

Om Airbnb i Danmark 2015-2016

Carl Henrik Marcussen

Center for Regional- og Turismeforskning, CRT.dk

Egenfinansieringsbidrag fra CRT til InnoCoast,

et turisme-forsknings-projekt støttet af Innovationsstyrelsen.

Præsenteret ved metodeudvalgmøde d. 17. november 2016 hos VisitDenmark.

Version af 22. nov. 2016.

[http://www.crt.dk/media/71313/Om Airbnb i Danmark 2015 2016.pdf](http://www.crt.dk/media/71313/Om_Airbnb_i_Danmark_2015_2016.pdf)

Oversigt – indhold:

- Hvordan kan overnatningsomfanget af Airbnb opgøres?
- Kilderne
- Maxima for Airbnb i DK og i CPH, 2015 – baseret på Airbnb
- Andre estimer – noget lavere – også baseret på Airbnb
- Airbnb i CPH pr. bydel

- Bilag (yderligere slides)
- PS: Airbnb og markedsføringsloven: Pris skal være inkl. gebyr(er) fra starten

Simple(?) formler: Opgørelse af omfanget (værdi og mængde) af Airbnb (i DK) p.a.

- 1) Forbruget (gross booking value) for Airbnb = $A * B * C$, hvor
A=antal boligopslag (listings, rentals);
B=pris pr. boligopslag pr. nat (i princippet: vægtet gennemsnit)
C= antal nætter pr. boligopslag pr. år (for alle boligopslag el. for nærmere def. undergruppe)

$B * C$ =gennemsnitlig **lejeindtægt pr. [typisk] boligopslag p.a.**

- 2) Forbruget (gross booking value) for Airbnb = **antal boligopslag * lejeindtægt pr. boligopslag pr. år**

- 3) Forbruget (gross booking value) for Airbnb = $A * B * C1$ eller $C2$ eller $C3$, hvor A og B som ovenfor,

C1 = antal nætter pr. enhed p.a. =

C2 = **(antal reviews/review rate) * gennemsnitlig opholdslængde**

C3 = antal bookinger * gennemsnitlig opholdslængde

Antal personnætter p.a. = gross booking value / pris pr. lejeenhed pr. nat * gn.snitligt antal personer pr. lejeenhed

- 4.1) Antal personovernatninger = Antal boligopslag * bolig-nætter pr. år pr. opslag * antal personer pr. rejsegruppe

- 4.2) **Antal personovernatninger = Antal ankomne personer * antal personer pr. rejsegruppe**

Kilder

airbnbaction.com: “Airbnb i Danmark, et overblik”.

airnbncitizen.com/data/: Copenhagen

airbnb.com: Gennemsnitspriser, simple gn.snit (+ca. antal)

airdna.co: Antal overnatningstilbud (p.t. 11 DK byer → 12 kom.)

insideairbnb.com: København kom., Fr.berg kom. (1 by, 2 kom.)

Fra "Airbnb i Danmark – et overblik", 2015 (1)

Værter

21.000

Tvivlsomt: ligner
totale antal opslag

Værter, der har haft
gæster i løbet af det
seneste år

37

Gennemsnitsalder
for værter

2,5

Gæster per booking

13.800 kr.

Årlig indtjening for en
typisk vært

Gæster

405.000

Tvivlsomt: nok
nærmere 300.000
i 2015

Gæster, der rejste
til Danmark i løbet
af det seneste år

(711.000 gæster
siden 2009)

$21.000 * 1,083 =$
22.743 boligopslag
i DK med gæster (??)
i 2015 (for mange)

~ 22.743 boligopslag á 22 nætter
 $* 2,5 = 1,25$ mio. person-nætter (2015)

22

Nætter en typisk
bolig udlejes årligt

4,2 nætter

Gennemsnitslængden
af et ophold, per gæst

Hele DK: OK

$405.000 * 4,2 =$
1,7 mio.
person-nætter

3,8 nætter
pr. gæst
i CPH

337.000

Gæster, der rejste fra
Danmark i løbet af det
seneste år

(636.000 siden 2009)

Overview of the Airbnb Community in **Copenhagen**

Copenhagen ▼

As part of Airbnb's commitment to work collaboratively with cities around the world, we are sharing data per our Community Compact. The statistics below reflect activity on our platform in 2015.

[Learn more about our data.](#)

Kilde: airbnbcitizen.com/data/ -- CPH

Hosts

95%

Hosts sharing their permanent home

€2,100

Typical host income (local currency) US
\$2,300

2%

Hosts saved from eviction or foreclosure

Listings

23

Nights booked per year for a typical listing

18.1

Average annual number of guests per listing

280.000 /

18,1=**15.470**

boligopslag

Men: Airdna.co

nævner **12.000** for

CPH ultimo 2015 ??

Guests

280,000

Guest arrivals

3.8 nights

Average length of stay per guest

$280.000 * 3,8 =$

1.064.000

person-nætter

Community

€ 280 million

Economic activity (local currency) US \$320
million

1 in 20,000

Property damage resolutions per total guests
at the country level

Airbnb synes at
forudsætte, at hver
Airbnb gæst i CPH bruger
1000€ inkl. transport,
hvilket er meget højt sat.

Airbnb i DK, CPH og provinsen 2015 (1)

		B	C	A	
2015	M1-M12	Copenhagen	Rest of DK	Denmark	
	Guests	280.000	125.000	405.000	1
	Nights per stay	3,8	5,1	4,2	2
	Person nights	1.064.000	637.000	1.701.000	3

Kilder: Airbnb's egne skriftlige angivelser (A og B). – C er differencen mellem de to.

A: "Airbnb i Danmark – et overblik", ultimo 2015.

B: "Overview of the Airbnb Community in Copenhagen", year 2015,

Antal ankomne Airbnb gæster i DK 2015 virker ganske vist som højt tal.

Men da nu Airbnb selv er angivet tallene, så videregives de her – og ganges med opholdslængden.

Airbnb må selv stå på mål for, om det stemmer. – Det er vi vel nødt til at gå ud fra, at det gør?

Airbnb i DK, CPH og provinsen 2015 (2)

		B	C	A	
2015	M1-M12	Copenhagen	Rest of DK	Denmark	
	Guests	280.000	125.000	405.000	1
	Nights per stay	3,8	5,1	4,2	2
	Person nights	1.064.000	637.000	1.701.000	3
	Persons per group	2,3	2,92	2,5	4
	Rental nights	462.609	217.791	680.400	5
	DKK per rental night **	680	576	647	6
	Mill. DKK rental **	315	125	440	7
** ex. 12% booking fee - which will be added. - 3% host fee will be subtracted					8

Airbnb i DK, CPH og provinsen 2015 (3)

		B	C	A		
2015	M1-M12	Copenhagen	Rest of DK	Denmark		Kilder:
	Guests	280.000	125.000	405.000	1	A: "Airbnb i DK". B: airbnbcitizen.dk
	Nights per stay	3,8	5,1	4,2	2	Airbnb: se tidl. slide.
	Person nights	1.064.000	637.000	1.701.000	3	1 * 2: ~Airbnb
	Persons per group	2,3	2,92	2,5	4	A: Airbnb. B: Skøn. C: Residual.
	Rental nights	462.609	217.791	680.400	5	A: ~Airbnb. B: Skøn. C: Residual.
	DKK per rental night **	680	576	647	6	A: Estimat. B: Vægtet, Insideairbnb
	Mill. DKK rental **	315	125	440	7	Moderat estimat, givet 5 og 6.
** ex. 12% booking fee - which will be added. - 3% host fee will be subtracted					8	Circa (12%), Airbnb.com.
	Accommodation spending, %	40%	40%	40%	9	ca., jf. Eurostat (tour_dem_exe)
	Total spending, m.DKK	786	314	1.100	10	#7 / #9
	Døgnforbrug, DKK	739	492	647	11	#10 / #3
	Døgnforbrug, EUR	99	66	87	12	#10 / 7.46
	Forbrug pr. ankomst €	377	336	364	13	Airbnb indikerer 1000€ pr. ankomst
	Forbrug pr. gruppe €	866	983	910	14	#13 * #4.
	Airbnb book. fee, 12%	38	15	53	m.kr.	Cirka 12%, ud fra Airbnb.com.
	Airbnb host fee, 3%	9	4	13	m.kr.	Airbnb angiver selv 3%.
	Total Airbnb fees, 15%	47	19	66	m.kr.	Sum.

Svært at få alle angivelser til at stemme overens ...

21000	værter i DK m/gæster 2015 (??)	
1,083	boligopslag pr. vært (2016), max	
22743	boliger med gæster 2015 (HØJT tal)	
22	nætter pr. typisk bolig	
2,5	gæster pr. booking (lidt højt tal)	
1,25	mill. person-overnatninger, 2015	
4,2	nætter pr. gæst	
297825	ankomster, 2015	
Men Airbnb angiver at der var:		
405000	ankomster, 2015 (for højt tal ??)	

