



RANNSÓKNAMIÐSTÖÐ
FERÐAMÁLA

ICELANDIC TOURISM
RESEARCH CENTRE

USN University of
South-Eastern Norway
USN School of Business

SDU 

 Nordregio

AIRBNB Í DREIFBÝLI

SAMANTEKT Á NIÐURSTÖÐUM NORRÆNNAR RANNSÓKNAR



VERA VILHJÁLMSDÓTTIR

2024

© Rannsóknamiðstöð ferðamála 2024

Útgefandi: Rannsóknamiðstöð ferðamála, Borgum v/ Norðurlóð, IS-600 Akureyri
Rafpóstur: rmf@rmf.is
Veffang: www.rmf.is

Titill: Airbnb í dreifbýli. Samantekt á niðurstöðum norrænnar rannsóknar.
Höfundur: Vera Vilhjálmsdóttir
Verkefni styrkt af ACP sjóð Norrænu ráðherranefndarinnar.

Kápa: Rannsóknamiðstöð ferðamála

Númer: RMF-S-04-2024
ISBN: 978-9935-505-22-4
ISSN: 1670-8857

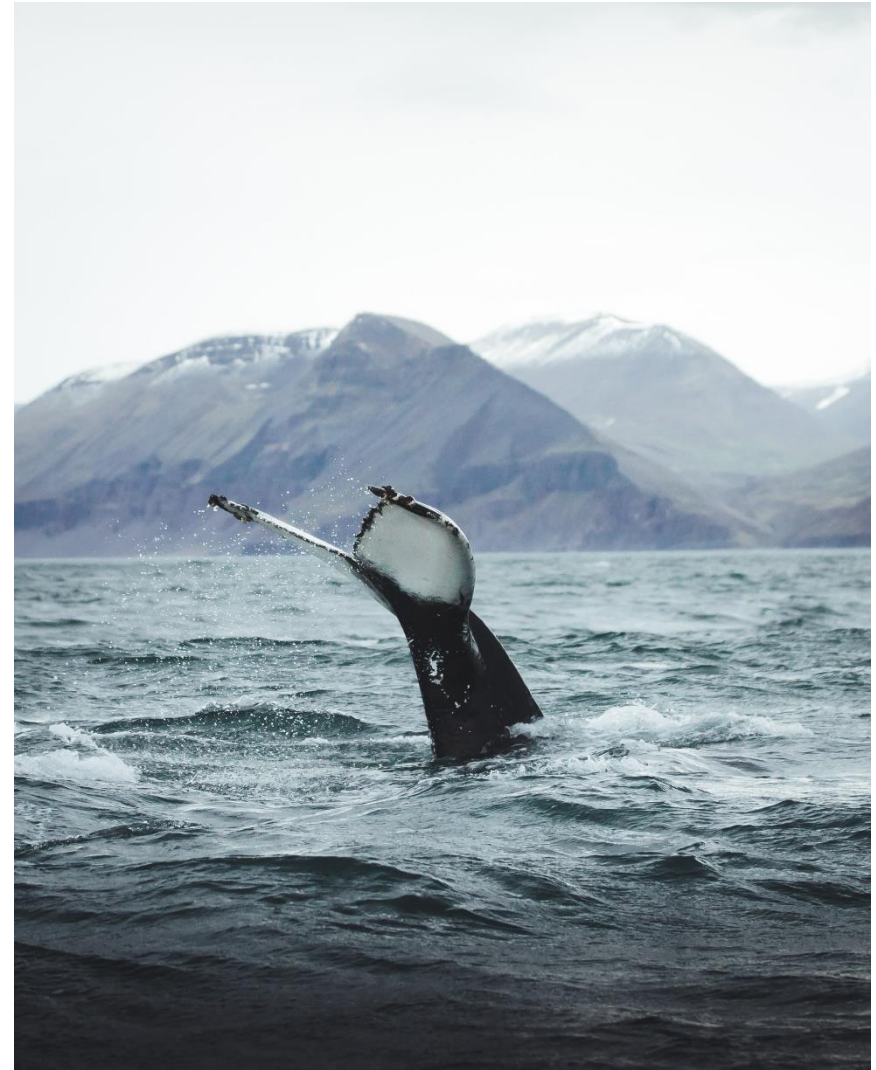
Forsíðumynd: Hvítserkur © Markaðsstofa Norðurlands / Airbnb logo © Airbnb Inc
Aðrar myndir: © Markaðsstofa Norðurlands

Öll réttindi áskilin. Samantekt þessa má ekki afrita með neinum hætti, svo sem með ljósmyndun, prentun, hljóðritun eða á annan sambærilegan hátt, að hluta eða í heild, án skriflegs leyfis útgefanda.

EFNISYFIRLIT

Inngangur.....	5
Aðferðir og framkvæmd	6
Umfang Airbnb á svæðunum þremur.....	7
Airbnb gestgjafar og starfsemi þeirra.....	9
Gestgjafar: Samanburður milli höfuðborgarsvæðisins og Norðurlands.....	14
Airbnb og ferðaþjónusta.....	15
Samantekt og lokaorð.....	19
Heimildaskrá	20

Mynd 1 Hvalaskoðun (mynd: Markaðsstofa Norðurlands)



TÖFLU OG MYNDASKRÁ

MYNDIR

Mynd 1 Hvalaskoðun	3
Mynd 2 Dreifing Airbnb gestgjafa yfir svæðin þrjú (1 punktur = ein eða fleiri eign á leigu í gegnum Airbnb).....	7
Mynd 3 Hversu margar eignir leigir þú út í gegnum Airbnb?	9
Mynd 4 Hvað af þessu lýsir best staðsetningu eigna þinna?.....	9
Mynd 5 Hversu lengi hefur þú leigt út eignir þínar á Airbnb?	11
Mynd 6 Hversu marga mánuði á ári leigir þú út eignir þínar á Airbnb?	11
Mynd 7 Hversu margar klukkustundir (að meðaltali) fara í að hafa umsjón með Airbnb eignum?	12
Mynd 8 Hversu marga ert þú með í vinnu (greiðir) laun) í tengslum við umsjón með Airbnb eignum?	12
Mynd 9 Ástæða útlegu á Airbnb (Norðurland).....	13
Mynd 10 Ástæða útlegu á Airbnb (Allir)	13
Mynd 11 Sem gestgjafi á Airbnb, þá skilgreini ég mig sem ferðapjónustuaðila	14
Mynd 12 Telur þú að ferðapjónusta í gegnum Airbnb hafi jákvæð eða neikvæð áhrif á þína heimabyggð?	15
Mynd 13 Hvítserkur	16
Mynd 14 Býður þú gestum þínum upp á einhverja auka þjónustu?	17
Mynd 15 Auglýsir þú þjónustu þína á öðrum síðum en Airbnb?	17

TÖFLUR

Tafla 1 Fjöldi eigna í útleigu eftir skráningaraðilum	7
Tafla 2 Lýðfræði allra svarenda	9



INNGANGUR

Þessi skýrsla er stutt samantekt úr rannsóknaverkefni sem styrkt var af samstarfsáætlun Norrænu ráðherranefndarinnar um málefni norðurslóða (e. Nordic Arctic Co-operation Program). Verkefnið hlaut styrk til tveggja ára og því lauk haustið 2023. Samstarfsaðilar verkefnisins voru Universitetet i Sørøst-Norge (e. University of South-Eastern Norway) sem leiddi verkefnið, Rannsóknamiðstöð ferðamála (RMF) og Syddansk Universitet (e. University of Southern Denmark). Þar að auki komu fræðimenn og sérfræðingar frá Nord Universitet (e. Nord University), Nordlandsforskning (e. Nordland Research Institute) og Centre for regional- & turismeforskning (e. Centre for Regional and Tourism Research) inn í ákveðna þætti rannsóknarinnar.

Í þessari skýrslu verður farið yfir helstu niðurstöður verkefnisins með sérstakri áherslu á niðurstöður frá Íslandi (Norðurlandi).

Hin aukna markaðshlutdeild Airbnb í ferðapjónustu víða um heim hefur bæði skapað tækifæri og áskoranir fyrir samfélögin sem starfsemi fer fram í. Þannig hafa rannsóknir sýnt fram á að starfsemi Airbnb eykur eftirspurn eftir annarri þjónustu tengdri ferðapjónustu og eykur daglega neyslu ferðamanna á vörum og þjónustu á borð við verslun, veitingar og afþreyingarmöguleika. Þar að auki hefur það sýnt sig að Airbnb lengir dvöl ferðamanna á tilteknum svæðum í meira mæli en t.a.m. hótél (Boswijk, 2017; Zhang og Javakshvili-Larsen, 2021; Leick o.fl., 2021). Starfsemi Airbnb getur þó verið tvíeggja sverð þar sem hún getur einnig haft í för með sér neikvæð áhrif á samfélög og má þar nefna hækkaðan húsnæðiskostnað, breytingu á samfélagsgerð íbúahverfa og truflun á daglegu lífi heimamanna (Helgadóttir o.fl., 2019, Ioannides o.fl., 2019). Starfsemi Airbnb lýtur heldur ekki endilega sömu reglum og hefðbundin

gistiþjónusta (Vinograd o.fl., 2020) sem getur haft áhrif á samkeppnisstöðu (Leick o.fl., 2022).

