



Tekjur í Airbnb í nágrannasveitarfélögum Reykjavíkur lægri en af langtímaleigu

Airbnb markaðurinn hér á landi hefur gefið mikið eftir síðustu misseri samfara mikilli fækkun erlendra ferðamanna. Tekjur hafa minnkað mikið og nýtingin lækkað mikið þrátt fyrir töluverðan samdrátt í framboði íbúða. Mikill samdráttur í tekjum og verri nýting vekur upp spurningar hvort að betra sé að vera með íbúð í langtímaleigu eða í Airbnb.

Þjóðskrá heldur utan um verðþróun í langtímaleigu eins og hún mælist í þinglýstum leigusamningum. Þar má m.a. sjá leiguverð 2ja og 3ja herbergja íbúða á ýmsum svæðum á landinu. Mest af gögnunum einskorðast þó við Reykjavík og nágrannasveitarfélög annars vegar og Akureyri hins vegar. Sé litið til 3ja herbergja íbúða í Hafnarfirði, Álftanesi og Garðabæ annars vegar og Kópavogi, Reykjavík og Akureyri hins vegar var leiguverðið hæst í Kópavogi eða um 214 þúsund að meðaltali á mánuði núna á þriðja ársfjórðungi. Það var næsthæst í Hafnarfirði, Álftanesi og Garðabæ (HÁG), 214 þúsund en síðan kom Reykjavík með 208 þúsund. Akureyri stendur þessum svæðum nokkuð að baki hvað leiguverðið varðar enda húsnæðisverð nokkuð lægra en á þessum svæðum og endurspeglast leiguverðið í því. Meðalleiguverðið á Akureyri var 160 þúsund.

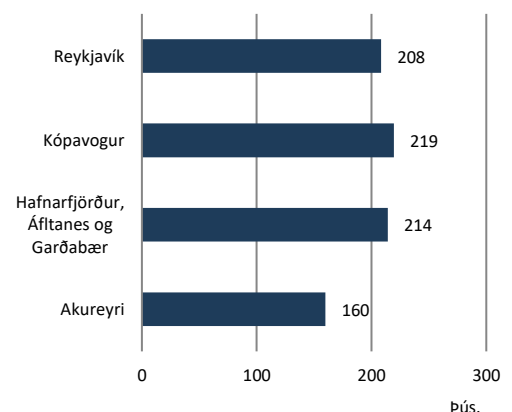
Litlar breytingar á leiguverði

Leiguverðið á þessum 4 svæðum hefur tekið tiltölulega litlum breytingum á síðustu misserum. Sé borið saman við fyrsta ársfjórðung síðasta árs hefur verðið hækkað um 12,8% í Reykjavík og 0,6% í Kópavogi. Það hefur hins vegar lækkað um 12,8% í HÁG og 3,5% á Akureyri.

Allt aðrar tekjur í Airbnb eftir svæðum

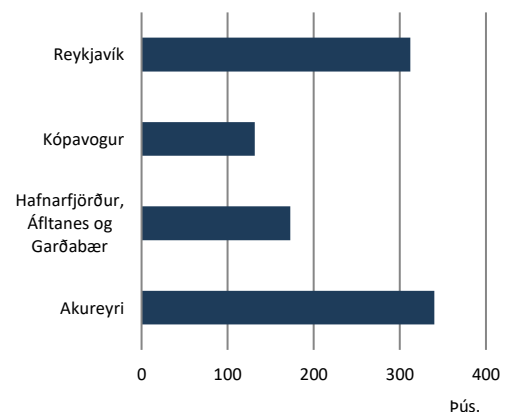
Sé horft til tekna af 3ja herbergja íbúðum í Airbnb á sömu svæðum kemur önnur mynd í ljós. Meðaltekjur í Airbnb á mánuði núna á þriðja ársfjórðungi voru hæstar á Akureyri eða um 340 þúsund en næsthæstar í Reykjavík, 312 þúsund. Þar á eftir komu HÁG með 173 þúsund krónur og