Airbnb, DK, 2015

Airbnb, DK, 2015

21000	værter i DK m/gæster 2015 (??)	
13800	kr. pr. "typisk" vært. 2015	
290	mill. kr., max. lejeindtægt, 2015	
440	mill. kr. lejeindtægt 2015 ~iflg. Airbnb	
12742	kr. pr. "typisk bolig"	
22	nætter pr. typisk bolig	
579	kr. pr. nat pr. bolig (2015) - OK	
22743	boliger med gæster 2015 (HØJT tal)	
22	nætter pr. typisk bolig	
500346	bolignætter, 2015 (beregnet her)	
680400	bolignætter, 2015: ~Angives af Airbnb	

Hoteller/c.: 10,5 mio. belagte værelser 2015

Svært at få alle angivelser til at stemme overens ... (2)



Nætter en typisk bolig udlejes årligt

Fra "Airbnb i Danmark –
et overblik", 2015

Bornholm:
381 tilbud 9-11-2016
294 "hele" boliger
85+2=87 værelser

	active Airbnb rentals		Live within the last 30 days					Nov. 6
Airdna.co	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kbh. kom + Fr.berg kom.	2	29	129	765	2200	5600	12000	20193
Udenfor Kbh.kom/Fr.ber	1	18	84	514	1475	3764	8224	14144
I alt, hele DK max.	3	47	213	1279	3675	9364	20224	34337
I alt, hele DK, mill. kr.	0	1	5	28	80	204	440	747
Stigning p.a. (kr. og opslag)					187%	155%	116%	70%
2016-priser pr. opslag (live within last 30 days) pr. år (ALT for højt ??)					21756	21756	21756	21756
Airbnb angiver selv en lejeindtægt på 13.800 kr. for "typisk" udlejer med 1,083 boligopslag =							12742	pr. opslag

Antal boligopslag på Airbnb vs. hotelværelser





Opslag på København på Airbnb medio nov. 2016

Datoer

Indtjekning

Udtjekning

1 gæst

Værelsestype ?

Hele hjemmet

Privat Værelse

Delt værelse

Prisramme



Filtre

705 kr., simpelt gn.snitlig listepri

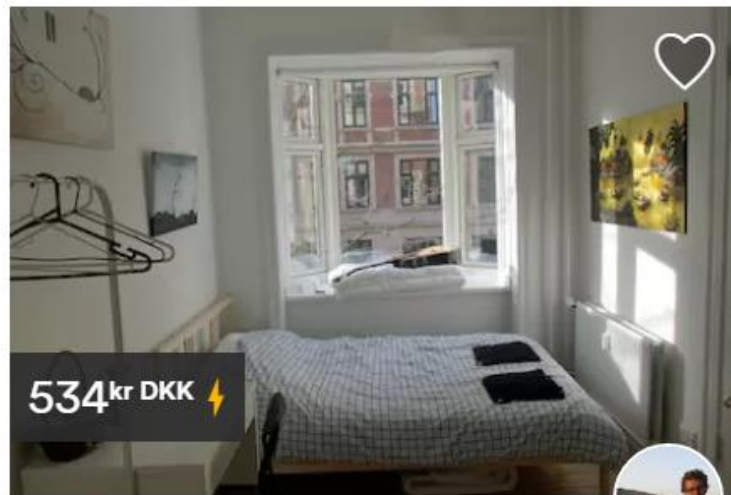
300+ Lejemål · København

Indtast datoer for at se den samlede pris. Yderligere gebyrer gælder. Der kan blive tilføjet skatter.



142kr DKK

Single room in shared apartment.
Privat værelse · 1 gæst · ★★★★★ · 57 omtaler



534kr DKK

Spacious, sunny & convenient in CPH
Helt hjem/lejlighed · 3 gæster · ★★★★★ · 63 omtaler

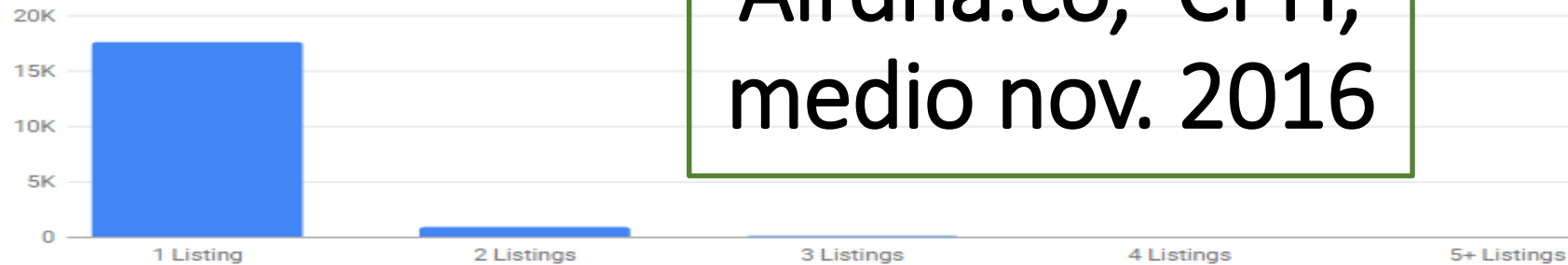


18,852
active hosts ?

1,180
multiple listing hosts ?

1211
superhosts ?

Hosts by # of Listings Managed



Airdna.co, CPH,
medio nov. 2016

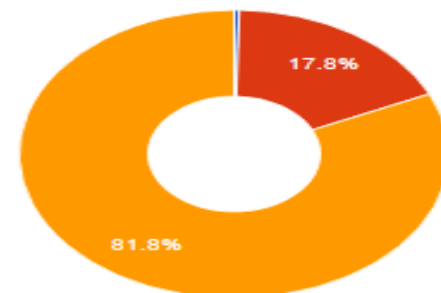
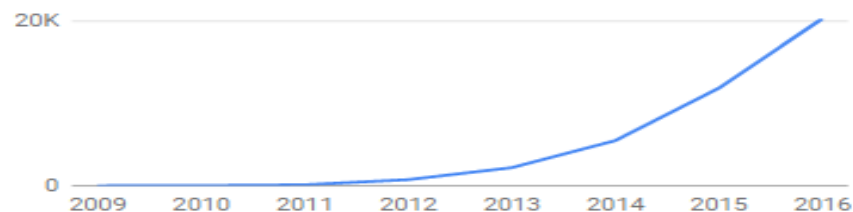
Airbnb Property Information

20,310
active Airbnb rentals ?

5,738
10 or more reviews

7,782
rated 5 stars

Cumulative Listed Properties
Of currently active listings



● Shared Room ● Private Room ● Entire Place

Airbnb Market Re

Copenhagen, Denm
10,608 active rentals
Nov '14 - Oct '16

USD \$99.95

 [Add to Cart](#)

[View Sample Report](#)

100% money back guarante



Use the coupon code
"datagrande" to get:

