



NORLANDSFORSKNING
NORLAND RESEARCH INSTITUTE



Effekt av Airbnb på det generelle utleiemarkedet og bomiljøet i Norge

Publisert: November 2017

Skrevet av:

Evgueni Vinogradov

Abbas Strømmen-Bakhtiar

NF rapport nr.: 12/2017

ISBN-nr: 978-82-7321-724-0

ISSN-nr: 0805-4460



NORDLANDSFORSKNING
NORDLAND RESEARCH INSTITUTE

Effekt av Airbnb på det generelle utleiemarkedet og bomiljøet i Norge

Publisert: November 2017
Skrevet av: Evgueni Vinogradov
og Abbas Strømmen-Bakhtiar

NF rapport nr: 12/2017
ISBN nr:
978-82-7321-724-0 (trykt)
978-82-7321-725-7 (PDF)
ISSN-nr: 0805-4460

Rapport

TITTEL: EFFEKT AV AIRBNB PÅ DET GENERELLE UTLEIEMARKEDET OG BOMILJØET I NORGE	OFF.TILGJENGELIG: JA	NF-RAPPORT NR: 12/2017
FORFATTER(E): Evgueni Vinogradov Abbas Strømme-Bakhtiar	PROSJEKTANSVARLIG (SIGN): Evgueni Vinogradov FORSKNINGSLEDER: Evgueni Vinogradov	
PROSJEKT: 1651 Airbnb1	OPPDRAKSGIVER: Husbanken OPPDRAKSGIVERS REFERANSE: Arvid Olsen	
SAMMENDRAG: Denne rapporten demonstrerer at Airbnb har økende, men fortsatt veldig avgrenset betydning for bolig- og utleiemarkedet i Norge som helhet. Likevel, noen mindre kommuner samt noen av de største byene i landet begynner å ha så mange Airbnb utleiesteder at dette påvirker tilbudet på markedet for korttidsutleie. Selv om ca. 10 % av de 17 000 relevante Airbnb enheter ikke passer primært de svakstilte, rammer Airbnb effektene denne gruppen i regioner med stor konsentrasjon av Airbnb. Videre viser rapporten at økende Airbnb aktivitet i Norge generelt trolig ikke har noe effekt verken på bolig- eller utleieprisene. Det er mulig at slike effekter kan identifiseres i kommuner eller bydelene hvor konsentrasjon av Airbnb utleiesteder er uvanlig stor. Rapporten ser også på utviklingen og gir anslag om hvilken rolle Airbnb skal ha i den nærmeste framtiden.	EMNEORD: Delingsøkonomi, svakstilte på boligmarkedet. KEYWORDS: Delingsøkonomi, Airbnb, svakstilte på boligmarkedet, utleie, bomiljø.	
<i>Andre rapporter innenfor samme forskningsprosjekt/program ved Nordlandsforskning</i>	ANTALL SIDER: 29	SALGSPRIS: 50,00

INNHold

TABELLER	3
FIGURER.....	3
FORORD	4
1 INNLEDNING	5
2 DATA OG METODEUTVIKLING	6
2.1 OVERSIKT DATAKILDER.....	6
2.2 VANSKELIGSTILTE PÅ DET NORSKE BOLIGMARKEDET.....	9
3 AIRBNB I NORGE	10
4 FORHOLD MELLOM AIRBNB OG BOLIGMARKEDET	12
4.1 REGIONALE FORSKJELLER	12
4.2 AIRBNB SOM KAN BRUKES TIL ORDINÆR UMLEIE	15
4.3 AIRBNB OBJEKTER SOM KUNNE BRUKES TIL UMLEIE FOR DE SVAKESTILTE GRUPPENE	17
4.4 AIRBNB EFFEKT PÅ BOLIGPRISENE OG UMLEIEPRISENE	18
5 PROGNOSE FOR UTVIKLING AV AIRBNB I NORGE	21
6 FORSLAG TIL FORSKNING I FRAMTIDEN	25
7 KONKLUSJONER	26
REFERANSER	28

TABELLER

Tabell 1 Kilder til data om Airbnb.....	7
Tabell 2 Vanskeligstilte husholdninger på boligmarkedet etter ulike definisjoner. 2015.	9
Tabell 3 Airbnb utleiesteder per bolig (%), 13 kommuner med størst andel.	12
Tabell 4 Antall kommuner og befolkningsandel som bor i kommuner med angitt antall Airbnb utleiesteder per bolig	13
Tabell 5 Antall Airbnb utleiesteder i Norge etter eiendomstype og utleietype per mai 2017.16	
Tabell 6 Antall Husholdninger, etter eierstatus, tid.....	17
Tabell 7 Prognose andel Airbnb utleiesteder i forhold til antall boliger i Norge.	24

FIGURER

Figur 1 Antall Airbnb utleiesteder i Oslo.	10
Figur 2 Antall Airbnb utleiesteder i 4 utvalgte byer.....	11
Figur 3 Airbnb utleiesteder i Norge.....	11
Figur 4 Andel Airbnb per bolig i Norge, 2017.....	13
Figur 5 Airbnb utleiesteder og andel Airbnb per bolig i Oslo- området, 2017.	14
Figur 6 Airbnb utleiesteder og andel Airbnb per bolig i Lofoten, 2017	15
Figur 7 Boligprisutvikling i Norge, OECD og Europa (EA).	18
Figur 8 Boligprisutvikling i de største norske byene og utvalgte landsdeler	19
Figur 9 Predikert månedlig leie (kr) i tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere.....	20
Figur 10 Predikert månedlig leie (kr) i tettsteder med 2 000 - 19 999 innbyggere eller flere. 20	
Figur 11 Antall Airbnb utleiesteder i Norge	21
Figur 12 Antall Airbnb utleiesteder i Oslo	21
Figur 13 Antall Airbnb utleiesteder i New York.....	22
Figur 14 Antall Airbnb utleiesteder i Barcelona	22
Figur 15 Antall Airbnb utleiesteder i Paris	22
Figur 16 Antall Airbnb utleiesteder i London	23
Figur 17 Antall Airbnb utleiesteder i San Francisco	23

FORORD

Dette arbeidet ble gjennomført av Nordlandsforskning AS i samarbeid med Nord universitet på oppdrag fra Husbanken. Forskningsspørsmål for dette prosjektet er «Hva er effekt av Airbnb på boligmarkedet/utleiemarkedet med hensyn til de svakstilte». Nordlandsforskning takker NHO Reiseliv og Skatt Nord for bidrag til utviklingen av rapporten.

1 INNLEDNING

Delingsøkonomi, forstått som «en økonomisk modell basert på deling av underutnyttede eiendeler, i bytte mot penger eller andre tjenester, oftest ved hjelp av en digital plattform», er på fremmarsj i Norge. Det er stadig flere som leier ut private boliger eller rom. Slike overnattingsmuligheter markedsføres gjerne via sosiale medier (direkte person-til-person) eller gjennom online markedsplasser for utleie. Det finnes flere aktører innenfor dette utleiemarkedet, de mest kjente er Airbnb, Coachsurfer.com, wimdu.no, homeaway.no og villas.com. Vi har i dette prosjektet valgt å se nærmere på Airbnb, som er en ledende aktør i det private utleiemarkedet.

Korttidsutleie via digitale plattformer begynner å bli så omfattende at det påvirker eiendoms- og utleiemarkedet. Effekten er mest synlig i de største byene i verden og i Norge, men enkelte distrikter er også kraftig berørt. Lofoten var i fjor den regionen med størst vekst i antall Airbnb¹-gjester i hele Norden, noe som viser at delingsøkonomien også vil få stor effekt for distriktene og regionaløkonomien.

I mars 2016 oppnevnte den norske regjeringen et offentlig utvalg som skal utrede hvordan delingsøkonomien kan gi mer effektiv ressursbruk. For tiden finnes det ingen publisasjon som studerer delingsøkonomiens effekt for de svakstilte på boligmarkedet/utleiemarkedet. Det finnes minst to grunner til dette. For det første er forskningsfeltet relativt nytt, og totalt er det ikke mye som er publisert om dette temaet. For det andre krever slike analyser samkjøring av forskjellige databaser og tilgang til data som ikke dekkes av eksisterende databaser/statistikker.

Dette prosjektet skal se på hvilke datakilder som kan brukes for å vurdere effekten, og så gi anslag på effekten av Airbnb på boligmarkedet/utleiemarkedet generelt, og spesielt på den delen av markedet som gjelder de svakstilte.

På grunn av stramt budsjett kan prosjektet foreslå metodiske løsninger og gi anslag for effekten basert på tilgjengelige data, men presis vurdering finfordelt etter grupper brukere, regioner osv. kan bare gjennomføres innenfor et større forskningsprosjekt.

¹ Airbnb er en internettjeneste der folk leier ut hele eller deler av sitt eget hjem for reisende på jakt etter overnatting. Nettstedet gir en plattform for å etablere kontakt mellom vert og gjest, og er ansvarlig for håndtering av transaksjonen. Nettstedet tilbyr mer enn 2 000 000 private overnattingssteder i 192 land og mer enn 33 000 byer.

2 DATA OG METODEUTVIKLING

For å si noe om effekten av Airbnb for de svakstilte på boligmarkedet bør man sammenligne Airbnb-tall med data for boligmarkedet og utleiemarkedet. Slik vurdering krever informasjon om:

- 1) Airbnb. For å vurdere effekter av Airbnb på ulike deler av boligmarkedet bør man vite antall Airbnb utleiesteder fordelt etter type. Siden Airbnb-utleiesteder er fordelt veldig ujevnt rundt i landet, er det også ønskelig å ha data på kommunenivå.
- 2) Bolig- og utleiemarkedet. Innenfor dette prosjektet er det viktig å ha data om størrelse på boligmarkedet generelt, og antall/andel boliger som brukes av de vanskeligstilte. Størrelse på utleiemarkedet og utleieprisene er også av interesse.

Denne seksjonen beskriver kilder til ferdiginnsamlede data, samt metoden for å hente inn data som mangler. Videre beskrives metoden for å vurdere effekten av Airbnb på boligmarkedet/utleiemarkedet med tanke på de svakstilte.

2.1 OVERSIKT DATAKILDER

2.1.1 DATA OM AIRBNB

Det finnes tre forskjellige måter å skaffe informasjon om Airbnb. Først, går Airbnb selv ut til media med noen tall. Dette gjøres usystematisk og tall som man kan finne i media dekker bare utvalgte land eller byer. Airbnb velger selv hvilke tall som skal lekke ut til media og bildet som dannes kan til en viss grad være ensidig. Fullstendige data som dekker samtlige destinasjoner i Norge utleveres ikke.

