

Omfang og betydning av korttidsleie for det ordinære leiemarkedet

Rapport nr. 36-2024
12. desember 2024



Rapport nr. 36-2024
fra Samfunnsøkonomisk Analyse AS

ISBN-nummer:	978-82-8395-241-4
Oppdragsgiver:	Husbanken
Forsidefoto:	Alicja Gancarz/Unsplash
Tilgjengelighet:	Offentlig
Dato for ferdigstilling:	12.12.2024
Forfattere:	Marte Marie Frisell, Mathias Iversen
Kvalitetssikrer:	Erling Røed Larsen

Borggata 2B
N-0650 Oslo
Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

I oppdrag for Husbanken har SØA kartlagt omfang og betydning av korttidsutleie på det ordinære leiemarkedet. Kunnskapsgrunnet er en litteraturstudie, og analyse av data fra SSB og for Airbnb- og Vrbo-utleie fra Airdna i byene Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø. En stor takk til Bjørnar Kivedal, som har bidratt i diskusjoner, med råd og innspill til prosjektet.

Oslo, 12. desember 2024

Marte Marie Frisell

Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

Innhold

Forord	I
1 Innledning	1
2 Omfang av korttidsleie	3
2.1 utfordringer med avgrensning og å måle totalt omfang av korttidsleie	3
2.2 Omfang av Airbnb for fem norske byer	4
2.3 Omfang av korttidsutleie av boliger som sannsynligvis kan brukes som mer varig bosted	8
3 Betydningen av korttidsleie for det ordinære leiemarkedet	10
3.1 Kjennetegn ved markeder hvor korttidsleie konkurrerer mot ordinær boligleie	10
3.2 Lite som tyder på at korttidsleie tidligere har påvirket ordinær boligleie negativt i Norge	10
3.3 Utviklingen i presset i boligmarkedet og turismen de siste årene	11
4 Tiltak for å regulere korttidsleie	16
5 Mulige tiltak i Norge	20
6 Videre studier	21
7 Referanser	23

1 Innledning

I dette prosjektet har vi gjennomført litteraturstudie og analyser av data. Vi benytter data fra SSB og fra Airdna. Sistnevnte gir oversikt over korttidsutleie via Airbnb og Vrbo.

Det er stor interesse i forskningsmiljøer rundt om i verden for analyser av korttidsleiedata, blant annet for å forstå hvordan høyt innslag av korttidsleie påvirker boligområder i store byer med svært mange turister som besøker årlig. Men det er utfordringer å få tilgang på gode data. Erfaringer fra forskningsfeltet er at Airbnb, som er den største plattformen for å formidle korttidsutleie, i svært liten grad deler data, og at Airbnb også har gjort tiltak for å hindre tilgang til data gjennom dataskraping¹, blant annet ved å slå sammen kategoriene for bookede dager med utilgjengelig, slik at det ikke er mulig å kartlegge faktiske bookinger fra plattformen deres (Wang, Livingston, McArthur, & Bailey, 2024; Crommelin L., Troy, Martin, & Pettit, 2018). Som følge av denne datamangelen, har det vokst frem aktører som tilbyr data basert på skraping.

Som beskrevet av Wang mfl. (2024, ss. 2264-2265), er det i hovedsak tre kilder til å anskaffe Airbnb-data når Airbnb selv ikke deler data:

1. Kjøpe data fra en kommersiell aktør. Blant tilbyderne her er Airdna, som skrapet og prosesserer data fra Airbnb og Vrbo². Dataene er svært omfattende, og her er det for eksempel mulig å få data for alle store byer i Norge. Vi finner at de har data for 424 markeder i Norge. Disse dataene er brukt i forskning på feltet av en rekke aktører i Norge og andre land (se for eksempel Leick, Kivedal og Eklund (2024)).
2. Man kan selv skrape Airbnb for informasjon. Utfordringen med dette er at det er ressurskrevende, i form av arbeidstid/programmering osv. Airbnb har opphavsrett på sitt innhold, men i noen land er det likevel tillatt for akademisk bruk (Wang, Livingston, McArthur, & Bailey, 2024).
3. Den tredje muligheten er å bruke åpent tilgjengelig data fra den ikke-kommersielle aktøren Inside-Airbnb, som har som formål å dele data for å gjøre lokalsamfunn, beslutningstakere osv. i stand til å forstå omfang og effekt av korttidsleie på bolig- og leiemarkedet, bomiljø mfl., og ha muligheten til å regulere korttidsutleietilbudet.³ Ulempen

¹ «Web scraping» på engelsk. Skraping er prosessen med å hente ut større mengder informasjon fra et dataregister som er tilgjengelig via en nettside eller webområde. Les mer her: <https://snl.no/skraping> - IT

² Vrbo er en konkurrent til Airbnb, som i større grad fokuserer på å leie ut hele boliger og ikke enkeltrom. Les mer her: <https://www.vrbo.com/no-no/om/>

³ Les mer om Inside Airbnbs formål her: <https://insideairbnb.com/about/>

med Inside-Airbnb er at de i norsk sammenheng kun har data for Oslo.

I dette prosjektet er det benyttet data kjøpt av Airdna, med informasjon fra og med 2016 til og med 1. oktober 2024 for fem norske byer: Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø. Dataene gir omfattende informasjon om korttidsutleie formidlet med Airbnb og Vrbo, inkludert boligtype, antall soverom, dato for rapportering, reserverte dager⁴, tilgjengelige dager, blokkerte dager og inntekter. Airdna opplyser per epost at deres algoritmer sørger for at det ikke skal være duplikater av den samme boligen i dataene dersom boligen tilbys både på Airbnb og Vrbo. De opplyser videre at de har løst utfordringen med at Airbnb har slått sammen kategoriene for bookede dager med utilgjengelig med å utvikle en algoritme som predikerer hvorvidt en dag som ikke er tilgjengelig er booket (reservert) eller blokkert.⁵

⁴ Bookede/reserverte dager er ikke direkte observerbar i Airbnbs løsninger, men Airdna benytter en metode for å beregne denne variabelen ved hjelp av kunstig intelligens og maskinlæring, samt øvrig tilgjengelige informasjon. De oppgir selv at denne metoden gir svært nøyaktige estimater.

⁵ Les om Airdna sin metode her: <https://www.airdna.co/airdna-data-how-it-works>

2 Omfang av korttidsleie

I dette kapittelet kartlegger vi innslaget av Airbnb/korttidsleie i norske leiemarkeder og innslaget av boliger som kan brukes som med varig bosted, enten som primærbolig eller ordinær leiebolig (langtidsleie).

2.1 utfordringer med avgrensning og å måle totalt omfang av korttidsleie

Det er flere utfordringer med å skulle måle omfanget av korttidsleie. I denne sammenhengen er vi interessert i korttidsleie av boliger som ikke er tradisjonelle tilbydere av turistovernattinger, som hotell, hostel, camping mfl., men heller korttidsutleie som typisk formidles gjennom Airbnb. I en del tilfeller er det ikke helt tydelig hvorvidt et turistovernattingstilbud er tradisjonell hotellvirksomhet eller ei, også på Airbnb. For det andre er det ingen omforente datakilder som gir en totaloversikt over korttidsleiemarkedet.

Andre små og større aktører kan være i grenseland til å være hoteller, men markedsfører seg mer som leiligheter hvor man kan bo som en lokal og/eller retter seg mot andre segmenter enn tradisjonell turisme. Det er en rekke aktører som tilbyr ulike former for korttidsleie og retter seg mot en eller flere av følgende målgrupper:

- folk som må ut av egen bolig en kortere periode på grunn av for eksempel oppussing
- folk som er i en overgangsfase etter samlivsbrudd
- folk som er mellom boliger
- bedrifter som har behov for overnatting til besøkende (kunder, samarbeidspartnere, ansatte fra andre steder, innleide osv.)
- studenter, for eksempel når man ikke har et sted å bo ved studiestart eller som et tilbud til de som er på kortere studiebesøk, som forskerbesøk
- ferierende/turister

Eksempler på slike aktører er Korttidsleie.net, Anker Apartments, Frogner House, Bob W, Bjørvika Apartments, Maya Apartments, «Sammen» (Studentsamskipnaden på Vestlandet), Forenom og Stiftelsen Ahus Boligselskap, for å nevne noen. Noen av disse tilbyr både kort- og langtidsleie.

Flere aktører er trolig på flere plattformer, og kan tilby korttidsleie gjennom flere kanaler og plattformer. For eksempel finner vi «Bob W», som tilbyr korttidsleiligheter blant annet i Oslo, både gjennom egen nettside, på Airbnb, Hotels.com, Booking.com og flere.

Det at det er mange forskjellige små og store aktører, og at flere tilbyr på flere plattformer, gjør det vanskelig å få oversikt over tilbudet.

Som beskrevet i innledningen, har vi i dette prosjektet fått tilgang på data fra Airdna. Dette gir en omfattende oversikt over korttidsleietilbudet i de fem norske byene vi har data for, som er Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Tromsø. Selv om det vil være deler av korttidsleietilbudet vi ikke fanger opp, som for eksempel formidles på andre plattformer, og det er innslag av mer tradisjonell turistovernatting på Airbnb, er disse dataene den enkeltkilden som gir best oversikt over korttidsleietilbudet i disse byene etter vår vurdering, da Airbnb er den største økonomidelingsplattformen for korttidsleie (Leick, Kivedal, & Eklund, 2024).

