

TIDSPERIODE

Februar 2019

RAPPORTNAVN

Rapport  
Troms Airbnb

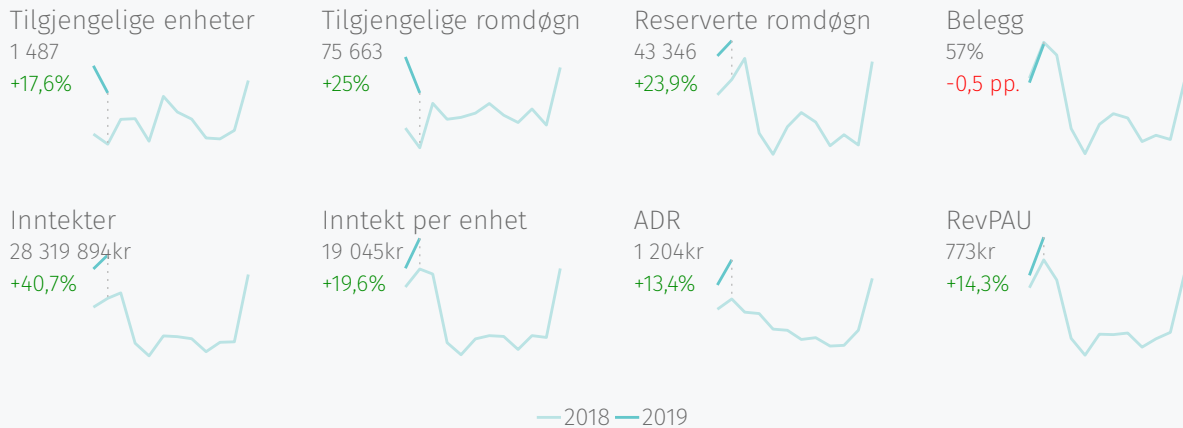


**CAPIA** INNSIKT FRA DATA

# Innholdsfortegnelse

- 03** SAMMENDRAG
- 04** TILGJENGELIGE ENHETER
- 06** OVERSIKT ROMDØGN
- 07** INNTEKTER I NOK
- 11** SAMMENLIGNING HOTELLROM OG AIRBNB JANUAR 2019
- 12** HOTEL COMPARABLE
- 13** STØRSTE KOMMUNE: TROMSØ
- 14** BENCHMARK FYLKER
- 18** DEFINISJONER
- 19** METODE OG DATA
- 19** OM RAPPORTEN
- 20** OM CAPIA

## Sammendrag



Antall tilgjengelige Airbnb-enheter i Troms økte 17,6% fra februar 2018 til februar i år. Det er flest leiligheter som tilbys.

Antall tilgjengelige romdøgn har økt med 25% til 75 663, og antall reserverte romdøgn økte med 23,9% til 43 346. Belegget er ned 0,5 prosentpoeng i samme periode.

### TALL FOR SISTE 12 MÅNEDER:

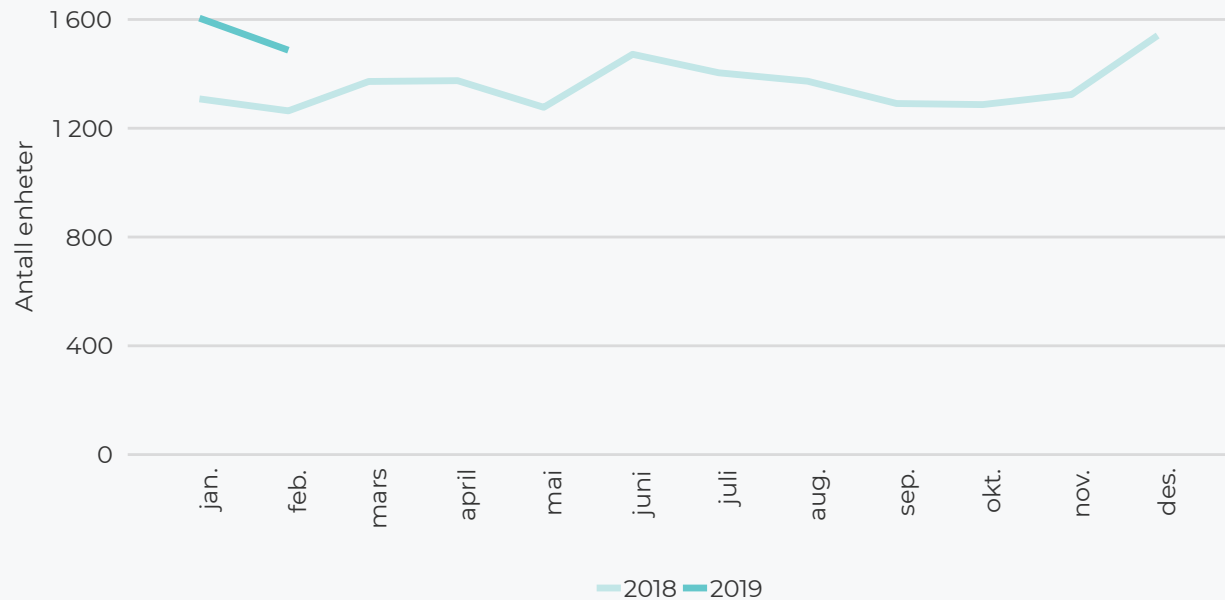
<b>Tilgjengelige enheter</b> 2 538	<b>Tilgjengelige romdøgn</b> 871 916	<b>Reserverte romdøgn</b> 347 424	<b>Belegg</b> 39,85%
<b>Inntekter</b> 192 815 505kr	<b>Inntekt per enhet</b> 105 526kr	<b>ADR</b> 1 020,9kr	<b>RevPAU</b> 447,28kr

Totalt 2 538 Airbnb-enheter har vært tilgjengelig for utleie i Troms i løpet av de siste 12 månedene. Troms har i snitt hatt 2 389 tilgjengelige romdøgn per dag, og 952 reserverte romdøgn per dag.

Ifølge SSB er det i Troms 20 871 husholdninger som leier bolig, og totalt 100 671 helårs- og fritidsboliger. Antall Airbnb-enheter tilgjengelig for utleie siste 12 måneder tilsvarer 12,2 prosent av antall husholdninger i leiemarkedet, og 2,5 prosent av antall boliger i fylket.