Alternativt kan man kjøpe data fra en privat organisasjon som heter Airdna. Airdna har et system som kontinuerlig overvåker nettsidene til Airbnb og danner på den måten en database. Informasjon om utleiesteder, priser, antall dager leiet ut osv. på personnivå lagres og selges. Siden nettsiden til Airbnb ikke gjør forskjell mellom faktiske reservasjoner og dagene som verter merker som «ikke tilgjengelig», blir noen tall stipulert. Fordelen med systemet er at det er mulig å følge opp Airbnb på veldig detaljert nivå gjennom tiden siden 2013. Noen tall for 20 store byer i Norge er tilgjengelig gratis online.

Mest detaljert informasjon kan man få via å hente informasjon direkte fra nettsiden til Airbnb. Der får man informasjon både om utleiesteder og om verter. I tillegg kan man laste ned og analysere tilbakemeldinger både fra gjester og verter. Informasjonssøk og lagring av data kan automatiseres ved hjelp av egenutviklede eller innkjøpte nettscraping programvarer. Kilder til data om Airbnb sammenlignes i tabellen nedenfor:

Tabell 1 Kilder til data om Airbnb.

Datakilde	Tilgjengelig Informasjon	Fordeler	Ulemper
Airbnb	Tall for utvalgte markeder, byer og land.	Offentlig tilgjengelig. Utviklet av de som har full tilgang til data.	Usystematisk. Ikke dekkende. Ensidig positiv.
Airdna	Data for alle utleiesteder, priser, reservasjoner siden 2013	Fullstendig oversikt etter 2013. Rask oppdatering. Noe gratis data for 20 store byer i Norge.	Delvis stipulerte reservasjonstall. Manglende tilbakemeldinger og data om verter. Ekstra innsats trenges for å knytte data til adresser/kommuner.
Nettscraping	Fullstendige data om utleiesteder og verter.	Fullstendige data, stor fleksibilitet.	Reservasjonstall bør stipuleres. Behov for koding eller bruk av spesielle nettscraping programvarer. Ikke mulig å få data fra tidligere perioder.

I denne rapporten ble data om Airbnb samlet i flere trinn. Først ble data om samtlige norske Airbnb-utleiesteder kjøpt inn fra Airdna. På denne måten fikk vi følgende informasjon om hvert utleiested:

- geografisk posisjon,
- type eiendom,
- antall reservasjoner i 2014-2016,
- antall rom,
- inntekter fra utleie via Airbnb,
- antall dager utilgjengelig for leie.

Airdna-data inneholder ikke informasjon om i hvilken kommune utleiestedet er plassert. Innenfor dette prosjektet har vi testet to metoder til å konvertere geografisk posisjon (lengdegrad og breddegrad) til kommune. Først ble geografisk posisjon innført i online eiendomsdatabasen seeiendom.no for å få adressen og postkode. Egenutviklet nettscraping program gikk gjennom over 26 030 aktive utleieenheter og klarte å identifisere 23 099 (88,8 %) adresser. 2302 enheter (9,0 %) i databasen ble plassert utenfor områder med kjent adresse. Dette kan skyldes både at noen Airbnb-brukere viser feil posisjon og at noen utleiesteder befinner seg utenfor bebodde områder. 93 enheter (0,3 %) i databasen hadde ingen kjent geografisk posisjon. Så ble kommune identifisert via adressen (postkoden). Så ble nærmeste Airbnb-utleiested med kjent adresse funnet for hver av 2302 Airbnb-utleiesteder med ukjent adresse. Hvis avstand mellom punkter med ukjent og kjent adresse ble mindre enn 1 km, ble den ukjente enheten plassert innenfor den samme kommunen som den kjente

enheter tilhører til. På den måten ble 2302 enheter plassert innenfor en eller annen kommune.

Den andre metoden går på at geografisk posisjon mates inn GIS (Geographic Information System) som inneholder et kart over administrative enheter i Norge. Systemet plasserer Airbnb-enheter på kartet og teller antall enheter i hver kommune. På den måten ble 97,0 % (25 160 av 25 937) av Airbnb-utleiesteder med kjent geografisk posisjon knyttet til kommuner. Tilsvarende prosenttall for den første metoden var 98,3 %. Likevel, hvis man ser bort fra de adressene som ble ekstrapolert via plassering innenfor 1 km radius rundt den nærmeste kjente adresse, gir første metoden svakere resultat (89,0 % mot 97,0 %). Forskjell mellom de to metodene er minimal i de største kommunene, og kan være betydelig i noen små kommuner. Det er behov for mer arbeid for å komme til en nøyaktig metode for å få Airbnb-data på kommunenivå, men dette ligger utenfor denne rapportens omfang. Mens bruk av GIS er raskere, enklere og mer presis, gir nettscraping via seeiendom.no mer informasjon om eiendom som leies ut via Airbnb. Denne informasjonen omfatter for eksempel, type eiendom (enebolig, rekkehus, garasje osv.), kulturminne status, næringsgruppe (bolig, forretningsbygging osv.) og teigareal.

I denne rapporten stemmer tall for distribusjon av Airbnb-utleiesteder mellom kommunene fra metode 1 (nettscraping) hvis annet er ikke angitt.

2.1.2 DATA OM DET GENERELLE BOLIG- OG UMLEIEMARKEDET

SSBs Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) gjennomføres årlig siden 2005. Formålet med LMU er å kartlegge leienivået på leide boliger i Norge stratifisert på ulike segmenter av leiemarkedet. Populasjonen er alle utleieboliger bosatte av private husholdninger i Norge. Data fra webskjemaer fra husholdninger utgjør grunnlaget for beregningene. Nettoutvalget varierer fra år til år og utgjør ca. 10 – 12 000 personer. Svarprosent ligger på 50 – 60 %. Som resultat rapporteres gjennomsnittlig leiepris per kvm, etter prissone, antall rom, bruksareal og leieforholdets lengde. Tallene kan ikke sammenliknes fra år til år.

Det finnes flere kilder til kunnskap om leiemarkedet. Konsumprisindeksen (KPI) til SSB, som publiseres hver måned, måler også husleie. KPI-målingen og den årlige husleieundersøkelsen bygger på det samme datagrunnlaget men måles på ulike måter og til sammen gir de viktig informasjon om prisene på husleiemarkedet.

Mens den årlige leiemarkedsundersøkelsen er basert på uavhengig utvalg fra år til år, måles husleieutviklingen i KPI basert på identiske boliger over tid, og dermed måles boliger med konstant kvalitet. Dette er et meget viktig prinsipp i KPI. KPI måler bruken av boligen i en måned og prisen for dette forbruket.

Den årlige leiemarkedsundersøkelsen er et godt mål på husleienivåer på tvers av geografiske inndelinger og prisindeksen for betalt husleie (KPI) et godt mål på den generelle husleieutviklingen i Norge.

I tillegg finnes det data om utleieannonsene som publiseres på FINN.no. Disse data gir noe indikasjon på prisnivå i utleiemarkedet, men det er vanskelig å vurdere om dataens reliabilitet og validitet. For tiden eies tilsvarende databasen av Eiendom Norge som er villig til å dele data mot betaling. Noe tall for Oslo er offentlig tilgjengelig på <http://boligbygg.reeltime.no/>.

2.2 VANSKELIGSTILTE PÅ DET NORSKE BOLIGMARKEDET

I NOU 2011:15 defineres hvem som er vanskeligstilt på boligmarkedet som «personer og husholdninger som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egenhånd». Dette er en utfordring til å operasjonalisere denne definisjonen (Thorsen, 2017). For å identifisere de vanskeligstilte tar SSB utgangspunkt i økonomisk situasjon og bosituasjon. De som har lav inntekt (og/eller relativt store utgifter) og på en eller annen måte ikke har tilfredsstillende bosituasjon kategoriseres som vanskeligstilte på boligmarkedet. Avhengig av hvor man setter grense for lav inntekt og vanskelig bosituasjon, regner SSB ut at det var mellom 1 085 og 78 294 vanskeligstilte husholdninger i Norge i 2015 (se tabellen nedenfor).

Tabell 2 Vanskeligstilte husholdninger på boligmarkedet etter ulike definisjoner. 2015.

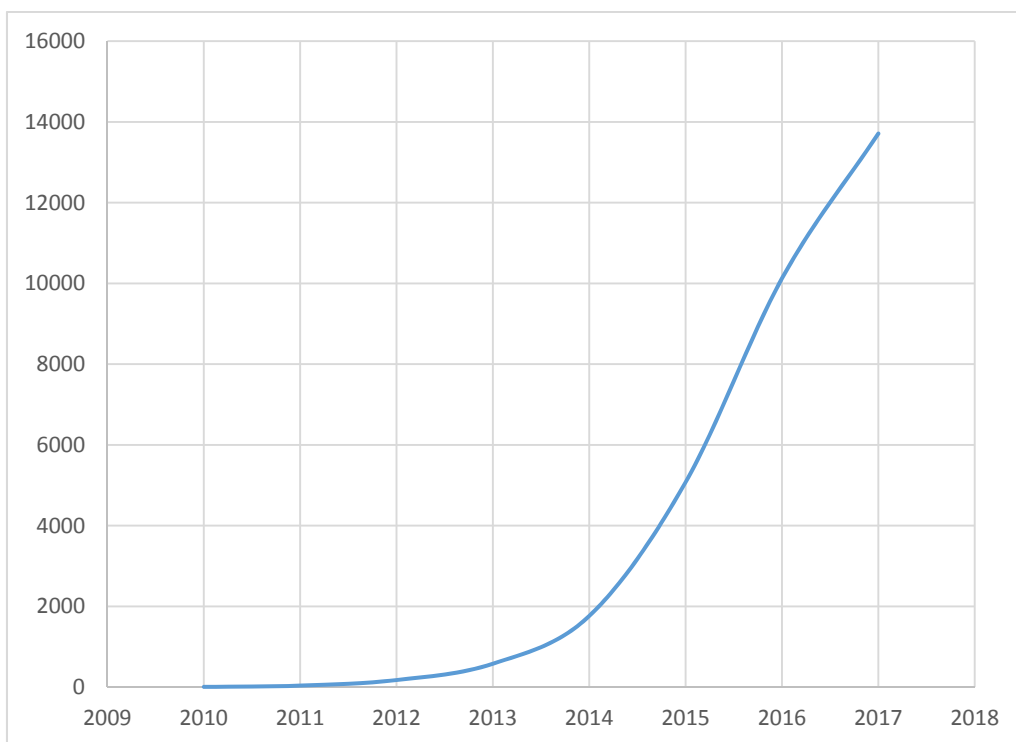
	Selveier	Eier borettsla g/ andel	Eier samlet	Leier	Hele landet
1. Lavinntekt, i tillegg trangbodd og/eller høy gjeldsbelastning. De med formue over lavinntektsgrensen er ekskludert.	23 122	10 552	33 674	30 433	64 107
2. Lavinntekt og leier og trangbodd	.	.	.	24 302	24 302
3. Lavinntekt og trangbodd og høy gjeldsbelastning	2 106	1 395	3 501	1 085	4 586
4. Husholdninger har mottatt bostøtte eller sosialstønad og er trangbodd	5 468	2 662	8 130	16 724	24 854
5. Nederste inntektskvartil, i tillegg trangbodd og/eller høy gjeldsbelastning. De med formue over lavinntektsgrensen er ekskludert.	42 143	20 030	62 173	39 807	101 980
6. Husholdninger uten yrkesaktive og ikke inntekt fra folketrygden som overstiger 2G, i tillegg trangbodd og/eller høy gjeldsbelastning	18 257	7 361	25 618	21 704	47 322
7. Lavinntekt, i tillegg trangbodd og/eller høy estimert boutgiftsbelastning. De med formue over lavinntektsgrensen er ekskludert	39 119	16 679	55 798	78 294	134 092
Hele landet	1 448 849	324 240	1 773 089	462 075	2 235 164

Kilde: SSB rapport 2017/6.