Fjöldi þeirra sem leigja út húsnæði í gegnum Airbnb á dreifbýlis- og jaðarsvæðum hefur aukist á undanförunum áratug. Þjónustan sem Airbnb gestgjafar veita hefur laðað að ferðamenn sem eru að leita eftir öðruvísi upplifun en hinir hefðbundnu gistimöguleikar bjóða upp á, ásamt því að skapa nýjar tekjulindir og tækifæri til frumkvöðlastarfsemi á þessum svæðum (Leick o.fl., 2022; Larpin o.fl., 2019; Paulauskaite o.fl., 2017). Þrátt fyrir aukningu á þessum markaði á dreifbýlissvæðum hefur áherslan í rannsóknum á áhrifum Airbnb einna helst beinst að Airbnb gestum og áhrifum skammtímaleigu til ferðamanna í stórborgum og öðrum stærri þéttbýliskjörnum. Hér á landi hefur þessi angi ferðapjónustunnar ekki mikið verið rannsakaður hingað til og alls ekki í samhengi við dreifbýlið. Árið 2019 kom hins vegar út viðmikil skýrsla um Airbnb gestgjafa á höfuðborgarsvæðinu og var þar um að ræða rannsókn sem styrkt var af Ferðamálastofu, Höfuðborgarstofu og Íbúðalánasjóði (Mermet, 2019). Niðurstöður rannsóknarinnar frá höfuðborgarsvæðinu verða stuttlega bornar saman við megin niðurstöðurnar frá Norðurlandi.

Í ljósi þess að lítið er almennt vitað um stöðu og áhrif Airbnb í dreifðari byggðum var meginmarkmið þessarar rannsóknar sem hér er til umfjöllunar að draga upp mynd af Airbnb dreifbýli, umfangi og eðli starfseminnar. Valin voru þrjú norræn dreifbýlissvæði til skoðunar; Norðurland (Ísland), Norður-Jóttland (Danmörk) og Nordland (Noregur).

[Samantektarskýrsla](#) á ensku með öllum helstu niðurstöðum verkefnisins kom út snemma hausti 2023 (Leick o.fl., 2023).



AÐFERÐIR OG FRAMKVÆMD

Við framkvæmd og gagnaöflun var notast við blandaðar rannsóknaaðferðir og skiptist gagnaöflun í þrjá hluta.

GAGNAÖFLUN 1: UMFANG AIRBNB

Veturinn 2021 var upplýsingum um skráðar eignir og gestgjafa skrapað (*e. data scraping*) af heimasíðu Airbnb. Um var að ræða upplýsingar sem aðgengilegar eru þegar skráð eign er skoðuð á heimasíðunni, t.a.m. nafn gestgjafa, stærð eignar og fjöldi herbergja, fjöldi endurgjafa og stjórnugjöf. Upplýsingarnar voru síðan teknar saman til að fá betri yfirsýn yfir það hversu margar eignir voru skráðar til leigu á landsvæðunum þremur, ásamt öðrum bakgrunnsbreytum og hversu mikil fagvæðing væri á starfsemi gestgjafanna.

Niðurstöður voru settar fram í greininni [„Professionalisation and performance of Airbnb hosts in rural regions“](#) (Leick o.fl., 2024).

GAGNAÖFLUN 2: AIRBNB GESTGJAFAR

Símakönnun meðal gestgjafa Airbnb á rannsóknasvæðunum þremur fór fram vorið 2023. Til að finna viðmælendur var farið í skráningar á húsnaði til leigu á hverju landsvæði fyrir sig og þær upplýsingar bornar saman við símaskrár. Alls fengust 64 svör samtals frá rannsóknasvæðunum þremur. Sökum þess að í mörgum tilfella var erfitt að finna upplýsingar um tengiliði þá var ekki hægt að velja þýði rannsóknarinnar af handahófi. Eftir fremsta megni var reynt að ná í gestgjafa sem víðast að úr svæðunum og gæta þess að hafa blöndu af einstaklingum og fyrirtækjum. Markmiðið með símakönnuninni var m.a. að kanna frekar bakgrunn gestgjafa á Airbnb, hvata þeirra til að hefja slíka starfsemi og hvers konar eignir þeir væru að leigja út.

Niðurstöður símakönnunarinnar munu birtast í bókarkafli í bókinni *Tourism Entrepreneurship: Knowledge and Challenges for a Sustainable Future* sem Palgrave mun gefa út 2024.

GAGNAÖFLUN 3: AIRBNB OG HAGAÐILAR Í FERÐAÞJÓNUSTU

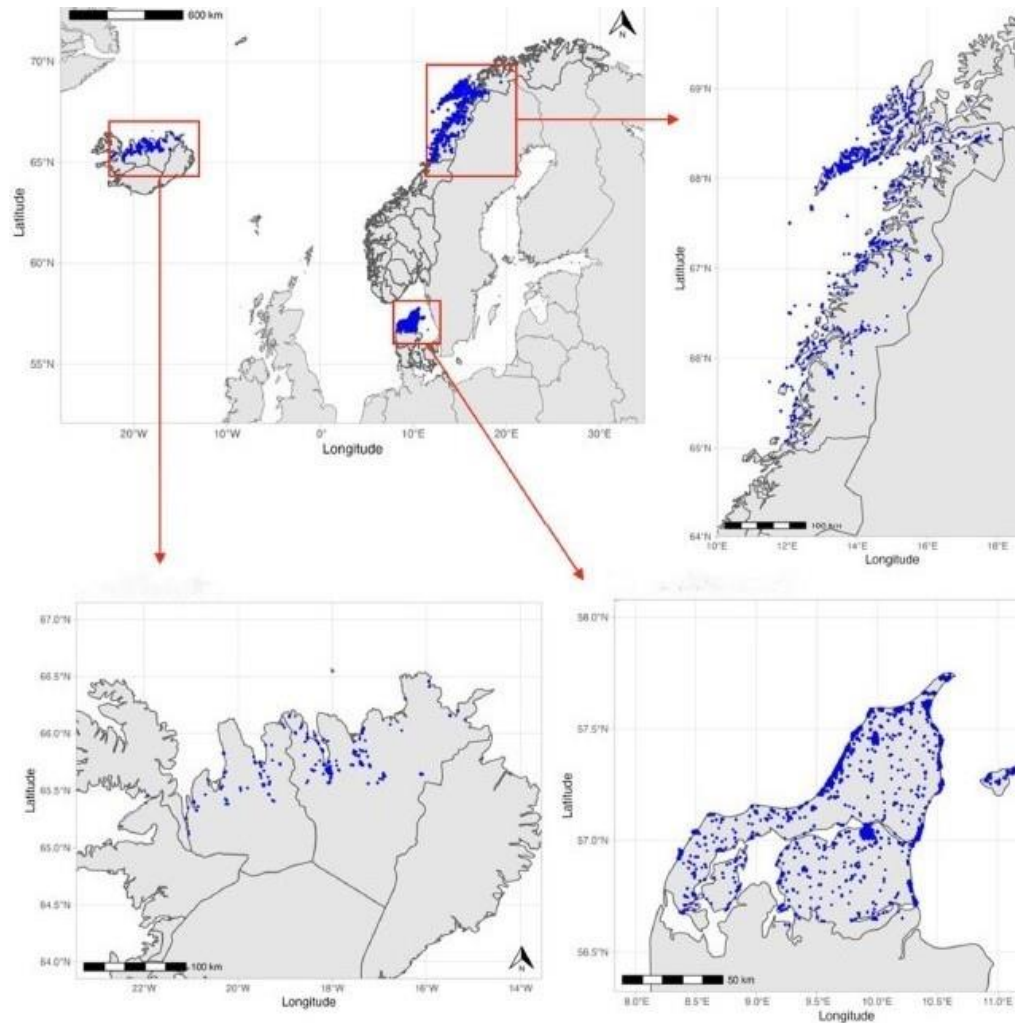
Að lokum voru þrjár rýnihópa fundir haldnir, einn í hverju landi fyrir sig, vorið 2023. Á þessum fundum sátu samtals 15 hagaðilar úr ferðaþjónustu hvers svæðis fyrir sig en það voru fulltrúar sveitarfélaga, markaðstofa, ferðaþjónustufyrirtækja og gestgjafa á Airbnb. Til að fylgja eftir rýnihópunum þá voru 5 einstaklingsviðtöl tekin við ferðaþjónustuaðila og Airbnb gestgjafa. Alls var því rætt við 20 manns í þessum hluta rannsóknarinnar. Markmið með rýnihópunum og einstaklingsviðtölunum var að kanna viðhorf hagaðila til starfsemi Airbnb á þeirra svæðum og mat þeirra á því hvaða hlutverki Airbnb gegnir í ferðaþjónustu.

Fræðigrein með helstu niðurstöðum rýnihópafundanna verður send í ritrýningu um mitt ár 2024.