2.2 Omfang av Airbnb for fem norske byer

Figurene 1 til 6 på de påfølgende sidene viser funnene fra Airdna-dataene som viser omfanget av Airbnb og Vrbo i de fem byene Oslo, Bergen, Stavanger, Tromsø og Trondheim fra 2016 til og med september 2024. I figurene har vi ikke telt med boliger som er oppført i dataene det aktuelle året, men som hverken har vært tilgjengelig for eller faktisk blitt reservert. Figurene 1 til 4 inkluderer alle boligene som formidles via Airbnb og Vrbo, uavhengig av om man leier hele eller deler av en bolig, har eksklusiv tilgang eller deler boligen med noen.

Figur 1 og Figur 2 viser antall unike boliger som tilbys for korttidsleie gjennom Airbnb og Vrbo per år per by etter boligstørrelse (1-4+ rom). 2-roms er vanligste boligstørrelse, men det har vært en vridning over årene til at en stadig høyere andel av boligene er 3-roms. I 2023, siste hele år med data, ser vi at 2-roms er vanligere i både Bergen og Oslo – her er rundt halvparten av boligene formidlet gjennom Airbnb 2-roms. I de øvrige byene er rundt en tredjedel av boligene 2-roms.

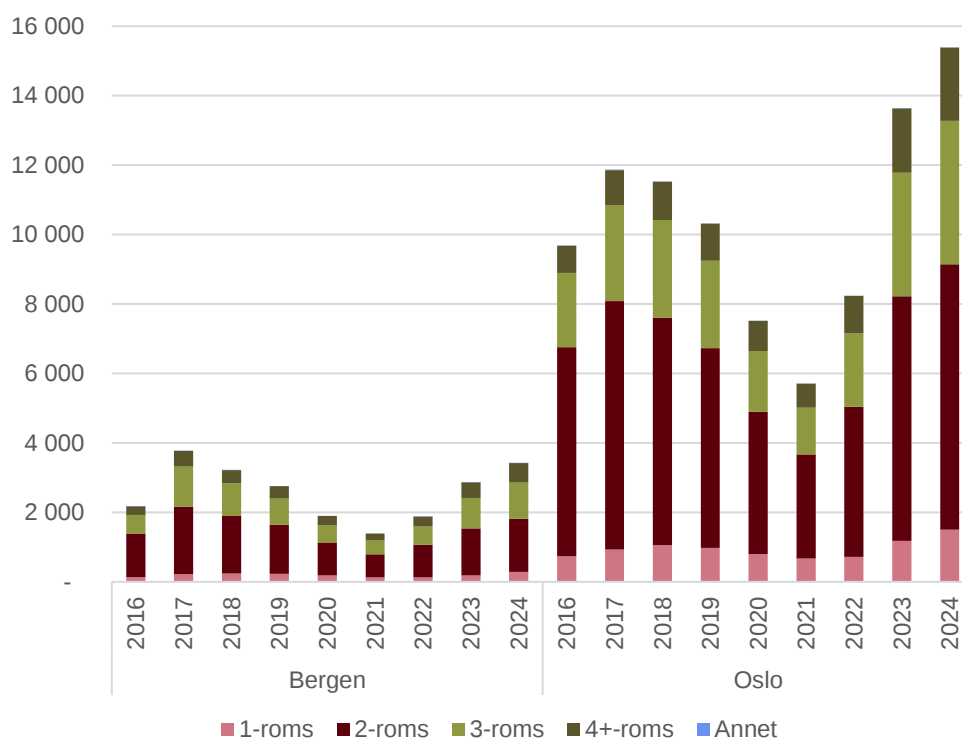
Vi ser at trenden ser ut til å være økning i antallet unike boliger som tilbys gjennom Airbnb og Vrbo i alle byene fra 2016 til i år, med unntak av pandemiårene da det var en nedgang. Økningen ser vi spesielt i Tromsø og Trondheim, hvor det er flerdobling av antall tilbudte boliger i perioden. Oslo er byen med desidert flest boliger som tilbys via Airbnb og Vrbo, med bortimot 13 650 boliger tilbudt i 2023 og rundt 15 400 boliger tilbudt til og med september i 2024. Oslo etterfølges av Trondheim og Tromsø.

Figur 3 og Figur 4 viser andelen av alle boligene som tilbys for leie via Airbnb og Vrbo i hver av de fem byene i årene fra 2016 til 2024. I alle byene med unntak av Tromsø er det under 5 prosent av boligene som formidles på Airbnb og Vrbo, mens i Tromsø har andelen økt kraftig i 2023 og hittil i 2024.

Figur 5 og Figur 6 viser gjennomsnittlig antall tilgjengelige dager og gjennomsnittlig antall reserverte dager per måned per bolig for boliger formidlet for korttidsleie gjennom Airbnb og Vrbo. Figurene viser årlig utvikling i perioden 2016 til og med september 2024 for hver av de fem byene. Antall reserverte dager er de dagene boligene er booket, mens tilgjengelige dager er de gjenstående dagene som boligene er tilgjengelig, men som de ikke er reserverte. Antall reserverte og tilgjengelige dager til sammen viser det totale tilbudet i snitt per bolig per måned.

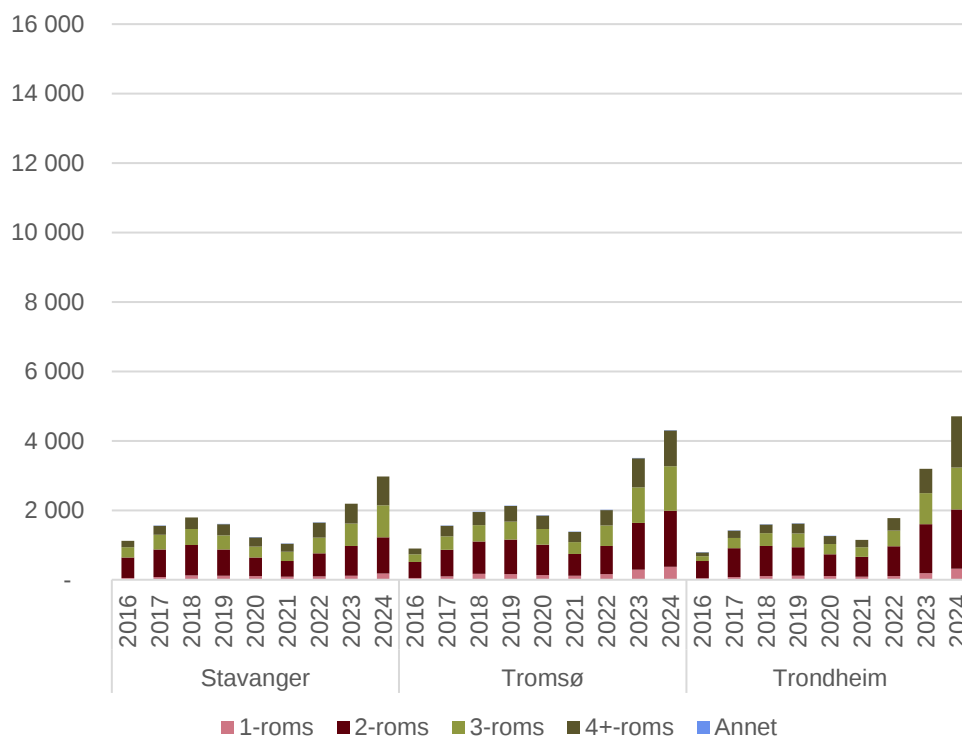
Antall boliger

Figur 1 Antall unike boliger som tilbys for leie via Airbnb og Vrbo, etter by og boligstørrelse, 2016-2024. Bergen og Oslo.



Note: For 2024 gjelder dataene til og med september.
Kilde: Airdna, bearbeidet av SØA

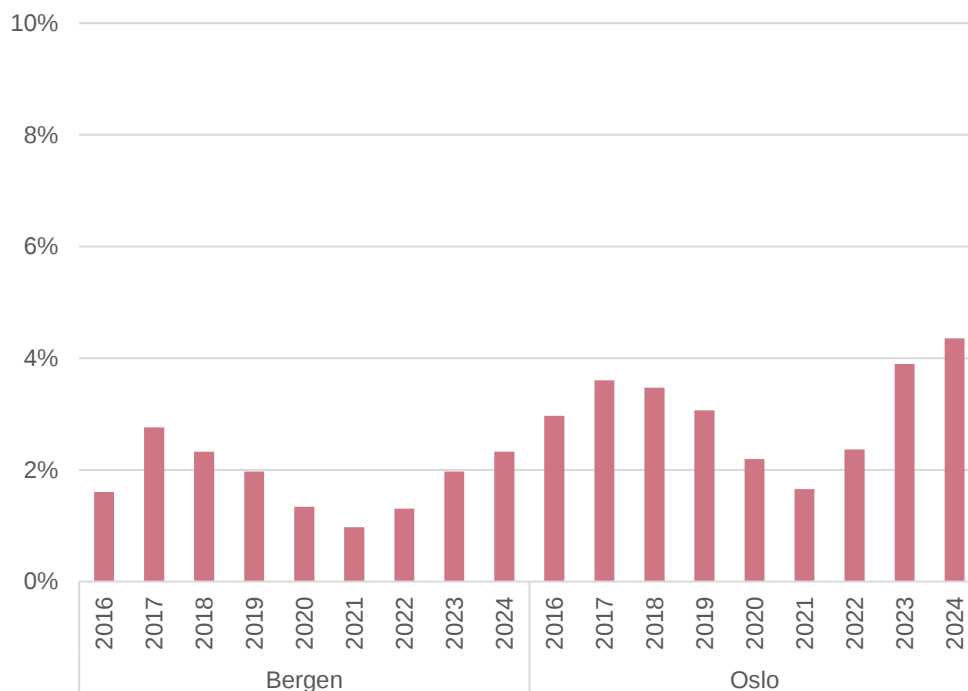
Figur 2 Antall unike boliger som tilbys for leie via Airbnb og Vrbo, etter by og boligstørrelse, 2016-2024. Stavanger, Tromsø og Trondheim.