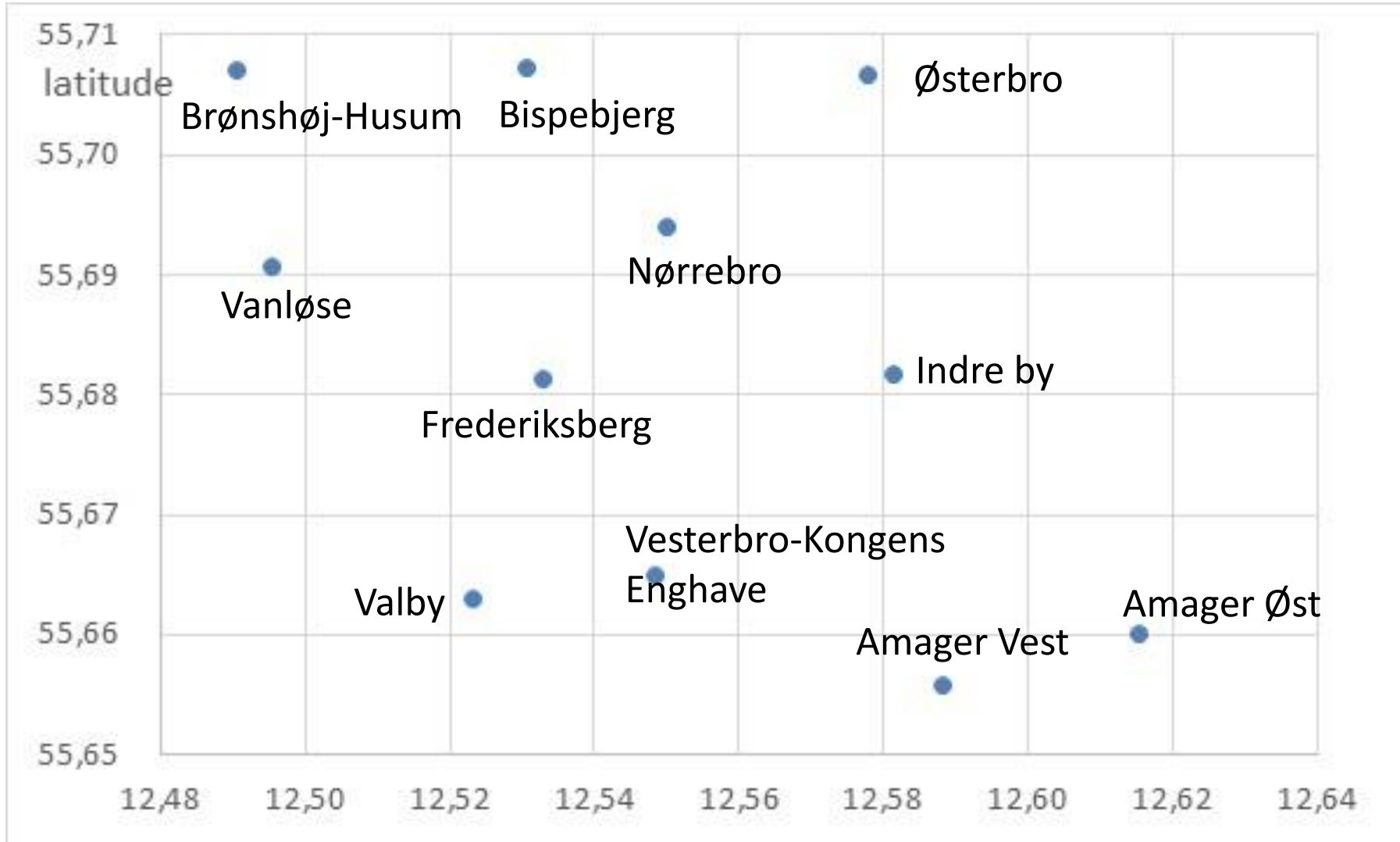
- 15% off 2-4 reports
- 30% off 5-9 reports
- 50% off 10+ reports

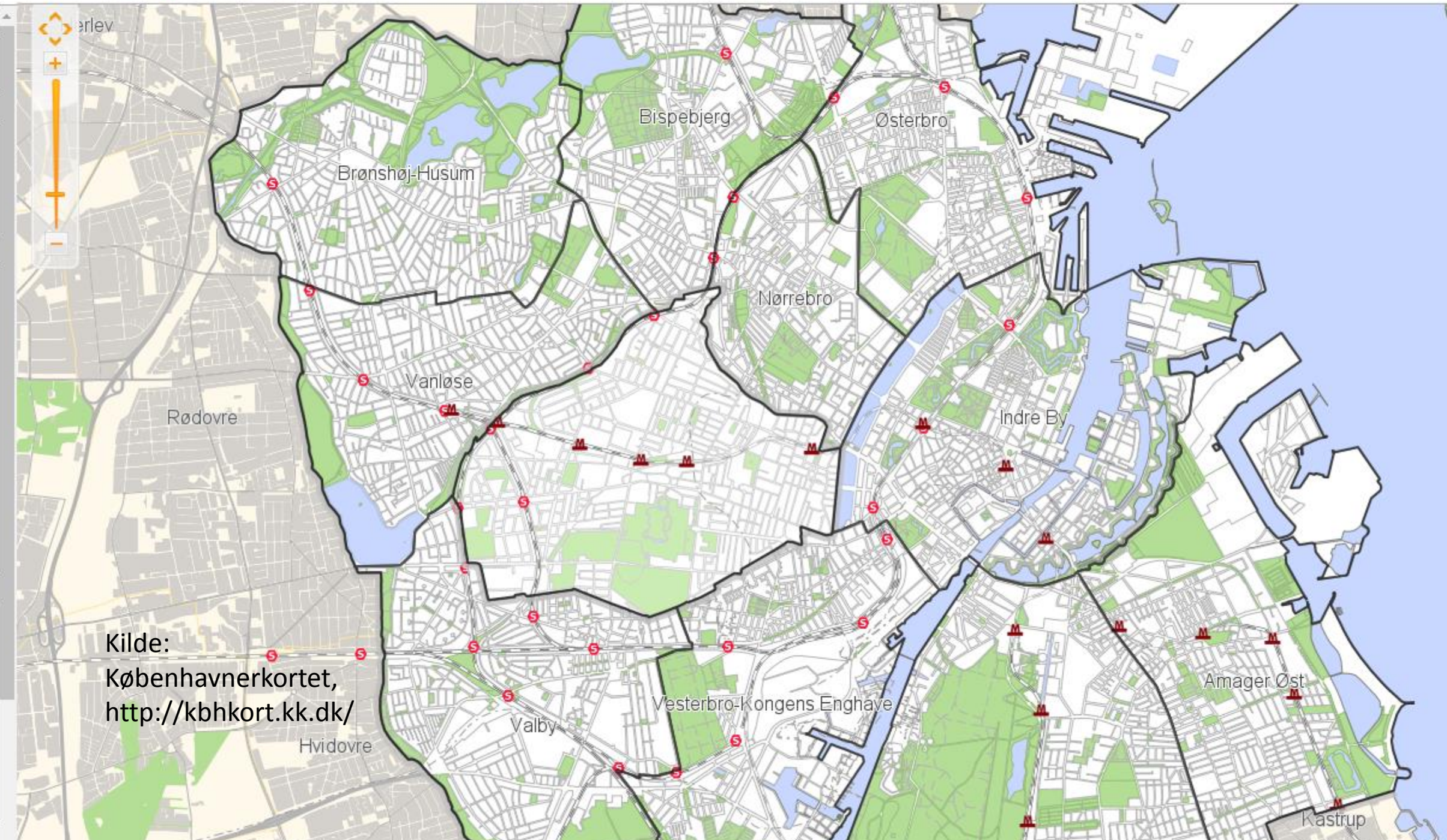
Trusted by



**Bank of America
Merrill Lynch**

Airbnb i København kom. og Frederiksberg





Kilde:
Københavnerkortet,
<http://kbhkort.kk.dk/>

Some averages and no. of listings per neighbourhood in CPH 2010-2016

neighbourhood	latitude	longitude	unweighted list price	minimum nights	Accum. ave. number of reviews	availability 365	Listings
Amager Øst	55,66	12,62	686	2,92	7,50	116,45	1045
Amager Vest	55,66	12,59	777	3,11	7,10	129,17	1492
Bispebjerg	55,71	12,53	506	2,59	4,98	103,74	833
Brønshøj-Husum	55,71	12,49	630	2,92	3,25	123,36	289
Frederiksberg	55,68	12,53	740	2,89	7,30	117,58	1987
Indre By	55,68	12,58	1069	2,78	13,25	141,83	2211
Nørrebro	55,69	12,55	637	2,62	9,28	108,88	2958
Valby	55,66	12,52	628	3,20	5,53	130,08	690
Vanløse	55,69	12,50	627	2,77	4,65	118,10	440
Østerbro	55,71	12,58	722	2,86	6,34	128,96	1698
Vesterbro-Kongens Enghave	55,66	12,55	738	2,80	9,60	121,04	2507
Total	55,68	12,56	742	2,82	8,39	121,98	16150
					After removing outliers		15888