UMFANG AIRBNB Á SVÆÐUNUM ÞREMUR

Mynd 1 Dreifing Airbnb gestgjafa yfir svæðin þrjú (1 punktur = ein eða fleiri eign á leigu í gegnum Airbnb)



Til að ná utan um umfang Airbnb á landsvæðunum þremur þá var gögnum um allar skráningar á húsnæði til leigu innan þeirra safnað saman af heimasíðu Airbnb veturinn 2021 með svokallaðri gagna skröpun (*e. data scraping*).

Alls voru samtals 5,875 eignir til leigu á rannsóknarsvæðunum á þeim tíma sem gögnunum var safnað (tafla 1). Airbnb eignirnar skiptust þó ekki jafnt á milli landsvæðanna þriggja en um 10% skráninga voru á Íslandi, 30% í Noregi og 60% í Danmörku. Á öllum svæðunum var meirihluti Airbnb eignanna staðsettar við strandlengjuna (mynd 2).

Tafla 1 Fjöldi eigna í útleigu eftir skráningaraðilum

	n	%
Fyrirtæki	1,743	29.7%
Einstaklingur m/ eina eign í útleigu	2,667	45.4%
Einstaklingur m/ fleiri en eina eign í útleigu	1,465	24.9%
Samtals	5,875	

Flestar eignir voru skráðar af einstaklingum frekar en af fyrirtækjum. Að því sögðu þá voru mun fleiri eignir skráðar af fyrirtækjum í Danmörku (46%) heldur en á Íslandi (11%) og í Noregi (4%). Gögnin sýna að á Norðurlandi voru 326 gestgjafar með 632 eignir til útleigu, þar af voru 70 gestgjafar sem flokkuðust sem fyrirtæki (11%), 197 voru einstaklingar með eina eign í útleigu (31%) og 365 einstaklingar með fleiri en eina eign (58%).



Í rannsókninni var einnig reynt að sýna fram á hversu mikil fagvæðing/atvinnumennska ætti sér stað meðal Airbnb gestgjafa á svæðunum þremur. Ein af breytunum sem eru oft teknar inn í mat á fagvæðingu á Airbnb er fjöldi eigna/eininga sem hver gestgjafi er með til leigu og samasemmerki sett milli að því fleiri eignir því meiri fagvæðing (sjá m.a. Sainaghi & Baggio, 2021 og Kwok & Xie, 2019). Með því að rýna í gögnin sem voru sótt af heimasíðu Airbnb voru fjórir hópar gestgjafa greindir á svæðunum þremur. Auk fjölda eigna var einkunnagjöf gesta skoðuð sérstaklega til þess að kanna hvort aukin fagvæðing (fjöldi eigna) leiddi til meiri ánægju meðal Airbnb gesta.

Hópur 1

- Þessum hópi tilheyra einstaklingar með eina eign í útleigu. Airbnb starfsemi þeirra telst ekki til atvinnumennsku en þeir fá mjög góðar einkunnargjafir frá gestum.

Hópur 2

- Hér koma einstaklingar með fleiri en eina eign til útleigu. Gögnin sýna að þeir eru að meðaltali að fá lægri einkunn frá gestum heldur en hópur 1.

Hópur 3

- Smærri fyrirtæki á borð við fjölskyldurekin fyrirtæki og bændagistingu en þessi fyrirtæki eru að nýta sér Airbnb til að markaðssetja gistinguna sína. Starfsemi þessa hóps innan Airbnb telst vera atvinnumennska og hann er að fá nokkuð háa einkunn frá gestum en þó lægri en hópur 2.

Hópur 4

- Stærri fyrirtæki sem nýta Airbnb til að markaðssetja sig og ná til viðskiptavina sem vilja heimsækja vinsæla áfangastaði, þessi hópur er sérstaklega áberandi á ákveðnum svæðum á Norður-Jótlandi í Danmörku. Einkunn gesta var áberandi lægst fyrir þessa tegund þjónustu.

Af ofangreindu má ljóst vera að aukin fagvæðing eða atvinnumennska Airbnb gestgjafa leiðir ekki til aukinnar ánægju gesta með þjónustuna. Niðurstöðurnar benda til þess að Airbnb gestir séu ánægðastir með þjónustu einstaklinga með færri eignir og ánægjan minnkar eftir því sem umfang starfsemi gestgjafanna eykst. Þetta bendir því til þess að gestgjafar ná ekki að bjóða sömu persónulegu þjónustu sem Airbnb gestir eru að leita eftir þegar eignirnar eru orðnar fleiri (Leick o.fl., 2023; 2024). Einkunnagjöf gesta reyndist mjög svipuð milli landa en Norðurland skar sig úr með mestan fjölda umsagna per eign.



AIRBNB GESTGJAFAR OG STARFSEMI ÞEIRRA

Í þessum kafla verður farið yfir helstu niðurstöður úr símakönnun meðal Airbnb gestgjafa. Könnunin var framkvæmd á öllum þremur rannsóknarsvæðunum vorið 2022. Alls fengust 64 svör, þar af 28 frá Íslandi, 18 frá Danmörku og 18 frá Noregi. Þar sem um er að ræða tiltölulega fámenn úrtak þarf að fara varlega í alhæfingu á niðurstöðum.

Meirihluti svarenda voru konur (64%) og flestir svarenda (85%) voru á aldrinum 41-70 ára. Meira en helmingur var háskólapróf (58%) og langflestir voru á vinnumarkaði (80%), annað hvort sem launþegar (36%) eða sjálfstætt starfandi (44%). Mun hærra hlutfall svarenda á Íslandi en í hinum löndunum voru sjálfstætt starfandi eða 46% og önnur 21% sögðust bæði vera launþegar og sjálfstætt starfandi. En í Danmörku voru aðeins 11% sjálfstætt starfandi og í Noregi voru 7% sjálfstætt starfandi og 14% bæði launþegar og sjálfstætt starfandi.

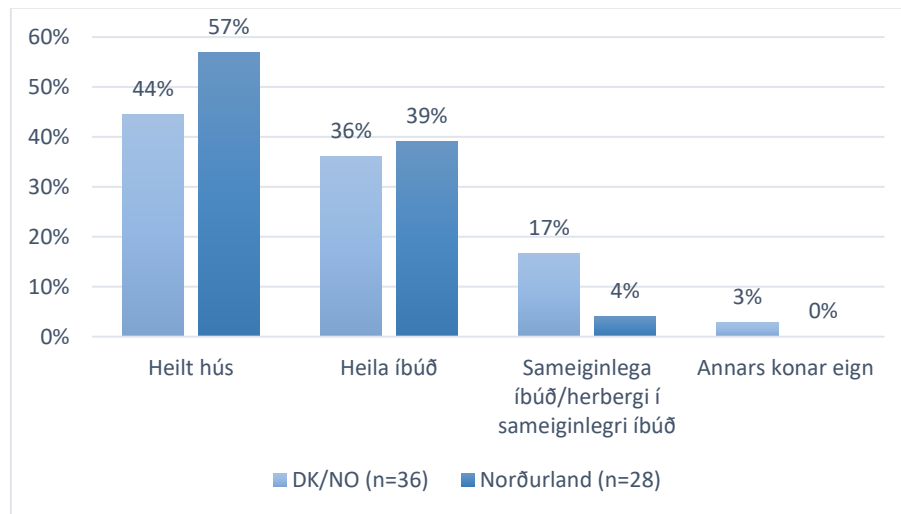
Danir voru mun líklegri en aðrir til að vera með laun hærri en meðallaun, eða 83%, á meðan hlutfallið á Íslandi og Noregi var það sama, eða 39% í hvoru landi fyrir sig. Svarendur í Noregi voru aftur á móti líklegri til að vera með laun lægri en meðallaun í sínu landi eða 39% á móti 6% svarenda í Danmörku og 14% á Íslandi. Til að meta tekjustig svarenda voru meðallaun (fyrir skatt) í hverju landi fyrir sig fundin (tölur frá hagstofum hvers lands) og svarendur beðnir um að svara hvort þeirra laun væru lægri en meðallaun, við meðaltal eða hærri en meðallaun í hverju landi fyrir sig.