Note: For 2024 gjelder dataene til og med september.
Kilde: Airdna, bearbeidet av SØA

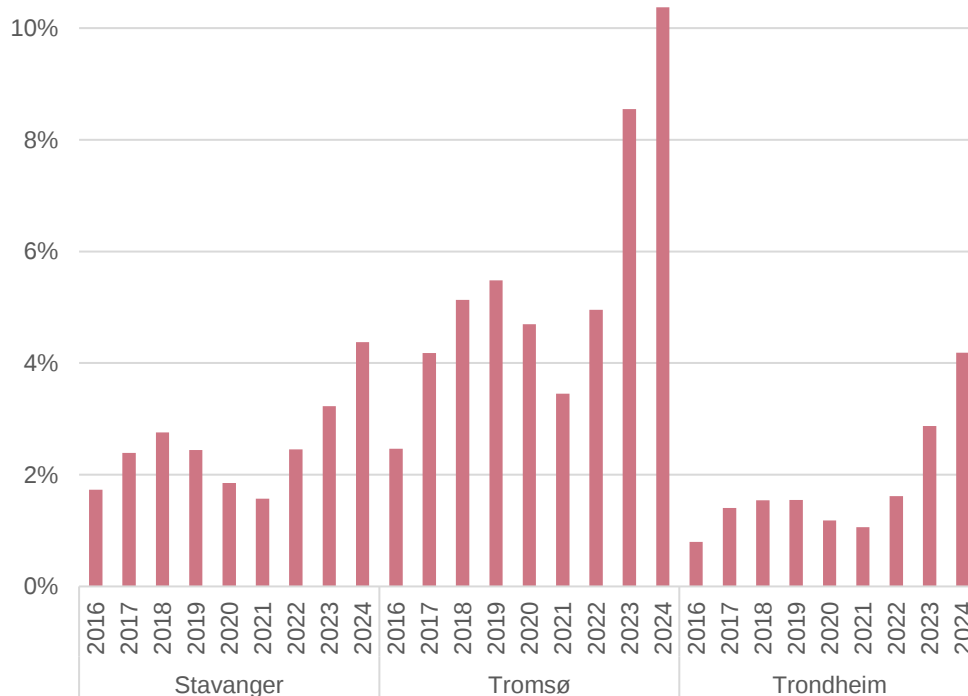
Adel av alle boliger (beboede og ubebodde) som leies ut via Airbnb og Vrbo

Figur 3 Andel av alle boliger som tilbys for leie via Airbnb og Vrbo, etter by og boligstørrelse, 2016-2024. Bergen og Oslo.



Note: For 2024 gjelder dataene til og med september.
Kilde: Airdna, bearbejdet av SØA, SSB tabell 06265

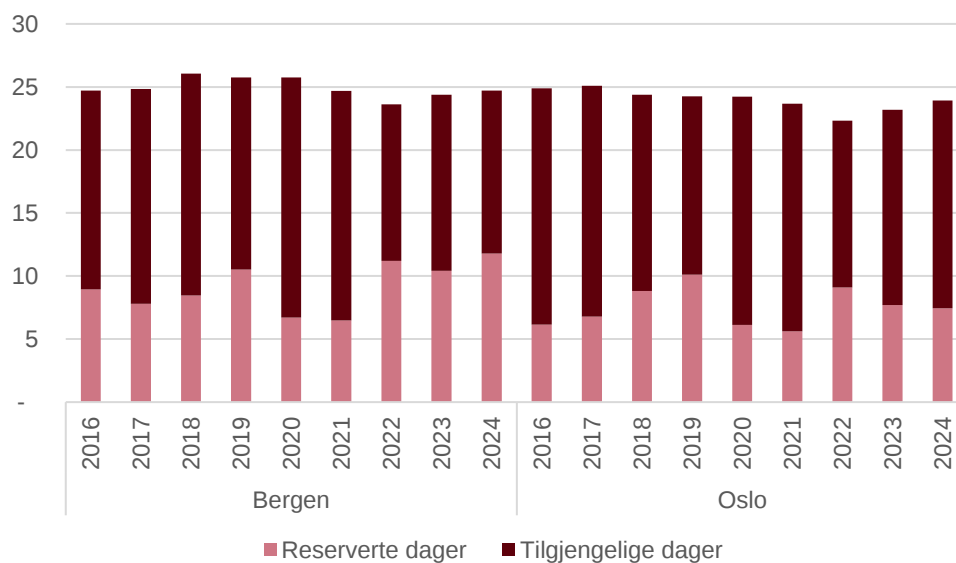
Figur 4 Andel av alle boliger som tilbys for leie via Airbnb og Vrbo, etter by og boligstørrelse, 2016-2024. Stavanger, Tromsø og Trondheim.



Note: For 2024 gjelder dataene til og med september.
Kilde: Airdna, bearbejdet av SØA, SSB tabell 03175

Tilgjengelige og reserverte dager

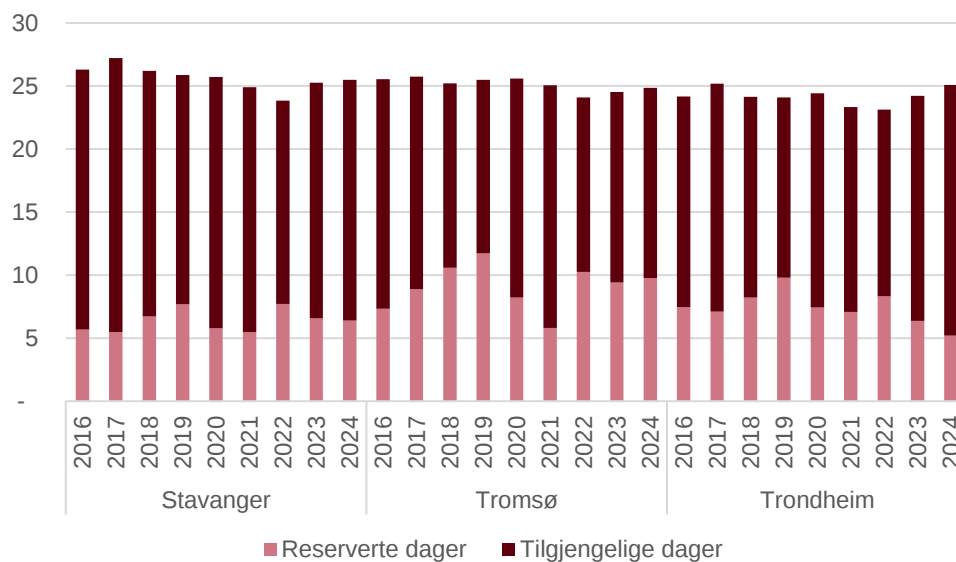
Figur 5 Gjennomsnittlig antall reserverte og øvrige tilgjengelige dager i måneden for boliger som tilbys for leie via Airbnb og Vrbo, etter by, 2016-2024. Bergen og Oslo.



Note: For 2024 gjelder dataene til og med september. Vi har filtrert ut alle som har 0 antall reserverte og tilgjengelige dager i en gitt måned.

Kilde: Airdna, bearbeidet av SØA

Figur 6 Gjennomsnittlig antall reserverte og øvrige tilgjengelige dager i måneden for boliger som tilbys for leie via Airbnb og Vrbo, etter by, 2016-2024. Stavanger, Tromsø og Trondheim.



Note: For 2024 gjelder dataene til og med september. Vi har filtrert ut alle som har 0 antall reserverte og tilgjengelige dager i en gitt måned.

Kilde: Airdna, bearbeidet av SØA

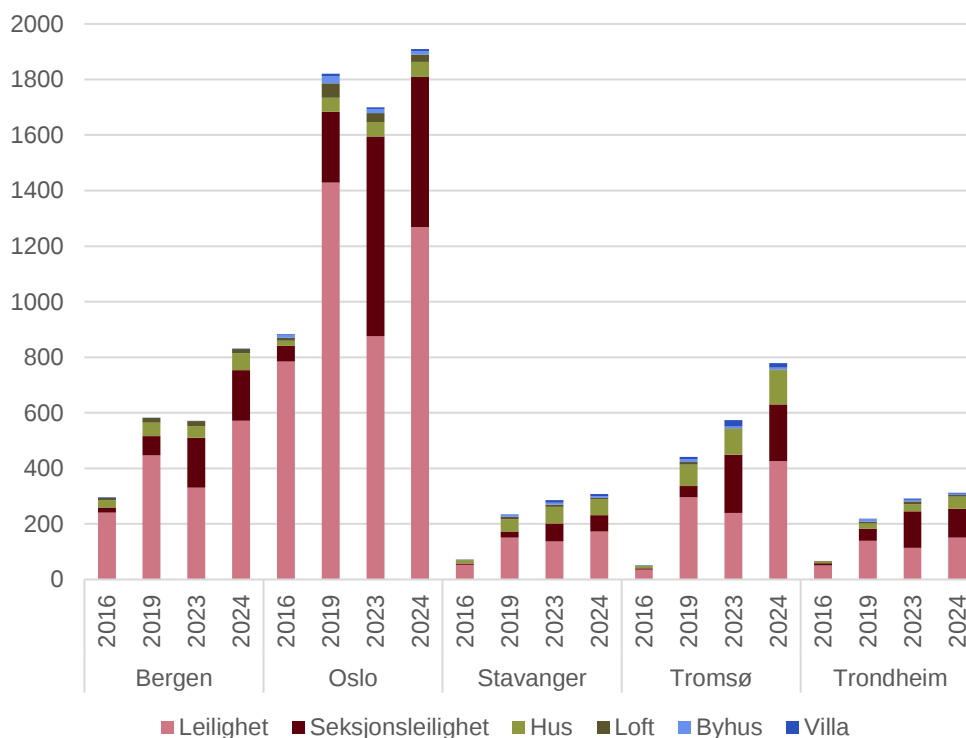
I snitt er tilbudet av boliger (summen av tilgjengelige og reserverte dager) formidlet gjennom Airbnb påfallende stabilt over tid og på tvers av byer. Boligene er i snitt tilgjengelige eller reserverte til sammen rundt 25 dager i måneden. Noen steder noen år er tallet noe lavere, men over 20, eller høyere, men under 30. Dette kan tyde på at mange tilbydere har boligen tilgjengelig hele tiden, og eventuelt avslår forespørsler om reservasjon dersom det ikke passer, heller enn å legge ut boligen akkurat de dagene en ønsker å leie ut.