Siden det er vanskelig å jobbe med så stor spredning i antall vanskeligstilte, vil vi ekskludere de to ekstreme definisjonene og velge definisjonen nummer 6 som ligger nærmest gjennomsnittlig vurdering for de fem resterende definisjonene. Siden tall for 2017 er ikke tilgjengelig, bruker vi tall for 2015 under en forutsetning om det ikke foregår dramatiske endringer i antall vanskeligstilte i de siste 2 årene.

3 AIRBNB I NORGE

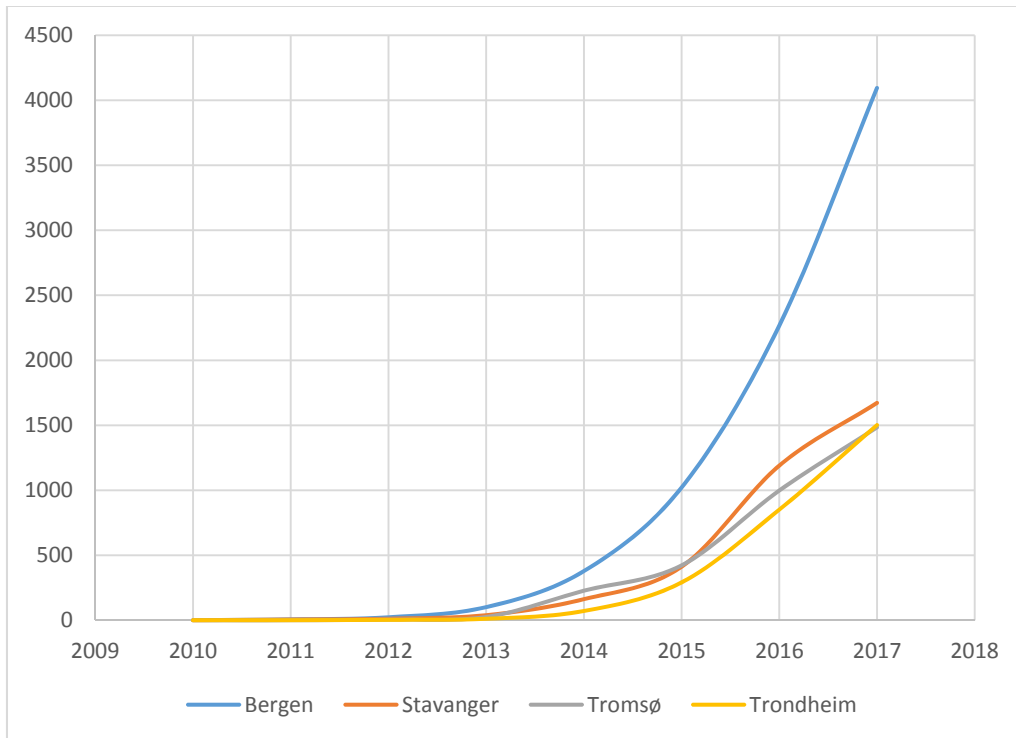
Ifølge Airdna er det registrert over 25 491 utleiested i Norge. På et år har antall utleieannonser økt med 58 % i landet (Airbnb-tall²). Mest utleiesteder finnes i Oslo og veksten fortsetter uten store tegn på bremsing (se figuren nedenfor).



Figur 1 Antall Airbnb utleiesteder i Oslo.

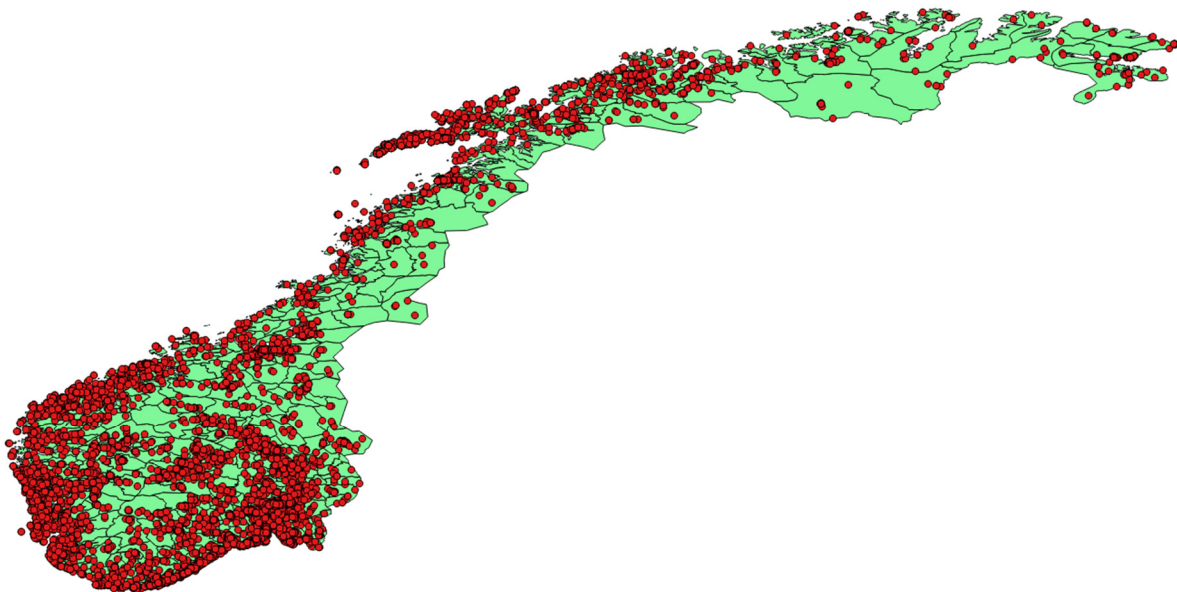
Veksten er også stor i de andre store byene i Norge (se figuren nedenfor).

² <http://www.hegnar.no/Nyheter/Reise/2017/07/Kraftig-Airbnb-vekst-i-Norge>



Figur 2 Antall Airbnb utleiesteder i 4 utvalgte byer.

Airbnb kom noe seinere til mindre byer og små steder i Norge. 28 (6,6 %) av norske kommuner hadde Airbnb-reservasjoner i 2014. Tallet økte til 43 (10,0 %) i 2015 og 371 (87,0 %) i 2016. Per sommer 2017 finnes Airbnb-utleie i 90,1 % av norske kommuner.



Figur 3 Airbnb utleiesteder i Norge.

4 FORHOLD MELLOM AIRBNB OG BOLIGMARKEDET

4.1 REGIONALE FORSKJELLER

Ser man på aggregerte tall, er Airbnb stort sett et storbyfenomen. 70,5 % av norske Airbnb-utleiesteder ligger i de 15 kommunene som har over 50 000 innbyggere. Der registreres også 80,5 % av alle Airbnb-overnattinger i Norge.

Likevel, er effekter av Airbnb for boligmarkedet størst på noen små steder. Tabellen nedenfor viser at Oslo ligger bare på 9-ende plass når det gjelder antall Airbnb-utleiesteder per bolig. I Flakstad kommune i Lofoten leies nesten hver 10-ende bolig (eller del av boligen) via Airbnb³. Kalkulert med en annen metode, er det kommune Åseral som ligger på første plass med 5,6 % av boligene annonsert via Airbnb. Tilsvarende tall for Oslo er 3,1 %. De to metodene gir noe forskjellige resultater for små kommuner, men når det gjelder store kommuner og landet totalt, er resultatene ikke forskjellige.

Tabell 3 Airbnb utleiesteder per bolig (%), 13 kommuner med størst andel. To ulike metoder.

Kommune (Metode 1)	Airbnb steder per bolig (i %), øveste og nedeste delen av listen, 2016	Kommune (Metode 2)	Airbnb steder per bolig (i %), øveste og nedeste delen av listen, 2016
Flakstad	9,0	Åseral	5,6
Moskenes	7,1	Hemsedal	5,1
Åseral	5,4	Flakstad	4,6
Hemsedal	5,0	Modalen	4,1
Modalen	4,3	Moskenes	3,9
Forsand	4,1	Hol	3,7
Hol	3,6	Øyer	3,6
Øyer	3,2	Forsand	3,5
Oslo kommune	3,1	Oslo kommune	3,1
Lyngen	3,0	Aurland	2,9
Vågan	3,0	Lesja	2,7
Træna	2,9	Lyngen	2,6
Andøy	2,8	Eidfjord	2,5

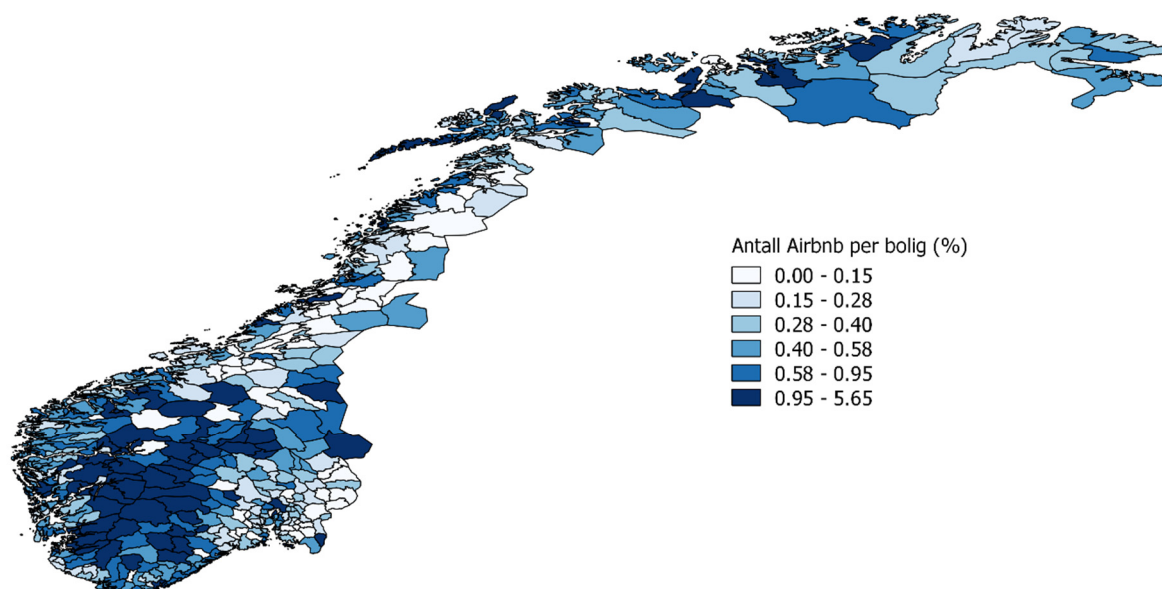
I 76 kommuner i Norge brukes over 1 % av boliger til utleie via Airbnb og over 1,5 mil. nordmenn bor i disse kommunene. Dette utgjør en 28,9 % av befolkningen. Det er foreløpig uvisst hvor stor andel bolig utleid via Airbnb kreves for å påvirke utleiemarkedet.