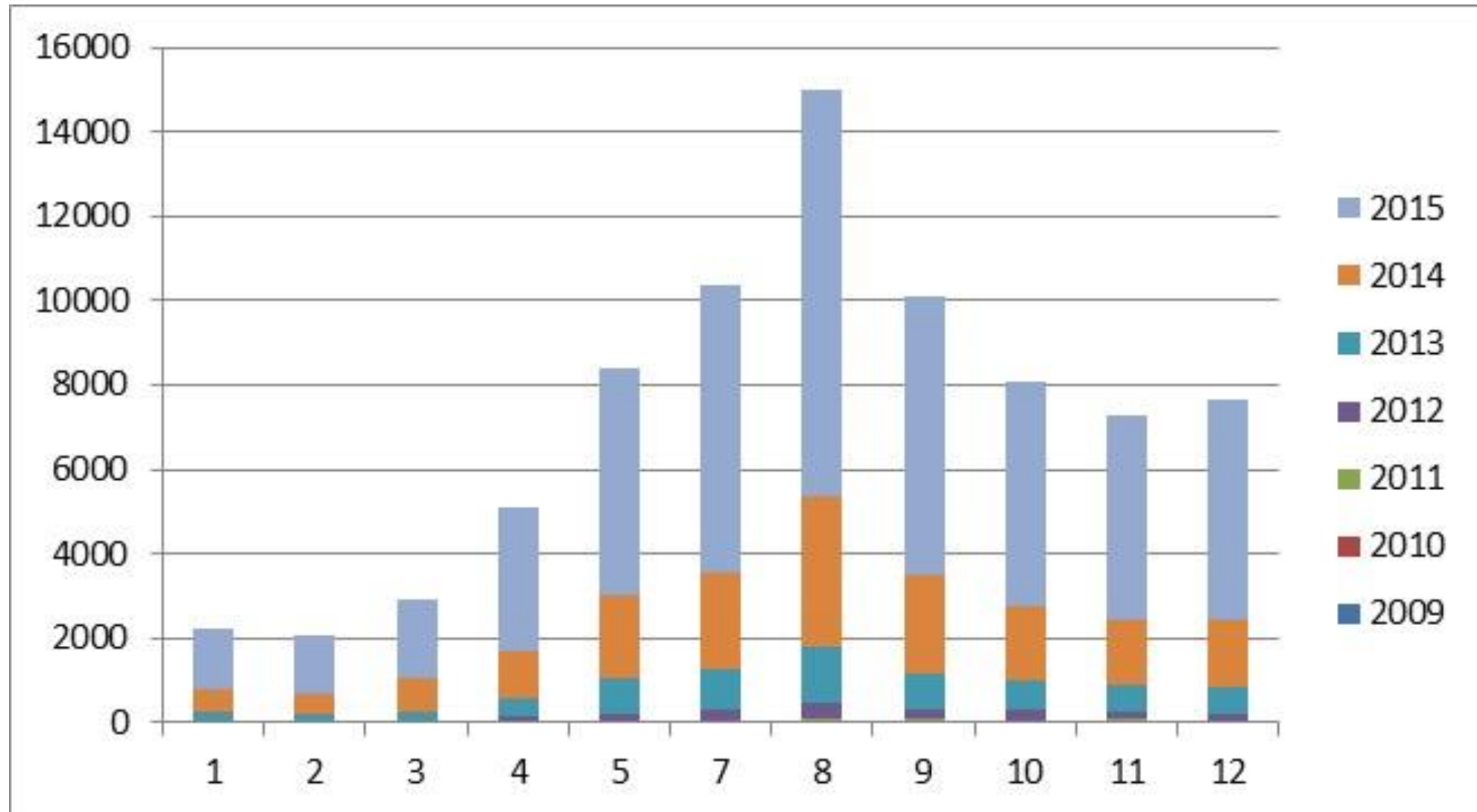
Reviews per neighbourhood in CPH 2010-2016

	Half year							
	Sum	Sum	Sum	Sum	Sum	Sum	Sum	Sum
neighbourhood	Reviews 2010	Reviews 2011	Reviews 2012	Reviews 2013	Reviews 2014	Reviews 2015	Reviews 2016	Review total
Amager Øst	0	1	88	298	1077	3366	3010	7840
Amager Vest	8	19	102	527	1565	4293	4086	10600
Bispebjerg	0	0	17	117	393	1826	1794	4147
Brønshøj-Husum	0	0	0	27	76	394	443	940
Frederiksberg	6	75	315	640	1955	6241	5269	14501
Indre By	17	120	411	1643	4781	12490	9839	29301
Nørrebro	33	172	669	2060	4365	11182	8952	27437
Valby	0	4	42	172	457	1609	1534	3818
Vanløse	0	0	17	47	300	893	789	2046
Østerbro	2	11	121	540	1438	4642	4009	10763
Østerbro-Kongens Enghave	17	90	429	1539	3786	10349	7847	24057
Total	83	492	2211	7610	20193	57285	47572	135450

Reviews per neighbourhood in CPH 2010-2016 %

[illegible]

Seasonality in number of reviews per month, per year, Airbnb in CPH



Tak for opmærksomheden !

Spørgsmål? -- Kommentarer?

Bilag: Supplerende slides

Nogle af disse slides er
andre estimer end "maxima",
altså nærmere "minima".

	2015	2016	2016
	Onat	Onat	Onat
Landsdel -- O.natform	I alt, registrered	Airbnb, 2016 est.	Airbnb % 2016
01 København by	7.581.490	1.169.204	15%
02 Københavns omegn	894.889	88.882	10%
03 Nordsjælland	1.840.053	84.713	5%
04 Bornholm	1.479.531	13.446	1%
05 Østsjælland	401.838	20.981	5%
06 Vest- og Sydsjælland	3.911.725	42.553	1%
07 Fyn	3.646.051	57.107	2%
08 Syddjylland	11.710.913	79.432	1%
09 Østjylland	4.420.908	134.016	3%
10 Vestjylland	5.814.466	36.339	1%
11 Nordjylland	7.395.849	59.819	1%
Hele DK	49.097.713	1.786.492	4%
01 København by %	15%	65%	3,6%

With 1.2 million person nights in CPH, minimum for 2016 or ~max for 2015, Airbnb accounts for what corresponds to +15% of all registered bednights in CPH (CPH=København By/city)

~+4% in all of DK

Airbnb pr. landsdel i Danmark 2016, est. (1)

		1.11.2016	DKK		Mill. DKK	
	Folketal 1.1.2016	Airbnb listings	Ave. price	Ave. apart. nights p.a.	Spending on Airbnb	Hotel rooms,
01 København by	752.964	20.512	681	25,8	360	15896
02 Københavns omegn	539.241	1.403	679	22,1	21	1686
03 Nordsjælland	457.122	1.781	737	16,6	22	2516
04 Bornholm	39.756	364	597	12,9	3	1745
05 Østsjælland	244.698	429	584	17,0	4	699
06 Vest- og Sydsjælland	582.801	1.152	584	12,9	9	3552
07 Fyn	491.474	1.352	552	16,2	12	3953
08 Sydjylland	720.296	1.590	495	17,4	14	7481
09 Østjylland	865.830	3.219	507	17,0	28	5326
10 Vestjylland	427.479	943	586	13,4	7	2602
11 Nordjylland	585.499	1.592	545	14,1	12	7083
Total	5.707.160	34.337	651	22,0	492	52379
01 København by %	13%	60%	105%	117%	73%	30%

Airbnb pr. landsdel i Danmark 2016, est. (2)

	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	
	Mill. DKK				DKK	DKK	405.000 2015?	For højt
	Spending on Airbnb	Apart. nights	Ave. length of stay	Average party size	Person nights	Per person per night	Arriving persons	DKK per listing p.a.
01 København by	360	528.951	4,0	2,2	1.169.204	308	292.301	17568
02 Københavns omegn	21	30.969	4,0	2,9	88.882	237	22.221	14986
03 Nordsjælland	22	29.517	5,2	2,9	84.713	257	16.291	12213
04 Bornholm	3	4.685	5,2	2,9	13.446	208	2.586	7688
05 Østsjælland	4	7.310	5,2	2,9	20.981	203	4.035	9946
06 Vest- og Sydsjælland	9	14.827	5,2	2,9	42.553	203	8.183	7516
07 Fyn	12	21.877	4,7	2,6	57.107	211	12.058	8933
08 Sydjylland	14	27.677	5,2	2,9	79.432	173	15.275	8619
09 Østjylland	28	54.636	4,4	2,5	134.016	207	30.089	8610
10 Vestjylland	7	12.662	5,2	2,9	36.339	204	6.988	7867
11 Nordjylland	12	22.510	4,7	2,7	59.819	205	12.410	7703
Total	492	755.621	4,2	2,4	1.786.492	275	422.438	14330
01 København by %	73%	70%	96%	93%	65%	112%	69%	123%

Relations between key variables relating to Airbnb listings and accommodation spending

0. Listings, total

1. Listings, got ≥ 1 reviews (e.g. last 12 months)

2. Reviews (per calendar year or 12 month period)

3. Review rate (assumption – ideally: known)

4. Bookings $= ("2"/"3")$, excluding cancellations

5. Nights, ave. (estimate, assumption)

6. Rate per night (201X-level) DKK (or other currency) **

7. Gross booking value, million DKK $= 4 * 5 * 6 / \text{mio.}$

8. Persons per room (assumption)

9. Accom. spending per person per night, DKK $= "6"/"8"$

10. Apartment and room nights $= "4" * "5"$

11. Person nights $= 4 * 5 * 8$

12. Arriving persons $= "4" * "8"$

** The correct average rate is weighted (e.g. by no. of reviews), not the simple average.

Assumptions and comments to calculations (CPH)

- The review rate is assumed to be 0.66 (not only 0.50). This is a prudent assumption.
- The number of persons per travel group is assumed to be 2.2 (max) in Copenhagen (not 2.4, which is a national average). – This assumption is supported by the hotel statistics.
- The length of stay varies and is estimated to min. stay + 1.7 night, 4.0 in 2015, 4.1 in 2016 (was 4.3 in 2013).
- The average price per room night is total estimated renting spending divided by total number of renting nights, not the simple average of list prices.
- The 12% booking fee, which guests have to pay, is not included. – Airbnb gets the 12% from guests plus 3% from the hosts. – So, 15% of total accommodation spending goes abroad.
- No listings with minimum stay of more than 31 nights are included. The limitation is undertaken to separate typical tourist stays from prolonged stays.
- No listings with list price of more than 2000 DKK (268 EUR) is included. – In a few instances (3) obviously wrong prices have been corrected, but this procedure is too time consuming. Therefore the cut-off.
- The maximum number of occupied nights per year has been set to 256 night. This corresponds to an occupancy rate of about 70%, which is one tenth below the average occupation rate for hotels in Copenhagen in 2015, which was 77% for rooms.