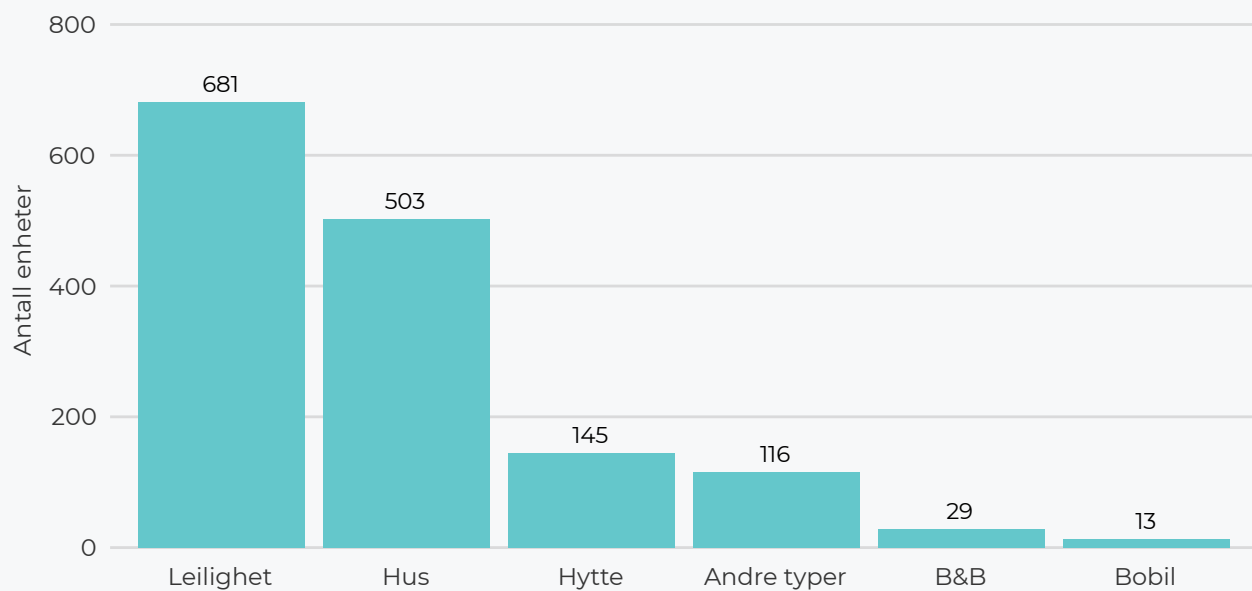
## Tilgjengelige enheter

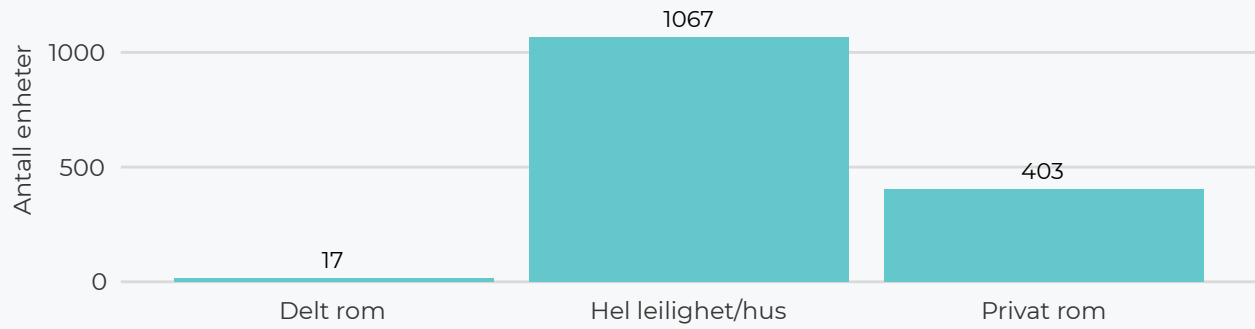
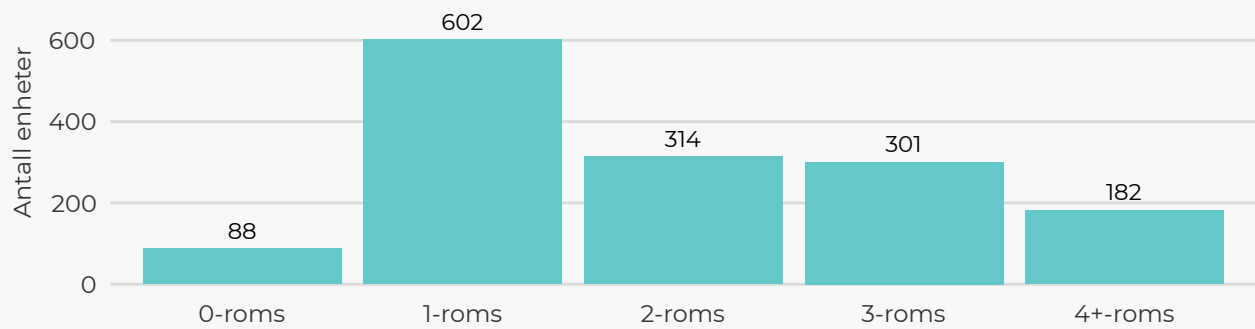
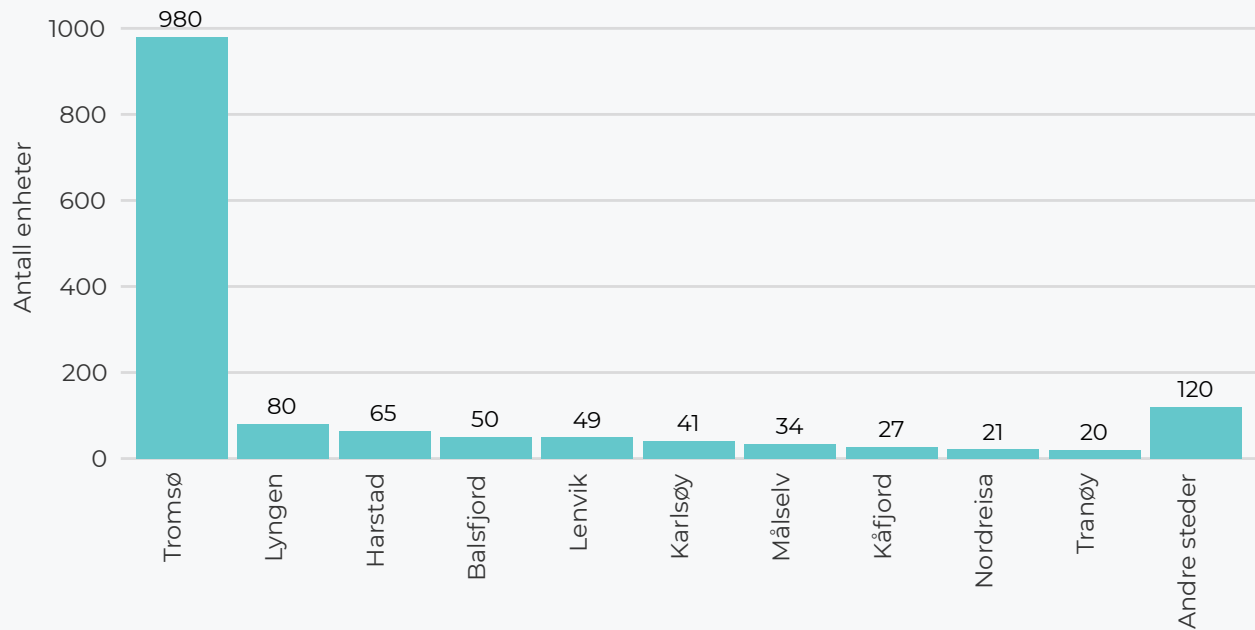
### TILJENGELIGE ENHETER SIDEN JANUAR 2018



I februar 2019 var det 1 487 tilgjengelige enheter i Troms, av disse ble 1 312 enheter leid ut minst en gang i løpet av måneden. Antall tilgjengelige enheter har økt 17,6% siden samme måned i fjor.

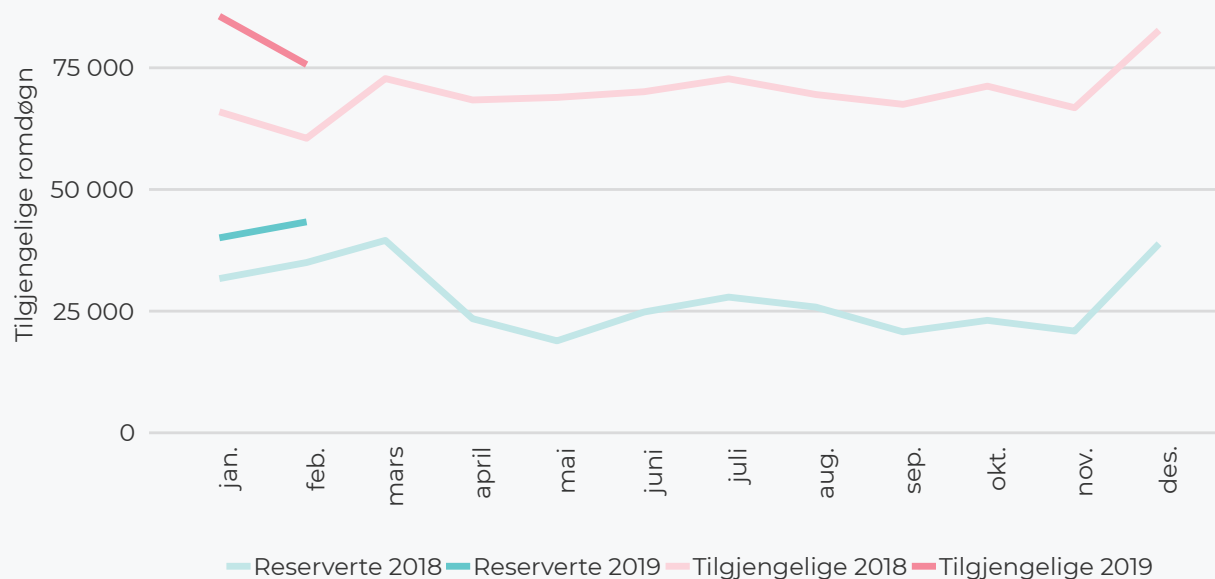
### TILJENGELIGE ENHETER FORDELT PÅ TYPE UMLEIEOBJEKT



**TILGJENGELIGE ENHETER FORDELT PÅ DELT/EGEN ENHET****TILGJENGELIGE ENHETER FORDELT PÅ ANTALL SOVEROM****TILGJENGELIGE ENHETER FORDELT PÅ KOMMUNE I TROMS**

## Oversikt romdøgn

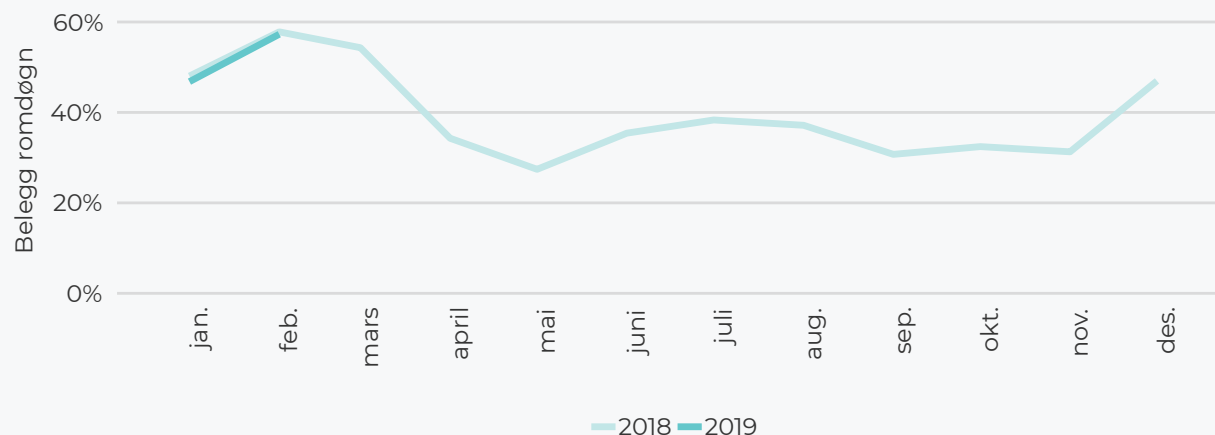
### ANTALL TILGJENGELIGE OG RESERVERTE ROMDØGN SIDEN JANUAR 2018



I februar 2019 var det 75 663 tilgjengelige romdøgn i Troms, en økning på 25% fra samme måned året før. I februar 2019 var det 43 346 reserverte romdøgn i Troms, en økning på 24% fra samme måned året før.

Gjennomsnittlig antall tilgjengelige og reserverte rom per dag var henholdsvis 2 702 og 1 548.