³ Tallet betyr ikke nødvendigvis at en hel bolig leies ut. Dette kan være et rom eller et gjestehus eller telt i hagen. I tillegg kan noen bolig leies ut bare i korte perioder når vertene ikke bruker den.

Tabell 4 Antall kommuner og befolkningsandel som bor i kommuner med angitt antall Airbnb utleiesteder per bolig

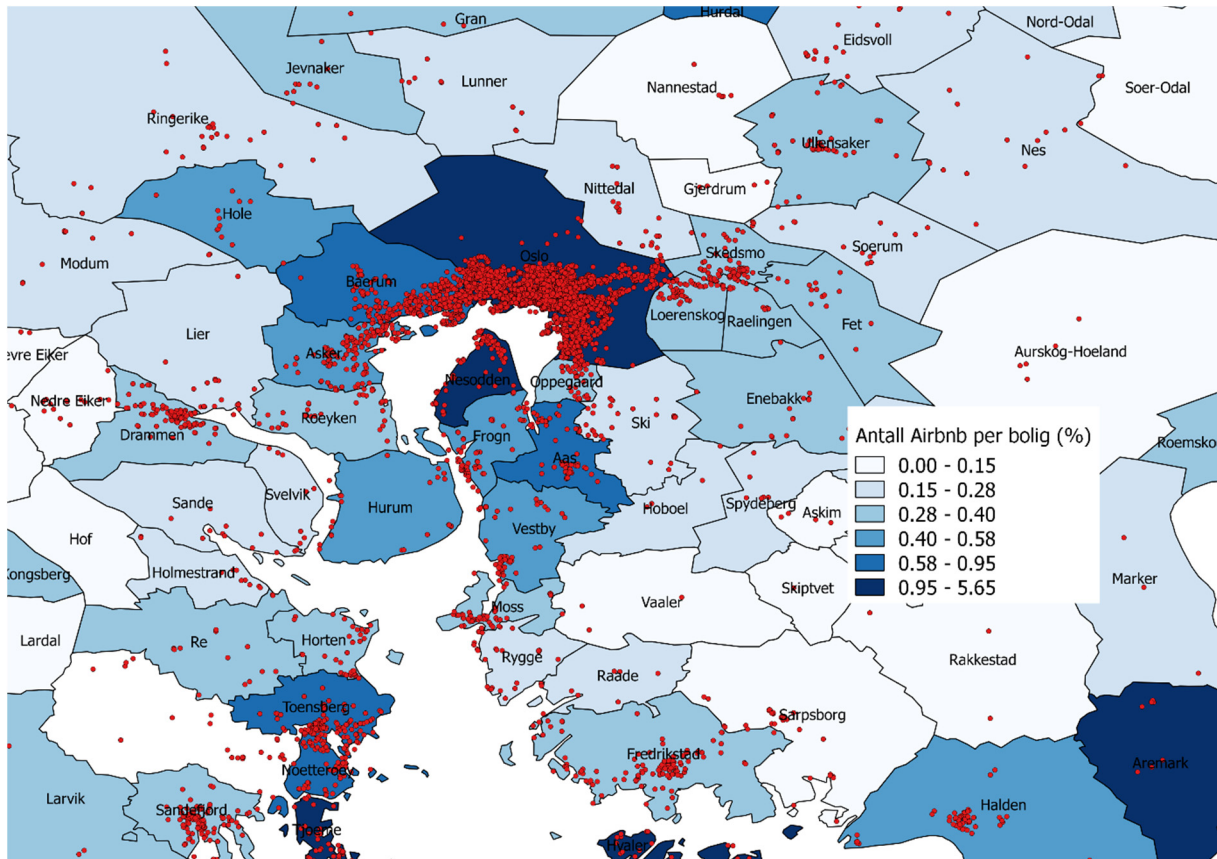
Antall Airbnb per bolig	Antall kommuner	Befolkning	% befolkning
<0,1 %	41	455734	8,7
0,1-0,5 %	196	1961640	37,3
0,5 - 1,0 %	113	1321614	25,1
1,0-5 %	72	1513528	28,8
>5 %	4	5801	0,1
Sum Norge	426	5258317	100,0

Disse tallene gir en viss oversikt over utbredning av Airbnb i ulike kommuner. Likevel, ikke alle Airbnb-utleiesteder kan brukes i det ordinære utleiemarkedet. Kartet nedenfor viser hvor kommunene med størst og minst konsentrasjon av Airbnb ligger i Norge.



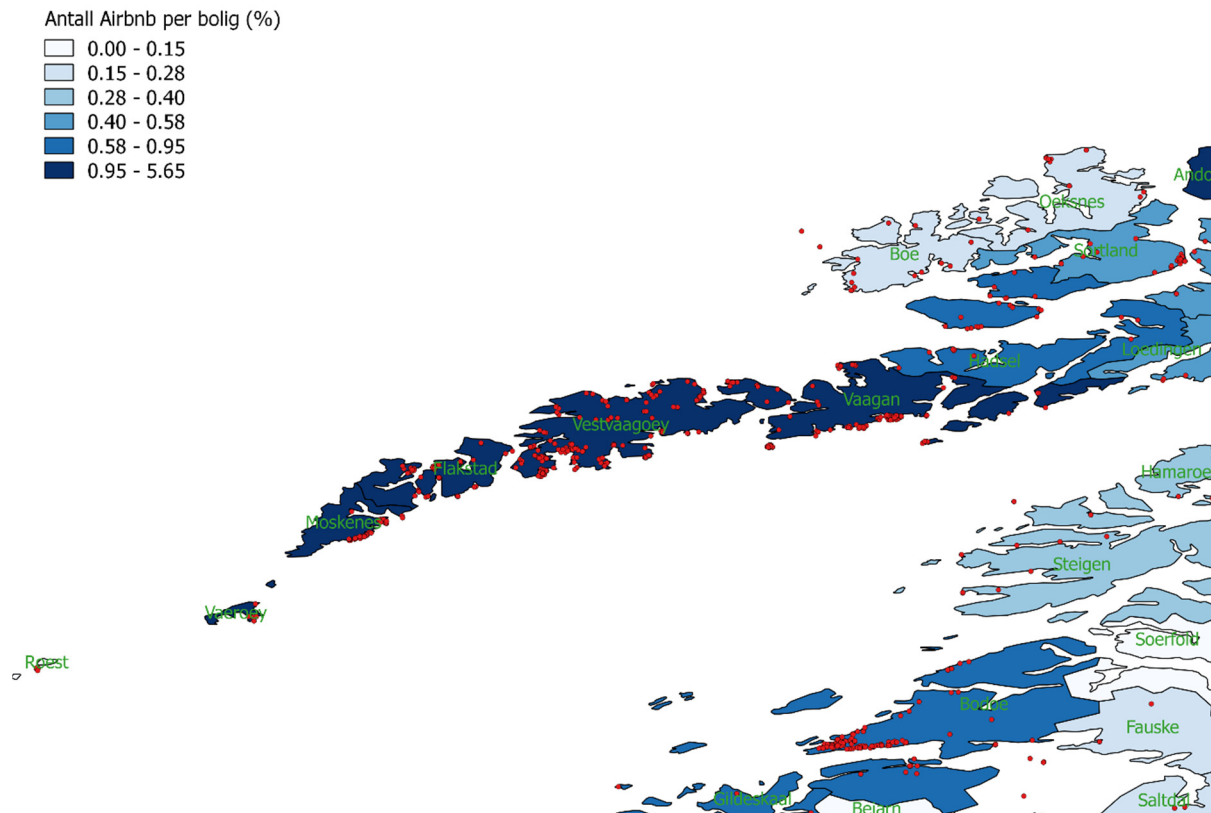
Figur 4 Andel Airbnb per bolig i Norge, 2017.

I Oslo-området ser vi at de fleste Airbnb-utleiestedene finnes rundt byens kjerne, mens noen av nabokommunene har relativt beskjedent andel bolig utleid via Airbnb.



Figur 5 Airbnb utleiesteder og andel Airbnb per bolig i Oslo-området, 2017.

Lofoten, som er trolig mest kjent turistdestinasjon i Nordland, har størst konsentrasjon av Airbnb i hele Norge.



Figur 6 Airbnb utleiesteder og andel Airbnb per bolig i Lofoten, 2017

4.2 AIRBNB SOM KAN BRUKES TIL ORDINÆR UMLEIE

Tabellen nedenfor viser at det annonseres mange forskjellige utleieobjekter på Airbnb sine nettsider. Alt fra vanlige hus til trehytter, båt og igloo kan leies. Tabellen nedenfor viser at 64,6 % av Airbnb-utleiesteder kunne potensielt brukes for ordinær utleie. Dette gjelder først og fremst leiligheter, hus og hybel hvor hele utleieobjektet disponeres av en leietaker. Her antar vi at private og delte rom i et hus/leilighet ikke brukes til vanlig langsiktig utleie. Innenfor dette prosjektet har vi ingen mulighet til å rapportere disse tall på kommunenivå, selv om det er mulig å gjøre tilsvarende beregninger innenfor et større prosjekt.

Tabell 5 Antall Airbnb utleiesteder i Norge etter eiendomstype og utleietype per mai 2017.