Tafla 2 Lýðfræði allra svarenda (n=64)

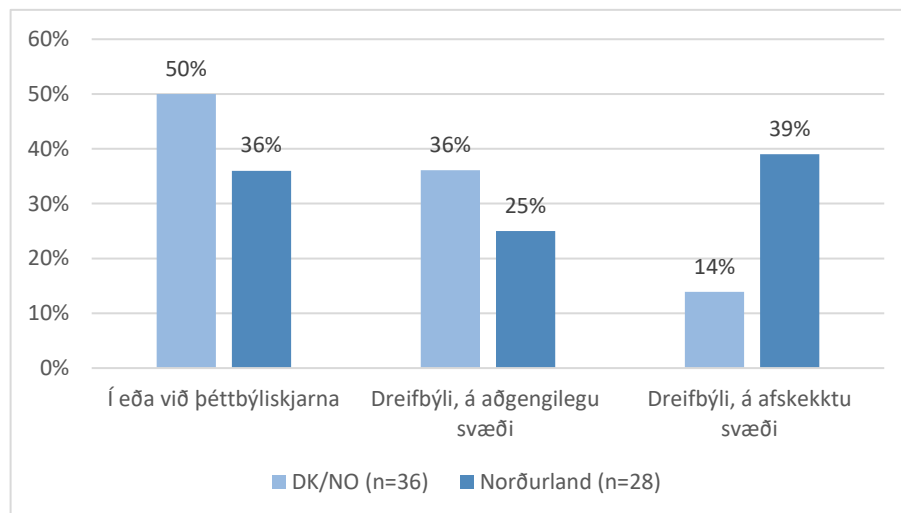
	n	%
Kyn		
Kona	41	64%
Karl	23	36%
Aldur		
40 ára og yngri	5	8%
41-50 ára	19	30%
51-60 ára	18	28%
61-70 ára	17	27%
71 ára eða eldri	5	8%
Menntun		
Grunnskóli-/Menntaskóli	6	9%
Iðnnám	17	27%
Háskólapróf - grunnám	25	39%
Háskólapróf – framhaldsnám	12	19%
Annað	3	5%
Vil ekki svara	1	2%
Atvinna		
Sjálfstætt starfandi	28	44%
Launþegi	23	36%
Atvinnulaus	2	3%
Eftirlaunaþegi	10	16%
Öryrki	1	2%
Tekjur		
Lægri en meðallaun	12	19%
Meðallaun	12	19%
Hærri en meðallaun	33	52%
Vil ekki svara	7	11%



Mynd 3 Hvers konar eign(ir) leigir þú út?



Mynd 4 Hvað af þessu lýsir best staðsetningu eigna þinna?



GERÐ OG STÆRÐ EIGNA TIL LEIGU

Flestir svarendur voru með heilt hús eða heila íbúð til leigu á Airbnb (mynd 3), hlutfall þeirra sem leigðu út heilt hús var hæst á Íslandi (57%). Algengara var hjá svarendum í Danmörku og Noregi að leigja út herbergi eða önnur afnot af sameiginlegri íbúð (17%) heldur en á Íslandi (4%).

Í Danmörku og Noregi voru Airbnb eignirnar flestar staðsettar í eða við þéttbýliskjarna (50%), staðsetning 36% eigna var lýst sem dreifbýli en á aðgengilegu svæði og 14% sem dreifbýli á afskekktu svæði (mynd 4).

Hér sker Ísland sig úr en það var nokkuð jafnt hlutfall eigna staðsett í eða við þéttbýliskjarna (36%) og í dreifbýli á afskekktu svæði (39%) en 25% í dreifbýli á aðgengilegu svæði. Á Íslandi voru því flestar eignir svarenda staðsettar utan þess sem teldist alfaraleið. Einn viðmælenda nefndi í opnu svari að hún sjálf myndi segja að þau væru staðsett á aðgengilegu svæði en hún hefði fengið þá endurgjöf frá gestum að þeir höfðu talið þau vera nokkuð afskekkt.

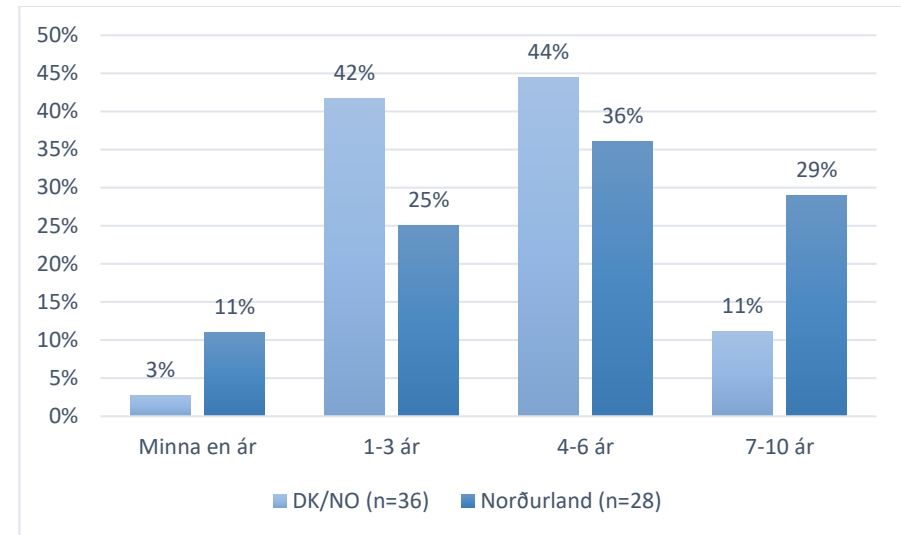


ÚTLEIGA Á AIRBNB

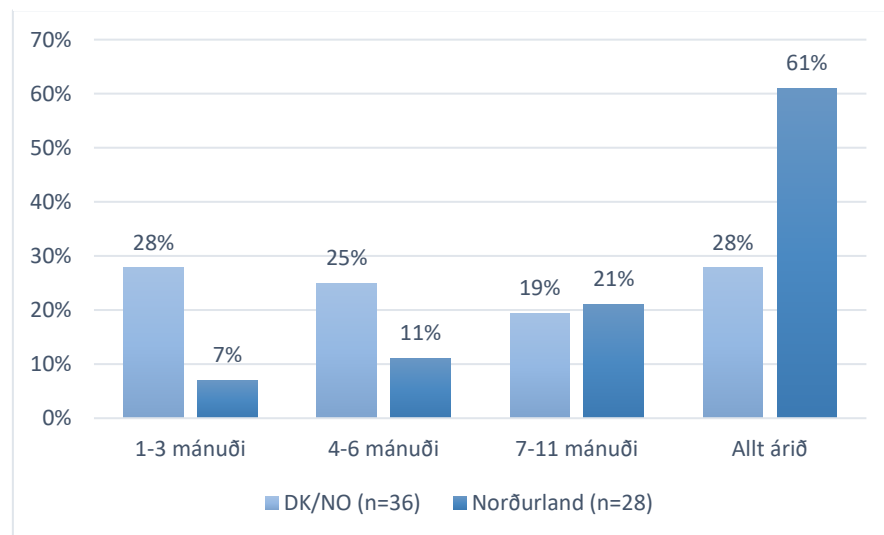
Í Danmörku og Noregi hafði meirihluti svarenda leigt eignir sínar út á Airbnb í 1-3 ár (42%) eða í 4-6 ár (44%). Þeir sem höfðu leigt hvað lengst út eignir á Airbnb á þessum svæðum var í 10 ár (mynd 5).

Gestgjafar á Norðurlandi fylgdu svipuðu mynstri og kollegar þeirra í Noregi og í Danmörku. Flestir höfðu leigt út í gegnum Airbnb í 1-3 ár (25%) eða í 4-6 ár (36%). Þó höfðu fleiri aðeins leigt út skemur en eitt ár (11%) heldur en á hinum tveimur landssvæðunum og einnig voru fleiri sem höfðu leigt út í 7 ár eða lengur (29%). Þess má þó geta að lengsti tíminn meðal svarenda á Norðurlandi var 8 ár.

Mynd 5 Hversu lengi hefur þú leigt út eignir þínar á Airbnb?



Mynd 6 Hversu marga mánuði á ári leigir þú út eignir þínar á Airbnb?

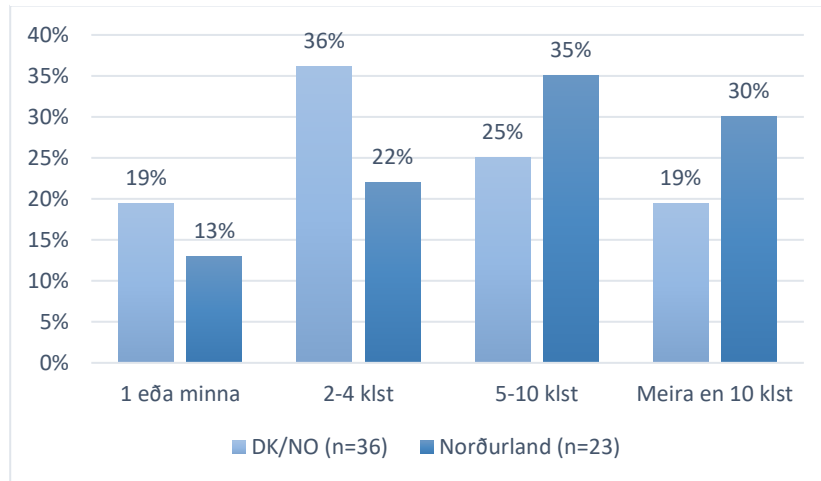


Allir gestgjafar í Danmörku og Noregi leigðu út eignir sínar yfir sumarmánuðina en það var nokkuð misjafnt hversu marga mánuði þeir voru með húsnæðið til leigu (mynd 6). Flestir voru annað hvort aðeins með eignir til útleigu yfir háönnina frá júní til ágúst (28%) eða leigðu allt árið um kring (28%). Á meðan tæpur helmingur lengdi sumarútleiguna með því að byrja í apríl/maí og fram í september/október (44%)

