

## PORTAALI AIRBNB.COM KASUTAMINE TALLINNAS 2016: NÕUDLUS JA PAKKUMINE

### TAUSTAINFO

EASi kutsel esines 28.09.2017 toimunud 12. Eesti turismikonverentsil ettekandega portaali airbnb.com kasutamisest Tallinnas Haagi hotellinduse kõrgkooli (*Hotelschool The Hague*) uuringukeskuse direktor dr. Jeroen Oskam. [Kokkuvõtte ettekandest](#) ja [esitluse slaidid](#) on avaldatud puhkaeestis.ee spetsialisti osas. Koos esitlusega valmis ka detailsem statistiline aruanne portaali airbnb.com kasutamisest Tallinnas. Järgnevalt on esitatud peamised näitajad sellest aruandest, lisaks on võrreldud neid Statistikaameti majutusstatistikaga.

Andmed on kogunud ja analüüsinud *Hotelschool The Hague*, *Colliers International* ja *AirDNA*. Kuna airbnb.com rendipindade kasutamise kohta statistikat ei avalda, on andmete aluseks „*data scraping*“ (otsetõlkes andmete kokkukraapimine). S.t. vastavate andmetöötlusprogrammidega võrreldakse ja analüüsitakse kodulehel avaldatud andmeid pakutavate rendipindade kohta (nt ööbimiskoha tüüp, voodikohtade maksimaalne arv, linnaosa) ning iga päev uuenevat rendipindade saadavuse infot. Selline pidev suurandmete analüüs võimaldab saada ülevaate rendipindade tegelikust kasutamisest.

### PÖHINÄITAJAD

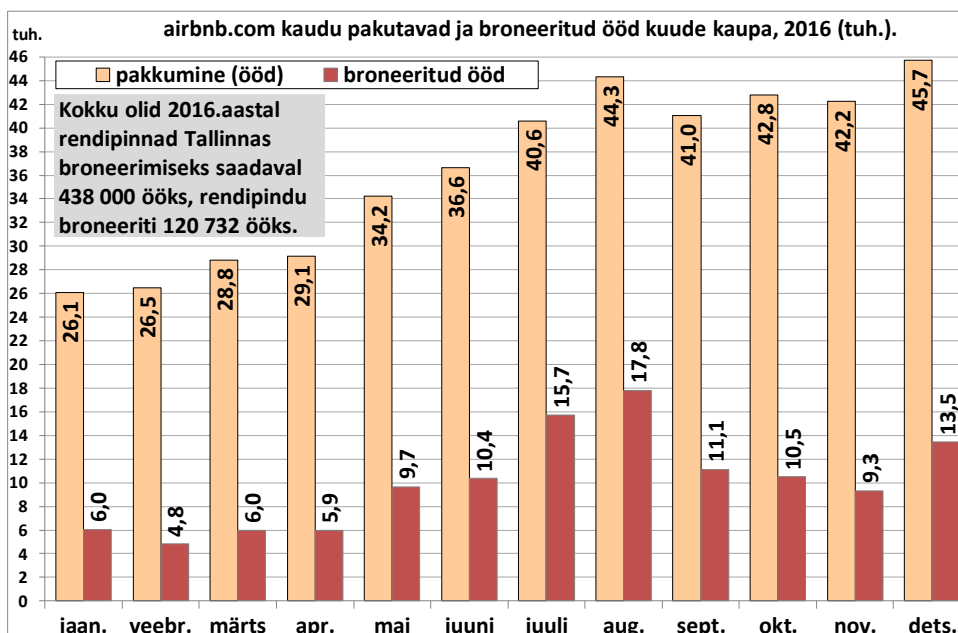
2016.a. broneeriti Tallinnas portaali airbnb.com kaudu rendipindu 120 732 ööks. Arvestades, et reisiseltskonna keskmine suurus oli 2,93-3,85 inimest ja keskmine viibimise kestus oli 3,29 ööd, **võis rendipindu kasutanud inimesi olla u. 124 000** (arv on umbkaudne, kuna pole täpselt teada, mitu inimest igal rendipinnal tegelikult ööbis). Arvestades, et keskmine viibimise kestus oli 3,29 ööd, **võis veedetud ööde arv olla umbes 400 000**. **Pakkujate kogutulu majutuse üürimisest oli 6,65 miljonit eurot.**

### VÖRDLUS MAJUTUSETTEVÖTETE STATISTIKAGA

Tallinna majutusettevõtetes, kes esitavad andmeid Statistikaametile, ööbis 2016. aastal 1,68 miljonit sise- ja välituristi, kes veetsid seal 3 miljonit ööd. Ülal nimetatud arve portaali airbnb.com kaudu rendipindu broneerinute kohta ei saa neile siiski automaatselt juurde liita, kuna **osa portaali airbnb.com kaudu pakutavaid ööbimiskohti sisaldub ilmselt ka Statistikaameti majutusstatistikas** (näiteks pakuvad portaali airbnb.com kaudu oma ööbimiskohti ka hostelid, kodumajutused ja külaliskorterid). Majutusettevõtetes peatutakse lühemalt (keskmiselt 1,78 ööd) kui rendipindadel.