Airbnb in Copenhagen 2011-2015, 2016 est. (1)

(København kommune + Frederiksberg kommune)

	0	1	2	3	"4"=("2"/"3")	5="4"/"10"	6="7"/"10"	7=4*5*6
Year, time	Listings, end of year (Airdna)	Listings, got >=1 reviews (Inside Airbnb)	Reviews (Inside Airbnb)	Review rate (assump- tion)	Bookings (estimate)	Nights, ave (estimate: min. + 1,7)	Rate / night (2016-level)	Gross booking value, mio. DKK excl. 12% fee
2011	128	81	492	66%	745	5,1	613	2,3
2012	778	362	2.211	66%	3.350	4,5	681	10,2
2013	2.300	1.129	7.610	66%	11.530	4,3	710	35
2014	5.400	2.809	20.193	66%	30.595	4,2	726	93
2015	12.000	7.773	57.285	66%	86.795	4,0	702	243
2016, est.	20.300	13.150	96.907	66%	146.829	4,1	680	412

Source: Insideairbnb.com (No. of reviews, list prices per night). – The rest are own estimates.

Airbnb in Copenhagen 2011-2015, 2016 est. (2)

	7=4*5*6	=7 / 7.46	8	9="6"/"8"	10	11=4*5*8	12 = "4"*"8"	0-A
Year, time	Gross booking value, mio. DKK excl. 12% fee	Gross booking value, million EUR ex. 12% fee	Persons / room (assum- tion)	Accom. per person per night, DKK	Apart./ room nights (min. nights + 1.7	Person nights	Arriving persons	Listings, end of year
2011	2,3	0,3	2,2	279	3.808	8.378	1.640	128
2012	10,2	1,4	2,2	309	15.036	33.079	7.370	778
2013	35	4,7	2,2	323	49.242	108.333	25.367	2300
2014	93	12	2,2	330	128.042	281.693	67.310	5400
2015	243	33	2,2	319	346.537	762.381	190.950	12000
2016, est.	412	55	2,2	309	606.507	1.334.316	323.024	20300

Airbnb: Kan det nu også passe med ...

Hele Danmark:

- 2,5 personer pr. lejemål?
- 4,2 nætter i gennemsnit
- 21.000 værter m/gæster i 2015

Tax aspects

In Denmark, those who rent out a room or their entire apartment may receive 24,000 DKK (about 3217 €) in renting income before 40% must be paid in tax of the remaining renting income. **OR:** 2/3 of annual paid rent.

Airbnb in Copenhagen		2015	2016, est.	currency
Gross Boking Value, est.	Op til 315→	243	412	mill. DKK
Taxable %, approx.		47%	47%	
Taxable amount		115	195	mill. DKK
Tax %		40%	40%	
Tax, mill. DKK, expected		46	78	mill. DKK
DKK:EUR		7,46	7,46	
Tax, mill. EUR, expected		6,2	10,4	mill. EUR

Airbnb on Bornholm – compared to CPH

Bornholm: No. of listings, end of sept. 2015: 220

Bornholm: No. of listings, middle of sept. 2016: 379

Increase: 72% in 347 days, ~75% last 12 months.

Registered bednights ~1.5 million. – Airbnb: **1.1%** 2015. **1.9%** 2016.

Copenhagen city+sububs : 16,150 Airbnb listings by middle of 2016.

670,000 person nights in 2015=**8.2%** of 8.2 mio. registered bednights.

1.2 million person nights in 2016=**13.9%** of 8.6 mio. regist. bednights.

Bornholm: 2.3% of CPH Airbnb listings 2016. 18% of CPH regist. nights.

→ **Airbnb is more predominant in CPH city+sububs than on Bornholm.**

Airbnb to regist. nights	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Airbnb Copenhagen %	0,0%	0,1%	0,4%	1,3%	3,1%	8,2%	13,9%
Airbnb Bornholm %	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	0,7%	1,1%	1,9%

Airbnb on Bornholm island

Type	Number of listings	Price per night DKK	Instant booking %	WIFI%	Super-host %	Available% tonight	Available% week 38	Instant avail. week 38
Whole	296	681	22%	70%	6%	6%	44%	8%
Room (+shared)	83	382	43%	94%	4%	19%	58%	25%
2016-09-12	379	615	26%	75%	6%	9%	47%	12%

Beware: The weighted** average price per renting unit per night is lower than the unweighted simple average of 615 DKK (82.50€).

Note: Week 38 is (was) "next week", and is (was) after end of high season.

** Weighting can be by number of reviews.

Airbnb in CPH,
Copenhagen

	Mean	N	Std. Deviation	Minimum	Maximum	Sum
latitude	55,68	16150	0,02	55,62	55,74	
longitude	12,56	16150	0,03	12,45	12,64	
price	694,25	15891	319,9	67	1998	
minimum_nights	2,82	16150	5,1	1	365	
number_of_reviews	8,39	16150	16,3	0	302	135.449
reviews_per_month	1,11	11.718	1,2	0,02	13,13	13.009
availability_365	121,98	16149	136,3	0	365	1.969.786
Reviews_2011	6,07	81	6,9	1	35	492
Reviews_2012	6,11	362	6,8	1	46	2.211
Reviews_2013	6,74	1129	8,2	1	61	7.610
Reviews_2014	7,19	2809	8,8	1	85	20.193
Reviews_2015	7,37	7773	9,5	1	109	57.285
Reviews_2016	5,19	9169	6,1	1	63	47.572
nights_2011	36,56	78	46,7	3	256	2.851
nights_2012	35,95	354	41,6	3	256	12.727
nights_2013	38,41	1109	45,6	3	256	42.596
nights_2014	39,40	2756	45,5	3	256	108.579
nights_2015	38,11	7661	44,6	3	256	291.970
nights_2016_H1	24,47	9039	25,1	3	128	221.218
booking_value_2011	37130,49	85	69092,7	1163	561951	3.156.092
booking_value_2012	33026,70	363	71050,0	726	945205	11.988.693
booking_value_2013	27738,12	1109	35942,4	412	413440	30.761.573
booking_value_2014	29432,51	2756	40319,3	412	521003	81.115.991
booking_value_2015	27100,19	7652	36730,3	271	511232	207.370.636
booking_value_2016_H1	16562,58	9032	19836,3	455	237824	149.593.180

<Half year

Source: Own
analysis based on
data retrieved in
June 2016 by
Insideairbnb.com
about Airbnb in
Copenhagen.

Minimum nights of stay – Airbnb in CPH

	Frequency	Percent	Cumulative Percent
1	5100	31,6	31,6
2	4332	26,8	58,4
3	3183	19,7	78,1
4	1338	8,3	86,4
5	1086	6,7	93,1
6	303	1,9	95,0
7	502	3,1	98,1
8	18	,1	98,2
9	3	,0	98,2
10	80	,5	98,7
11	2	,0	98,7
12	12	,1	98,8
13	10	,1	98,9
14	83	,5	99,4

	Frequency	Percent	Cumulative Percent
15	14	,1	99,5
16	3	,0	99,5
17	4	,0	99,5
18	1	,0	99,5
20	16	,1	99,6
21	8	,0	99,7
22	1	,0	99,7
23	1	,0	99,7
24	2	,0	99,7
25	5	,0	99,7
26	1	,0	99,7
28	5	,0	99,8
29	2	,0	99,8
30	16	,1	99,9
31	1	,0	99,9

	Frequency	Percent	Cumulative Percent
40	2	,0	99,9
45	1	,0	99,9
50	2	,0	99,9
53	1	,0	99,9
60	3	,0	99,9
90	1	,0	100,0
100	3	,0	100,0
180	1	,0	100,0
188	1	,0	100,0
190	1	,0	100,0
200	1	,0	100,0
365	1	,0	100,0
Total	16150	100,0	

Weighted average: 2,82 min. nights.