De siste årene er det Bergen som har høyest gjennomsnittlig antall reserverte dager per bolig per måned: 10 dager i snitt i 2023 og 12 dager i snitt hittil i 2024 (til og med september). Bergen etterfølges av Tromsø, som har 9 reserverte dager i snitt i 2023 og 10 reserverte dager i snitt hittil i 2024. Stavanger og Trondheim har lavest snitt for antall reserverte dager per bolig per måned med hhv. 7 og 6 dager i snitt i 2023 og 6 og 5 dager i snitt hittil i 2024.

I de fleste byene ser trenden i perioden 2016 til høsten 2024 ut til å være økende antall reserverte dager i snitt per bolig per måned, med unntak av i pandemiårene. I Trondheim og Stavanger er utviklingen mer flat.

2.3 Omfang av korttidsutleie av boliger som sannsynligvis kan brukes som mer varig bosted

Figur 7 Antall unike, hele boliger som tilbys for leie via Airbnb og Vrbo, som er reservert i mer enn 90 dager det aktuelle året, og som er boligtyper som kan benyttes som mer varig bosted (primærbolig eller ordinær boligleie), 2016-2024.



Note: For 2024 gjelder dataene til og med september. Boligtypene er oversatt fra engelsk. «Condominium (condo)» er oversatt til norsk som «seksjonsleilighet». Dette er leiligheter som har fellesarealer med andre leiligheter. «Town House» er oversatt til «byhus», «house» er oversatt til «hus», «apartment» er oversatt til «leilighet». «Loft» og «villa» er likt på begge språk, og er ikke oversatt.
Kilde: Airdna, bearbeidet av SØA

Figur 7 viser antall boliger som er rimelig å anta at er egnet som mer varig bosted og som er utleid mer enn 90 dager (rundt tre måneder) per år i det aktuelle året.⁶ For å isolere boligene som er rimelige å anta at er egnet som mer varig bosted, har vi inkludert kun boligene som leies ut i sin helhet slik at leietakerne gjennom Airbnb eller Vrbo har eksklusiv tilgang på hele boligen. Vi anser at det er lite sannsynlig at noen bor i boligen som i sin helhet er leid ut minst tre måneder gjennom året.

Videre har vi ekskludert boliger som åpenbart ikke kan brukes som mer varig bolig, som campervan/RV, hytte, båt, hotell, trehus, hostel mfl. Søylen er fordelt på de inkluderte boligtypene.

Dette gir et mål på omfanget av boliger som det er stor sannsynlighet for at kunne blitt benyttet som mer varig bosted, enten som primærbolig eller ordinær leiebolig, men som heller benyttes til korttidsleie gjennom Airbnb eller Vrbo.

Omfanget av boliger som 1) benyttes til korttidsutleie gjennom Airbnb eller Vrbo og 2) er sannsynlig at konkurrerer med primærbolig eller ordinær leiebolig, er desidert størst i Oslo, etterfulgt av Bergen og Tromsø.

I samtlige byer er det en tendens til at omfanget av disse boligene øker siden 2016 og fram til nå. Dette gjelder spesielt i Tromsø. Her har antallet boliger som er leid ut minst tre måneder og sannsynligvis kunne vært mer varig bosted økt med 1 000 prosent fra 2016 til 2023. I Stavanger og Trondheim er det rundt en tredobling i antallet slike boliger i perioden, mens for Oslo og Bergen er det rundt en dobling i perioden.

Boligene er i størst grad leiligheter, og i svært liten grad eneboliger. Vi ser en vridning i perioden i fordelingen av boligtyper fra leiligheter til seksjonsleiligheter. Seksjonsleiligheter er en oversettelse av det engelske ordet «condominium» eller «condo». Det er ikke noe etablert begrep for dette på norsk, så vidt vi vet, men vi har valgt å oversette til seksjonsleiligheter. Dette er leiligheter som har fellesarealer som deles med andre leiligheter, for eksempel et felles kjøkken eller en felles spisestue. Seksjonsleiligheter er dermed ideelle for eksempel for utleie til studenter. Vridningen fra leiligheter til seksjonsleiligheter kan være en teknikalitet i dataene, at seksjonsleilighetene i større grad benyttes for boliger som tidligere ble gruppert som leiligheter, eller det kan være en reell endring.

⁶ Dersom for eksempel en bolig leies ut mer enn 90 dager i 2022, men mindre enn 90 dager i 2023, inkluderes den kun i Figur 7 i 2022.

3 Betydningen av korttidsleie for det ordinære leiemarkedet

I dette kapittelet belyser vi hvordan innslaget av korttidsleie påvirker husleienivået og tilgangen på utleieboliger i det ordinære leiemarkedet (langtidsleie av bolig), og i hvilken grad korttidsleie er komplementær eller i konkurranse med ordinære leiemarkedet.

I dette prosjektet har det ikke vært rom for å gjøre egne økonometriske analyser for å kartlegge påvirkningen av korttidsleie på det ordinære leiemarkedet, blant annet for å belyse hvorvidt korttidsleie påvirker leieprisene. Her benytter vi heller funn fra litteraturen, og diskuterer dem i sammenheng med deskriptiv statistikk for de fem byene for å se hvorvidt vi kan trekke paralleller til byene i Norge. Spesielt tidligere forskningsarbeider på disse problemstillingene i Norge er interessante.

3.1 Kjennetegn ved markeder hvor korttidsleie konkurrerer mot ordinær boligleie

Airbnb ble laget for at folk skulle kunne leie ut en del av boligen de selv bor i for å spe på inntekten sin, men i en del områder er det blitt en økende bekymring for at korttidsleiemarkedet i større grad er i konkurranse med det ordinære utleiemarkedet, og at korttidsleiemarkedet har blitt kommersialisert (Crommelin L. , Troy, Martin, & Pettit, 2018).

Litteraturen viser at korttidsleie konkurrerer med ordinære leieboliger i noen områder, men ikke alle. Felles for områdene hvor korttidsleie har en negativ effekt på det ordinære leieboligmarkedet, gjennom at tilgangen på leieboliger reduseres og/eller leieprisene øker, er at de har sentral eller attraktiv beliggenhet (trendy eller historisk område for eksempel) i en by, er svært populære blant turister og hvor det allerede er press i boligmarkedet (Hoffman & Heisler, 2020; Schäfer & Braun, 2016; Albuquerque, Quintela, & Marques, 2024; Leick, Kivedal, & Eklund, 2024).

3.2 Lite som tyder på at korttidsleie tidligere har påvirket ordinær boligleie negativt i Norge

I studier som tidligere er gjort i Norge, er det lite som tyder på at Airbnb har noen betydelig negativ effekt på det ordinære leiemarkedet.

Leick, Kivedal og Eklund (2024) studerer om og i hvilken grad de ordinære boligleie- og korttidsleiemarkedene påvirker hverandre i Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger med data for boligpriser, leiepriser og Airbnb-oppføringer (Airdna-data) for perioden januar 2012 til februar 2018.

I Oslo finner de ingen sammenhenger mellom Airbnb-oppføringer og bolig- eller leiemarkedet. For Bergen finner de at leieprisene har en positiv sammenheng med Airbnb-oppføringer: det vil si at dersom leieprisen øker i Bergen, øker også tilbudet av korttidsleieboliger i Airbnb. I Stavanger finner de motsatt sammenheng av endringer i leiepriser på Airbnb-oppføringer: Når leieprisene øker i Stavanger, reduseres tilbudet av korttidsleieboliger på Airbnb og motsatt. Oljekrisen i 2014 ser ut til å ha ført til lavere leiepriser i Stavanger, noe som kan skyldes lavere etterspørsel etter boliger grunnet fraflytting fra regionen. Samtidig kan dette ha ført til at det over tid ble en vridning fra langtids- til korttidsutleie, noe som forklarer ned negative effekten fra leiepriser på Airbnb på lang sikt. Videre finner de at det på kort sikt også er en positiv sammenheng mellom Airbnb-oppføringer og leieprisene både i Stavanger og Bergen, som også tyder på at korttidsleietilbudet på Airbnb har redusert tilgangen på ordinære leieboliger. De kan dog ikke se at denne sammenhengen vedvarer over tid.

I Trondheim finner Leick, Kivedal og Eklund (2024) at Airbnb-oppføringer har en negativ sammenheng med leiepriser, altså at en økning i tilbudet på Airbnb er forbundet med reduksjon i leieprisen for ordinær boligleie. De ser dette i sammenheng med at byen har mange studenter, og at utleierne benytter tidsrommene hvor studentene reiser hjem når de har sommerferie til å øke utleietilbudet. Da er etterspørselen etter ordinære leieboliger lav samtidig som det er høysesong for turismen til å leie bolig via Airbnb.