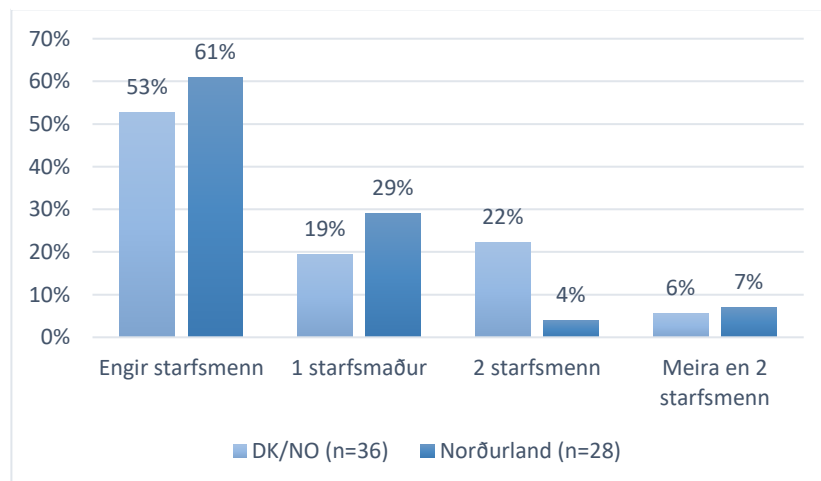
Á Íslandi var mun hærra hlutfall svarenda sem leigði út eignir sínar allt árið eða 61% svarenda. 21% svöruðu 7-11 mánuði en 18% leigðu út eignir 6 mánuði á ári eða skemur. Aðeins í einu tilviki var eign ekki sett í leigu yfir sumarmánuðina (júní til ágúst).



Mynd 7 Hversu margar klukkustundir (að meðaltali) fara í að hafa umsjón með Airbnb eignum?



Mynd 8 Hversu marga ert þú með í vinnu (greiðir laun) í tengslum við umsjón með Airbnb eignum?



UMSJÓN MEÐ AIRBNB EIGNUM

Það er nokkuð mismunandi hversu mikill tími fer í að hafa umsjón með Airbnb eignum sem svarendur eru með á sínum snærum (mynd 7). Rúmur helmingur (55%) svarenda í Danmörku og Noregi eyðir að meðaltali minna en 5 klukkustundum á viku í umsjón með þeim, en innifalið í umsjón eru m.a. samskipti við mögulega gesti á Airbnb síðunni, móttaka og þrif. Um 25% sögðust eyða á milli 5-10 klukkustundum og 19% meira en 10 klukkustundum á viku.

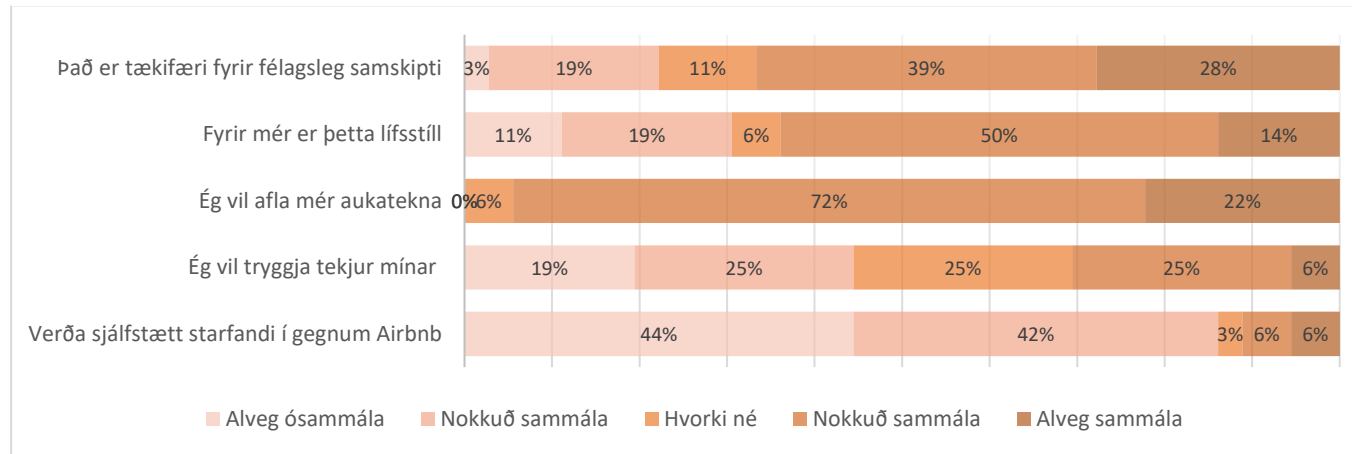
Gestgjafar á Norðurlandi eyða fleiri klukkustundum á viku í umsjón með eignum en hinir tveir rannsóknahóparnir. Um 35% svarenda sögðust eyða 5-10 klukkustundum á viku í og 30% meira en 10 klukkustundum.

Svarendum fannst mörgum erfitt að áætla tímana sem fóru í að hafa umsjón með Airbnb eignum sínum, sér í lagi þar sem það getur verið mjög breytilegt frá viku til viku. Það fari mikið eftir árstíma og bókunarstöðu, en það getur verið nánast full vinna um sumarið að sinna gestum á meðan það eru jafnvel heilu vikurnar á veturna sem það sé ekkert að gera.

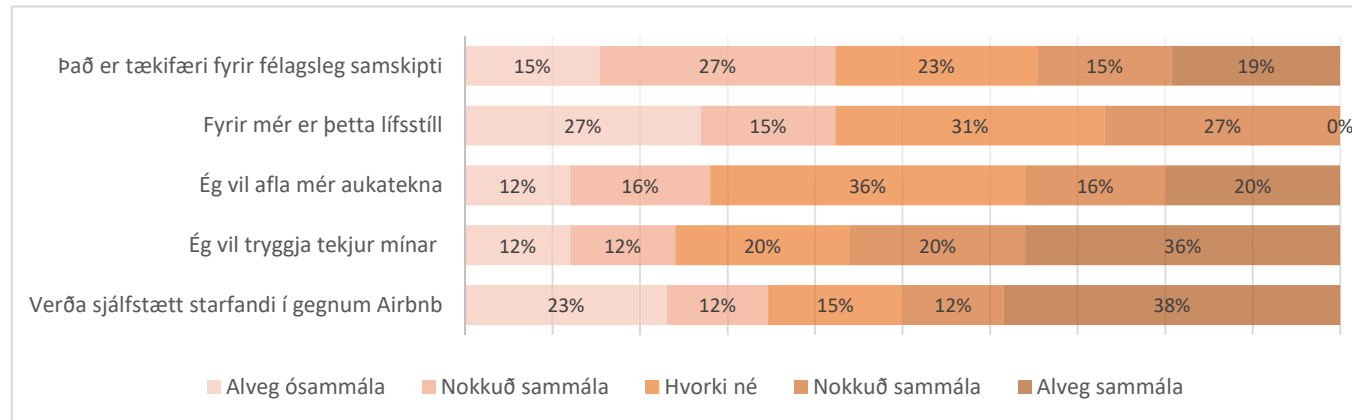
Svarendur voru allflestir sjálfir að sinna þeirri vinnu sem felst í að hafa umsjón með Airbnb eignunum en 61% svarenda á Norðurlandi var ekki með neinn í vinnu hjá sér í tengslum við umsjónina (mynd 8). Þeir sem höfðu starfsmenn í vinnu voru í flestum tilvikum með einn (29%), en það taldist til undantekninga ef það voru fleiri en 2 starfsmenn (7%). Hér var ekki mikill munur á svörum milli Norðurlands og hinna landsvæðanna tveggja, nema gestgjafar í Danmörku og Noregi voru aðeins líklegri til að hafa starfsmenn í vinnu vegna umsjónar með eignunum.



Mynd 9 Ástæða útleigu á Airbnb (DK/NO)



Mynd 10 Ástæða útleigu á Airbnb (Norðurland)



ÁSTÆÐUR ÚTLEIGU Á AIRBNB

Nær allir svarenda í Danmörku og Noregi voru nokkuð eða alveg sammála því að þeir leigðu eignir í gegnum Airbnb til að afla sér aukatekna (94%) (mynd 9). Þar með talið til að komast í frí eða fyrir einhvers konar skemmtun/tómstundir. Lífsstíll og meiri félagsleg samskipti voru einnig ástæður sem flestir voru sammála um að væri ástæða fyrir útleigu eigna á Airbnb.

Heldur færri svarenda í Danmörku og Noregi voru sammála því að ástæðan fælist í að þeir vildu tryggja tekjur sínar eða verða sjálfstætt starfandi.

Því virðist þó öfugt farið á Norðurlandi (mynd 10). Þar var um helmingur nokkuð eða alveg sammála um að þeirra ástæður fyrir að leigja út á Airbnb væri til að tryggja tekjur sínar (56%) og verða sjálfstætt starfandi (50%). Minna var um að ástæður svarenda fyrir útleigu á Airbnb væru vegna lífsstíls eða félagslegra samskipta.