Listings per host – Airbnb CPH - 2016

Listings	Frequency	Percent	Cumulative Percent	Hosts
1	14177	87,8	87,8	14177
2	1442	8,9	96,7	721
3	300	1,9	98,6	100
4	52	,3	98,9	13
5	50	,3	99,2	10
6	30	,2	99,4	5
7	7	,0	99,4	1
8	8	,0	99,5	1
9	9	,1	99,5	1
11	11	,1	99,6	1
16	16	,1	99,7	1
23	23	,1	99,8	1
25	25	,2	100,0	1
Total	16150	100,0		15033

	Hosts	Listings
Single	14177	14177
Multiple	856	1973
Total	15033	16150
	Hosts	Listings
Single	94%	88%
Multiple	6%	12%
Total	100%	100%

6% of the hosts account for 12% of the listings – in Copenhagen (CPH).

Average listings / host: 1.074.

Airbnb in CPH, Copenhagen

	Million DKK	Million EUR
booking_value_2011	3,2	0,4
booking_value_2012	12,0	1,6
booking_value_2013	30,8	4,1
booking_value_2014	81,1	10,9
booking_value_2015	207,4	27,8
booking_value_2016_H1	149,6	20,1
excluding long stays > 31 nights		

For an elaborated estimate including full year 2016, see below, dated 27th Sept. 2016:

http://www.crt.dk/media/69499/airbnb_in_copenhagen_and_bornholm_island.pdf

Stated list prices for Airbnb – in Copenhagen (CPH)
and probably elsewhere – are not always correct

listing id	room type	Price in DKK was	More likely price in DKK	minimum nights	number of reviews
	Shared room	67105	67	1	0
	Entire home/	65623	656	2	5
	Entire home/	34805	348	1	1
	Entire home/	20007	2000	4	0
	Entire home/	17855	595	60	1
	Entire home/	13698	1370	2	0
	Entire home/	11152	1115	1	12
	Private room	10045	1049	1	0
	Entire home/	10045	1005	1	0
	Entire home/	10000	1000	4	0
	Shared room	9167	92	1	24
	Entire home/	8034	1148	1	0
	Entire home/	6029	2010	3	1

So, what to do about it?

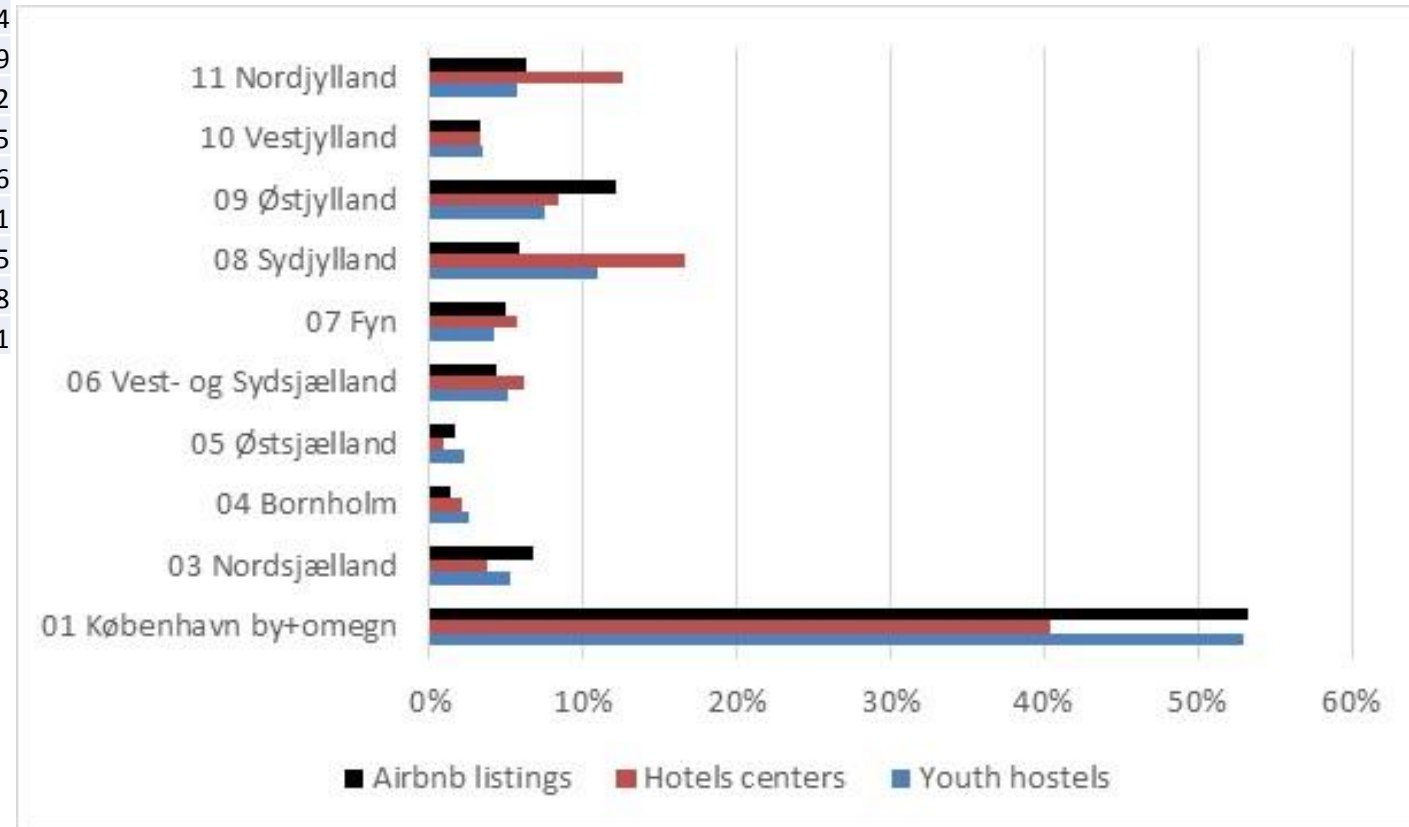
Try to amend or simply exclude?

Airbnb DK 2016	2015	2016	2016	2015	2015	2016	2016
	Onat	Onat	Onat	Onat	Onat	Listings	Listings
Landsdel -- O.natform	I alt, registrered	Airbnb, 2016 est.	Airbnb % 2016	Hoteller og	Vandrer- hjem	Airbnb listings	Airbnb listings
01 København by	7.581.490	1.084.523	14%	37%	50%	60%	20.512
02 Københavns omeg	894.889	80.532	9%	3%	3%	4%	1.403
03 Nordsjælland	1.840.053	102.229	6%	4%	5%	5%	1.781
04 Bornholm	1.479.531	20.894	1%	2%	3%	1%	364
05 Østsjælland	401.838	24.625	6%	1%	2%	1%	429
06 Vest- og Sydsjælland	3.911.725	66.125	2%	6%	5%	3%	1.152
07 Fyn	3.646.051	70.583	2%	6%	4%	4%	1.352
08 Sydjylland	11.710.913	84.091	1%	17%	11%	4%	1.465
09 Østjylland	4.420.908	165.092	4%	8%	8%	10%	3.344
10 Vestjylland	5.814.466	54.128	1%	3%	3%	3%	943
11 Nordjylland	7.395.849	84.614	1%	13%	6%	5%	1.592
Hele DK	49.097.713	1.837.436	4%	100%	100%	100%	34.337
01 København by %	15%	59%	3,7%				

Airbnb listings per province in Denmark 2016

	Youth hostels	Hotels centers	Airbnb listings	Hotels centers, person nights	Airbnb listings
01 København by+omegn	53%	40%	53%	7.338.746	14.000
03 Nordsjælland	5%	4%	7%	691.358	1.781
04 Bornholm	3%	2%	1%	377.647	364
05 Østsjælland	2%	1%	2%	168.580	429
06 Vest- og Sydsjælland	5%	6%	4%	1.129.530	1.152
07 Fyn	4%	6%	5%	1.046.672	1.295
08 Syddjyland	11%	17%	6%	3.032.893	1.556
09 Østjylland	8%	8%	12%	1.513.093	3.201
10 Vestjylland	3%	3%	3%	600.009	885
11 Nordjylland	6%	13%	6%	2.288.766	1.638
Total	100%	100%	100%	18.187.294	26.301

The distribution of Airbnb listings by province in Denmark is rather similar to both hotel... bed nights and youth hostel bed nights.