Type eiendom	Type utleie			Totalt	Kan brukes til ordinær utleie	% av Airbnb tilbudet som kan brukes til ordinær utleie
	Hele hus/ leilighet	Privat rom	Delt rom			
Apartment	12860	3985	288	17133	12860	49,0
House	3283	1759	38	5080	3283	12,5
Cabin	1550	64	7	1621		
Condominium	391	70	10	471	391	1,5
Bed & Breakfast	61	285	9	355		
Townhouse	210	135	4	349	210	0,8
Villa	182	118	5	305	182	0,7
Other	70	72	10	152		
Loft	58	73	8	139		
Guesthouse	53	46	2	101		
Boat	62	20	7	89		
Bed & Breakfast	16	60	4	80		
Dorm	16	56	7	79	16	0,1
Camper/RV	56	7	3	66		
Treehouse	28	11		39		
Ukjent	30	3	1	34		
Chalet	26	2		28		
Bungalow	22	2		24		
Tent	12	6	5	23		
Nature lodge	10	4		14		
Hut	12			12		
Tipi	4	6		10		
Island	5	3		8		
Entire Floor	4	3		7	4	0,0
Cottage	5			5		
Hostel	1	4		5		
Serviced apartment	1	2		3	1	0,0
Train	3			3		
Van		3		3		
Cave	1	1		2		
Earth House	1		1	2		
Yurt	1	1		2		
Boutique hotel		1		1		
Castle		1		1		
Igloo	1			1		
Parking Space	1			1		
Plane	1			1		
Totalt	19037	6803	409	26249	16947	64,6

4.3 AIRBNB OBJEKTER SOM KUNNE BRUKES TIL UMLEIE FOR DE SVAKESTILTE GRUPPENE

Totalt er det ca. 17000 Airbnb-annonserte eiendomsobjekter i Norge som i prinsipp kunne brukes til vanlig utleie. En del av disse er store og luksuriøse hus/leiligheter som kan knapt beregnes som alternativ for de svakstilte gruppene. Tall fra Airdna viser at i Oslo er det 8 % Airbnb-utleiesteder som har 3 soverom og 4 % som har mer enn 3 soverom. På den måten kan man innenfor dette prosjektet grovt anta at ca. 10 % av Airbnb-utleiesteder er så store at de faller utenfor det markedet som er aktuell for de svakstilte. Det er mulig å få relativt nøyaktig vurdering av størrelse/pris for de Airbnb sine utleiesteder, men dette krever omfattende datainnhenting.

Hvis man definerer utleiemarkedet for de svakstilte gruppene som a) utleieobjektene med mindre enn 3 soverom b) som ikke inkluderer enkelte private og delte rom, kan man anta at Airbnb tar ut ca. 15 000 utleieobjekter fra markedet som er aktuell for de svakstilte gruppene. Dette er med stor sannsynlighet et overestimat fordi en uviss andel utleieobjekter skulle ekskluderes. Disse objektene inkluderer også eiendommer som eiere ikke skulle leie ut i det hele tatt uten Airbnb. En del eiere kan foretrekke fleksible løsninger som Airbnb hvis de vil disponere utleiestedet for en del av tiden. Mens man kan velge enkelte dager eller måneder når Airbnb-stedet er sperret for booking, er det ikke mulig med normal langsiktig utleie. Får å ta hensyn til denne faktoren kan man analysere data for antall dager når eiendommene var sperret for reservasjon (stipulerte data tilgjengelig via Airdna). Alternativt kan man få relativt presis vurdering via intervju med et representativt utvalg av Airbnb-vertene.

Basert på SSB sine tall for årene 2015-2016 kan man forvente at det ca. 541 864 husholdninger i Norge som leier bolig i 2017⁴.

Tabell 6 Antall Husholdninger, etter eierstatus, tid.

	2015	2016	2017 (stipulert)
I alt	2 308 389	2 337 995	2 367 601
Selveier	1 457 979	1 476 242	1 494 505
Andels- / aksjeeier	329 120	330 176	331 232
Leier	521 290	531 577	541 864

Source: SSB.

17 000 Airbnb-utleiesteder utgjør 3,1 % av alle utleide (på ordinær måte) boliger i Norge. Forutsatt at 64,6 % av Airbnb-steder passer for ordinær utleie, kan man forvente at det vanlige utleiemarkedet kunne være ca. 3,0 % større i Norge uten Airbnb.

Tallet varierer mye fra kommune til kommune. I Flakstad kommune som har rekordmange Airbnb-utleiesteder per bolig, utgjør 60 Airbnb-utleiesteder en betydelig effekt på utleiemarkedet. I Flakstad var det 94 husholdninger som leide bolig i 2016. Forutsatt uendret

⁴ Under forutsetning om lineær utvikling.

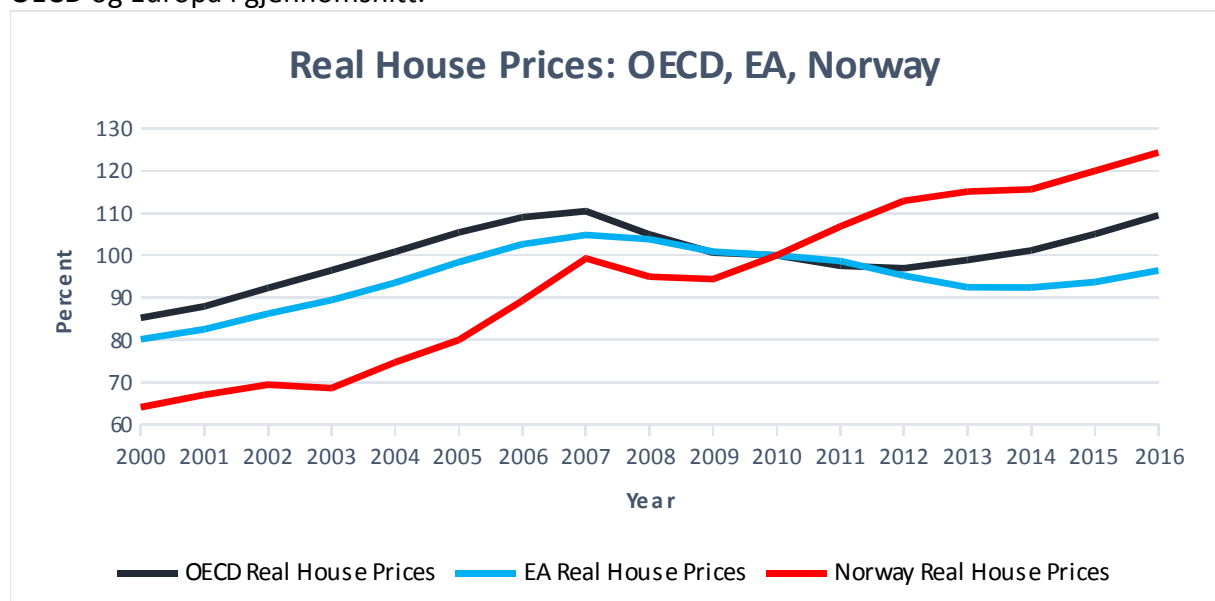
antall leiende husholdninger og at 64,6 % av Airbnb-steder passer for ordinær utleie, kan man forvente at det vanlige utleiemarkedet kunne være 28,8 % større i Flakstad uten Airbnb.

Siden SSB ikke publiserer data som tillater gruppering av leieboere som vanskeligstilte og leieboere ellers på kommunenivå, er det vanskelig å anslå effekt av Airbnb på det relevante segmentet av markedet i Flakstad eller andre mindre kommuner.

I Norge er det ca. 21 000 vanskeligstilte husholdninger som leier bolig (SSB, 2017). Her snakker vi om husholdninger uten yrkesaktive og ikke inntekt fra folketrygden som overstiger 2G, i tillegg trangbodd og/eller høy gjeldsbelastning. Det er svært vanskelig å si hvor stor andel av 17 000 hus/leiligheter leid ut via Airbnb som faktisk kunne brukes til å forbedre boforhold til de svakstilte. Det er også ukjent hvilke ordninger eller regler som kunne kanalisere eiendommer fra korttidsutleie via Airbnb til utleie/salg til de svakstilte. Dette kan være et tema for en spesiell studie.

4.4 AIRBNB EFFEKT PÅ BOLIGPRISENE OG UTLEIEPRISENE

Som det vises i figuren nedenfor øker norske boligprisene (justert for inflasjon) raskere enn i OECD og Europa i gjennomsnitt.



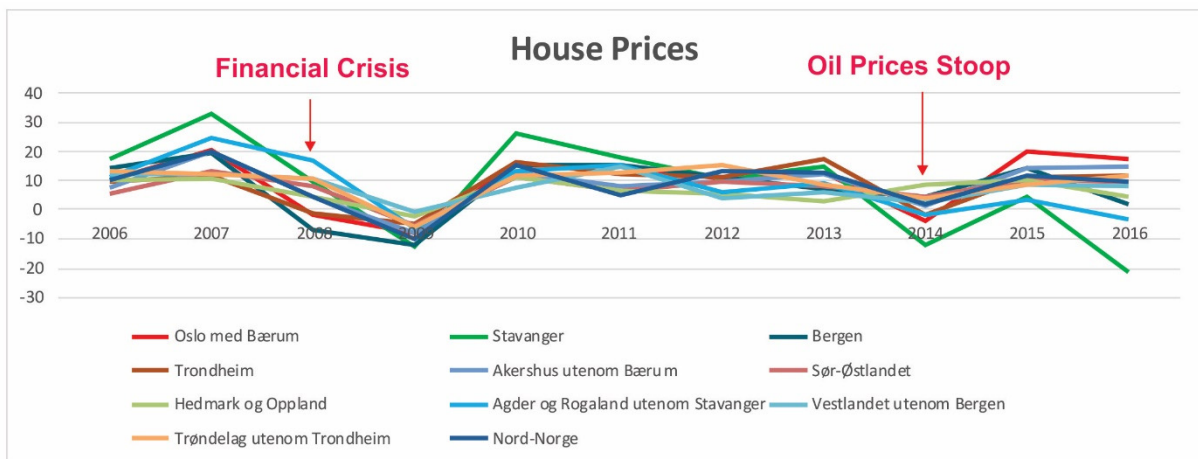
Figur 7 Boligprisutvikling i Norge, OECD og Europa (EA). Kilde: OECD (2017), Housing (indicator). doi: 10.1787/63008438-en (nedlastet 07. juni 2017).

De faktorene som påvirker boligprisutvikling kan bli fordelt i to grupper: de nasjonale og lokale (Strømmen-Bakhtiar, unpublished). Blant de nasjonale faktorene er det rentenivå som er viktigst (Goodhart & Hofmann, 2008; McQuinn & O'Reilly, 2008; Shiller, 2007). Bygging-kostnader (Capozza, Hendershott, Mack, & Mayer, 2002; Glaeser, Gyourko, & Saks, 2005; Somerville, 1999) og tilgjengelighet av boliglån (Cronin & McQuinn, 2016; Gelain, Lansing, & Mendicino, 2013; Goodhart & Hofmann, 2008) spiller også en viktig rolle.