Tekjur af langtímaleigu á þriðja fjórðungi



Sýnir meðaltekjur á mánuði á fjórðungnum fyrir 3 herbergja íbúð
Heimild: Þjóðskrá

Meðaltekjur í Airbnb á þriðja fjórðungi



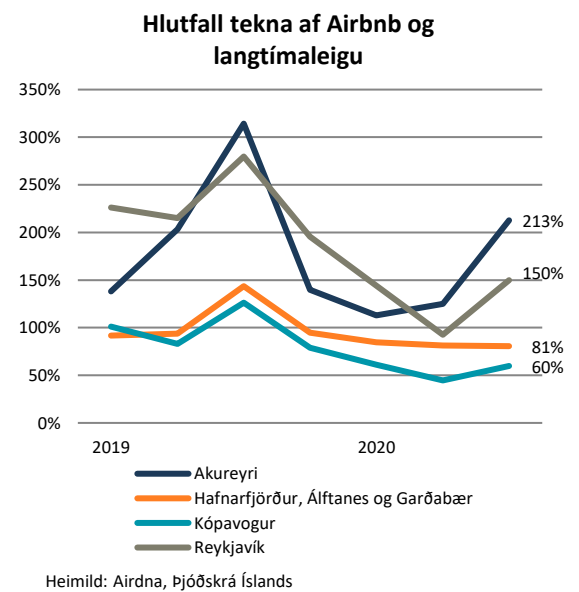
Sýnir meðaltekjur á mánuði á fjórðungnum
Heimild: Airdna,



Kópavogur með 131 þúsund krónur. Tekjumunur á milli svæða skýrist að hluta til af mismunandi nýtingu en Hagfræðideild fjallaði nýlega um [þróun nýtingar](#) í Airbnb. Nýtingin á fjórðungnum var langhæst á Akureyri, 48%. Þar á eftir kom Reykjavík með tæplega þriðjung, HÁG með 29,7% og Kópavogur með 24,3%.

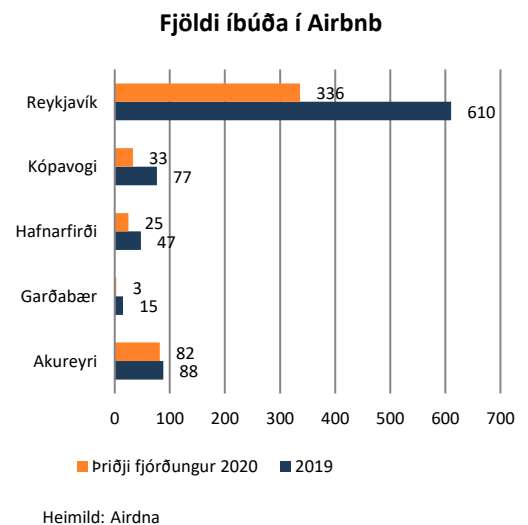
Mun meiri tekjur af Airbnb en langtímaleigu á Akureyri og Reykjavík

Séu tekjur í langtímaleigu annars vegar og Airbnb hins vegar bornar saman kemur í ljós að tekjur í Airbnb voru mun hærra en í langtímaleigu bæði á Akureyri og Reykjavík á þriðja fjórðungi. Á Akureyri voru tekjur í Airbnb rúmlega tvöfalt hærra í Airbnb en í langtímaleigu. Í Reykjavík voru tekjur í Airbnb helmingi hærra. Í Kópavogi og HÁG var hlutfallinu öfugt farið. Í Kópavogi voru tekjur í Airbnb einungis 60% af tekjum af langtímaleigu og í HÁG var þetta hlutfall 81%. Sé litið aftur til fyrsta ársfjórðungs á síðasta ári sést að hlutfallið hefur nær alltaf verið yfir 100% á Akureyri og í Reykjavík en nærri því alltaf undir 100% í HÁG og Kópavogi. Af þessu má því ráða að þrátt fyrir mikinn samdrátt í komum erlendra ferðamanna borgi sig ennþá tekjulega séð að vera með íbúðir í Airbnb en langtímaleigu á Akureyri og Reykjavík.