Appendix – links to news sources about Airbnb – in Denmark (in Danish language)

<http://politiken.dk/search/?q=airbnb> – 481 search results from Politiken

<http://jyllands-posten.dk/arkiv/?q=airbnb> – 207 search results from Jyllands-Posten (JP)

<http://www.business.dk/search/airbnb> (Berlingske Group) - 202 search results

<http://www.b.dk/search/airbnb> - 169 search results from Berlingske

<http://www.bt.dk/search/airbnb> - 124 search results incl. links to e.g. Berlingske <http://www.business.dk/>

<http://www.horesta.dk/da-DK/Global%20Items/Search.aspx?search=airbnb> – 18 search results

Growth in Airbnb nights in Copenhagen and on Bornholm island – relative to hotel nights

Bornholm: No. of listings, end of sept. 2015: 220

Bornholm: No. of listings, middle of sept. 2016: 379

Increase: 72% in 347 days, ~75% last 12 months.

Registered bednights ~1.5 million. – Airbnb: **1.1%** 2015. **1.9%** 2016.

Copenhagen city+sububs : 16,150 Airbnb listings by middle of 2016.

670,000 person nights in 2015=**8.2%** of 8.2 mio. registered bednights.

1.2 million person nights in 2016=**13.9%** of 8.6 mio. regist. bednights.

Bornholm: 2.3% of CPH Airbnb listings 2016. 18% of CPH regist. nights.

→ **Airbnb is more predominant in CPH city+sububs than on Bornholm.**

Airbnb to regist. nights	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Airbnb Copenhagen %	0,0%	0,1%	0,4%	1,3%	3,1%	8,2%	13,9%
Airbnb Bornholm %	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	0,7%	1,1%	1,9%

Kilder (2)

Ad 1. Denne rapport (Airbnb i Danmark, et overblik) foreligger på dansk og på engelsk. – Der er heri nogle oplysninger for året 2015, som også er relevante for 2016. – På landsplan nævnes tallet 22 nætter pr. active host i denne kilde. – Da hver ”host” har 1,073 listing, så bliver antal nætter pr. listing knap 24. – Dette gennemsnit, 24, forudsættes at gælder for hele Danmark også i 2016. – Gennemsnittet for Kbh./Fr.berg kommuner for antal nætter pr. listing pr. år (2016) er forudsat at være højere end landsgennemsnittet, nemlig ca. 30. – Modsat er gennemsnittet lavere end landsgennemsnittet udenfor Kbh./Fr.berg kommuner, nemlig ca. 20. – Strengt taget nævnes en meget snæver definition af hvad der forstås ved en ”active listing”. Gennemsnittet på de 22 gælder faktisk kun for listings, som var på airbnb.com allerede ved årets begyndelse plus at de skal have fået mindst en booking i årets løb. Der er faktisk en betydelig forskel mellem antal listings (brutto) og antal listings, som har fået mindst én booking i årets løb. – Hertil kommer, at en stor del af antal listings er kommet til i løbet af det seneste år. – Men gennemsnittet på de 24 nætter pr. listing i 2016 er faktisk anvendt på det totale antal listings (iflg. kilde 4, airdna.co primo nov.).

Udenfor Kbh./Fr.berg kommuner er der indtil videre ikke differentieret mellem de enkelte kommuner mht. antal nætter pr. listing. – De mere populære turist-kommuner har formentlig flere airbnb-nætter pr. listing end mindre populære turist-kommuner. Denne antagelse kan godt bygges ind som en forudsætning ifm. Airbnb-lejligheds-nætter og Airbnb-person-nætter pr. kommune. Dette er ikke sket endnu for at gøre det så overskueligt som muligt hvordan estimerterne pr. kommune er fremkommet.

Ad 2. Fra webstedet www.airbnb.com kan man aflæse gennemsnitlige listepreiser ekskl. 12% booking fee. Dette er tilnærmelsesvist gjort pr. kommune udenfor Københavns kommune og Frederiksberg kommune. Hvor der ikke er oplysning om antal listings fra airdna.co (pkt. 4) er antallet af listings pr. kommune tilnærmelsesvist opgjort ud fra skærm billeder fra airbnb.com.

Ad 3. For København og Frederiksberg er kilden insideairbnb anvendt til gennemsnitspris. Dette er et gennemsnit vægtet med antal reviews.

Ad 4. Fra airdna.co er aflæst antal ”rentals” (”listings”) pr. kommune for Kbh./Fr.berg kommuner under ét samt for ca. 8 andre kommuner som tilsammen tegner sig for ca. 65% af antal listings i Danmark pr. primo nov. 2016, jf. excel-fil version 2.

Undersøgelse fra 2015, DST

Køb af overnatninger og udleje af bolig via internettet. Privat-til-privat og virksomhed-til-privat. Aldersfordelt

25. november 2015

Nr. 560

	Alle	16-24 år	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-89 år
	pct.						
Købt overnatning på hotel, campingplads mv. i Danmark eller udlandet	42,2	33,4	50,3	56,5	56,8	40,6	21,4
Købt privat-til-privat overnatning i Danmark	4,4	2,4	4,7	5,6	5,7	5,3	3,1
Købt privat-til-privat overnatning i udlandet	8,7	8,4	9,6	11,7	11,9	8,8	3,7
Udlejet værelse, lejlighed, hus eller sommerhus privat-til-privat	3,1	3,1	6,6	3,2	3,3	2,6	0,8

Anm. Andele af hele befolkningen mellem 16-89 år.

Køb af overnatninger og udleje af bolig via internettet. Privat-til-privat og virksomhed-til-privat. Regionalfordelt

	Alle	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland
	pct.					
Købt overnatning på hotel, campingplads mv. i Danmark eller udlandet	42,2	46,4	38,0	41,1	43,5	34,3
Købt privat-til-privat overnatning i Danmark	4,4	4,0	4,6	5,0	4,5	4,2
Købt privat-til-privat overnatning i udlandet	8,7	11,9	6,8	7,6	8,2	5,5
Udlejet værelse, lejlighed, hus eller sommerhus privat-til-privat	3,1	4,3	2,1	2,2	2,9	3,1

Anm. Andele af hele befolkningen mellem 16-89 år.



277kr DKK ⚡

Snogebæks perle med lejeværelse i kæl...
Privat værelse · 2 gæster · ★★★★★ · 5 omtaler