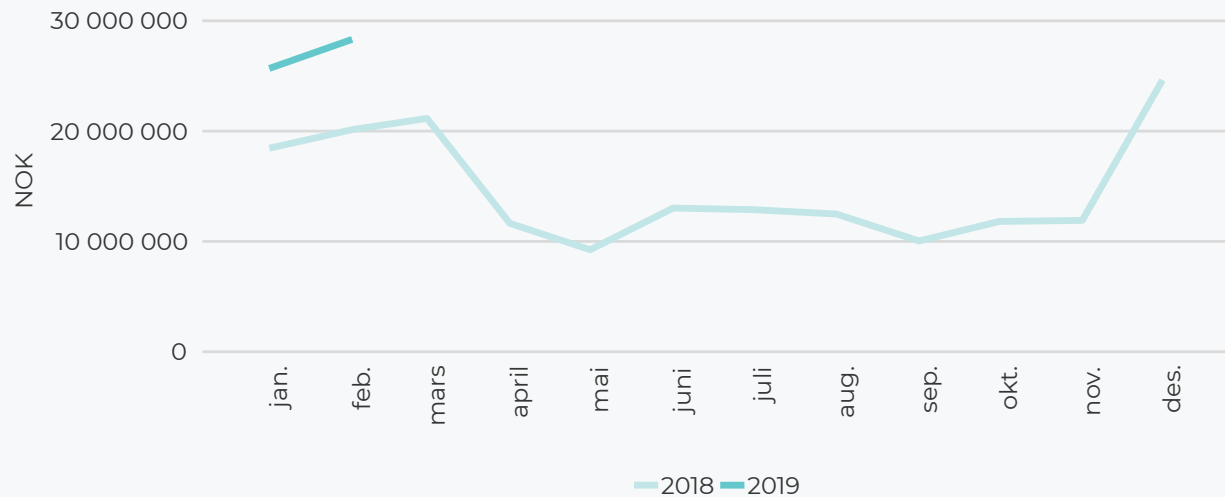
### BELEGG SIDEN JANUAR 2018



I februar 2019 var belegget 57%, en reduksjon på 1 prosentpoeng fra samme måned i fjor.

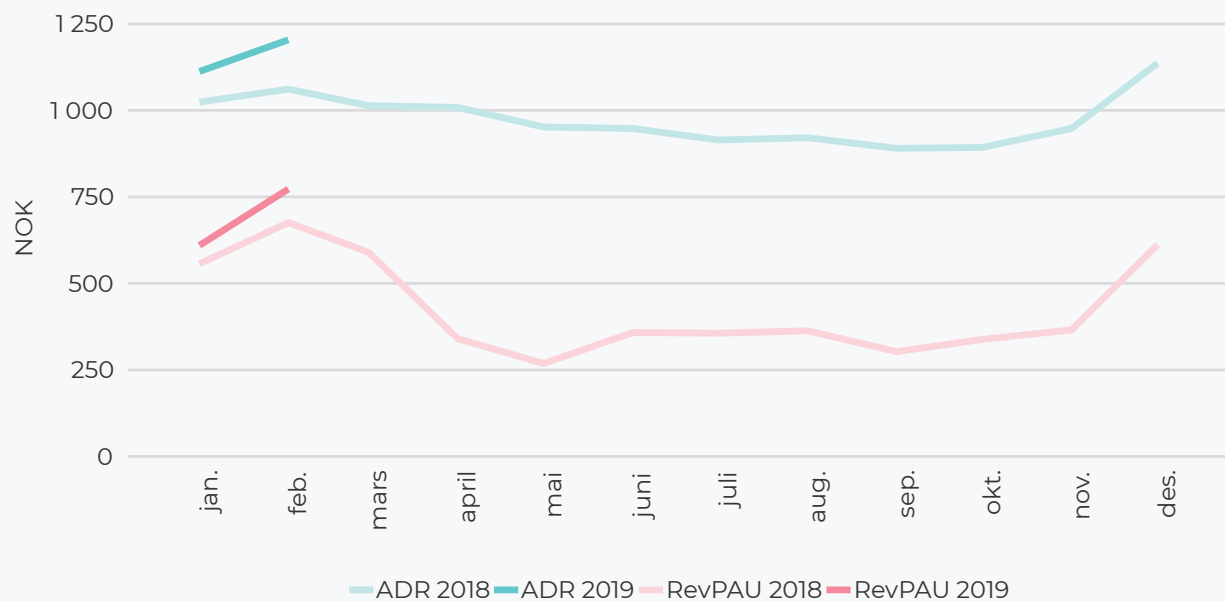
## Inntekter i NOK

### TOTALE INNTEKTER



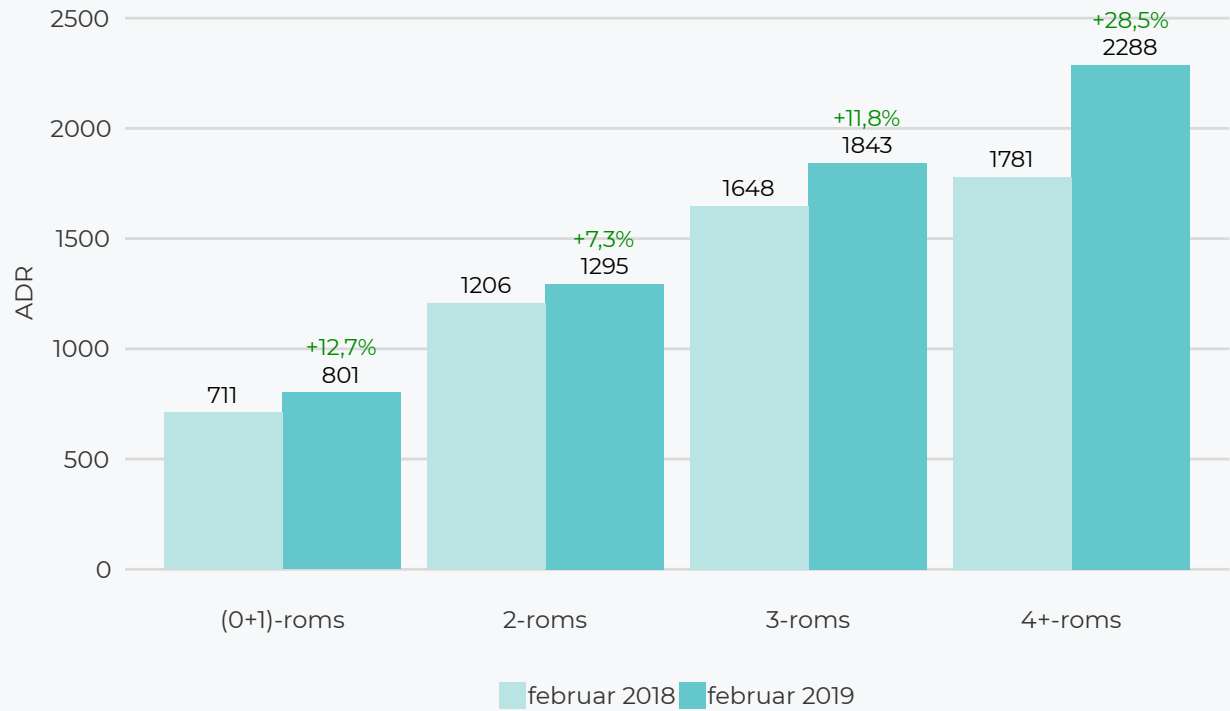
Totale utleieinntekter var 28 319 894 kr, en økning på 40,7% fra samme måned i fjor. Gjennomsnittsinntekt per enhet som leide ut i løpet av måneden var 21 585.

### GJENNOMSnittLIG ADR OG REVPAU FOR TROMS

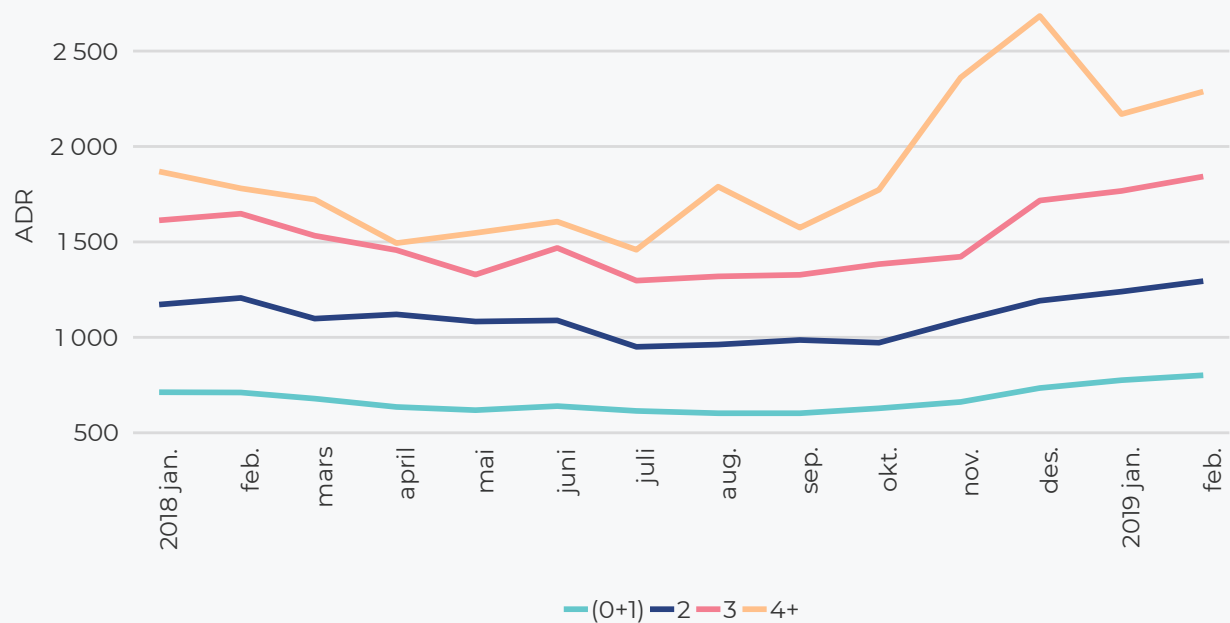


Gjennomsnittlig ADR for alle enheter var 1204 kr, en økning på 13,4% siden samme måned i fjor. Gjennomsnittlig RevPAU for alle enheter var 773 kr, en økning på 14,3%.