### PAKKUMINE JA BRONEERINGUD KUUDE KAUPA

Kokku olid 2016.aastal portaali airbnb.com kaudu rendipinnad Tallinnas broneerimiseks saadaval 438 000 ööks, neid broneeriti 120 732 ööks. Jagunemine kuude kaupa on näidatud järgneval joonisel. Kõige suurem oli nõudlus augustis, seejärel juulis ja detsembris; kõige väiksem aga veebruaris. Pakkumine oli kõige suurem detsembris ja seejärel augustis. Nagu jooniselt näha, kasvas pakkumine aasta jooksul järk-järgult (näiteks detsembris oli pakkumise maht 75% suurem kui jaanuaris).



## RENDIPINDADE KESKMINE TÄITUMUS

Eelnimetatud näitajad võimaldavad hinnata ka rendipindade keskmist täitumust: kõrgeim oli see augustis (kui broneeritud oli 40% saadaval olevatest öödest), järgnes juuli (39%). Madalaim oli täitumus veebruaris (18%). Aasta keskmine täitumus oli 28%. Statistikaametile andmeid esitanud Tallinna majutusettevõtetes oli tubade täitumus kõigil kuudel vähemalt 2 korda kõrgem: aasta keskmine oli 66%, kõrgeim oli see juulis (84%), madalaim aga veebruaris (46%).

	jaan.	veebr.	märts	apr.	mai	juuni	juuli	aug.	sept.	okt.	nov.	dets.	aasta
rendipindade täitumus	23%	18%	21%	20%	28%	28%	39%	40%	27%	25%	22%	29%	28%
tubade täitumus majutusettevõtetes	47%	46%	53%	62%	72%	77%	84%	82%	70%	66%	58%	63%	66%

## HIND

Tallinna rendipindade keskmine hind öö kohta oli 55 eurot. Kesklinna linnaosas asuvatel rendipindadel oli ühe öö keskmine maksumus 61 eurot, samas näiteks Põhja-Tallinnas oli see 43 eurot, Lasnamäel aga 39 eurot ja kõige madalam Mustamäel (28 eurot). Loomulikult tuleb siin arvestada, et see hind on igat tüüpi rendipindade keskmine – üüritoast kuni üürimajani.

Kui aasta keskmine hind oli 55 eurot, siis kõige kõrgem oli hind detsembris (62 eurot) ja jaanuaris (60 eurot). Juunis ja juulis oli hind keskmiselt 57 ja augustis 58 eurot. Kõige madalam oli hind novembris (48 eurot) ning oktoobris ja veebruaris (50 eurot).

Üürituba maksis keskmiselt 36 eurot, ühetoaline korter 53 eurot, kahetoaline 81 eurot, kolmetoaline 116 eurot ja veel suurem korter või maja 270 eurot öö kohta.

## PAKKUMINE LINNAOSADE KAUPA

Nii nõudluse kui ka pakkumise poolest oli suurima osatähtsusega Kesklinna linnaosa, järgnes juba tunduvalt väiksema osatähtsusega Põhja-Tallinn. **Kokku olid portaali airbnb.com kaudu pakutavad rendipinnad Tallinnas broneerimiseks saadaval 438 000 ööks**, neist 68% ehk 300 000 Kesklinna linnaosas, 16% Põhja-Tallinnas ja 15% ülejäänud kuues linnaosas kokku. Kuigi kõige detailsemad andmed ongi kättesaadavad linnaosa täpsusega, on tõenäoliselt Põhja-Tallinnas populaarne eelkõige kesklinna lähedal asuv Kalamaja.

## NÕUDLUS LINNAOSADE KAUPA

Broneeringutest moodustasid kesklinna rendipinnad umbes sama suure osa kui oli nende pakkumine – 67%. Põhja-Tallinna osatähtsus broneeringutest oli 22%, kuue ülejäänud linnaosa arvele langes aga vaid 11% kõigist broneeringutest. Saadud kogutulust läks kesklinnas asuvatele rendipindadele 75%, Põhja-Tallinna rendipindadele 17% ja kõigi ülejäänud linnaosade rendipindadele vaid 8%.

