



Overnattinger formidlet via delingsplattformer

TALL

Kristin Aasestad og Jarle Kvile

SOM FORTELLER

RAPPORTER / REPORTS

2021/34

I serien Rapporter publiseres analyser og kommenterte statistiske resultater fra ulike undersøkelser. Undersøkelser inkluderer både utvalgsundersøkelser, tellinger og registerbaserte undersøkelser.

© Statistisk sentralbyrå

Publisert: 30. november 2021

ISBN 978-82-587-1424-5 (trykt)

ISBN 978-82-587-1425-2 (elektronisk)

ISSN 0806-2056

Standardtegn i tabeller	Symbol
Ikke mulig å oppgi tall Tall finnes ikke på dette tidspunktet fordi kategorien ikke var i bruk da tallene ble samlet inn.	.
Tallgrunnlag mangler Tall er ikke kommet inn i våre databaser eller er for usikre til å publiseres.	..
Vises ikke av konfidensialitetshensyn Tall publiseres ikke for å unngå å identifisere personer eller virksomheter.	:
Desimaltegn	,

Forord

I februar 2016 nedsatte finansministeren Delingsøkonomiutvalget - et utvalg som skal utrede delingsøkonomien. Dette førte til flere initiativ, hvor et av de var å følge opp selskaper som formidler utleie av fast eiendom. Dette arbeidet har gitt Statistisk sentralbyrå (SSB) datagrunnlaget denne rapporten bygger på.

Foreliggende rapport gir tall for deler av delingsøkonomien. For første gang presenteres det tall for utleieinntekter og enhetsdøgn fra utleie av fast eiendom fra formidlingsselskap. Tallene omfatter virksomheter som formidler utleie av fast eiendom i Norge. Den belyser problemer ved editering av data uten historikk, og gir en veiviser for hvordan nye datakilder kan tas i bruk.

Rapporten er utarbeidet av Jarle Kvile og Kristin Aasestad ved Seksjon for næringslivets konjunkturer. Forfatterne ønsker å takke Skatteetaten som har bidratt med data, med særlig takk til Kenneth Sten Andreassen som har vært i god dialog med oss i en lang prosess. Takk går også til en mengde kollegaer i SSB, med en særlig nevning til Rolf Aaberge for veiledning og inspirasjon.

Statistisk sentralbyrå, 15. november 2021

Per Morten Holt

Sammendrag

Informasjon om delingsøkonomi - tjenester som formidles gjennom digitale plattformer, og dens betydning for ulike næringer har lenge vært etterspurt. For første gang har Statistisk sentralbyrå (SSB) fått tilgang til tredjepartsopplysninger fra alle virksomheter som formidler utleie av fast eiendom i Norge. Opplysninger om utleieinntekter og utleieforhold fra formidlere, for året 2020, ble rapportert til Skatteetaten (SKE) i februar 2021. Tallene inkluderer formidling av norske boliger formidlet via norske og utenlandske formidlingsselskap. Her inngår både langtids- og korttidsutleie.

De lenge etterspurte tallene viser at det totalt ble formidlet over 400 000 unike leieforhold i 2020. For mer enn fire av fem utleieforhold var oppholdet under 90 netter, og disse utleieforholdene stod for over 1,5 millioner enhetsdøgn. De som valgte å leie ut fast eiendom via formidlingsselskap i 2020 hadde totale leieinntekter for korttidsopphold på 1,7 milliarder kroner. Rapporten går i dybden på å sammenligne korttidsutleie med det kommersielle overnattingsmarkedet. For de fleste fylker utgjør enhetsdøgn for korttidsutleie mellom 10 og 30 prosent av enhetsdøgnene på hotell.

Denne rapporten omtaler et helt nytt produkt. Tall ble for første gang samlet inn i 2020. Dette medfører at vi verken har historikk eller naturlig sammenligningsgrunnlag å kontrollere mot. For å løse problemer knyttet til kvalitetssikring av data, brukes en alternativ metode som bruker spredningen til husholdningsinntekt og hotellenes løsjiomsetning, til å predikere hva en naturlig spredning av utleieinntekter er. Rapporten går videre, og kobler på allerede utprøvde metoder som nettskraping for å ytterligere kvalitetssikre tallene. På den måten svarer denne rapporten til en stor grad på bekymringene knyttet til nye datakilder; «Hvordan editere tall når vi ikke har historikk?»