## ADR ETTER ANTALL SOVEROM

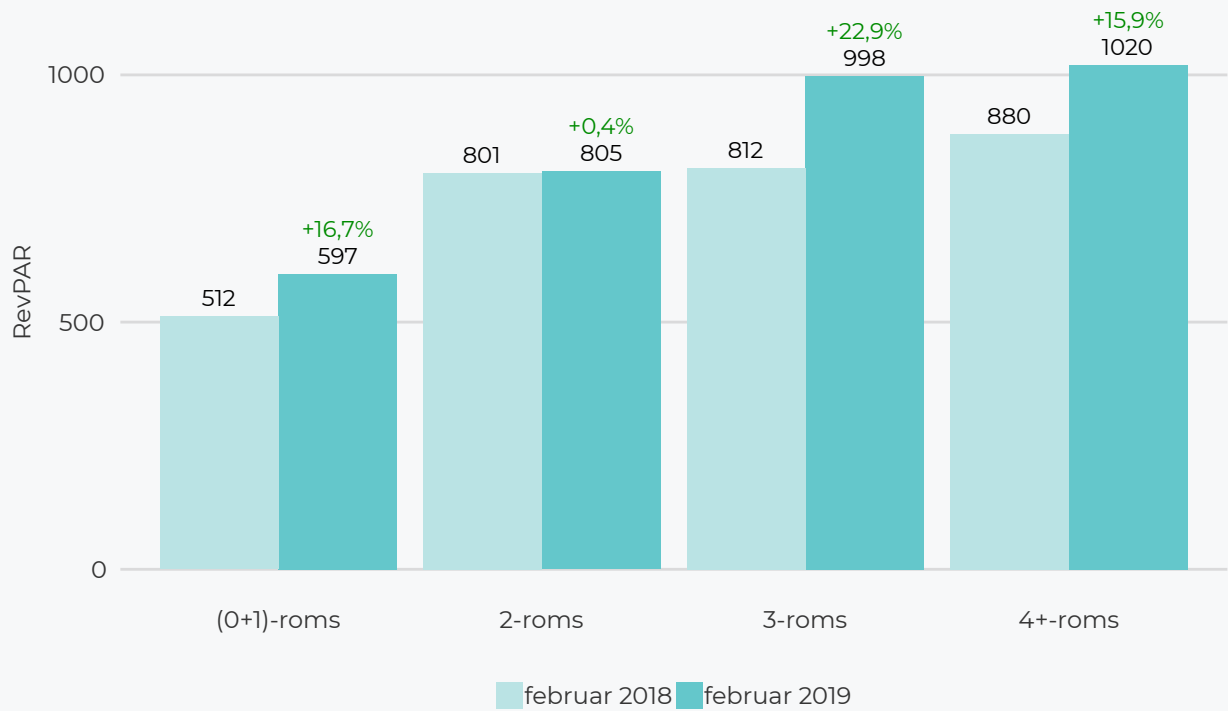


## ADR ETTER ANTALL SOVEROM SIDEN JANUAR 2018

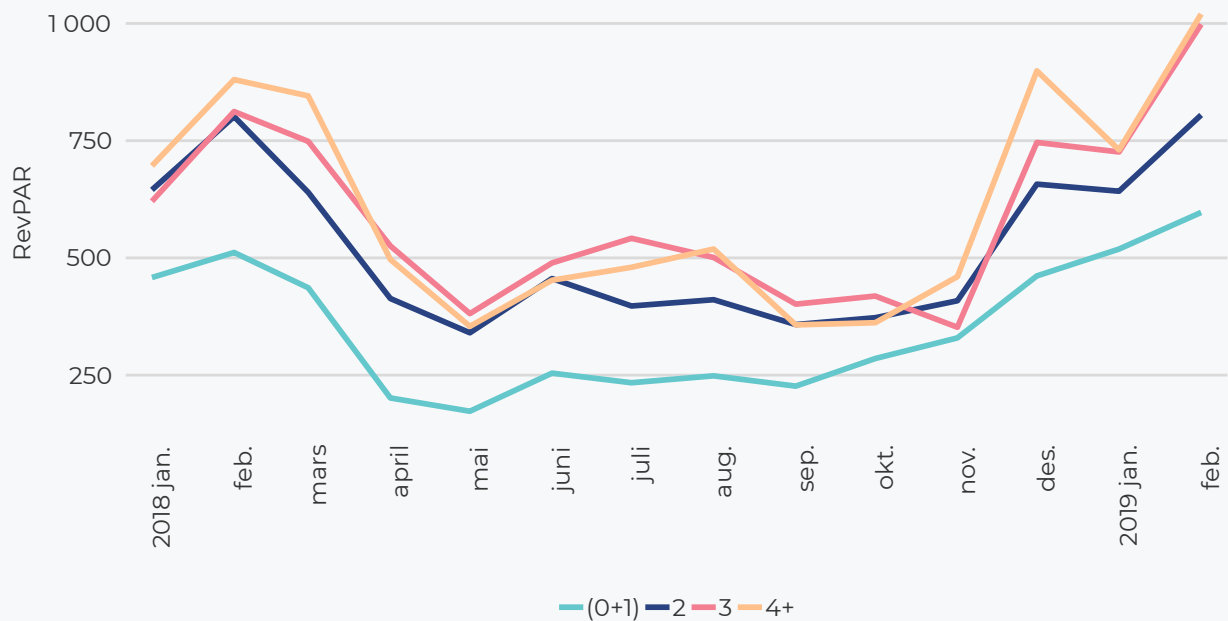




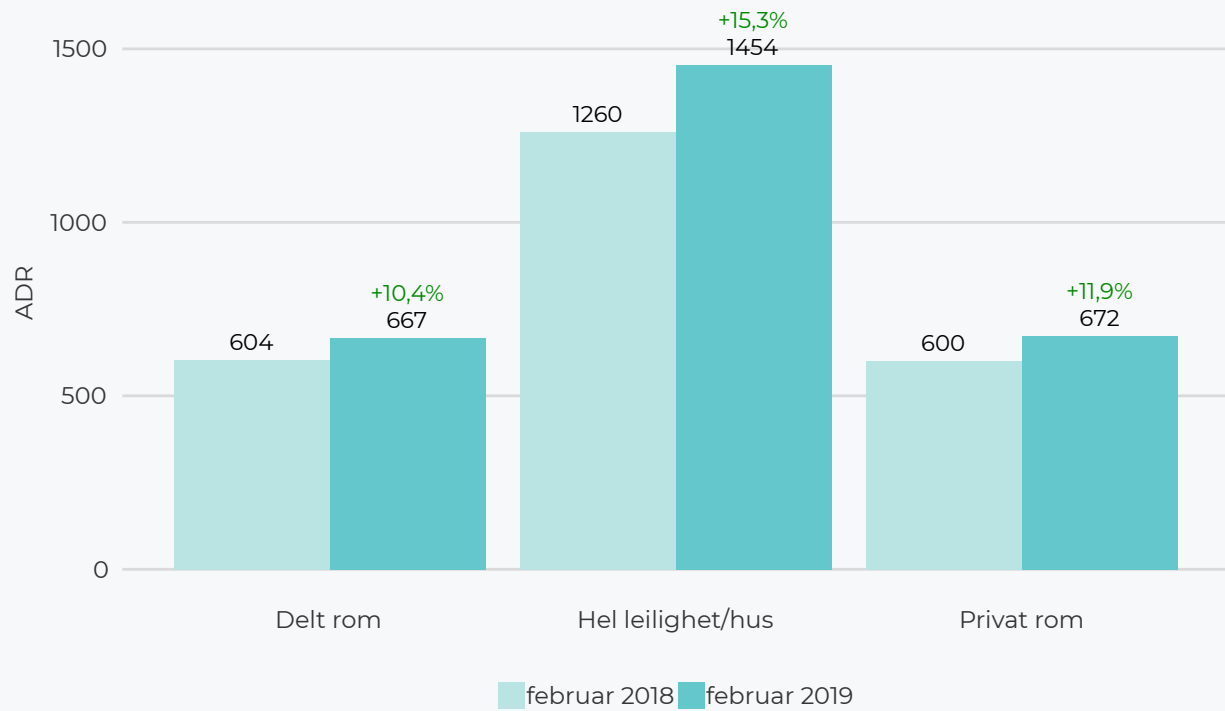
## REVPAU ETTER ANTALL SOVEROM



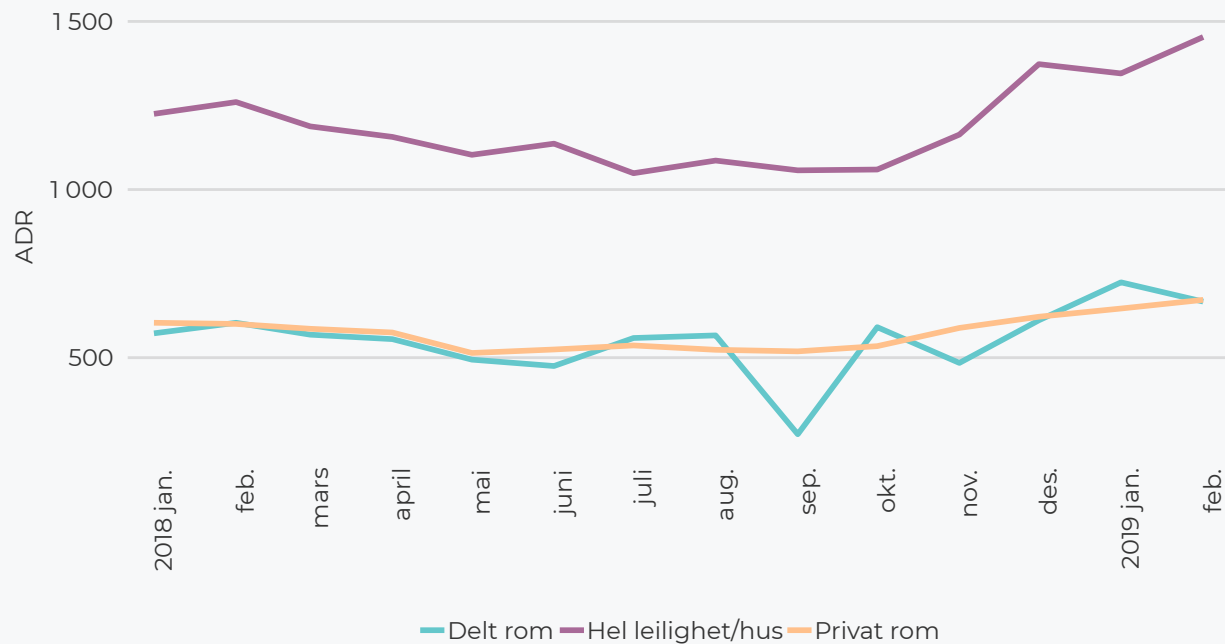
## REVPAU ETTER ANTALL SOVEROM SIDEN JANUAR 2018



## ADR ETTER TYPE UTLEIEOBJEKT

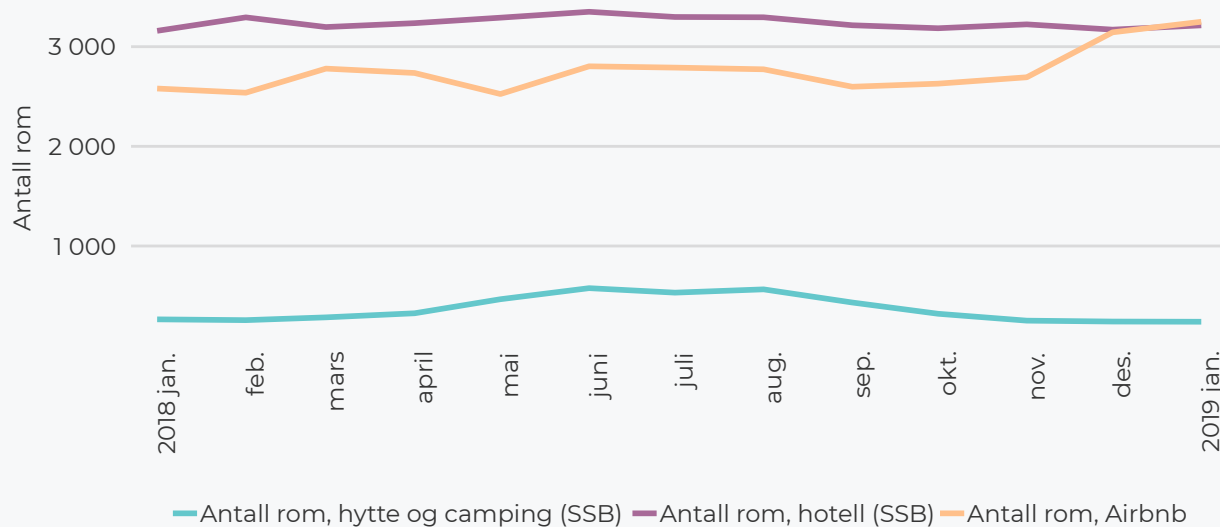


## ADR ETTER TYPE UTLEIEENHET SIDEN JANUAR 2018



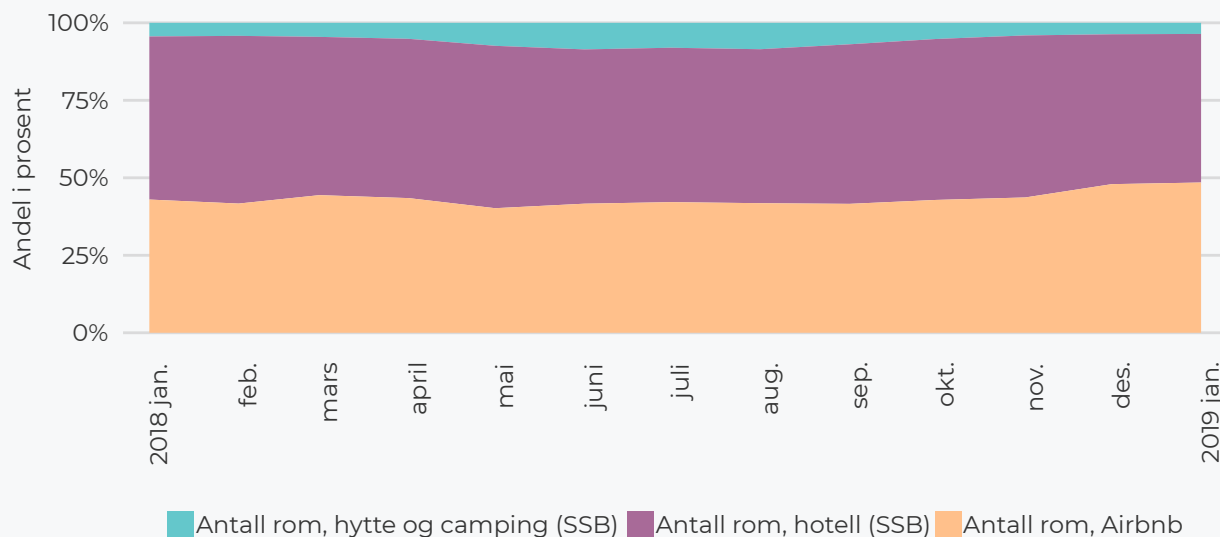
## Sammenligning hotellrom og Airbnb januar 2019

### UTVIKLING I ANTALL HOTELLROM OG AIRBNB-ROM SIDEN JANUAR 2018



3 214 hotellrom var tilgjengelige i Troms i januar 2019. 3 250 rom var tilgjengelige for utleie gjennom Airbnb.

### ANDEL ROM SIDEN JANUAR 2018

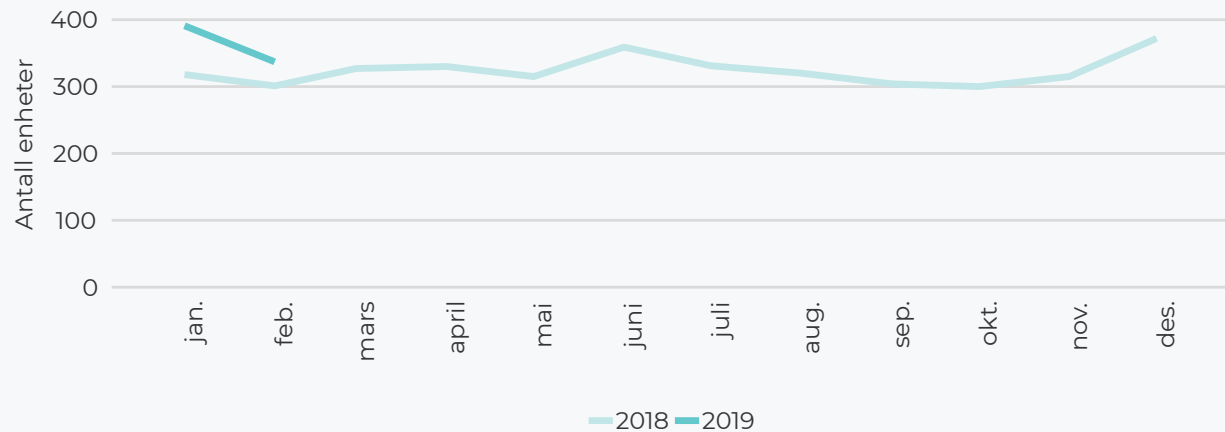


Totalt 6 704 rom var tilgjengelige for utleie i januar 2019. 48,48% av alle tilgjengelige rom i fylket var gjennom Airbnb.

## Hotel comparable

Hotel Comparable-kategorien er 0-roms (studio) og 1-roms hvor gjesten disponerer hele utleieobjektet.

### ANTALL TILGJENGELIGE ENHETER HOTEL COMPARABLE



Det var 337 Hotel Comparable-enheter i Troms i februar 2019, en økning på 12% fra samme måned i fjor. 22,7% av utleieenhetene i Troms var Hotel Comparable.

### ROMDØGN HOTEL COMPARABLE



Troms hadde i februar 2019 tilgjengelige Hotel Comparable-romdøgn, en økning på 19,7% fra februar 2018. Antall reserverte romdøgn var 6223, en økning på 20,9%. Belegget steg med 0,7 prosentpoeng til 75,2%. Belegget for Hotel Comparable er 17,9 prosentpoeng høyere enn gjennomsnittsbelegget for alle enheter i Troms.