Þessi mismunur í svörum milli Íslands og hinna tveggja Norðurlandanna gæti legið í því að fleiri svarendur á Norðurlandi voru sjálfstætt starfandi að fullu eða að hluta til.



GESTGJAFAR: SAMANBURÐUR MILLI HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS OG NORÐURLANDS

Hér verður gerður stuttur samanburður á niðurstöðum þessarar rannsóknar og rannsóknar sem gerð var á höfuðborgarsvæðinu meðal gestgjafa (Mermet, 2019). Rannsókn Mermet (2019) fyrir Ferðamálastofu var framkvæmd árið á árunum 2016 til 2018, en þar var m.a. verið að skoða umfang Airbnb á höfuðborgarsvæðinu, hverjir gestgjafarnir væru og hvað drifi þá áfram til að leigja út í gegnum Airbnb. Rannsóknnaðferðir Mermet voru svipaðar og við þessa rannsókn en hún byrjaði á að skrapa gögn af heimasíðu Airbnb til að fá upplýsingar um gestgjafa og þær eignir sem skráðar voru á höfuðborgarsvæðinu. Þar að auki tók hún viðtöl við 33 gestgjafa.

Samanburðurinn sýnir að Airbnb gestgjafar á Norðurlandi eru að meðaltali eldri (50 ára) og líklegri til að vera sjálfstætt starfandi (46%) heldur en kollegar þeirra á höfuðborgarsvæðinu (35 ára / 35%). Eitt af því sem rannsóknin Mermet sýndi var að Airbnb gestgjafar á höfuðborgarsvæðinu væru líklegir til að vera meðal- og hátekjufólk í sérfræðistörfum á borð við verkfræðingar, framkvæmdastjórar, kennarar og hjúkrunarfræðingar. Þó var einnig nokkuð um að nemendur væru

að nýta Airbnb til að leigja út herbergi eða íbúðir (Mermet, 2019). Þetta samræmist nokkuð niðurstöðum frá Norðurlandi en þar voru flestir svarenda með háskólapróf (71%) og í einhverskonar sérfræðistörfum (bændur, kennarar, hjúkrunarfræðingar) eða að reka sín eigin fyrirtæki.

Airbnb gestgjafar á Norðurlandi eru mun líklegri en gestgjafar á höfuðborgarsvæðinu til að vera með fleiri en eina eign/einingu til útleigu. Úttekt á skráningum á Airbnb síðunni sýnir að 69% einstaklinga og fyrirtækja á Norðurlandi eru með tvær eða fleiri eignir á útleigu en á höfuðborgarsvæðinu var hlutfallið aðeins 17% (Mermet, 2019).

Ástæður fyrir útleigu á Airbnb á Norðurlandi og höfuðborgarsvæðinu eru nokkuð líkar. Þó má nefna að gestgjafar á Norðurlandi virðast líklegri til að sjá Airbnb sem tækifæri til að verða sjálfstætt starfandi og nýta tekjur af útleigunni til að tryggja tekjur sínar. Á meðan meirihluti viðmælenda á höfuðborgarsvæðinu vildi skapa sér auka tekjur til móts við þriðjung viðmælenda á Norðurlandi.



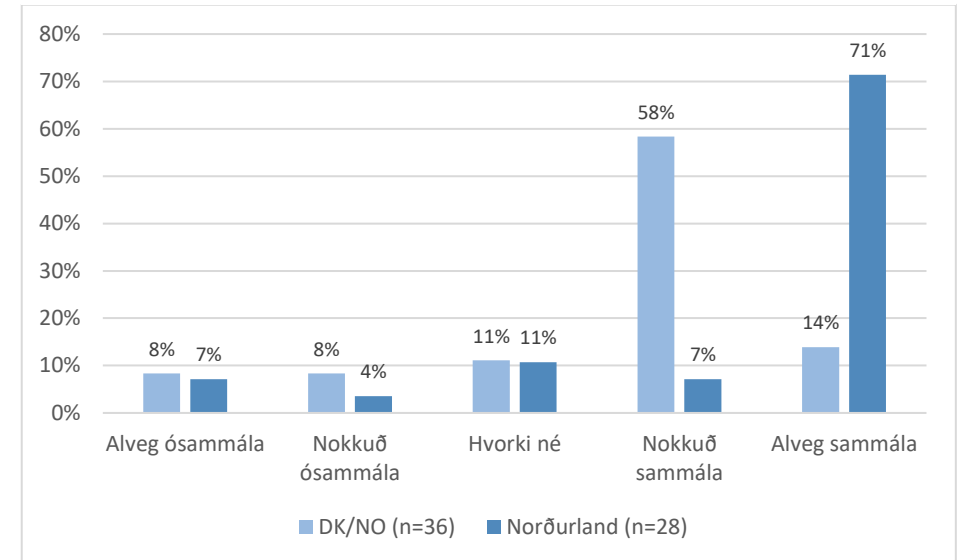
AIRBNB OG FERÐAÞJÓNUSTA

Í símakönnuninni, rýnihópaviðtölum og einstaklingsviðtölum við hagaðila sem tekin voru í tengslum við rýnihópana var rætt um hlutverk Airbnb gestgjafa innan ferðaþjónustunnar og áhrif Airbnb á bæði ferðaþjónustuna og nærumhverfi. Í þessum kafla eru helstu niðurstöður þeirrar umræðu teknar saman.

Í rýnihópum jafnt sem einstaklingsviðtölum kom fram að hagaðilar innan ferðaþjónustunnar líta almennt á Airbnb starfsemina sem viðbót við ferðaþjónustuna frekar en að slík starfsemi sé beinlínis hluti af greininni. Þessu eru Airbnb gestgjafar ekki sammála en meirihluti allra svarenda símakönnunarinnar skilgreina sig sem ferðaþjónustuaðila (sjá mynd 11).

Brotalöm virðist vera í samskiptum á milli þeirra sem sjá um svæðisbundin markaðs- og skipulagsmál í ferðaþjónustu og Airbnb gestgjafa. Í rýnihópunum kom fram að sveitarfélög og markaðsstofur vita ekki hvernig þeir eigi að ná til gestgjafanna. Þeir viti ekki hverjir það eru sem leigja út í gegnum Airbnb eða hvernig hægt sé að ná til þeirra til að hefja umræðuna. Það flæki svo málið þegar Airbnb gestgjafar búi ekki á svæðinu. Nokkrir hagaðilar höfðu einnig á orði að þeir myndu einnig vilja komast í samstarf eða samtal við Airbnb sem fyrirtæki en það væri einnig erfitt þar sem þetta er stórt alþjóðlegt fyrirtæki. Airbnb gestgjafar sem vilja styrkja tengslin sögðust heldur ekki vita til hverja þeir gætu leitað. Þeir þekktu ekki réttu boðleiðirnar. Aukin samvinna og samtal voru því lykilorð þegar kom að samspili Airbnb og ferðaþjónustunnar og átti þetta við um öll svæðin.

Mynd 11 Sem gestgjafi á Airbnb, þá skilgreini ég mig sem ferðaþjónustuaðila



Eitt af vandamálunum sem við höfum með Airbnb er að þetta er ekki staðbundin þjónusta. Ég veit að gestgjafar þeirra eru staðbundnir en fyrirtækið er aðskilið frá staðnum. Þegar við erum að fást við tjaldsvæði, hótél og svo framvegis, þá erum við með manneskju sem við getum talað við og þeir geta hjálpað til við að þróa svæðið. En það er svolítið erfitt að fá gögn frá Airbnb og komast í samband við gestgjafana. Þar sem [Airbnb] er stórt fyrirtæki þá geti verið erfitt að eiga við þetta.

- Fulltrúi markaðsstofu landshluta, Danmörk.

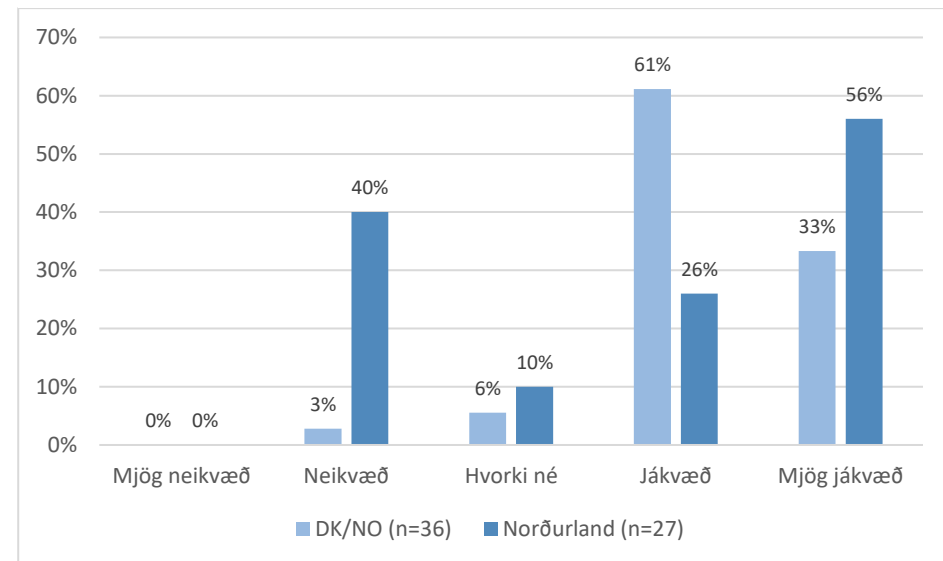


Meirihluti allra svarenda taldi að Airbnb hefði jákvæð (44%) eða mjög jákvæð (43%) áhrif á sína heimabyggð (mynd 12). Svarendur á Norðurlandi voru jafnvel enn meira afgerandi í sínum svörum og töldu 56% svarenda að ferðþjónusta í tengslum við Airbnb hefði mjög jákvæð áhrif.