På lokal nivå er det prisene på tomter, (Knoll, Schularick, & Steger, 2017), beliginhet (Swoboda, Nega, & Timm, 2015a), sysselsetning (Mian, Sufi, & Trebbi, 2015), demografiske faktorer (Bracke, 2015; Swoboda, Nega, & Timm, 2015b), regelverket (Anthony, 2016; Kok, Monkkonen, & Quigley, 2014), kvalitet på skoler (He, 2017; Schwartz, Voicu, & Horn, 2014),

kriminalitet (Gilderbloom, Riggs, & Meares, 2015), turisme (Biagi, Brandano, & Lambiri, 2015) og transport infrastruktur (Efthymiou & Antoniou, 2013; Mense & Kholodilin, 2014) kan påvirke boligprisene.

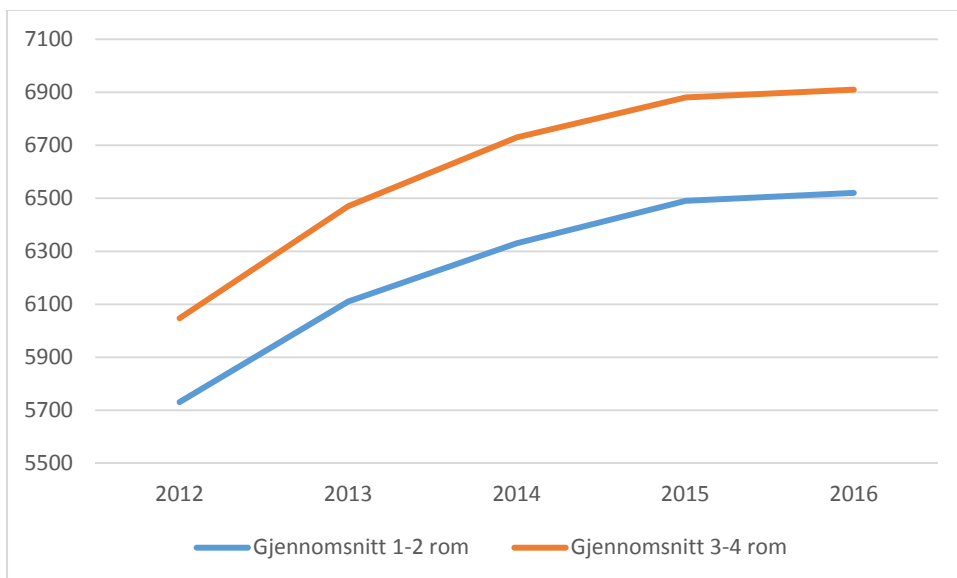
Figuren nedenfor viser at boligprisene endres på relativt lik måte i de største byene i Norge. Dette er indikasjon på at nasjonale faktorer spiller avgjørende rolle på boligmarkedet mens lokale faktorer har relativt liten betydning. Airbnb har definitivt lokal påvirkning, og det er ikke mulig å se noen mønstre som tyder på at eksponentiell økning av Airbnb siden 2013 fører til konstant økning i boligprisene.



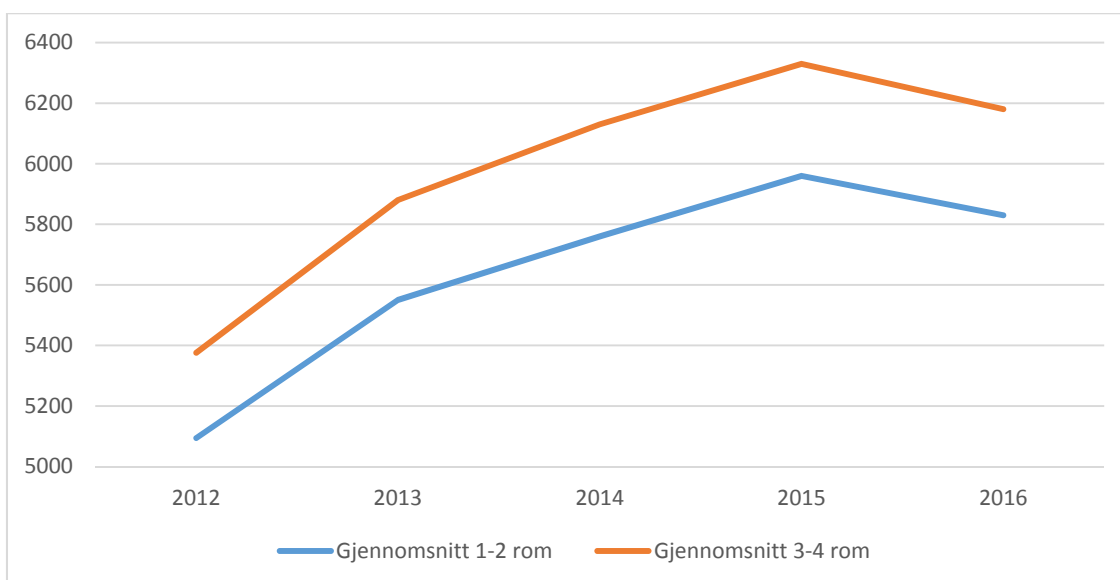
Figur 8 Boligprisutvikling i de største norske byene og utvalgte landsdeler (kilde: SSB).

Når det gjelder utleieprisene, finnes det statistikk fra Finn.no som stemmer for de største byene i Norge. Analysen utført av Strømmen-Bakhtiar (2017, upublisert) viser at det er bare i Oslo det finnes positiv korrelasjon mellom antall Airbnb-utleiesteder og utleieprisene. Det finnes ikke relevante data for utleieprisene utenfor de største byene, så det er for tiden ikke mulig å si noe om hvordan Airbnb påvirker de andre stedene (i tillegg til Oslo) som har stor konsentrasjon av Airbnb enheter per bolig.

Ser man på prisutvikling i utleiemarkedet er det ingen tegn på at prisene økte etter introduksjon av Airbnb. Både i store byer (Figur 9) og i mindre tettsteder (Figur 10) øker utleieprisene stadig langsommere gjennom de siste årene.



Figur 9 Predikert månedlig leie (kr) i tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere (Kilde: SSB).

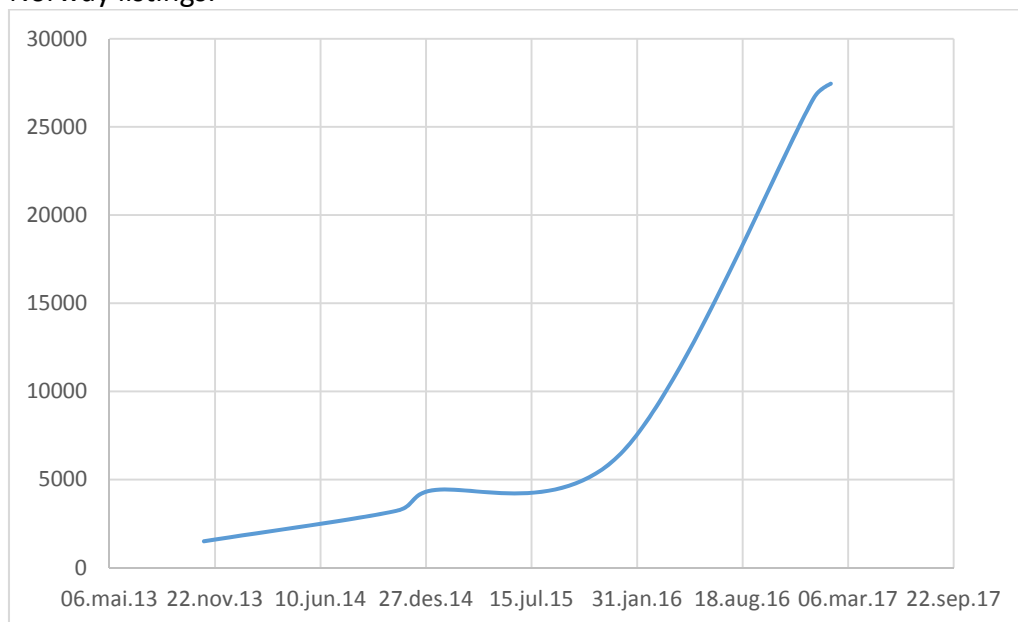


Figur 10 Predikert månedlig leie (kr) i tettsteder med 2 000 - 19 999 innbyggere eller flere (Kilde: SSB).

5 PROGNOSE FOR UTVIKLING AV AIRBNB I NORGE

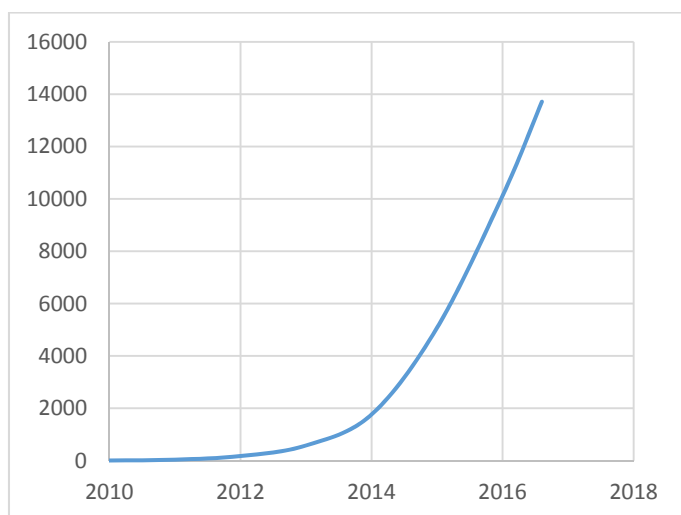
Siden 2015 demonstrerer Airbnb rask vekst (se figuren nedenfor⁵). Slik vekst kan ikke fortsette evig siden både tilbud og etterspørsel på korttidsutleiemarkedet har sine naturlige grenser.

Norway listings:



Figur 11 Antall Airbnb utleiesteder i Norge

Denne kurven ligner på det vi ser i Oslo og andre store byer.