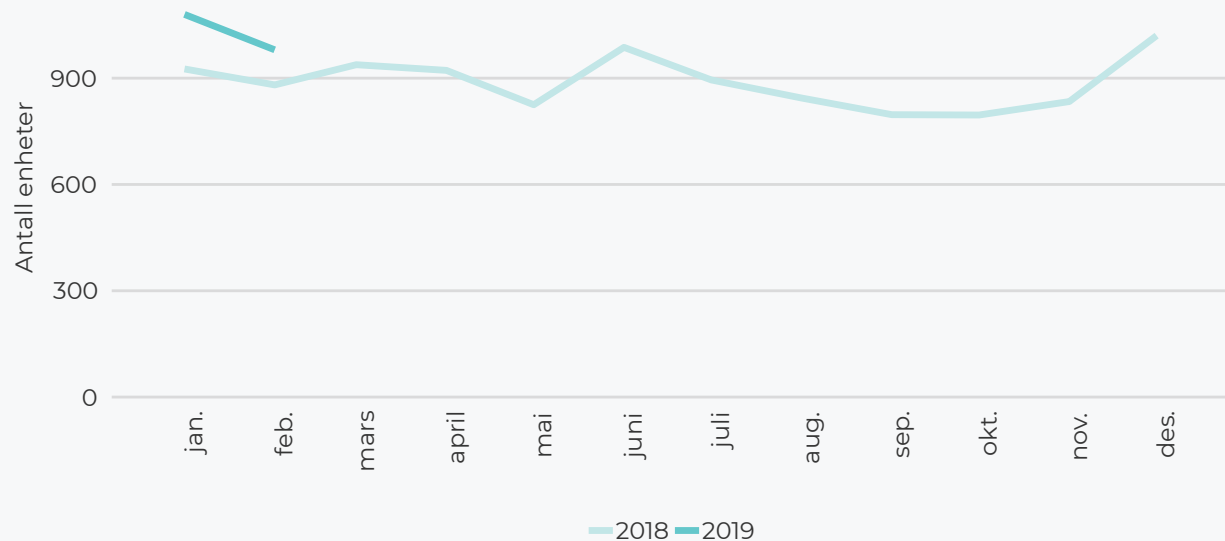
### INNTEKTER HOTEL COMPARABLE



Gjennomsnittlig ADR var 953 kr, en økning på 12,7% fra februar 2018. Gjennomsnittlig RevPAR var 716 kr, en økning på 13,9%.

## Største kommune: Tromsø

### ANTALL TILGJENGELIGE ENHETER



Tromsø er største AirBnB-kommune i Troms, med 980 tilgjengelige enheter. Dette tilsvarer 65,9% av utleieenhetene i fylket.

### ROMDØGN

#### Tilgjengelige

41 934  
+20,4%



#### Reserverte

31 901  
+22%



#### Belegg

76%  
+1 pp.



Tromsø hadde i februar 55,4% av alle tilgjengelige romdøgn og 73,6% av alle reserverte romdøgn i fylket. Belegget var 19,1 prosentpoeng høyere enn snittet for hele fylket.

### REVENUE

#### Inntekter

23 285 752kr  
+39,7%



#### ADR

1 231kr  
+15,8%



#### RevPAU

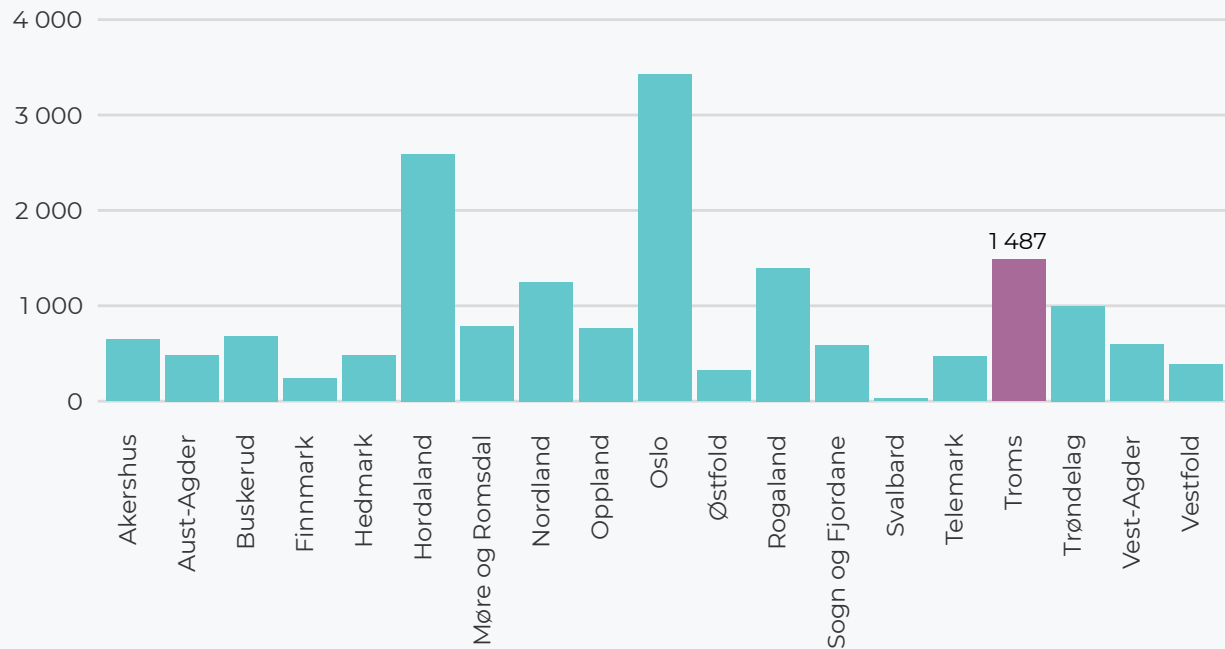
978kr  
+18,3%



Totale utleieinntekter i Tromsø var 23 285 752 kr i februar, en økning på 39,7% siden samme måned i fjor. Gjennomsnittlig ADR var 1231 kr, en økning på 15,8%. Gjennomsnittlig RevPAU var 978 kr, en økning på 18,3%.

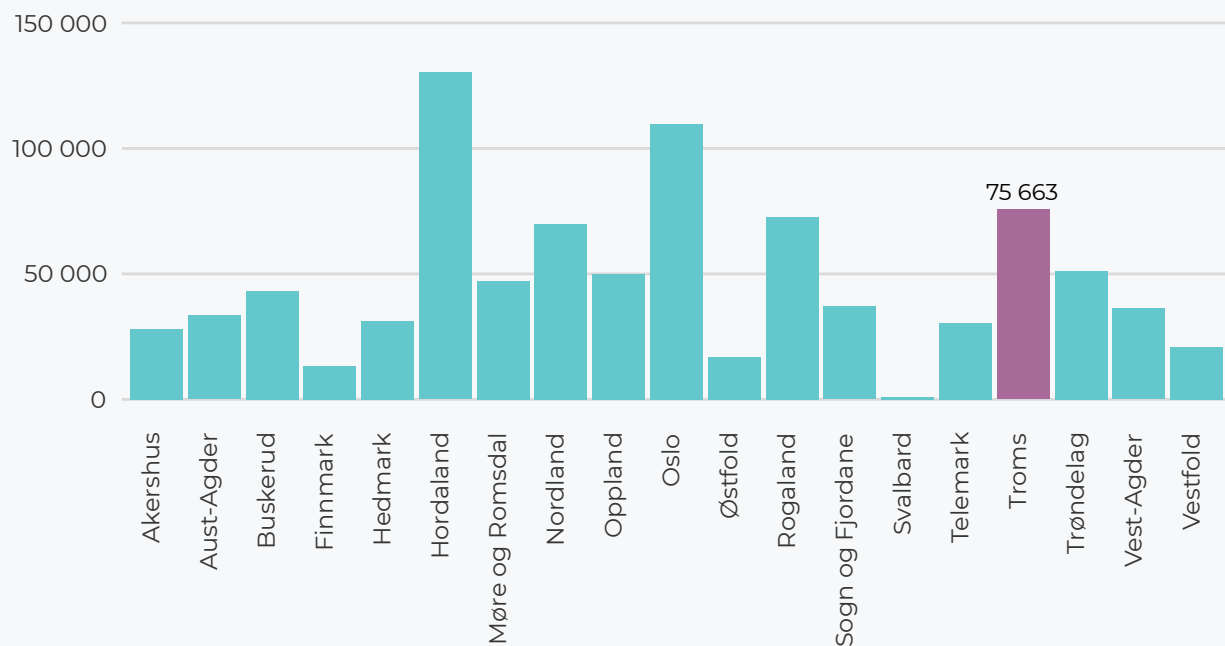
## Benchmark fylker

### ANTALL TILGJENGELIGE ENHETER

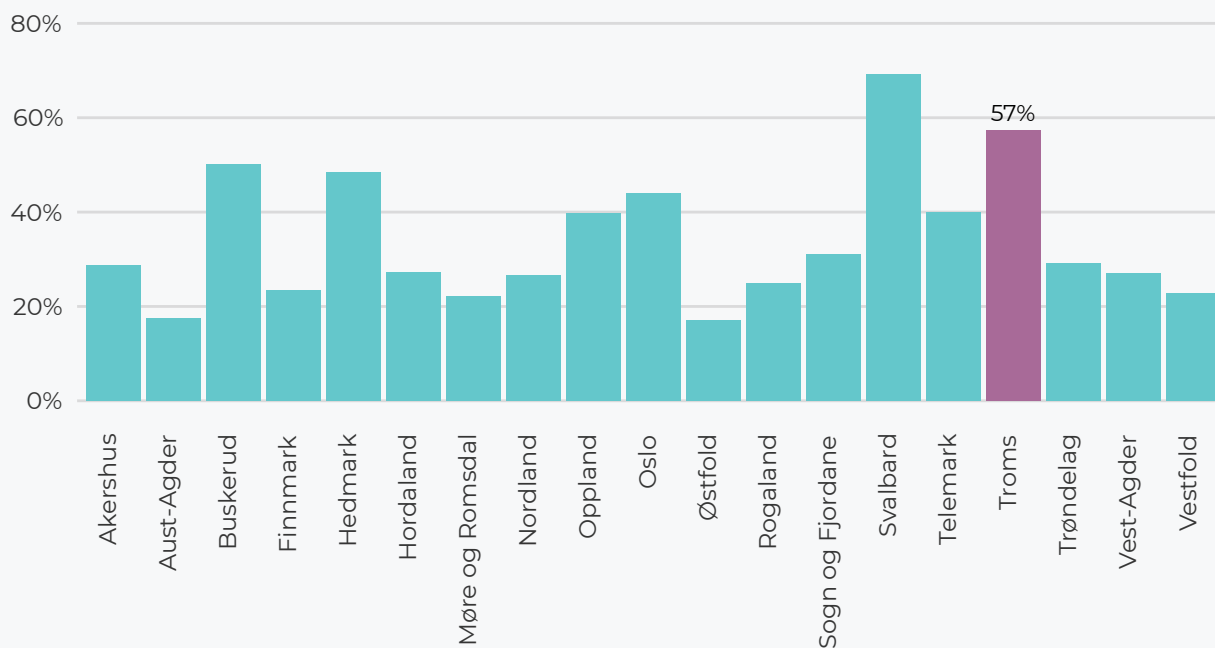


Oslo har flest antall enheter med 3 428, 1 941 flere enn Troms.