Funnene til Leick, Kivedal og Eklund (2024) tyder på at det er kun i Trondheim at Airbnb har en langsiktig virkning på leiemarkedet gjennom at økt tilbud av Airbnb er forbundet med lavere leiepriser.

Det er ikke gjort studier på korttidsleie/Airbnb i Norge med data nyere enn siden før pandemien. De siste fire årene har det skjedd store endringer i både makroøkonomien (høy inflasjon, høye renter, økt usikkerhet), boligmarkeder (store svingninger i boligpriser, fullt stopp i salget av nye boliger) og turisme (først restriksjoner under pandemien, der nordmenn byttet ut utenlandsreiser med Norges-ferie, så stor økning i turismen), som igjen har betydning for Airbnb-tilbudet og hvordan dette eventuelt kan påvirke det ordinære leiemarkedet. Det kan ikke utelukkes at utviklingen siden 2018 i korttidsleie i noen områder i Norge har ført til (endringer i) konkurranse mellom ordinær utleie og korttidsleie.

3.3 Utviklingen i presset i boligmarkedet og turismen de siste årene

Som beskrevet over, tyder litteraturen på at områdene hvor korttidsleie er i konkurranse med ordinær boligleie kjennetegnes ved at det allerede er press i boligmarkedet/leiemarkedet og ved at det er spesielt attraktive for turister, for eksempel fordi det er et veldig sentralt, trendy, eller historisk område.

Videre utforsker vi ulike forhold for å kartlegge hvor det er trolig at korttidsleie er i konkurranse med ordinær boligleie i de fem byene.

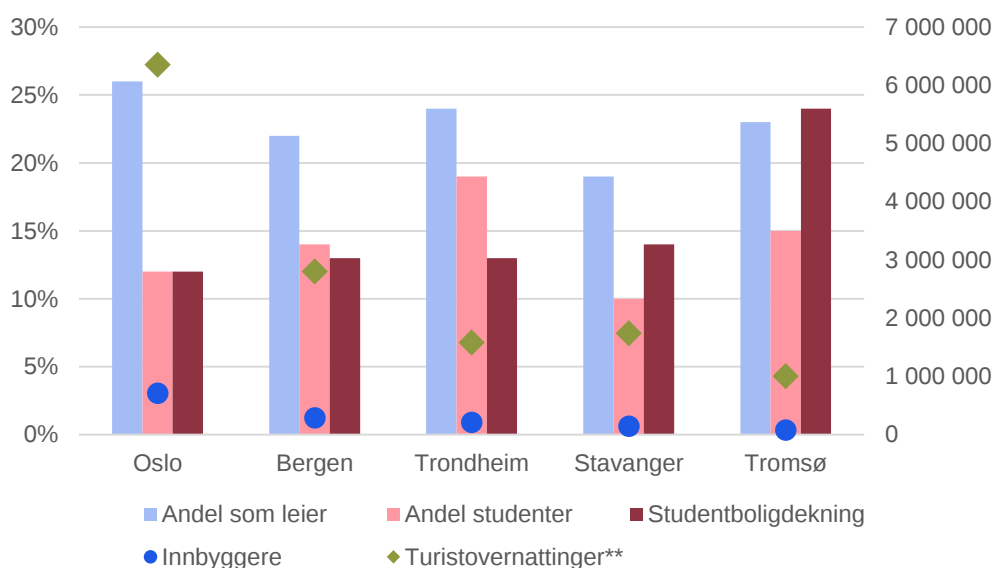
Tabell 1 Antall innbyggere og befolkningsvekst fra 2016-2019 og 2019-2023 i prosent, andel av innbyggerne som hhv. leier bolig og er studenter, studentboligdekningen og antall turistovernattinger med vekst fra 2016-2019 og 2019-2023, for byene Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø, 2016, 2019 og 2023.

By	År	Innbyggere og vekst	Andel som leier	Andel studenter	Studentboligdekning	Turistovernattinger* og vekst
Oslo	2016	658 390	25 %	12 %	13 %	4 653 485
	2019	681 071 3%	26 %	12 %	14 %	5 340 647 15%
	2023	709 037 4%	26 %	12 %	12 %	6 350 848 19%
Stavanger	2016	140 721	19 %	9 %	13 %	1 372 393
	2019	142 034 1%	19 %	9 %	13 %	1 683 810 23%
	2023	146 011 3%	19 %	10 %	14 %	1 741 979 3%
Bergen	2016	277 391	21 %	13 %	12 %	2 187 391
	2019	281 190 1%	22 %	13 %	13 %	2 651 847 21%
	2023	289 330 3%	22 %	14 %	13 %	2 799 939 6%
Trondheim	2016	193 420	23 %	19 %	16 %	1 490 582
	2019	202 235 5%	24 %	19 %	15 %	1 517 179 2%
	2023	212 660 5%	24 %	19 %	13 %	1 579 230 4%
Tromsø	2016	73 480	23 %	16 %	21 %	854 069
	2019	76 649 4%	24 %	16 %	23 %	925 440 8%
	2023	77 992 2%	23 %	15 %	24 %	1 004 205 9%

Note: * Reiselivsstatistikken for turistovernattinger angis for reiselivsregion, følgende er benyttet: Oslo, Stavangerregionen, Bergensregionen, Trondheim og Tromsø. Reiselivsregioner er en regional inndeling på nivået mellom fylke og kommune. Reiselivsregionene har blitt utpekt av reiselivskontor eller andre enheter innenfor reiselivet.

Kilde: SSB tabell 03814, 12894, 11038, 14172, Studentboligundersøkelsen 2016, 2019 og 2023.

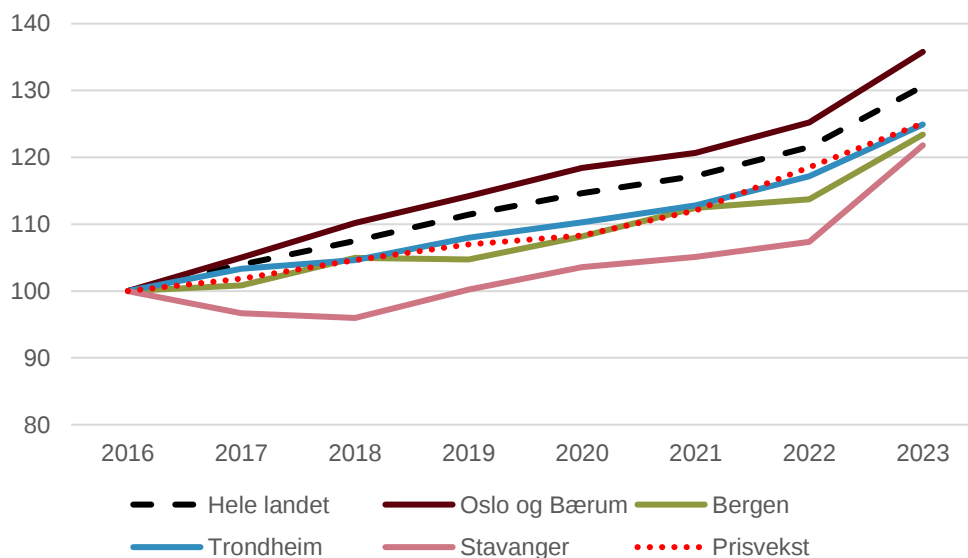
Figur 8 Antall innbyggere og antall turistovernattinger (indikator, høyre akse), og andel av innbyggerne som hhv. leier bolig og er studenter, og studentboligdekningen (søyler, venstre akse), for fem byer, 2023.



Note: * Reiselivsstatistikken for turistovernattinger angis for reiselivsregion, følgende er benyttet: Oslo, Stavangerregionen, Bergensregionen, Trondheim og Tromsø. Reiselivsregioner er en regional inndeling på nivået mellom fylke og kommune. Reiselivsregionene har blitt utpekt av reiselivskontor eller andre enheter innenfor reiselivet.

Kilde: SSB tabell 03814, 12894, 11038, 14172, Studentboligundersøkelsen 2023.

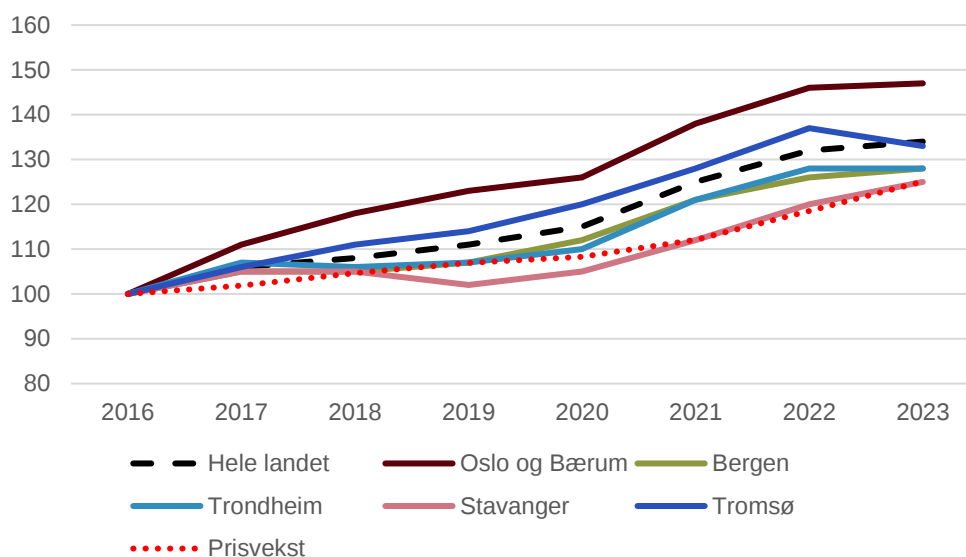
Figur 9 Utviklingen i gjennomsnittlig leie per kvm for 2-roms i hhv. hele landet, Oslo og Bærum, Bergen, Trondheim og Stavanger, og generell prisvekst for hele landet, 2016-2023. Indeksert, 2016=100.