Í umræðum um áhrif Airbnb á nærsvæði í rýnihópunum þá ræddu þátttakendur bæði jákvæðar og neikvæðar hliðar Airbnb í minni samfélögum. Meðal jákvæðu hliða Airbnb nefndu þátttakendur að með Airbnb þá ykist framboð á gistingu á minni stöðum sem yrði til þess að fleiri ferðamenn gætu komið og dvalið á svæðunum í stað þess að bara keyra í gegn. Airbnb „grípi“ því ferðamenn og fái þá til að staldra við á dreifbýlissvæðum í stað þess að keyra frekar til næsta stóra þéttbýliskjarna. Viðmælendur sem rætt var við voru almennt á því að Airbnb væri ekki í beinni samkeppni við hefðbundna gistingu á borð við hótél og gistiheimili. Airbnb byði ferðamönnum upp á meiri valmöguleika því sumir vilja ekki gista á hótélum og vilja heldur upplifa staðbundna menningu með því að búa meðal íbúa „Vegna þess að það sem við sjáum og fáum viðbrögð við hjá okkur er að gestir vilja lifa eins og heimamenn“ (Airbnb gestgjafi í Noregi).

Þátttakendur í rýnihópnum komu einnig inn á að Airbnb gæfi heimamönnum möguleika á því að afla sér aukatekna sem gerði þeim kleift að halda áfram að búa á svæðinu. Fólksfækkun væri vandamál á mörgum dreifbýlissvæðum og starfsemi á borð við Airbnb væri eitt af þeim tækifærum sem fólk geti nýtt sér til að halda áfram að búa á svæði þar sem atvinnutækifærin væru ekki mörg og/eða fjölbreytt.

Mynd 12 Telur þú að ferðþjónusta í gegnum Airbnb hafi jákvæð eða neikvæð áhrif á þína heimabyggð?



Svo á einhvern hátt hjálpar Airbnb að örva þróun í dreifbýli. Við erum að tala um, ýtir það húsnæðisverði upp? Já, kannski eitthvað í Kaupmannahöfn. En hjá okkur snýst þetta um að einhver hér fái peninga til að viðhalda húsunum, svo það haldi áfram að vera fínt í þorpinu og það geti haldið áfram að vera til. Þetta eru gleraugun sem ég nota þegar ég hugsa um Airbnb.

- Yfirmaður á markaðsstofu landshluta, Danmörku.



Húsin í skammtímaleigu, eins og Airbnb, eru þau sem eru myrkustu húsin í bænum yfir vetrartímann. Einmitt á þessum myrkasta tíma á ári sem við höfum. Og þá sérstaklega yfir jólin [...] það eru mörg hús í röð þar sem ekki sést ljós í þeim allan veturinn. Það er erfitt fyrir okkur að komast í samband við eigendurna og biðja þá um að kveikja ljós í glugga [...] mér finnst sorglegt hversu fjarri þeir eru og séu ekki hluti af samfélaginu hérna.

- Fulltrúi sveitarfélags á Norðurlandi, Íslandi.

Mynd 13 Utanbrautarskiði (mynd: Markaðsstofa Norðurlands)



Helstu neikvæðu hliðar Airbnb voru að mati þátttakenda að beinar tekjur af Airbnb væru ekki alltaf að koma inn á nærsvæðin þar sem mikið af gestgjöfum byggju utan landshlutans, eins og t.d. á höfuðborgarsvæðinu.

Skortur á húsnæði, bæði til kaupa og leigu, er mikið vandamál í mörgum smærri samfélögum að sögn þátttakenda. Mikilvægt væri að þeir sem vildu setjast að og búa í þessum samfélögum hefðu aðgang að hentugu húsnæði en svo væri oft ekki raunin og ekki væri mikið af nýbyggingum til að mæta þörfinni. Húsnæði er því takmörkuð auðlind. Því væri oft spurning hvernig ætti að forgangsraða húsnæði og fyrir hverja það myndi nýtast best. Ferðapjónustufyrirtæki væru einnig að lenda í vandræðum á sumrin við að finna húsnæði fyrir sumarstarfsmenn yfir háanna tíma ferðapjónustunnar.

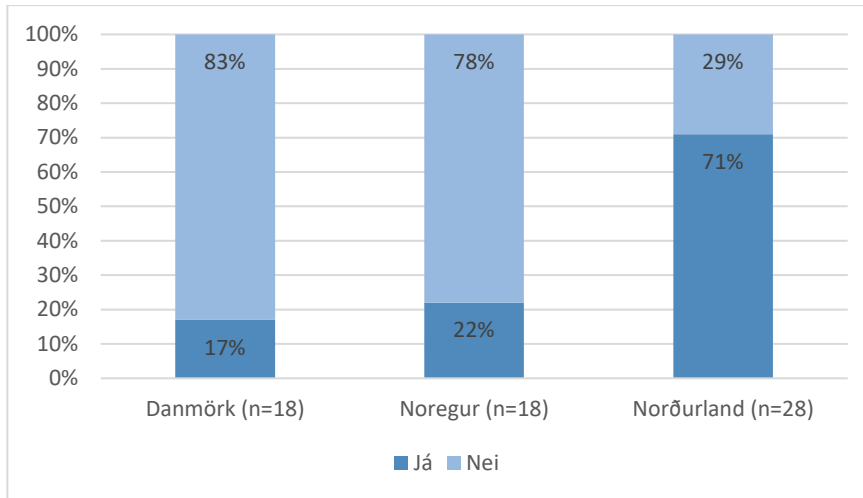
Mikill fjöldi eigna í skammtímaleigu getur líka haft neikvæð áhrif á hvernig heimamenn upplifa bæinn sinn og þeirra tilfinningu fyrir að vera hluti af samfélagi. Sérstaklega í smærri samfélögum þar sem heimamenn eru vanir að þekkja flest andlit sem verða á vegi þeirra, ef ekki persónulega þá alla veganna í sjón.

Það getur breytt samfélagi þegar hlutfall Airbnb er stærra, þá verður samfélagið öðruvísi. Bæjarbragur verður annar. Þetta hefur áhrif og það verður öðruvísi að ganga um hverfið, að þekkja ekki fólkið.

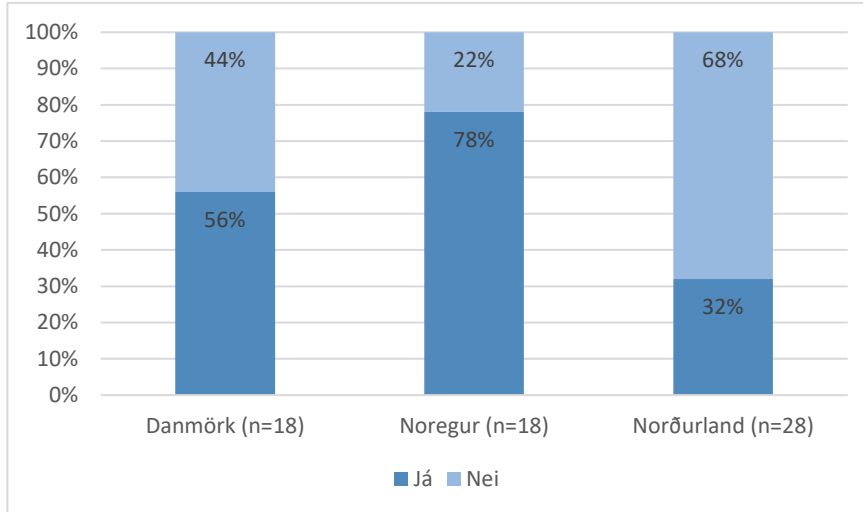
- Fulltrúi markaðsstofu landshluta, Íslandi.



Mynd 14 Auglýsir þú þjónustu þína á öðrum síðum en Airbnb?



Mynd 15 Býður þú gestum þínum upp á einhverja auka þjónustu?



Símakönnun leiddi í ljós að flestir væru að auglýsa þjónustu sína á öðrum síðum en Airbnb og þar sker raunar Norðurland sig nokkuð frá kollegum sínum á hinum Norðurlöndunum (mynd 14). Liðlega 70% svarenda á Norðurlandi voru að auglýsa gistingu sína á öðrum síðum á borð við Booking.com, Expedia, Facebook og á sínum eigin heimasíðum, á móti um 20% svarenda í Danmörku og Noregi. Viðmælendur á Norðurlandi sem auglýstu einnig eignir sínar á öðrum síðum sögðu að almennt væru bókanir í gegnum Airbnb um 20% af heildarbókunum á gistingu hjá sér.