### ANTALL TILGJENGELIGE ROMDØGN



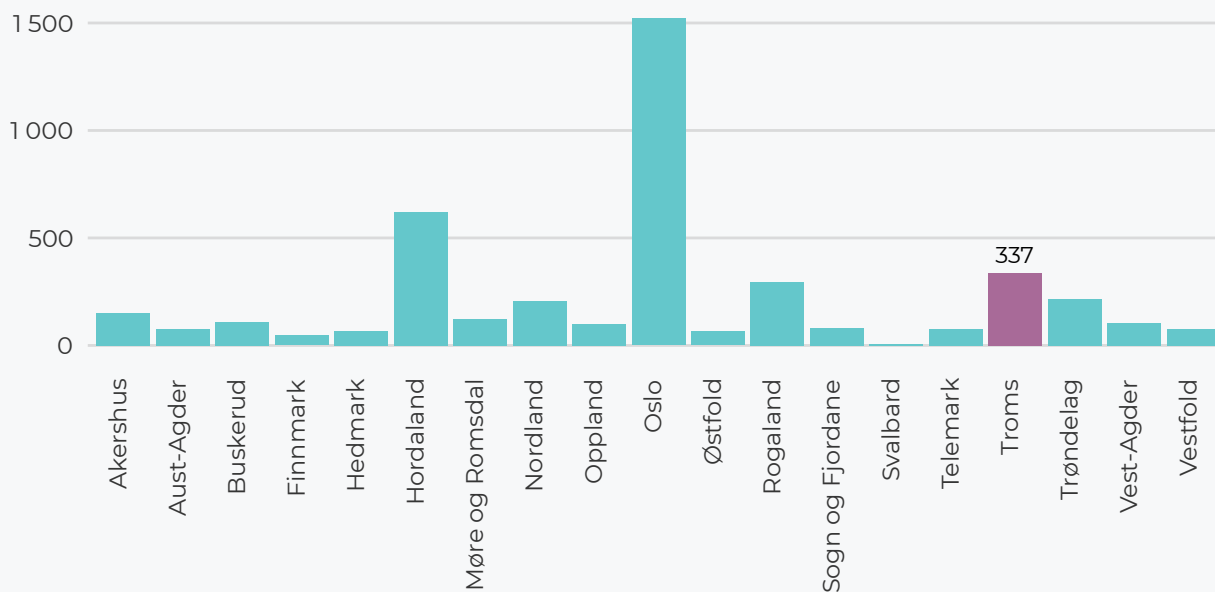
Hordaland har flest tilgjengelige romdøgn med 130 317, 54 654 flere enn Troms.

**BELEGG ROMDØGN**

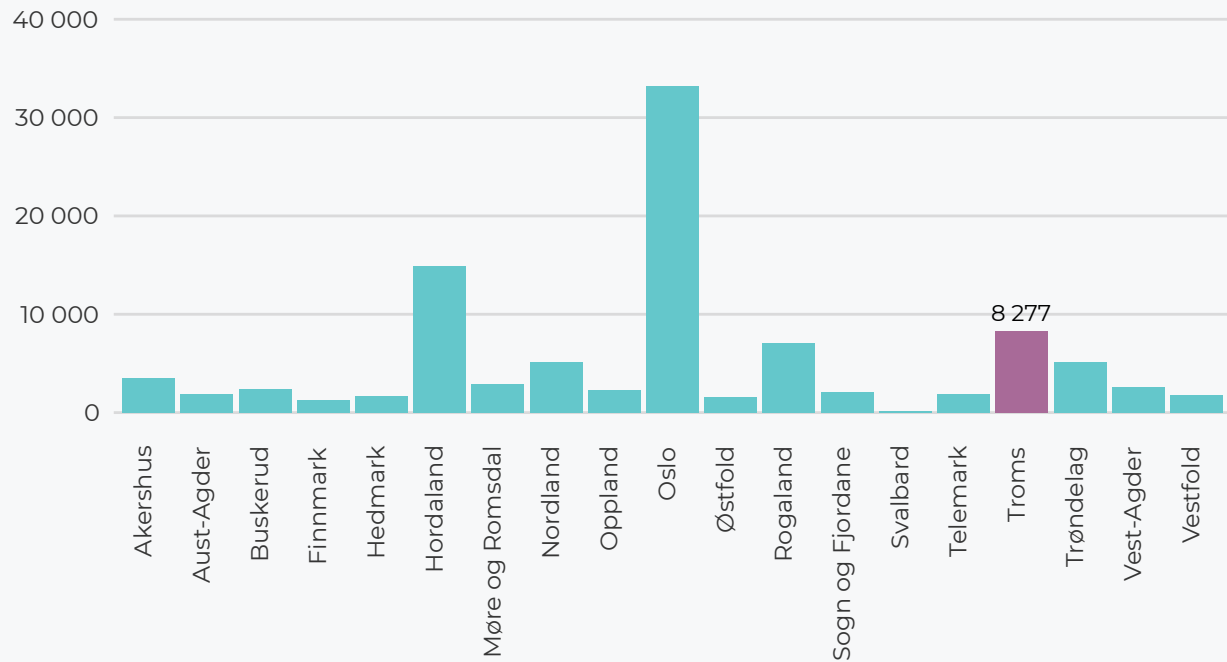
Svalbard har høyest belegg med 69,3%, 12 prosentpoeng høyere enn Troms.

**HOTEL COMPARABLE**

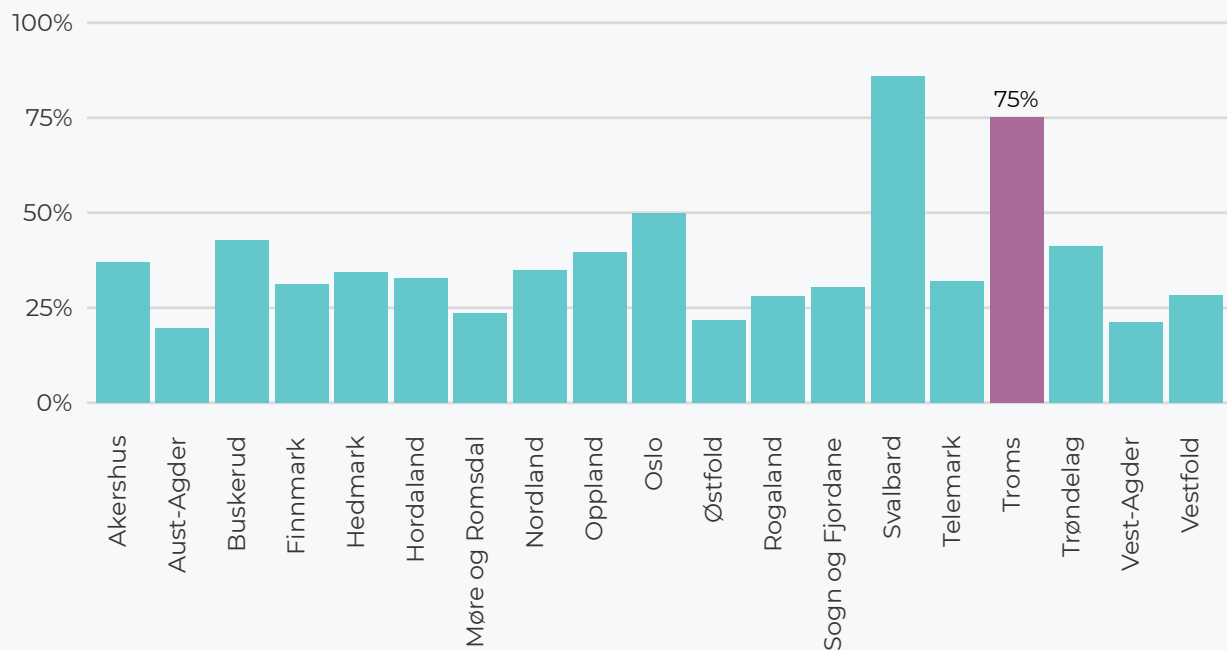
*Hotel Comparable*-kategorien er 0-roms (studio) og 1-roms hvor gjesten disponerer hele utleieobjektet.

**ANTALL TILGJENGELIGE ENHETER HOTEL COMPARABLE**

Oslo har flest antall enheter med 1 521, 1 184 flere enn Troms.