Note: Det er ikke tilgjengelig statistikk for leieprisindeksen i Tromsø.

Kilde: SSB tabell 09895 og 08981

Figur 10 Utviklingen i gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkleiligheter i hhv. hele landet, Oslo og Bærum, Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø, og generell prisvekst for hele landet, 2016-2023. Indeksert, 2016=100.



Kilde: SSB tabell o6035 og o8981

Figur 8 dimensjonerer de fem byene med hensyn til antall innbyggere, andel som leier og andel studenter, studentboligdekning, og antall turistovernattinger i 2023. Oslo skiller seg ut med både en høy andel som leier, lav studentboligdekning, og et betydelig høyere antall turistovernattinger sammenlignet med de øvrige byene. Dette er en kombinasjon av forhold som trolig øker sannsynligheten for at korttidsleie er i konkurranse med ordinær boligleie.

Tabell 1 gir en oversikt over sentrale indikatorer med hensyn til press i boligmarkedet og turisme for de fem byene for årene 2016, 2019 og 2023: innbyggertall og befolkningsvekst, andel leietakere, andel studenter, studentboligdekning, turistovernattinger og vekst i turistovernattinger. Tabellen er inspirert av Leick, Kivedal og Eklund (2024, s. 5). Alle byene har befolkningsvekst i årene vi ser på her, og høyest er veksten i Trondheim. Både Trondheim og Oslo har hatt fall i studentboligdekningen, som bidrar til et press i det private leiemarkedet i disse byene, mens Tromsø har hatt en positiv utvikling i studentboligdekningen.

Når vi ser på turismen, ser vi at det er spesielt Oslo som har hatt sterk vekst i turismen i perioden, med 36 prosent flere turistovernattinger i 2023 sammenlignet med 2016. Tilsvarende utvikling i Bergen er 28 prosent, og for Stavanger er det 27 prosent. Tromsø har hatt tilsvarende vekst på 18 prosent. Trondheim skiller seg ut med lavere vekst i antallet turistovernattinger med 6 prosent fra 2016 til 2023. Tromsø skiller seg også ut med å ha flere turister i forhold til innbyggere enn de øvrige byene.

Boligprisnivå og -utvikling er et uttrykk for press i et boligmarked. Høy boligpris og høy boligprisvekst er uttrykk for at det er få boliger i forhold til befolkningsveksten og hvor mange som ønsker å bo der, og/eller at den generelle prisveksten og dermed lønnsveksten er høy. Figur 10 viser utviklingen i gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkleiligheter i Norge, Oslo og Bærum, Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø, i tillegg til generell

prisvekst, indeksert til 100 i 2016, for å vise utvikling i noen år før pandemien, under pandemien og etter. Vi ser at samtlige byer med unntak av Stavanger har hatt høyere prisvekst for blokkleiligheter enn den generelle prisveksten skulle tilsi. Tromsø og Oslo med Bærum har også hatt høyere prisvekst enn snittet for hele landet. Dette tyder på at det er et press i boligmarkedene i fire av de fem byene, og spesielt i Oslo og Tromsø.

Leieprisen er også en indikator for presset i leiemarkedet på samme måte som boligprisene er for presset i boligmarkedet. Samtidig vil leieprisen ikke øke like raskt som boligprisene ettersom leieprisene i Norge er regulert. Underveis i et leieforhold har utleier kun lov å øke leieprisen gjennom indeksregulering en gang i året, og til gjengs leie hvert tredje år. Figur 9 gir et tilsvarende plott som Figur 10, men for utvikling i gjennomsnittlig leie per kvadratmeter for 2-roms leiligheter. Her er det kun Oslo med Bærum som har høyere vekst enn den generelle prisveksten og for landet samlet sett. At prisveksten for landet samlet sett er såpass høyt sammenlignet med de andre byene, henger sammen med at 2-roms leiligheter er vanligere utleieobjekt i byene, og det er flest i Oslo, slik at Oslo dominerer statistikken for hele landet. Stavanger skiller seg ut ved at de har den svakeste utviklingen i leieprisen og boligprisen i perioden.

Basert på denne gjennomgangen er det spesielt i Oslo vi venter at utviklingen de siste årene *kan* ha ført til økt konkurranse mellom korttidsleie og ordinær utleie. Det henger sammen med at det er her boligprisene og leieprisene (og dermed presset i boligmarkedene) har økt desidert mest. Samtidig er det her det har vært desidert høyest vekst i antallet turistovernattinger. Dette er forhold som litteraturen peker på som kjennetegn ved byer hvor korttidsleie svekker tilbudet av ordinære leieboliger og driver opp leien (se kapittelet «Kjennetegn ved markeder hvor korttidsleie konkurrerer mot ordinær boligleie»). Fra Figur 7 vet vi også at omfanget av boliger som trolig benyttes til korttidsleie heller enn mer varig bosted er desidert størst i Oslo. Dette er boliger som er korttidsutleid i sin helhet i til sammen tre måneder eller mer i det aktuelle året, slik at sannsynligheten for at noen også har dette som bolig (primærbolig eller leiebolig) er lav. Samtidig er dette også boliger som ut ifra boligtype sannsynligvis kunne vært en primærbolig eller ordinær leiebolig om de ikke ble benyttet til korttidsleie.

Tromsø skiller seg også ut med sterk prisvekst i boligmarkedet og svært mange turister i forhold til befolkningen, noe som kan tyde på økt risiko for konkurranse mellom korttidsleie og ordinær utleie her. Videre er antallet boliger som kunne vært et varig bosted, men som trolig heller benyttes til korttidsleie høyt også i Tromsø (se Figur 7). Tromsø er i tillegg den av byene hvor det har vært den desidert sterkeste veksten i omfanget av boligene som trolig benyttes til korttidsleie heller enn som mer varig bosted (se Figur 7). Dette peker mot at det *kan* ha vært en utvikling i Tromsø siden 2016 som har medført økt konkurranse mellom korttidsleie til turister og mer varige bosteder for befolkningen.

4 Tiltak for å regulere korttidsleie

En rekke byer har innført ulike tiltak for å regulere korttidsleiemarkedet. I dette kapitlet presenterer vi en kartlegging av tiltak for å regulere Airbnb/korttidsleieplattformer i andre land og hva erfaringene har vært.

Debatt rundt regulering av korttidsleie har de siste årene tiltatt i mange byer. Dette er typisk byer med svært stor pågang av turister, som Barcelona, New York og Berlin. Flere har også innført tiltak (Wang, Livingston, McArthur, & Bailey, 2024; Leick, Kivedal, & Eklund, 2024). Utfordringene med å innføre tiltak er at de er vanskelige å håndheve når man ikke har oversikt over markedet ettersom Airbnb i liten grad deler data. Noen byer har gått juridisk til verks for å få tilgang til data for reguleringsformål av Airbnb (Wang, Livingston, McArthur, & Bailey, 2024). Resultatet er svært varierende muligheter til å regulere korttidsleie. Spesielt for mindre byer med mindre ressurser er det i mindre grad mulig å oppnå avtaler om datadeling. Som et svar på denne utfordringen arbeider EU med lovgivning som skal sikre nødvendig informasjonsdeling mellom myndigheter og plattformene for formidling av korttidsleie.⁷ Myndigheter som ønsker å få tilgang på datadelingen må innføre registrering av korttidsutleiere.

Gjennom litteraturstudie, dokument- og nettsøk har vi kartlagt tiltak for å regulere korttidsleie i andre land og byer. Samtlige kartlagte tiltak er presentert i tabell 2 på neste side.

Tabellen gir en oversikt over tiltak etter område (verdensdel, land og by) de gjelder for, tiltakets navn/tittel, type tiltak, beskrivelse av tiltaket, formålet med tiltaket og henvisning til kilde som beskriver tiltaket.

⁷ Les mer her [https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS_BRI\(2023\)739334](https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS_BRI(2023)739334) og her <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32024R1028>

Tabell 2 Oversikt over tiltak for å regulere korttidsleie i andre land/byer.