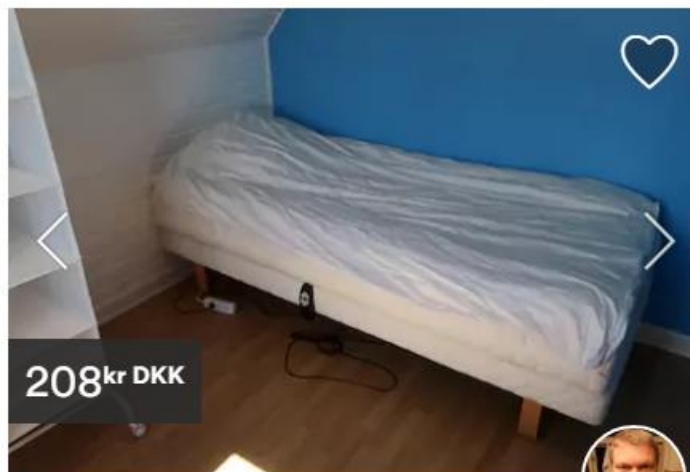
222kr DKK ⚡

Cosy bedroom in charming villa
Privat værelse · 2 gæster · ★★★★★ · 34 omtaler



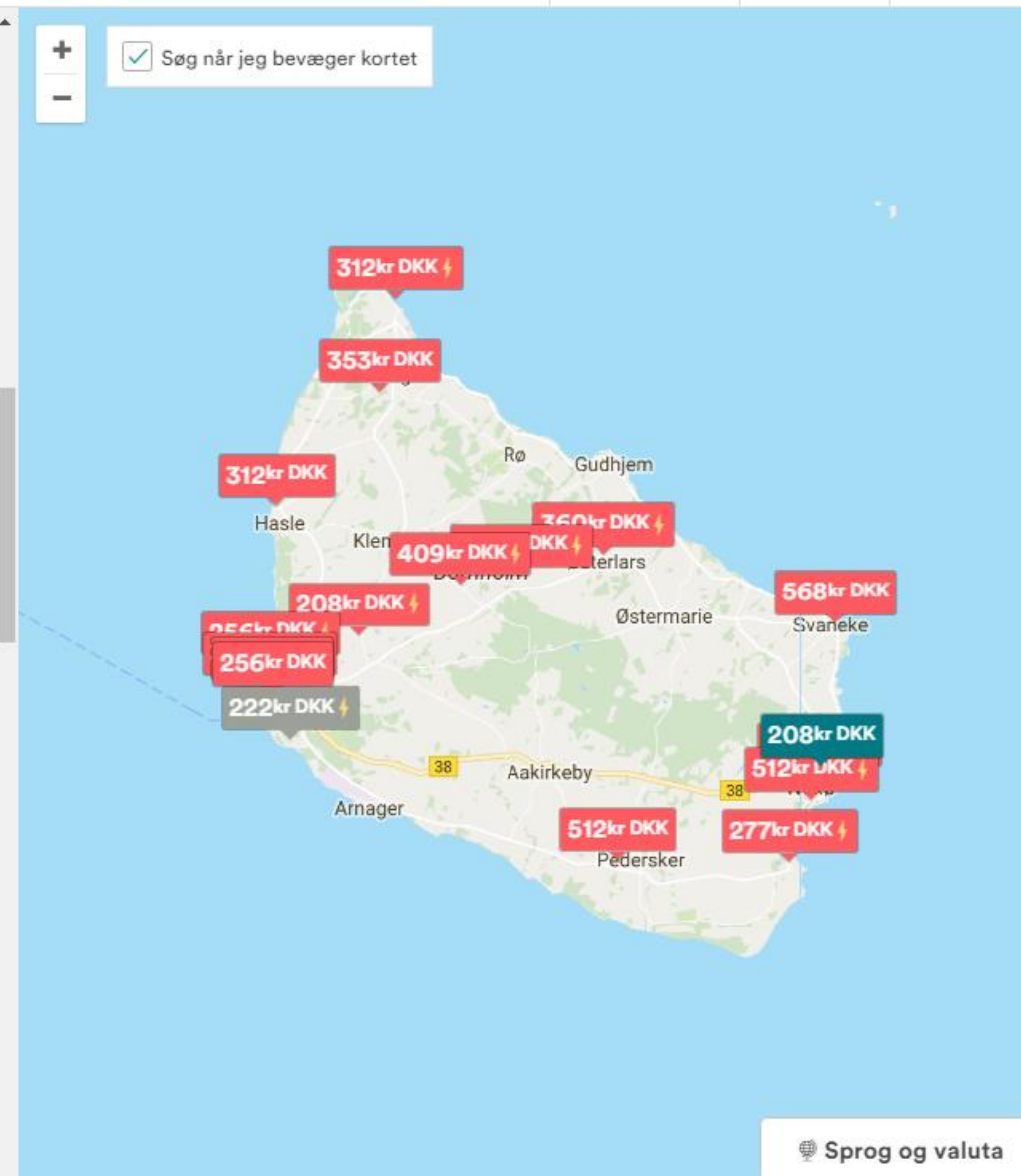
353kr DKK

Naturskøn kunsterbolig
Privat værelse · 2 gæster · ★★★★★ · 12 omtaler



208kr DKK

Christoffer's B&B - Værelse for 1
Privat værelse · 1 gæst · ★★★★★ · 4 omtaler



Gode priser – men servicegebyr kommer oveni (1)

Christoffer's B&B - Værelse for 1

Nexø, Danmark · ★★★★★ 4 omtaler



Christoffer



Privat værelse



1 gæst



1 Seng

Om dette opslag

Enkelt indrettet soveværelse i privat bolig.

[Kontakt værten](#)

Stedet

Kapacitet 1

Senge: 1

Badeværelser 1

Indtjekning: **Fleksibel**

202kr DKK

Per Nat

Indtjekning

10.12.2016

Udtjekning

11.12.2016

Gæster

1

202 kr x 1 nat

202kr

Servicegebyr ?

27kr

Total

229kr DKK

Anmod om at booke

Beløbet trækkes ikke endnu

♥ **Gem på Wish List**

7 rejsende har gemt denne bolig

✉ Email

💬 Messenger

⋮ Mere

Gode priser – men servicegebyr kommer oveni (2)

	202kr DKK	Per Nat														
 Christoffer	<table><thead><tr><th>Indtjekning</th><th>Udtjekning</th><th>Gæster</th></tr></thead><tbody><tr><td> 10.12.2016 </td><td> 11.12.2016 </td><td> 1 ▼</td></tr><tr><td colspan="2">202 kr x 1 nat</td><td>202kr</td></tr><tr><td colspan="2">Servicegebyr ?</td><td>27kr</td></tr><tr><td colspan="2">Total</td><td>229kr DKK</td></tr></tbody></table>	Indtjekning	Udtjekning	Gæster	10.12.2016	11.12.2016	1 ▼	202 kr x 1 nat		202kr	Servicegebyr ?		27kr	Total		229kr DKK
Indtjekning	Udtjekning	Gæster														
10.12.2016	11.12.2016	1 ▼														
202 kr x 1 nat		202kr														
Servicegebyr ?		27kr														
Total		229kr DKK														

Markedsføringsloven

Det følger bl.a. af markedsføringslovens § 12 a, stk. 1, nr. 6, at en erhvervsdrivende i forbindelse med såkaldte ”købsopfordring” som udgangspunkt skal oplyse den samlede pris inklusive afgifter for produktet eller tjenesteydelsen.

Købsopfordring

§ 12 a. Ved en opfordring til køb rettet mod forbrugerne skal en erhvervsdrivende give følgende oplysninger, medmindre de allerede fremgår tydeligt af sammenhængen:

6) prisen inklusive afgifter. Kilde: Markedsføringsloven. Retsinformation.dk

”På det første skærm billede, hvor der oplyses en pris, skal det være prisen inklusive alle omkostninger og gebyrer, som direkte kan henføres til varen eller tjenesteydelsen, der oplyses.” –

Kilde: Forbrugerombudsmanden. De nordiske forbrugerombudsmænds standpunkt til handel og markedsføring på internettet - oktober 2015. Pkt. 6.2. Prisoplysninger. – Første underpunkt: 6.2.1.

<http://www.forbrugerombudsmanden.dk/~media/Forbrugerombudsmanden/loverejler/retningslinjer/2016%20Standpunkt%20til%20nordisk%20standpunkt%20for%20markedsfoering%20via%20sociale%20medier.pdf>

Definitioner – i Airbnb's årsrapport for DK

Årlig indtjening
(en typisk vært)

Medianen af den samlede indtjening værter har i løbet af en et-årig periode. Årsindtjeningen er for typiske værter.

Gennemsnitlig
længde af ophold

Den gennemsnitlige længde af et ophold målt per gæst.

Antal nætter udlejet
(per boligopslag)

Medianen af det samlede antal overnatninger per boligopslag i løbet af en et-årig periode. Kun opslag, der var aktive fra starten af perioden samt har haft mindst en booking i løbet af perioden er inkluderet, for at få de mest repræsentative årlige værdier for Airbnb-værters aktivitet.

Typisk vært

Medianen for alle værter, som havde mindst et aktivt boligopslag ved begyndelsen af undersøgelsesperioden, og mindst en reservation i undersøgelsesperioden. Definitionen benyttes til at beregne både årlig indtjening og antal nætter. Medianen for alle aktive værter giver de mest repræsentative værdier for sammensætningen af værter.

Og hvad kan vi så lære af det? (definitionerne)

- Beløbet på de 13.800 kr. er pr. typisk vært, ikke pr. boligtilbud (listing)
- Der er ca. 1,07-1,08 listing pr. vært (Airdna.co, dvs. Airbnb selv)

- Læg mærke til forskellen mellem primo og ultimo antal listings.

De listings, der er kommet til i løbet af året, når måske kun en lejeindtægt på det halve af lejeindtægten for dem, der var aktive fra starten af året.

- Læg mærke til forskellen mellem samtliche listings og listings, som har modtaget mindst én booking. – Data fra Kbh. (insideairbnb) indikerer, at der er en stor del af boligtilbuddene, som slet ingen review får, og derfor har de måske heller ikke fået nogen bookinger.

Airbnb in Copenhagen and on Bornholm island

By Carl Henrik Marcussen in association with Jie Zhang,
Centre for Regional and Tourism Research, www.crt.dk,
@ Collaborative Economy in Experience and Tourism seminar,
14th Sept. 2016, Roskilde University (elaborated 27th Sept. 2016)

http://www.crt.dk/media/69499/airbnb_in_copenhagen_and_bornholm_island.pdf

A discussion of the economic impact of the sharing economy in tourism - The case of Denmark

Carl H. Marcussen, Centre for Regional and Tourism
Research, Bornholm, Denmark, www.crt.dk

[www.crt.dk/media/61143/p a discussion of the economic impact of the sharing economy in tourism.pdf](http://www.crt.dk/media/61143/p_a_discussion_of_the_economic_impact_of_the_sharing_economy_in_tourism.pdf)

Presented at the 10th International Seminar on Innovation and Tourism, www.visitinnovation.com,
which took place in Palma de Mallorca on the 8th and 9th of October 2015.

Theme: Sharing economy in tourism – INTO 2015.

Session: Development of the economic impact of shared tourism,
<http://www.visitinnovation.com/2015/videos/> - Session II

Arranged by: Department of Applied Economics, University of the Balearic Islands.