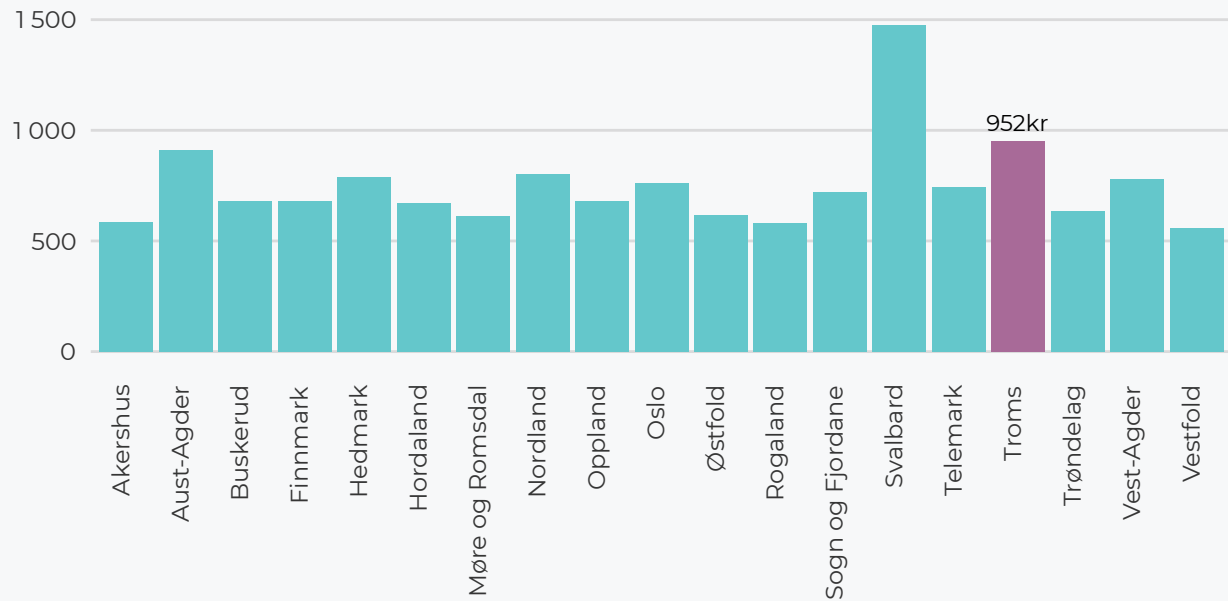
**TILGJENGELIGE ROMDØGN HOTEL COMPARABLE**

Oslo har flest tilgjengelige romdøgn med 33 252, 24 975 flere enn Troms.

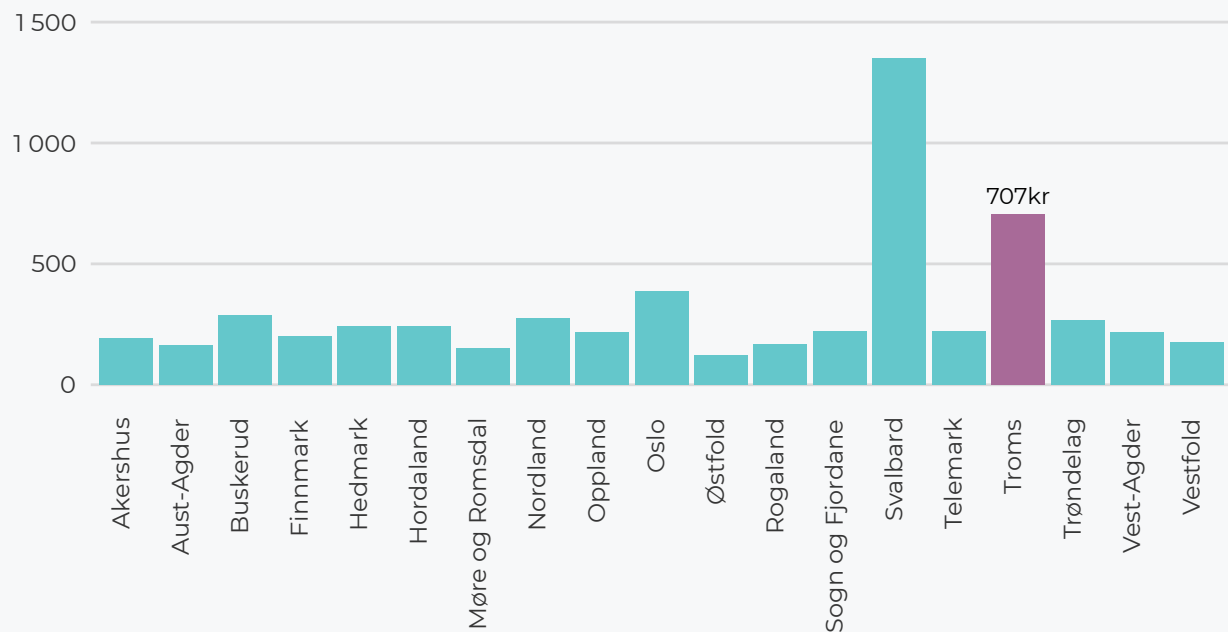
**BELEGG ROMDØGN HOTEL COMPARABLE**

Svalbard har høyest belegg med 86%, 10,9 prosentpoeng høyere enn Troms.



**ADR HOTEL COMPARABLE**

Svalbard har høyest ADR med 1 478 kr, 525 kr høyere enn Troms.

**REVPAR HOTEL COMPARABLE**

Svalbard har høyest RevPAR med 1 352 kr, 646 kr høyere enn Troms.

## Definisjoner

### ROM

Antall soverom i enheten.

### ROMDØGN

Antall døgn multiplisert med antall rom i enheten. Eksempel: En 2-roms leilighet er tilgjengelig hele januar, og reservert 20 dager. Tilgjengelige romdøgn er da 62, mens reserverte romdøgn er 40. 0-roms telles som 1-roms i oversikten over romdøgn.

### ADR

Average daily rate. Viser gjennomsnittlig leieinntekt per betalte reserverte enhet i en gitt tidsperiode.

### BELEGG

Belegg per tilgjengelige rom i løpet av perioden.

### REVPAU

Revenue per available unit. Dette er omsetning per tilgjengelige enhetsdøgn.

### REVPAR

Revenue per available room. Dette er omsetning per tilgjengelige romdøgn.

### HOTEL COMPARABLE

Denne kategorien er kun 0-roms (studio) og 1-roms hvor gjesten disponerer hele utleieobjektet.

### HEL LEILIGHET/HUS OG PRIVAT/DELT ROM

Hvis leieobjektet er kategorisert som hel leilighet/hus, disponerer man hele utleieobjektet for seg selv. Ved privat rom har man eget rom, men deler fellesarealer med andre. Ved delt rom deler man rommet med andre.

### TILGJENGELIGE OG RESERVERTE DØGN

Tilgjengelige døgn viser til alle døgn en enhet har vært tilgjengelig for utleie, og inkluderer reserverte døgn.

## Metode og data

Denne rapporten gir en oversikt over Airbnb-aktivitet i Troms. Data er levert av selskapet AirDNA. Data fra sekundærkilde vil aldri være 100% nøyaktig, men frem til Airbnb selv gjør sine tall tilgjengelig er data fra AirDNA antageligvis den beste kilden til innsikt i Airbnb-markedet i Norge i dag. Mer informasjon om AirDNAs beregninger finner man her: <https://www.airdna.co/methodology>. Følgende forutsetninger ligger bak data:

- Alle reservasjoner er basert på estimater gjort av AirDNA for å kunne skille de fra blokkerte døgn. En mulig feilkilde er at blokkerte dager i utleiers kalender kan bli registrert som reserverte, mens reserverte dager kan bli registrert som blokkerte.
- Capia gjør en automatisk filtrering av data som fjerner reservasjoner med store avvik i inntekt fra hva som er forventet for enhetens spesifikasjoner og tilsvarende enheters inntekt i samme periode.
- Kun enheter definert som *aktive* er inkludert. Gjennom å kun inkludere *aktive* enheter fjernes enheter som ikke har oppdatert kalenderen på lang tid, ikke akseptert nye reservasjoner og dermed ikke lenger aktivt er leid ut.
- Antall tilgjengelige romdøgn reflekterer ikke nødvendigvis det reelle tilbudet et sted. For eksempel: utleier kan kun ønske å leie ut leiligheten 15 av døgnene i måneden, men likevel ha de resterende som "tilgjengelige" på sin utleieside på [airbnb.com](https://www.airbnb.com). Dette vil ikke alltid fanges opp i statistikken.
- Lokasjon på enheter er levert av AirDNA og baserer seg på offentlige tall fra AirBNB. Kobling er gjort mot Google sitt geolokasjons-api (reverse geolocation).

## Om rapporten

Utviklingen til AirBnB i Troms fra januar 2018 til februar 2019 fremstilles i denne rapporten. Tilsvarende rapporter kan produseres for alle geografiske områder, som regioner, kommuner og bygder/bydeler. To uker etter at en måned er over lastes nye data inn i databasen, og rapportene oppdateres automatisk; både data og forklarende tekst. En web-løsning, slik at brukeren selv kan laste ned AirBnB-rapporter, er under utvikling. Det vil også bli mulig å abonnere på rapportene; når nye data blir tilgjengelig vil rapporten bli sendt automatisk på e-post til kunden. Tilsvarende rapporter, der andre datakilder brukes, er under utvikling.

## Om Capia

Capia elsker data. Vel, vi elsker kanskje ikke data, men vi elsker å jobbe med data. Det er det vi gjør. Hver dag. Vi renser, munger, wrangler, cruncher og bruker data til analyser, sammenstilling, visualisering og rapportering. Alt open source.

Vi automatiserer innhenting og organiserer data fra flere forskjellige kilder i ett og samme rammeverk.

Benytt informasjonen under hvis du vil ta en kaffe med oss.

Kirkegata 1, Tromsø  
+47 90 85 29 01

[www.capia.no](http://www.capia.no)  
[mail@capia.no](mailto:mail@capia.no)