Verdensdel	Land	By	Tiltak	Offentlig/ privat tiltak	Type tiltak	Beskrivelse	Formål/virkning	Kilder
Amerika	USA	Los Angeles	Home Sharing Ordinance	Offentlig	Lovgivning	Begrensning av korttidsutleie av hele boliger; eiere må bo i boligen minst 50 % av tiden.	Reduksjon i korttidsutleieaktivitet, noe som har ført til en liten nedgang i boligprisene og stabilisering av leiepriser.	Koster, Ommeren og Volkhausen (2021)
Amerika	USA	Los Angeles	Maksimum 120-dagersregel	Offentlig	Lovgivning	Begrensning av utleie til maksimalt 120 dager per år.	Stabilisering av langtidsleiemarkedet.	Koster, Ommeren og Volkhausen (2021)
Amerika	USA	New York	30-dagersregelen	Offentlig	Lovgivning	Ved utleie mindre enn 30 dager: Forbud mot utleie av hele leiligheter i med mindre verten bor i boligen, kan kun være inntil 2 betalende gjester, og kun hvis gjestene har ubegrenset tilgang til hele boligen.	Reduksjon i korttidsutleie, noe som reduserer presset på leiemarkedet.	https://www.nyc.gov/site/specialenforcement/stay-in-the-know/information-for-hosts.page
Amerika	USA	New York	Registreringskrav	Offentlig	Administrativt	Krever at korttidsutleiende registrerer seg hos New York City for å drive lovlig.	Bedre håndheving og reduksjon i ulovlig utleie.	https://www.nyc.gov/site/specialenforcement/registration-law/registration.page
Amerika	USA	New York	Datadeling	Offentlig	Administrativt	Airbnb og HomeAway må dele utleiedata med myndighetene.	Økt evne til å følge opp og håndheve loven.	Wang, Livingston, McArthur og Bailey (2024)
Amerika	USA	New York	Bøter og sanksjoner	Offentlig	Sanksjoner	Høye bøter på opptil flere tusen dollar for utleiende som bryter reglene.	Skjerpet håndheving av reglene og færre overtredelser.	https://www.nyc.gov/site/specialenforcement/stay-in-the-know/information-for-hosts.page
Amerika	USA	New York	Forbudsliste	Offentlig/ privat	Lovgivning/ Privat regulering	En liste over bygninger hvor korttidsleie ikke er lov, enten gjennom lovgivning eller gjennom leieavtaler og beboeravtaler for bygningen.	Reduksjon i korttidsutleie, noe som reduserer presset på leiemarkedet.	https://www.nyc.gov/site/specialenforcement/registration-law/registration.page
Asia	Kina	Hong Kong	Deed of Mutual Covenant	Privat	Privat regulering	En privat avtale mellom eiere i en bygning som kan forby korttidsutleie i den spesifikke bygningen.	Begrenset mulighet for korttidsutleie i enkelte bygninger, noe som beskytter beboernes interesser.	Crommelin, Troy, Martin og Pettit (2018)
Asia	Kina	Hong Kong	Tidsbegrensning	Offentlig	Lovgivning	Strengt begrensninger for korttidsutleie, med krav om minimum 28-dagers opphold for utleie.	Beskyttelse av boligmarkedet for langtidsboende og reduksjon i antall korttidsutleieboliger.	Crommelin, Troy, Martin og Pettit (2018)
Asia	Kina	Hong Kong	Hotellskatt	Offentlig	Skatt	Pålagt skatt for korttidsutleie for å redusere kommersialiseringen av boligsektoren og generere inntekter for byen.	Økte skatteinntekter og redusert kommersialisering av korttidsutleie.	Crommelin, Troy, Martin og Pettit (2018)
Europa	Tyskland	Berlin	Zweckentfremdungsverbot	Offentlig	Lovgivning	Forbud mot uautorisert bruk av boliger til turistformål.	Reduksjon i korttidsutleieenheter, særlig i sentrale områder, og lavere press på leiemarkedet.	Schäfer og Braun (2016)
Europa	Tyskland	Berlin	Bøter og sanksjoner	Offentlig	Sanksjoner	Innføring av bøter for ulovlig utleie, spesielt for utleiende som bryter formålsbestemmelsen.	Bedre håndheving og færre overtredelser.	Schäfer og Braun (2016)
Europa	Frankrike	Paris	Registrerings- og tidsbegrensning	Offentlig	Lovgivning	Krav om registrering og maks 120 dager per år for utleie av hele boliger.	Redusert tilgjengelighet av korttidsutleieboliger, som bidrar til å bevare boliger for langtidsboende.	Ayoub et al. (2020)
Europa	Frankrike	Paris	Condominium rules	Privat	Privat regulering	Sameier kan innføre egne regler som forbyr korttidsutleie i sine bygninger.	Økt beskyttelse for beboere i spesifikke bygninger mot korttidsutleie.	Ayoub et al. (2020)
Europa	Nederland	Amsterdam	30-dagersregel	Offentlig	Lovgivning	Maksimum 30 dager per år for korttidsutleie av hele boliger, med krav om lisens. Man kan få spesiell tillatelse til å leie ut mer enn 30 dager.	Betydelig reduksjon i Airbnb-oppføringer og stabilisering av boligmarkedet i populære områder.	https://www.airbnb.no/help/article/860?_set_beve_on_new_domain=1731074411_EANDZJNGYWOTZIYZ
Europa	Nederland	Amsterdam	Samarbeid med Airbnb	Offentlig	Lovgivning	Myndighetene samarbeider med Airbnb slik at de kan blokkere kalenderen til verter som har brukt opp sine 30 dager.	Betydelig reduksjon i Airbnb-oppføringer og stabilisering av boligmarkedet i populære områder.	https://www.airbnb.no/help/article/860?_set_beve_on_new_domain=1731074411_EANDZJNGYWOTZIYZ

Verdensdel	Land	By	Tiltak	Offentlig/ privat tiltak	Type tiltak	Beskrivelse	Formål/virkning	Kilder
Europa	Nederland	Amsterdam	Registreringsplikt	Offentlig	Administrativt	Obligatorisk registrering for utleiende som ønsker å leie ut på korttid.	Bedre kontroll over korttidsutleiemarkedet og redusert ulovlig utleie.	https://www.airbnb.no/help/article/860?_set_bev_on_new_domain=1731074411_EANDZJNGYwOTZIYZ
Europa	Nederland	Amsterdam	Varsling	Offentlig	Administrativt	I forkant av hver gang man leier ut hele boligen, må man varsle byadministrasjonen.	Ha oversikt over korttidsleie.	https://www.airbnb.no/help/article/860?_set_bev_on_new_domain=1731074411_EANDZJNGYwOTZIYZ
Europa	England	London	90-dagersregel	Offentlig	Lovgivning	Korttidsutleie av hele boliger begrenses til maksimalt 90 dager per år uten spesialtilatelse. Tiltaket er ment å forhindre at boliger blir brukt til kommersiell korttidsutleie i stor skala og beskytte tilgjengeligheten av langtidsleieboliger.	Begrenset vekst i korttidsutleiemarkedet og stabilisering av leiemarkedet for langtidsleie.	https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/housing-and-land/improving-private-rented-sector/guidance-short-term-and-holiday-lets-london
Europa	Spania	Barcelona	Korttidsutleielisenser	Offentlig	Lovgivning	Begrensninger på antall korttidsutleielisenser og krav til registrering.	Redusert antall korttidsutleieboliger i enkelte nabolag og stabilisering av leiepriser.	Garcia-López et. al. (2020)
Europa	Spania	Barcelona	Tidsbegrensning	Offentlig	Lovgivning	Restriksjoner på antall dager en bolig kan leies ut på korttid per år.	Økt tilgjengelighet av langtidsleieboliger i sentrale områder.	Garcia-López et. al. (2020)
Europa	Portugal	Porto	Byplanleggingsrestriksjoner	Offentlig	Byplanlegging	Begrensninger på korttidsutleie i historiske og populære områder samt strengere krav til byplanlegging.	Økt boligtilgjengelighet for fastboende og redusert press på boligmarkedet i sentrum.	Albuquerque, Quintela og Marques (2024), Koster, Ommeren og Volkhausen (2021)
Europa	Portugal	Porto	Lisensiering	Offentlig	Lovgivning	Lisens for å drive korttidsutleie i noen områder, som historiske bydeler.	Redusere ulovlig utleie og stabilisere boligmarkedet.	Albuquerque, Quintela og Marques (2024)
Nord-Amerika	USA	San Francisco	Maksimum 90-dagersregel	Offentlig	Lovgivning	Maksimum 90 dager per år for utleie av hele boliger. Korttidsleielovene i SF gjelder for utleie inntil 30 netter, etter dette regnes det ikke som korttidsleie.	Reduksjon i korttidsleie.	https://sfplanning.org/str/faqs-short-term-rentals
Nord-Amerika	USA	San Francisco	Hotellskatt (transient occupancy taxes)	Offentlig	Skatt	Dette er en skatt som legges til korttidsutleieinntekter, ofte kalt Transient Occupancy Tax (TOT), som fungerer som en ekstra avgift lik den som hoteller betaler. Skatten er på 14% av leieinntektene.	Økte skatteinntekter fra turistovernattinger.	https://sfplanning.org/str/maintain-your-certified-host-status
Nord-Amerika	USA	San Francisco	Registreringskrav	Offentlig	Administrativt	Alle utleiende må registrere korttidsutleieboligen hos bymyndighetene. For å kunne drive med korttidsleie, må man være den permanente beboeren i boligen som leies ut, og man må tilbringe minimum 275 netter i boligen i løpet av et år.	Bedre oversikt og kontroll over korttidsutleieenheter.	https://sfplanning.org/str/faqs-short-term-rentals
Nord-Amerika	USA	San Francisco	Forbud mot korttidsleie i angitte boliger	Offentlig	Lovgivning/Administrativt	I visse boliger er det ikke lov med korttidsleie. Eksempler er "income-restricted affordable housing", studentboliger mfl.	Beskytte visse typer boliger fra korttidsleie.	https://sfplanning.org/str/faqs-short-term-rentals
Oseania	Australia	Sydney	Registreringskrav	Offentlig	Administrativt	Krav om registrering for korttidsutleie, med begrensninger på antall tillatte utleiedager.	Økt kontroll over korttidsutleie og reduserte negative effekter på boligmarkedet.	Crommelin, Troy, Martin og Pettit (2018)
Oseania	Australia	Sydney	Tidsbegrensning	Offentlig	Lovgivning	Begrensning på antall dager (for eksempel maksimalt 180 dager per år) for korttidsutleie av hele boliger uten vert.	Redusert press på boligmarkedet og tilgjengelighet for langtidsleie.	Crommelin, Troy, Martin og Pettit (2018)

Det er stor variasjon i hvordan regulering løses ulike steder, og tiltakene kan grovt sett deles i:

- lovgivende tiltak
 - Tidsbegrensninger (maks. antall dager boligen kan leies ut, som 30, 90 eller 120 dager) – Los Angeles, New York, London, Amsterdam, San Fransisco og Sydney
 - Vertskrav (eier må bo i boligen en viss tid av året/samtidig som utleie) – Los Angeles og San Fransisco
 - Forbud (enkelte boliger er forbudt å leie ut kort tid) – San Fransisco og Barcelona
 - Lisensiering (kreves lisens for å drive med korttidsutleie) – Amsterdam, Porto og Barcelona
- administrative tiltak
 - Registreringskrav (krav til å registrere boligen før utleie) – New York, Amsterdam og Sydney.
 - Datadeling (myndigheter krever data fra plattformer som Airbnb for bedre håndheving) – New York.
 - Varsling (utleiery må varsle myndighetene før hver utleie) – Amsterdam
- privat regulering
 - Sameieregler (sameier kan forby korttidsutleie gjennom vedtekter) – Hong Kong og Paris.
- skatter og avgifter
 - Hotellsatt (korttidsutleie pålegges samme type skatt som hotellovernattinger) – San Francisco og Hong Kong.
- sanksjoner (bøter)
 - Bøter (strenge bøter for ulovlig utleie) – Berlin og New York.