Aftur á móti þá voru svarendur á Norðurlandi ólíklegri en aðrir til að bjóða gestum sínum upp á einhverja auka þjónustu á Airbnb (mynd 15). Hlutfall þeirra sem sögðust bjóða aukabjónustu var hæst í Noregi eða 78%, 56% í Danmörku en aðeins 32% á Norðurlandi. Auka þjónustan sem gestgjafar nefndu helst voru morgunmat, sængurföt, upplýsingabæklingar og eitthvað smá snarl. Þó má þess geta að nokkrir af svarendum frá Norðurlandi nefndu að þó þeir auglýstu það ekki með beinum hætti á heimasíðu Airbnb, þá stæði gestum þeirra til boða að skoða bóndabæinn eða heyra um aðra starfsemi hjá sér. Aðrir nefndu einnig að þeir væru með aðra ferðabjónustu á staðnum og Airbnb væri bara einn hluti af þeirra starfsemi. Gestir sem bókuðu sig í gegnum Airbnb hefðu möguleika á að bóka aðra afþreyingu af þeim, eins og hestaferðir eða aðrar dagsferðir.

Langstærsti hluti þeirra gesta sem bóka gistingu í gegnum Airbnb hjá svarendum eru almennir ferðamenn í fríi. Á Íslandi er þorri þeirra erlendir ferðamenn en í Danmörku og Noregi er einnig þó nokkuð af innlendum ferðamönnum að bóka gistingu í gegnum Airbnb.



SAMANTEKT OG LOKAORÐ

Airbnb gestgjafar á Norðurlandi (Ísland), í Nordland (Noregur) og á Nordjylland (Danmörk), eru nokkuð fjölbreyttur hópur með mismunandi hvata fyrir því að nýta sér Airbnb. Þar er að finna bæði einstaklinga og fyrirtæki sem auglýsa eignir sínar til leigu, hvort heldur er um að ræða eina eign eða margar.

Að því sögðu þá sýnir símakönnun meðal gestgjafa, hvort heldur sem um ræðir einstaklinga eða forsvarsmenn fyrirtækja, að bakgrunnur gestgjafa Airbnb sé svipaður heilt yfir litið. Megin þorri svarenda var á miðjum aldri, með meðal- eða háar tekjur, háskólagenginn og enn úti á vinnumarkaði, annað hvort sem launþegi eða sjálfstætt starfandi. Þessi niðurstaða þarf þó ekki að koma á óvart í ljósi þess að eign er forsenda þess að leigja út á Airbnb, sérstaklega þar sem flestir virðast vera að leigja út heil hús eða íbúðir, í stað t.d. herbergis í sameiginlegu rými. Það sem einkenndi helst gestgjafa á Norðurlandi var að gestgjafar utan þéttbýliskjarna voru margir hverjir að reka lítil eða meðalstór fyrirtæki í ferðaþjónustu eða voru með gistinguna samhliða búskap. Airbnb var því í mörgum tilvikum aðeins hluti af þeirra starfsemi.

Airbnb hefur aukið framboð og úrval á gistingu fyrir ferðamenn í dreifbýli en virðist þó ekki vera hluti af heildstæðu neti ferðaþjónustuaðila og að einhverju leyti ekki endilega sýnilegur gerandi í staðbundinni ferðaþjónustu. Bæði Airbnb gestgjafar, ferðaþjónustuaðilar og fulltrúar sveitarfélaga kalla eftir meiri samvinnu og samtali allra hagaðila en það virðist vanta vettvang til að hefja samtalið. Einnig er ljóst að það er töluverður þekkingarskortur þegar kemur að starfsemi Airbnb í dreifbýli. Það vantar betri upplýsingar um umfang Airbnb í dreifbýli, hverjir það eru sem leigja út á Airbnb og hvernig hægt sé að fá gestgjafa að borðinu þegar kemur að uppbyggingu áfangastaða.

Það er grundvöllur fyrir frekari rannsóknir á þessu sviði til að fylla upp í þau þekkingargöt sem eru um Airbnb í dreifbýli. En þar á meðal má nefna:

- Betri upplýsingar um samsetningu og lýðfræði Airbnb gestgjafa í dreifbýli
- Hvaða tækifæri fyrirtæki sjá í að nýta sér síður á borð við Airbnb til að auglýsa sitt framboð
- Rannsóknir á viðskiptavinum Airbnb í dreifbýli og þeirra ástæður fyrir að nýta sér slíka gistingu fram yfir aðra hefðbundnari gistingu
- Hlutverk Airbnb í byggðapróun og uppbyggingu áfangastaða í dreifbýli
- Efnahagsleg áhrif starfsemi Airbnb
- Sjálfbærni starfsemi á borð við Airbnb, sér í lagi félagslega sjálfbærni og áhrif á samfélög í dreifbýli



HEIMILDASKRÁ

- Boswijk, A. (2017). Transforming business value through digitalized networks: A case study on the value drivers of Airbnb. *Journal of Creating Value*, 3(1), 104-114. <https://doi.org/10.1177/2394964317697736>
- Helgadóttir, G., Einarsdóttir, A. V., Burns, G. L., Gunnarsdóttir, G. Þ., & Matthíasdóttir, J. M. E. (2019). Social sustainability of tourism in Iceland: A qualitative inquiry. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 19(4-5), 404-421. <https://doi.org/10.1080/15022250.2019.1696699>.
- Ioannides, D., Röslermaier, M., & Van Der Zee, E. (2019). Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, 21(5), 822-840. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454505>
- Larpin, B., Mabillard, J., Scaglione, M., Favre, P. og Schegg, R. (2019). An analysis of regional developments of Airbnb in Switzerland: Insights into growth patterns of a P2P platform. Í J. Pesonen og J. Neidhardt (ritstjórar), *Information and communication technologies in tourism 2019* (bls. 92-103). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-030-05940-8_8
- Leick, B., Gunnarsdóttir, G. Þ, Vilhjálmsdóttir, V., Gretzinger, S., Borowiecki, K. J., Mitchell, S. B., Vinogradov, E., Kvamme, M. og Zhang, J. (2023). *The impact of Airbnb hosts on arctic local economies: Consumption patterns, entrepreneurship, and sustainability*. University of South-Eastern Norway.
- Leick, B., Mitchell, S., Borowiecki, K. J., Vinogradov, E., Gunnarsdóttir, G. Þ, Zhang, J., Gretzinger, S. og Vilhjálmsdóttir, V. (2024). Professionalisation and performance of Airbnb hosts in rural regions. *International Journal of Hospitality Management*, 118. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2023.103680>.
- Leick, B., Eklund, M. A. og Kivedal, B. K. (2021). Digital entrepreneurs in the sharing economy: A case study on Airbnb and regional economic development in Norway, Í A. Strømme-Bahktiar og E. Vinogradov (ritstjórar), *The impact of the sharing economy on businesses and society: From gig economy to financial services* (bls. 69-88). Routledge.
- Leick, B., Kivedal, B. K., Eklund, M. A. og Vinogradov, E. (2022). Exploring the relationship between Airbnb and traditional accommodation for regional variations of tourism markets. *Tourism Economics: The Business and Finance of Tourism and Recreation*, 28(5), 1258-1279. <https://doi.org/10.1177/1354816621990173>
- Kwok, L., Xie, K.L., 2019. Pricing strategies on Airbnb: are multi-unit hosts revenue pros? *International Journal of Hospitality Management*. 82, 252–259. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2018.09.013>.
- Mermet, A. (2019). *The 'Airbnbification' of the Icelandic capital. towards an assessment of the socio-spatial impacts of Airbnb in the Reykjavik capital area*. Ferðamálastofa.
- Paulauskaite, D., Powell, R., Coca-Stefaniak, J. A. og Morrison, A. M. (2017). Living like a local: Authentic tourism experiences and the sharing economy. *The International Journal of Tourism Research*, 19(6), 619-628. <https://doi.org/10.1002/jtr.2134>
- Sainaghi, R. og Baggio, R., 2021. Are mom-and-pop and professional hosts actually competing against hotels. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*. 33 (3), 808–827. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-08-2020-0882>.
- Vinogradov, E., Leick, B., & Kivedal, B. K. (2020). An agent-based modelling approach to housing market regulations and Airbnb-induced tourism. *Tourism Management*, 77, 104004. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2019.104004>.
- Zhang, J. og Javakhishvili-Larsen, N. (2021). Asymmetries of local economic impacts of digital entrepreneurship in Denmark: The case of Airbnb. Í E. Vinogradov, B. Leick og D. Assadi (ritstjórar), *Digital entrepreneurship and the sharing economy* (bls. 91-108). Routledge.





RANNSÓKNAMIÐSTÖÐ
FERÐAMÁLA

ICELANDIC TOURISM
RESEARCH CENTRE

2024