Etter et innledende kapittel, starter kapittel 2 med å gi leseren den nødvendige innføringen av metoden som er brukt i rapporten. Kapittel 3 gir en innføring i feilkildene og usikkerheten, mens kapittel 4 viser hvor godt de ulike estimatene treffer, samt et innblikk i hvordan SSB har beregnet gjestedøgn ut fra informasjon om enhetsdøgn. Kapittel 5 dekker resultatene, med et hovedfokus på korttidsutleie, mens kapittel 6 gjennomgår planene videre.

Abstract

Information about the digital sharing economy – services provided through platforms, and its size in different economies, have been highly sought after for several years. For the first time in history, Statistics Norway has access to data, through an agreement with the Norwegian Tax Authorities. The access provides us with information on all platforms that provides rental agreements in Norway for the year 2020. Figures include both long-term and short-term rentals and are both from companies located in Norway and overseas.

The figures show that there were over 400 000 unique agreements of rentals in 2020, where the overwhelming portion was for rentals less than 90 nights. Those who rented their property for less than 90 nights, described in the report as short-term, had an aggregated 1.5 million unit nights, and over 1.7 billion NOK in total income in 2020.

This report describes figures where any historical comparison is not available. To solve some of the issues related to quality, the report introduces a seminal method as a road-map for this and similar issues. The report uses historical distribution of both household income and sales revenue of hotels to estimate what the distribution of rental income should be. The report goes further and uses already tested-and-tried methods such as web-scraping to further enhance the quality of the data. The report, therefore, answers one of the key concerns surrounding big data these days; "How to edit figures when we don't have a way of comparing them?"

Chapter 2 starts by giving the reader a necessary introduction into the methodology used, while chapter 3 provides the accuracy and reliability measures. Chapter 4 shows how well the model fits, with providing extensive figures to provide the reader with enough clarity, before analyzing the results in chapter 5. Chapter 5 is mainly focused on the short-term rentals and comparing the results with other sources. Chapter 6 provides further plans for developing this further.

Innhold

Forord	3
Sammendrag	4
Abstract	5
1. Innledning	7
1.1. Bakgrunn.....	7
1.2. Formål	8
1.3. Brukere og bruksområde	8
1.4. Omfang	8
1.5. Definisjoner	9
2. Metode	11
2.1. Utfordringer med editering av nye datakilder	11
2.2. Lorenz kurven og Gini-koeffisienten	11
2.3. Validering og kobling mot andre datakilder	12
2.4. Identifisering av ekstremverdier	13
2.5. Estimeringer av verdier	15
3. Feilkilder og usikkerhet	16
4. Estimeringer og beregninger	18
4.1. Estimering av ulike vektorer av inntekt og hotellstatistikk	18
4.2. Estimering fra enhetsdøgn til gjestedøgn	19
5. Resultater	20
5.1. Totaltall.....	21
5.2. Korttidsutleie	21
6. Veien videre	28
6.1. Videreutvikling av datagrunnlaget	28
6.2. Videreutvikling av metode.....	28
Referanser	29
Figurregister	30
Tabellregister	31

1. Innledning

Alle virksomheter som formidler utleie av fast eiendom i Norge skal fra inntektsåret 2020 levere opplysninger om utleieforhold og utleieinntekter til Skatteetaten (SKE). Her inngår både langtids- og korttidsutleie. Korttidsutleie er et supplement og en konkurrent til kommersielle overnattingsvirksomheter. Både norske og utenlandske formidlere har rapporteringsplikt.

Det er foreløpig lite kunnskap om aktiviteten som formidles via ulike digitale plattformer. Utleieforhold som formidles via ulike formidlingstjenester på nett, som formidler kontakt og betaling, blir rapportert til SKE. Utleieforhold som gjøres via digitale oppslagstavler som for eksempel finn.no og hybel.no og rubrikkannonser i aviser, oppslag på tavler i nærområdet og andre uformelle kanaler er ikke rapporteringspliktige og er dermed ikke en del av datagrunnlaget.