Mange steder innfører flere tiltak som virker i sammenheng. Ett eksempel er New York, som har forbud mot utleie mindre enn 30 dager med mindre utleier også bor i boligen under hele oppholdet, de betalende gjestende har ubegrenset tilgang til hele boligen, og det kan maks være to betalende gjester. I tillegg har New York krav til at boliger som benyttes til korttidsutleie må registreres, de har inngått avtale med Airbnb om datadeling, og de har innført bøter dersom reglene brytes. Videre har de også en forbudsliste, som angir bygg hvor det ikke er lov å drive med korttidsutleie overhodet.

5 Mulige tiltak i Norge

Hvilke tiltak som er aktuelle i Norge, vil variere etter sted/by og hvilke konkrete utfordringer som er knyttet til korttidsutleie de ulike stedene. I dette kapitlet drøfter vi hvorvidt tiltakene som er innført andre steder bør vurderes i Norge.

Områder som opplever at det kan være utfordringer knyttet til korttidsutleie, og/eller som ønsker oversikt, kan innføre obligatorisk registrering av boligene som benyttes til korttidsutleie, eventuelt krav til lisens for å kunne benytte en bolig til korttidsutleie. Dette vil gi oversikt over korttidsutleiemarkedet, og vil dermed gjøre myndighetene i stand til å få mer kunnskap om segmentet. Det vil også være svært nyttig om andre tiltak innføres, i tillegg til at en da vil kunne få tilgang til data fra plattformene som formidler korttidsleie.

I områder hvor det faktisk er (risiko for) at korttidsutleie konkurrerer med ordinær boligleie, vil det være aktuelt med tiltak som forhindrer muligheten for å leie ut hele boliger såpass kort at det anses som korttidsleie (som i New York). Et annet relevant tiltak er å innføre maksimum antall dager gjennom året man kan leie ut når man leier ut hele boligen slik at det også er mulig å leie ut når man har ferie eller er bortreist i helger (som tiltaket de har i Paris).

Dersom utfordringen heller er at omfanget av turisme virker generende for et område, for eksempel ved at det har ført til «turistifisering»⁸, støy, parkeringskaos, forsøpling osv., er det mulig å innføre skattlegging. Dette vil redusere antallet turister og samtidig gi skatteinntekter til myndighetene, og samtidig svekke attraktiviteten ved korttidsutleie vs. ordinær boligutleie.

At sameier, borettslag mfl. har adgang til å innføre forbud eller begrensninger mot korttidsleie gir også mulighet til å regulere omfang etter lokale forhold.

Før det innføres tiltak i Norge, er det nødvendig med mer kunnskap om hvilke områder som har utfordringer knyttet til korttidsleie, og hva disse utfordringene går ut på. Basert på kunnskap om eventuelle utfordringer, kan en komme fram til tiltakene som er mest hensiktsmessige for å korrigere de faktiske utfordringene. Listen over tiltak i andre land presentert i Tabell 2 gir et utgangspunkt for å trekke på erfaringer med utforming av tiltak og virkningene av dem i andre land. I neste kapittel går vi igjennom forslag til videre studier av korttidsleie i Norge.

⁸ Turistifisering betyr at et område preges av mye turisme på bekostning av lokalbefolkningens interesser.

6 Videre studier

Airdna-dataen gir mulighet for ytterligere analyse og avdekking av kunnskap som det ikke var rom for å inkludere i dette prosjektet. Her går vi igjennom noen muligheter for videre studier.

Under følger noen forslag til videre analyse av datasettet som kan være nyttig for å oppnå en bedre forståelse av korttidsleiemarkedet i Norge, samt hvordan dette påvirker det ordinære bolig- og leiemarkedet:

- En deskriptiv analyse som benytter de ulike variablene i Airdna-datasettet til å gå i mer detalj på omfang og hvorvidt korttidsleie-tilbudet er i konkurranse med leie-/boligmarkedet, for eksempel ved å:
 - følge enkeltboliger over tid og se om de over flere år også ser ut til å benyttes til korttidsutleie i så stor grad at de med liten sannsynlighet er et mer varig bosted for noen (primær- eller leiebolig).
 - kartlegge antallet boliger som er leid ut etter flere ulike grenser på totalt antall utleide dager gjennom det aktuelle året. Hvor mange boliger for eksempel er årlig reservert mer enn 4 måneder, 5 måneder, 6 måneder osv.
 - analysere unike utleiere (ved hjelp av «Airbnb Host ID») og studere hvor mange boliger de leier ut via Airbnb og Vrbo for å studere omfanget av små private aktører sammenlignet med større, tilsynelatende mer kommersialiserte aktører. Her kan vi studere utvikling over tid – er det økt kommersialisering over tid?
 - Kartlegge variasjon gjennom året, blant annet i tilbud og etterspørsel, samt identifisere boligene etter hvorvidt de leies ut i ferier eller om de også har betydelig utleie utenom ferier. Videre er det interessant å studere kjennetegn ved boligene etter når på året de leies ut.
 - kartlegge inntekter fra korttidsleie gjennom Airbnb, og se hvordan døgnpriser og inntekter varierer gjennom året, etter type utleier, bolig mfl. Videre kan vi sammenligne dette med leiepriser og kostnader ved ordinær utleie, og kartlegge når og hvilke geografiske områder det lønner seg mer med hhv. korttidsutleie og ordinær boligutleie.
- Videre er det en rekke muligheter for regresjonsanalyser/økonometriske analyser. For eksempel ved å kombinere Airdna-dataene med data for boligpriser og leiepriser kan man estimere hvordan Airdna-oppføringer, leiepriser og boligpriser påvirker hverandre, på samme måte som Leick, Kivedal og Eklund

(2024), hvor analysen gjøres på data fra januar 2012 til februar 2018. En oppdatering av denne analysen med det nye datasettet vil avdekke hvorvidt og i hvilken grad korttidsleie er i konkurranse med det ordinære bolig- og leiemarkedet fra 2019 til september 2024. De detaljerte Airdna-dataene kan også ses i sammenheng med boligsalgsdata for å få en mer dyptgående analyse av sammenhengene i enda mindre områder enn for en by som helhet.

7 Referanser

- Albuquerque, H., Quintela, J. A., & Marques, J. (2024). The Impact of Short-Term Rental Accommodation in Urban Tourism: A Comparative Analysis of Tourists' and Residents' Perspectives. *Urban science*. doi:<https://doi.org/10.3390/urbansci8030083>
- Ayouba, K., Breuillé, M. L., Grivault, C., & Le Gallo, J. (2020). Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities. *International Regional Science Review*, ss. 76-104. doi:<https://doi.org/10.1177/0160017618821428>
- Crommelin, L., Troy, L., Martin, C., & Pettit, C. (2018). Is Airbnb a sharing economy superstar? Evidence from five global cities. *Urban Policy and Research*. doi:<https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1460722>
- Crommelin, L., Troy, L., Martin, C., & Pettit, C. (2018). Is Airbnb a sharing economy superstar? Evidence from five global cities. *Urban Policy and research*.
- Garcia-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*. doi:<https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- Hoffman, L. M., & Heisler, B. S. (2020). *Airbnb, Short-Term Rentals and the Future of Housing*.
- Koster, H. R., Ommeren, J. v., & Volkhausen, N. (2021). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. *Journal of Urban Economics*. doi:<https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103356>
- Leick, B., Kivedal, B. K., & Eklund, M. A. (2024). Chapter 14: Complement or competition? Airbnb-based tourism and local housing markets in four Norwegian cities. I *Research Handbook on Tourism, Complexity and Uncertainty* (ss. 190-205). doi:<https://doi.org/10.4337/9781802203486>
- Schäfer, P., & Braun, N. (2016). Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, ss. 287-311. doi:<https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2015-0023>
- Schäfer, P., & Braun, N. (2016). Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, ss. 287-311.
- Wang, Y., Livingston, M., McArthur, D. P., & Bailey, N. (2024). The challenges of measuring the short-term rental market: an analysis of open data on Airbnb activityanalysis of open data on Airbnb activity. *Housing*

studies(9), ss. 2260-2279.

doi:<https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2176829>

SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

post@samfunnsokonomisk-analyse.no

+47 970 43 859
Org.nr: 911 737 752

Borggata 2B
N-0650 Oslo