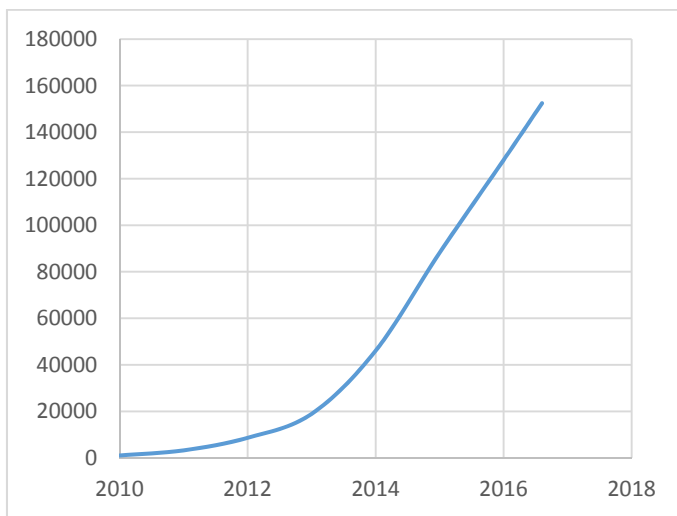


Figur 12 Antall Airbnb utleiesteder i Oslo

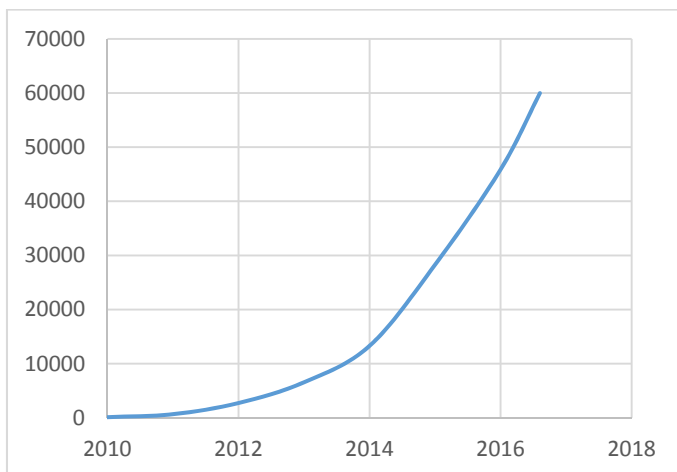
En måte å prognosere framtidig utvikling i Norge er å se på de landene og byene hvor Airbnb har vært til stede lengst. Figurene nedenfor viser at utviklingen i New York, Barcelona, Paris, London og San Francisco, hvor Airbnb opererer siden 2010, er lik det vi ser i Oslo/Norge. Vi

⁵ Ujevn vekst på slutten av 2014 forklares med at data før og etter 2014 kommer fra ulike kilder.

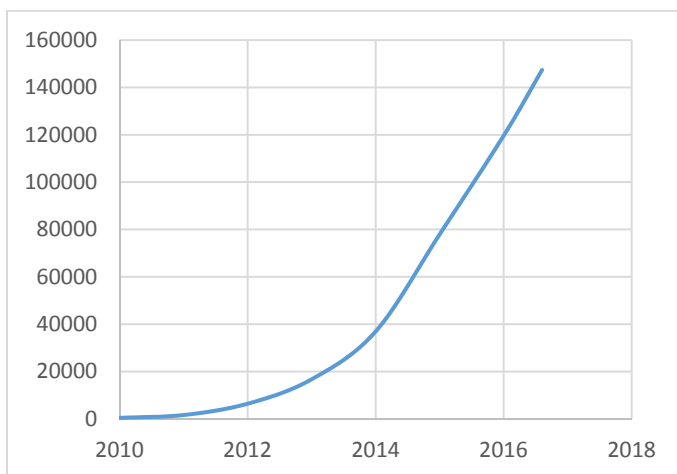
ser også at etter en periode med eksponentiell vekst stabiliseres veksten. Derfor kan utviklingen etter 2014 beskrives best som lineær vekst.



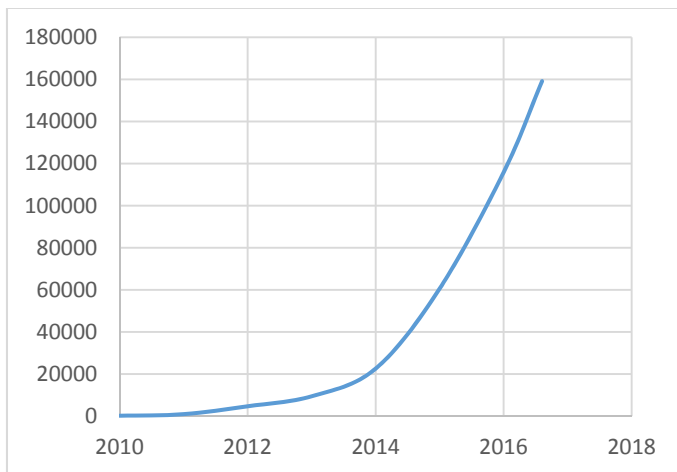
Figur 13 Antall Airbnb utleiesteder i New York



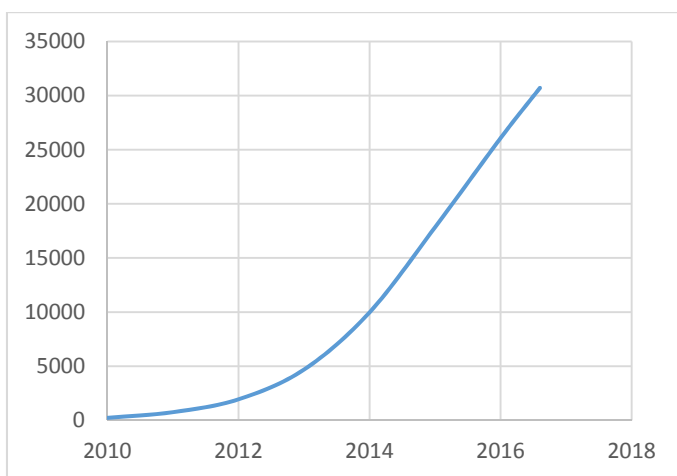
Figur 14 Antall Airbnb utleiesteder i Barcelona



Figur 15 Antall Airbnb utleiesteder i Paris



Figur 16 Antall Airbnb utleiesteder i London



Figur 17 Antall Airbnb utleiesteder i San Francisco

En UBS rapport viser at totalt antall Airbnb-utleiesteder i verden vokser stadig langsommere siden oktober 2016 (<https://www.cnbc.com/2017/04/13/airbnb-growth-slowing-regulation-ubs.html>). Veksten avtar mest pga. regulering innført i en rekke store byer. Likevel, hvis vi ser på utviklingskurvene for New York, Paris og San Francisco som har ulike former for restriksjoner for Airbnb, ser vi ganske lite endring rett etter restriksjonene ble innført.

Siden vi ikke har noen stor by eller land i verden hvor antall Airbnb-utleiesteder har kommet til sitt naturlige metningspunkt, er det ikke mulig å anslå hvor lenge veksten skal fortsette i Norge. Siden utredningskommisjonen for delingsøkonomi i Norge ikke finner gode grunner for å innføre restriksjoner for Airbnb er det lite sannsynlig at regelverket kommer til å sette en effektiv stopper for Airbnb i de nærmeste årene.

På nåværende tidspunkt er det ikke mulig å forutsi hvor grensen for utviklingen går, men med tanke på at Airbnb går over fra eksponentiell til lineær vekst verden rundt, kan vi se hvor stor andel av bolig i Norge skal leies ut i den nærmeste framtiden hvis de nåværende trendene fortsetter. Antall boliger i Norge som i prinsipp kan leies ut vokser med ca. 1 % hvert år i løpet av de siste 7 år (SSB, 2017). Antall Airbnb-utleiesteder vil antageligvis vokse etter 2015 lineært med ca. 20 000 utleiesteder per år. Basert på disse forutsetningene kan vi forvente utviklingen vist i tabellen nedenfor:

Tabell 7 Prognose andel Airbnb utleiesteder i forhold til antall bolig i Norge.

År	Antall bolig	Antall Airbnb	Andell Airbnb (%)	Andell Airbnb som er en del av den ordinære utleiemarkedet (64,6 %)
2017	2388320	46644	2,0	1,2
2018	2412203	66644	2,8	1,8
2019	2436325	86644	3,6	2,3
2020	2460688	106644	4,3	2,8
2021	2485295	126644	5,1	3,3
2022	2510148	146644	5,8	3,7

* Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, boligblokk, kjedehus og andre småhus.

Hvis veksten i antall Airbnb ikke avtar i løpet av fem år, kan vi forvente at 3,7 % av alle boliger i Norge leies ut via Airbnb i 2022. Tallene vil variere dramatisk mellom kommunene og bydelene/tettsteder. I noen få kommuner vil over 10 % av boligene leies ut via Airbnb mens i andre kommuner vil tilsvarende tall fortsett være ganske ubetydelig.

6 FORSLAG TIL FORSKNING I FRAMTIDEN

Denne rapporten viser at det finnes fortsatt en rekke kunnskapshull når det gjelder Airbnb sin effekt på bolig- og utleiemarkedet i Norge.

Det ser ut som delingsøkonomi generelt og spesielt Airbnb er et globalt fenomen som har lokale virkninger. Mens vi har best statistikk om bolig- og utleiemarkedet i store byer, er effektene sterkest i noen små samfunn rundt i landet. Det finnes derfor behov for å se nærmere på hvordan Airbnb påvirker små kommuner, men dette kan i mange tilfeller ikke gjøres med de eksisterende data. Det er blant annet behov for å samle primære data om utleieprisene og hvordan utleiemarkedet fungerer på lokalt nivå. Vi bør trolig vite mer om hvordan og hvorfor noen eiendommer tas ut fra det ordinære markedet og leies ut via Airbnb.

Når det gjelder de svakstilte på boligmarkedet er det foreløpig ukjent om denne gruppen påvirkes i større eller mindre grad av Airbnb enn resten av befolkningen. Det er definitivt behov for å undersøke om det finnes noen markedssvikt som bør korrigeres for å ivareta interesser av de svakstilte.

Når det gjelder data om Airbnb finnes det stort sett relevante data. Likevel, kobling av disse data til geografiske og sosioøkonomiske data fra andre kilder er en metodisk utfordring. Airbnb-data som er tilgjengelig gir ganske god beskrivelse av fenomenet på nasjonalt nivå og for de største tettstedene hvor mulige feil utjevnes når vi aggregere data. På kommune-nivå bør man se nærmere på data for å undersøke feilkilder som kan ha stor betydning for forskningsresultatene.

7 KONKLUSJONER

Dette prosjektet viser at det er mulig å gi anslag på effekt som Airbnb har for det generelle bolig- og utleiemarkedet i Norge, og spesielt på den delen av markedet som gjelder de svakstilte. Slik vurdering kan baseres på data fra SSB om bolig og utleiemarkedet. SSB publiserer tilstrekkelig data om blant annet antall boliger og boligprisene på kommunenivå. Data for utleiemarkedet er ikke tilgjengelig på kommunenivå, og dette er en betydelig utfordring siden utbredelsen av delingsøkonomien varierer enormt mellom kommunene i Norge. Det er også mulig å få gode data om utleie via Airbnb hvis man kombinerer kjøp av data fra Airdna med bruk av Geographic Information Systems (GIS).