Framboðið í Airbnb hefur dregist saman í Garðabæ, Hafnarfirði og Kópavogi

Ekki er ólíklegt að Airbnb markaðurinn í nágrennasveitarfélögum Reykjavíkur muni halda áfram að minnka í ljósi þess að langtímaleiga gefur af sér betri tekjur. Í því sambandi má einnig benda á að umtalsvert meiri kostnaður fylgir Airbnb útleigu en langtímaleigu og má þar nefna kostnað við þrif og skipti á rúmfötum svo eitthvað sé nefnt. Framboð af 3ja herbergja íbúðum í Garðabæ í Airbnb hefur farið úr að meðaltali 15 íbúðum á síðasta ári niður í 3 núna á þriðja ársfjórðungi. Samdrátturinn í Hafnarfirði er ekki eins mikill en þar var meðalfjöldi íbúða 47 á síðasta ári en var kominn niður í 25 núna á þriðja ársfjórðungi. Í Kópavogi voru að meðaltali 77 íbúðir í Airbnb á síðasta ári en þær voru komnar niður í 33 núna á þriðja ársfjórðungi. Tiltölulega lítill samdráttur hefur orðið í framboði íbúða á Akureyri milli ára. Framboðið var

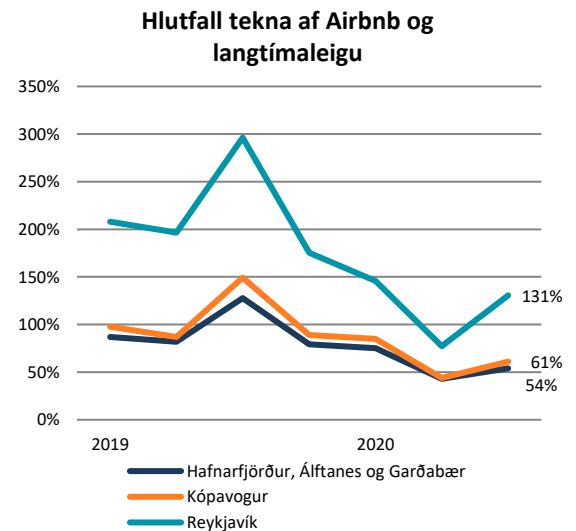




að meðaltali 88 á síðasta ári en var 82 núna á þriðja fjórðungi. Framboðið hefur dregist mun meira saman í Reykjavík. Það var að meðaltali 610 íbúðir í fyrra en var komið niður í 336 íbúðir á þriðja fjórðungi.

Svipað mynstur í 2 herbergja íbúðum

Sé litið til 2ja herbergja íbúða kemur svipað mynstur upp hvað varðar hlutfallslegan tekjumun í Airbnb og langtímaleigu. Tekjur af Airbnb í Reykjavík voru 31% hærra en í langtímaleigu núna á þriðja ársfjórðungi. Tekjur af Airbnb í Garðabæ og Hafnarfirði voru hins vegar 46% lægri en í langtímaleigu. Tekjur í Airbnb í Kópavogi voru 39% lægri í Airbnb en í langtímaleigu. Á öllum þessum svæðum hefur hlutfallið verið mun lægra á þessu ári en í fyrra. Þannig var hlutfall af tekjum Airbnb og langtímaleigu á bilinu 94-106% í nágrennasveitarfélögum Reykjavíkur á síðasta ári. Hlutfallið á þessu ári liggur hins vegar á bilinu 57-63%. Í Reykjavík var þetta hlutfall að meðaltali 219% en 118% á þessu ári. Ekki eru til gögn um langtímaleigu fyrir 2ja herbergja íbúðir í Akureyri.



2 herbergja íbúðir
Heimild: Airdna, Þjóðskrá Íslands

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedeild@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.