 milljónum í 53 milljónir Bandaríkjadala. Vegna veikingar krónunnar milli ára var samdrátturinn minni í krónum talið, eða 7%, sem nemur ríflega 500 milljónum króna.

Þróunin utan höfuðborgarsvæðisins er með talsvert öðrum hætti. Þar er gistinóttum Airbnb enn að fjölga, þótt verulega hafi hægt á þróuninni. Samkvæmt okkar útreikningum fjölgaði gistinóttum um 5,4% milli ára, úr 670 þúsund í 706 þúsund fyrstu 7 mánuði ársins. Á fyrstu sjö mánuðum ársins námu heildartekjur á landsbyggðinni tæpum 45 milljónum Bandaríkjadala sem er um 2% samdráttur frá fyrra ári. Í krónum talið jukust tekjurnar hins vegar um 16%, úr 4,7 mö.kr. í 5,5 ma.kr.

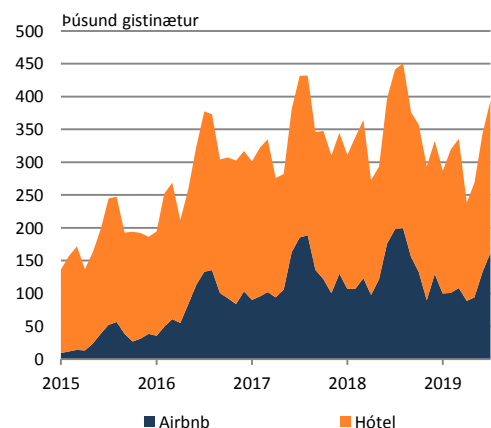
Á landinu öllu námu heildartekjur af Airbnb gistingu um 202 milljónum Bandaríkjadala á síðasta ári, eða sem nemur um 12 mö.kr. Fyrstu 7 mánuði ársins hefur veltan í Bandaríkjadölum dregist saman

### **Breyting í framboði í Airbnb í júlí**



Framboð af íbúðum og húsum. Breyting frá júlí í fyrra  
Heimild: Airdna

### **Gistinætur á höfuðborgarsvæðinu**



Heimild: Airdna, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



um 13% milli ára en aukist um 2% í krónum talið. Í gögnum um virðisaukaskattsveltu skráðra gististaða liggja fyrir tölur um fyrstu 6 mánuði ársins. Samkvæmt þeim nam heildarveltan um 40,1 ma.kr., sem er um 0,2% meira en á sama tímabili í fyrra. Velta Airbnb gististaða fyrir sama tímabil nam 9,2 mö.kr.

### ***Airbnb gefur eftir í samkeppni við hótelin á höfuðborgarsvæðinu***

Airbnb gisting hóf innreið sína á íslenska gistimarkaðinn af alvöru árið 2015 þegar erlendum ferðamönnum fjölgaði um 30% milli ára. Við áætlum að það ár hafi Airbnb náð að grípa um 13% samanlagðra gistinátta hótela og Airbnb á höfuðborgarsvæðinu. Markaðshlutdeildin fór hratt vaxandi næstu ár og náði hámarki á síðasta ári í um 38% gistinóttu. Það sem af er þessu ári hafa hótelin hins vegar sótt í sig veðrið og markaðshlutdeild Airbnb hefur lækkað í fyrsta sinn frá því þessi tegund gistingar hóf innreið sína á Íslandi. Við áætlum að hlutdeild Airbnb hafi verið um 36% á höfuðborgarsvæðinu fyrstu 7 mánuði ársins.

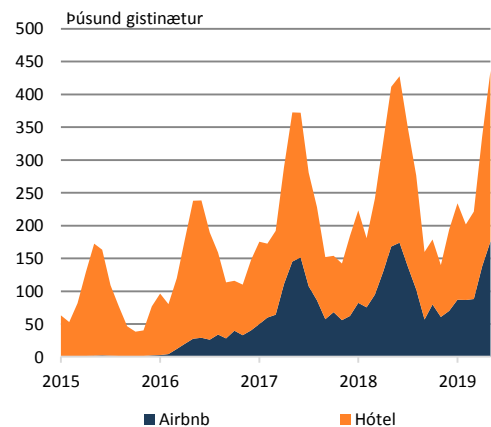
### ***Airbnb enn í sókn á landsbyggðinni***

Airbnb gisting var lengur að taka við sér utan höfuðborgarsvæðisins. Samkvæmt okkar gögnum var hlutdeild Airbnb gistinátta á landsbyggðinni um 1% árið 2015. Þróunin var hins vegar hröð þegar hún tók við sér, því árið 2016 var hlutdeildin komin í 8% og í 35% árið 2017. Það sem af er þessu ári reiknast okkur til að gistinætur í Airbnb hafi verið um 40% samanlagðra gistinátta hótela og Airbnb utan höfuðborgarsvæðisins, sem er aukning um 1 prósentustig miðað við allt árið í fyrra.

### ***Samantekið***

Heilt yfir er gistimarkaðurinn í varnarbaráttu í kjölfar fækkunar erlendra ferðamanna á árinu. Töluvert hefur dregið úr framboði Airbnb gistingar á höfuðborgarsvæðinu á fyrstu 7 mánuðum ársins. Gistinóttum í Airbnb fækkaði um nálægt því 16% og veltan dróst saman um 7% í krónum talið. Á sama tíma hefur framboð hótलगistingar aukist um 3,4% á höfuðborgarsvæðinu en gistinóttum fækkað um 6% og nýtingin lækkað. Jákvæðu tíðindin fyrir hótelin eru þó þau að markaðshlutdeild hótela hefur aukist í fyrsta sinn frá því að Airbnb hóf innreið sína á markaðinn.

**Gistinætur á landsbyggðinni**



Heimild: Airdna, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



Gistimarkaðurinn utan höfuðborgarsvæðisins er heilt yfir á aðeins jákvæðari nótum. Gistinóttum á hótelum fækkaði mun minna en í höfuðborginni, eða um 0,3%. Airbnb er enn í sókn á landsbyggðinni því þar fjölgaði gistinóttum um 5,4%.

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.