## NÕUDLUS ÖÖBIMISKOHA TÜÜBI KAUPA

**Kõige suurem on nõudlus ühetoaliste korterite järele** – saadaolevatest pakkumistest moodustasid ühetoalised korterid 53%, kuid broneeritud öödest moodustasid need koguni 63%. 20% broneeritud öödest veedeti kahetoalises ja 4,5% kolmetoalises korteris ning 1,3% suuremas korteris või majas. 10% broneeringutest moodustasid üüritoad ja vaid 1,5% voodikohad ühiskasutusega toas.

	nõudlus (broneeritud ööd)	osakaal	pakkumine (broneerimiseks vabad ööd)	osakaal
1-toaline korter	75 561	62,6%	231 427	52,8%
2-toaline korter	24 269	20,1%	90 548	20,7%
3-toaline korter	5 416	4,5%	25 955	5,9%
suurem korter või maja	1 541	1,3%	8 341	1,9%
üürituba	12 101	10,0%	71 506	16,3%
voodikoht ühiskasutusega toas	1 844	1,5%	10 344	2,4%
kokku	120 732	100%	438 121	100%

## MITME ÖÖBIMISKOHA PAKKUMISJAD

Üks olulisi näitajaid, mille abil tihti argumenteeritakse, et airbnb.com ja teiste taoliste portaalide kaudu majutuse pakkumine pole enam traditsiooniline jagamismajandus, vaid muutub järjest enam ettevõtluseks, on mitme ööbimiskoha pakkujate (nn. *multilisters*) osatähtsus. S.t. kui üks pakkujat üürib taolistes portaalides välja mitut

erinevat elamispiinda, pole tõenäoliselt tegemist jagamismajandusega selle algses tähenduses (kui üüritakse välja ajutiselt vaba / tühja elamispiinda, mida ajutiselt ise ei vajata), vaid ettevõtlusega (kui pakkujad on endale ostnud või pikaajaliselt üürinud mitu elamispiinda, et üürida neid välja turistidele lühiajaliselt / ööpäeva kaupa ja saada nii üürimisest suuremat tulu kui neid pikaajaliselt kohalikele elanikele välja üürides). See on mitmetes Euroopa suuremates linnades (kus suur osa elanikest üürib, mitte ei oma elamispiinda) tõsine probleem, sest pakkujatele on tulusam lühiajaline väljaüürimine, kuid see halvendab kohalike elanike üürimisvõimalusi.

Tallinnas üüritavatest pindadest 49% pakuvad ühe rendipinna pakkujad, 15% kahe rendipinna pakkujad, 23% 3-10 rendipinna pakkujad ja 13% üle 10 rendipinna pakkujad. Broneeringutest tehakse 43% ühe rendipinna pakkujate juures, 57% aga mitme rendipinna pakkujate juures. Kogutulust saavad mitme rendipinna pakkujad veelgi suurema osa: 65%.

Kui Tallinnas tervikuna pakuvad ühe rendipinna pakkujad üüritavatest pindadest 49%, siis kesklinnas on ühe rendipinna pakkujaid vähem (41%), Põhja-Tallinnas aga rohkem (62%).

### LISAINFO: 2017.a. I KVARTALI NÄITAJAD

Nagu eespool öeldud, kasvas pakkumine 2016. aasta jooksul pidevalt: detsembris oli pakkumise maht 75% suurem kui jaanuaris. **Aruanne esitas ka esimesed andmed 2017.a. I kvartali kohta ja need näitavad nii nõudluse kui ka pakkumise kiiret kasvu.** 2017.a. I kvartaliks oli pakutavate rendipindade arv kasvanud 2016.a. I kvartaliga võrreldes 82% ja broneerimiseks saadaval / vabade ööde summa 66% (s.t. ööd, mil rendipind oli broneerimiseks saadaval). Broneeritud ööde arv aga kasvas samal perioodil koguni 95% ja üürimisest saadud tulu 93%.

Kogu 2016.a. jooksul broneeriti Tallinnas portaali airbnb.com kaudu rendipindu 120 732 ööks, sellest I kvartalis 16 861 ööks. 2017.a. I kvartalis aga broneeriti neid juba 32 945 ööks ehk 95% rohkem (nagu eespool öeldud, tähendab broneeritud öö siin ühe rendipinna broneerimist üheks ööks; rendipinda kasutanud inimeste arv pole täpselt teada).

Pakutavate rendipindade arvu muutust näitab järgnev tabel (rendipind tähendab ühte väljaüüritavat üksust, alates voodikohast üüritoas kuni majani). Rendipindade mahutavus võib olla väga erinev, kuid aruandes esitatud maksimaalset keskmist arvestades (3,85 voodikohta ühel rendipinnal) võis maksimaalne saadaolev voodikohtade arv ulatuda I kvartalis veidi üle 9000.

Võrdluseks võib öelda, et Tallinna majutusettevõtetes, kes esitavad andmeid Statistikaametile, oli 2017.a. I kvartalis u. 7400 tuba, milles oli u. 15 500 voodikohta. Nagu eespool öeldud, sisaldub osa portaali airbnb.com kaudu pakutavaid ööbimiskohti ilmselt ka Statistikaameti majutusstatistikas.

	I kv 2016	I kv 2017	muutus
Kesklinn	884	1584	79%
Põhja-Tallinn	209	386	85%
Lasnamäe	60	97	62%
Kristiine	41	86	110%
Mustamäe	33	72	118%
Pirita	20	50	150%
Haabersti	27	48	78%
Nõmme	24	41	71%
kokku	1298	2364	82%