Sommeren 2017 var det registrert 25 491 Airbnb-utleiesteder i Norge (58 % økning sammenlignet med året før). Over 90 % av alle norske kommuner har Airbnb-enheter med størst antall i store byer og tradisjonelle turistdestinasjoner.

Denne rapporten demonstrerer at Airbnb har økende, men fortsatt veldig avgrenset betydning for bolig- og utleiemarkedet i Norge som helhet. Likevel, noen mindre kommuner samt noen av de største byene i landet begynner å ha så mange Airbnb-utleiesteder at dette påvirker tilbudet på markedet for korttidsutleie. I 76 kommuner i Norge brukes over 1 % av boliger til utleie via Airbnb og over 1,5 mil. nordmenn bor i disse kommunene. Dette utgjør 28,9 % av befolkningen. Oslo ligger på niendeplass når det gjelder antall Airbnb-utleiesteder per bolig. I Flakstad kommune i Lofoten leies nesten mellom 4,6 og 9,0 % av boligene (avhengig av opptellingsmetode) via Airbnb, noe som ikke kan være ubetydelig for bolig- og utleiemarkedet.

Det er viktig å ta hensyn til at bare ca. 65 % av alle Airbnb-utleiestedene er egnet for ordinær utleie (her inkluderes iglo, båt, campingvogn ol. ikke). Ca. 541 864 husholdninger i Norge leier bolig i 2017. 17 000 Airbnb-utleiesteder, som kunne være en del av det ordinære utleiemarkedet, utgjør 3,1 % av alle utleide (på ordinær måte) boliger i Norge. Man kan anslå at det vanlige utleiemarkedet kunne være ca. 3,0 % større i Norge uten Airbnb. Tallet varierer mye fra kommune til kommune. I Flakstad kommune, som har rekordmange Airbnb-utleiesteder per bolig, kan man forvente at det vanlige utleiemarkedet kunne være 28,8 % større uten Airbnb. Selv om ca. 10 % av de 17 000 relevante Airbnb-enheter ikke passer primært de svakstilte, rammer Airbnb-effektene denne gruppen i regioner med stor konsentrasjon av Airbnb.

I Norge er det ca. 21 000 vanskeligstilte husholdninger som leier bolig. Her snakker vi om husholdninger uten yrkesaktive og uten inntekt fra folketrygden som overstiger 2G, i tillegg trangbodd og/eller høy gjeldsbelastning. Det er svært vanskelig å si hvor stor andel av 17 000 hus/leiligheter leid ut via Airbnb, som faktisk kunne brukes til å forbedre boforhold til de svakstilte. Det er også ukjent hvilke ordninger eller regler som kunne kanalisere eiendommer fra korttidsutleie via Airbnb til utleie/salg til de svakstilte. Dette kan være et tema for en spesiell studie.

Videre viser rapporten at økende Airbnb-aktivitet i Norge generelt trolig ikke har noe effekt verken på bolig- eller utleieprisene. Det er mulig at slike effekter kan identifiseres i kommuner

eller bydelene hvor konsentrasjon av Airbnb-utleiesteder er uvanlig stor. Dette kunne ikke gjøres innenfor denne rapporten pga. manglende tilgang til data.

Rapporten ser også på utviklingen og gir anslag om hvilken rolle Airbnb skal ha i den nærmeste framtiden. Data fra de utenlandske byene hvor Airbnb har operert lengst viser at utviklingen der og også i store byer i Norge starter med moderat vekst som går over til eksponentiell vekst ca. 3 år etter introduksjon av Airbnb på markedet. Så stabiliseres veksten. Basert på dette mønsteret kan utviklingen i Norge etter 2014 beskrives best som lineær vekst. På nåværende tidspunkt er det ikke mulig å forutsi hvor grensen for utviklingen går, men med tanke på at Airbnb går over fra eksponentiell til lineær vekst verden rundt, kan vi forvente at 3,7 % av alle boliger i Norge skal leies ut via Airbnb i 2022. Tallene vil variere dramatisk mellom kommunene og bydelene/tettsteder. I noen få kommuner vil over 10 % av boligene leies ut via Airbnb, mens i andre kommuner vil tilsvarende tall fortsatt være ganske ubetydelige. Mens Airbnb fortsatt vil ha relativt svak betydning for bolig- og utleiemarkedet i Norge som helhet, vil Airbnb i noen få kommuner ha nærmest katastrofale konsekvenser for lokalsamfunnet, de svakstilte på boligmarkedet og ikke minst for næringslivet som ikke er knyttet til turisme.

Med hensyn til at introduksjon av Airbnb ikke har hatt noen tydelig effekt for bolig- og utleieprisene i Norge enn så lenge, er det også lite sannsynlig at det skjer i den nærmeste framtiden. Prisøkning kan likevel skje på lokalt nivå i noen få områder/bydeler.

Denne rapporten viser at det fortsatt finnes en rekke kunnskapshull når det gjelder Airbnb sin effekt på bolig- og utleiemarkedet i Norge. Det er først og fremst behov for å se nærmere på hvordan Airbnb påvirker små kommuner. Dette krever i mange tilfeller innsamling av primære data om utleieprisene og hvordan utleiemarkedet fungerer på lokalt nivå. Når det gjelder de svakstilte på boligmarkedet er det foreløpig ukjent om denne gruppen påvirkes i større eller mindre grad av Airbnb enn resten av befolkningen. Det er definitivt behov for å undersøke om det finnes noen markedssvikt som bør korrigeres for å ivareta interesser av de svakstilte. Kobling av Airbnb-data til geografiske og sosioøkonomiske data fra andre kilder er også en metodisk utfordring for framtidig forskning.

REFERANSER

- Anthony, J. (2016). Housing price effects of growth regulations: a concise taxonomy. *International Journal of Housing Policy*, 0(0), 1–22.
<https://doi.org/10.1080/14616718.2016.1215963>
- Biagi, B., Brandano, M. G., & Lambiri, D. (2015). Does tourism affect house prices? Evidence from Italy. *Growth and Change*, 46(3), 501–528.
- Bracke, P. (2015). House prices and rents: Microevidence from a matched data set in central London. *Real Estate Economics*, 43(2), 403–431.
- Capozza, D. R., Hendershott, P. H., Mack, C., & Mayer, C. J. (2002). *Determinants of real house price dynamics*. National Bureau of Economic Research. Retrieved from <http://www.nber.org/papers/w9262>
- Cronin, D., & McQuinn, K. (2016). Credit availability, macroprudential regulations and the house price-to-rent ratio. *Journal of Policy Modeling*, 38(5), 971–984.
- Efthymiou, D., & Antoniou, C. (2013). How do transport infrastructure and policies affect house prices and rents? Evidence from Athens, Greece. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 52, 1–22.
- Gelain, P., Lansing, K. J., & Mendicino, C. (2013). House prices, credit growth, and excess volatility: Implications for monetary and macroprudential policy. Retrieved from https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2258465
- Gilderbloom, J. I., Riggs, W. W., & Meares, W. L. (2015). Does walkability matter? An examination of walkability's impact on housing values, foreclosures and crime. *Cities*, 42, 13–24.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saks, R. (2005). *Why have housing prices gone up?* National Bureau of Economic Research. Retrieved from <http://www.nber.org/papers/w11129>
- Goodhart, C., & Hofmann, B. (2008). House prices, money, credit, and the macroeconomy. *Oxford Review of Economic Policy*, 24(1), 180–205.
- He, S. (2017). Better schools lead to higher house prices, which can price out lower income families. *USApp—American Politics and Policy Blog*. Retrieved from <http://eprints.lse.ac.uk/69702/>
- Knoll, K., Schularick, M., & Steger, T. (2017). No price like home: global house prices, 1870–2012. *The American Economic Review*, 107(2), 331–353.
- Kok, N., Monkkonen, P., & Quigley, J. M. (2014). Land use regulations and the value of land and housing: An intra-metropolitan analysis. *Journal of Urban Economics*, 81, 136–148.
- McQuinn, K., & O'Reilly, G. (2008). Assessing the role of income and interest rates in determining house prices. *Economic Modelling*, 25(3), 377–390.

Mense, A., & Kholodilin, K. A. (2014). Noise expectations and house prices: the reaction of property prices to an airport expansion. *The Annals of Regional Science*, 52(3), 763–797.

Mian, A., Sufi, A., & Trebbi, F. (2015). Foreclosures, house prices, and the real economy. *The Journal of Finance*, 70(6), 2587–2634.

NOU 2011:15. Rom for alle — En sosial boligpolitikk for framtiden.

Shiller, R. J. (2007). *Understanding recent trends in house prices and home ownership*. National Bureau of Economic Research. Retrieved from <http://www.nber.org/papers/w13553>

Somerville, C. T. (1999). Residential construction costs and the supply of new housing: endogeneity and bias in construction cost indexes. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 18(1), 43–62.

Thorsen, L.R. (2017) Vanskeligstilte på boligmarkedet: Hvordan måle og hvem er utsatt på boligmarkedet? SSB rapport 2017/6.

Swoboda, A., Nega, T., & Timm, M. (2015a). Hedonic analysis over time and space: the case of house prices and traffic noise. *Journal of Regional Science*, 55(4), 644–670.

Swoboda, A., Nega, T., & Timm, M. (2015b). Hedonic analysis over time and space: the case of house prices and traffic noise. *Journal of Regional Science*, 55(4), 644–670.

Denne rapporten demonstrerer at Airbnb har økende, men fortsatt veldig avgrenset betydning for bolig- og utleiemarkedet i Norge som helhet. Likevel, noen mindre kommuner samt noen av de største byene i landet begynner å ha så mange Airbnb utleiesteder at dette påvirker tilbudet på markedet for korttidsutleie. Selv om ca. 10 % av de 17 000 relevante Airbnb enheter ikke passer primært de svakstilte, rammer Airbnb effektene denne gruppen i regioner med stor konsentrasjon av Airbnb. Videre viser rapporten at økende Airbnb aktivitet i Norge generelt trolig ikke har noe effekt verken på boligpriser eller utleieprisene. Det er mulig at slike effekter kan identifiseres i kommuner eller bydelene hvor konsentrasjon av Airbnb utleiesteder er uvanlig stor. Rapporten ser også på utviklingen og gir anslag om hvilken rolle Airbnb skal ha i den nærmeste framtiden.



NORDLANDSFORSKNING
NORDLAND RESEARCH INSTITUTE

Postboks 1490
N-8049 Bodø
Norge

Tlf: +47 75 41 18 10
nf@nforsk.no
www.nordlandsforskning.no