Statistisk sentralbyrå (SSB) har siden 1950 utarbeidet tall for overnattinger på kommersielle overnattingssteder. Denne dekket i starten overnattinger på hotell, mens overnattinger for campingplasser, hyttegrender og vandrerhjem, ble inkludert over tid. I tillegg dekker overnattingsstatistikken overnattinger i private fritidsboliger leid via norske formidlere (tidligere hytteformidling). Formidling av private fritidsboliger ble inkludert i overnattingsstatistikken i 2020, slik at overnattingsstatistikken nå viser et større bilde av overnattingsmarkedet. De norske formidlerne av private fritidsboliger rapporterer også utleieinntekter og utleieforhold til SKE og inngår i tallene som presenteres i denne rapporten.

Utleievirksomheter som leier ut boliger de selv eier er ikke inkludert. Resultatene i denne rapporten har ikke kvaliteten til offisiell statistikk, og dette er derfor eksperimentell statistikk¹. Det er foreløpig bare tall for ett år, 2020, som var et år preget av koronapandemien.

1.1. Bakgrunn

I februar 2016 nedsatte finansministeren Delingsøkonomiutvalget - et utvalg som skulle utrede delingsøkonomien. 6. februar 2017 leverte utvalget rapporten "[NOU 2017: 4 Delingsøkonomien - muligheter og utfordringer](#)" til daværende finansminister Siv Jensen.

En av delingsøkonomiutvalgets anbefalinger var at digitale plattformer som formidler tjenester og utleie av kapitalobjekter², skal gi skatterevante opplysninger om tjenesteyteren eller utleieren til Skatteetaten. I første omgang ble det foreslått at ordningen skulle innføres for plattformer som formidler utleie av fast eiendom.

Skatteforvaltningslovens § 7-5 fra 01.01.2020 innførte opplysningsplikt for formidlingsselskap, i første omgang for digitale formidlere av utleie av fast eiendom. Fra og med inntektsåret 2020 skal alle virksomheter som formidler utleie av fast eiendom levere opplysninger om utleieinntekter og utleieforhold til Skatteetaten. Det samme gjelder virksomheter som på vegne av utleier inngår kontrakt om utleie av fast eiendom (Skatteetaten 2021). Selskapene plikter å sende inn rapport på hver enkelt utleier i Norge til skattemyndighetene.

Opplysninger om utleieinntekter og utleieforhold ble for første gang rapportert til Skatteetaten i februar 2021. Det er første gang SSB har fått tilgang til detaljerte opplysninger om hvert utleieforhold fra formidlingsselskap. Tallene inkluderer formidling av norske boliger formidlet via norske og utenlandske formidlingsselskap.

¹ Eksperimentell statistikk bruker nye datakilder og metoder for raskere å kunne dekke våre brukeres behov for tall på områder i rask utvikling. Alle kvalitetskrav som stilles til offisiell statistikk er ikke innarbeidet.

² Med kapitalobjekter menes alle typer ressurser og produkter som kan fremstilles av disse, samt at de har en verdi i seg selv og yter visse tjenester, som for eksempel bolig

1.2. Formål

Kommersiell overnatting er en viktig del av norsk reiseliv. Denne analysen har kartlagt nivået på utleie av fast eiendom fra formidlingsselskap for å få et mer fullstendig bilde av overnattingstrafikken.

Data fra Skatteetaten dekker all utleie av fast eiendom fra formidlingsselskap. Den dekker virksomheter som retter seg mot boligmarkedet for familier, arbeidere, studenter og så videre, typisk langtidsutleie, samtidig dekker den virksomheter som i hovedsak retter seg mot korttidsutleie. I analysen av tallene har vi valgt å skille mellom korttidsutleie, utleieforhold med varighet under 90 dager³ og langtidsutleie, utleieforhold med varighet over 90 dager. Korttidsutleie kan ses på som et supplement til den kommersielle overnattingstatistikken.

Det er utviklet en metode for å kontrollere og validere tall hvor en ikke har historikk eller allerede etablert tilsvarende statistikk. Metoden kan brukes som veiviser når nye datakilder tas i bruk, særlig for områder hvor det ennå ikke finnes statistikk. Dette gir overføringsverdi til andre områder, som for eksempel arbeidsmarked, lønn, og transport.

1.3. Brukere og bruksområde

Dette er et nytt datagrunnlag på et område hvor politikere, interesseorganisasjoner og næringsliv lenge har etterspurt mer informasjon. I løpet av det siste tiåret har det vært gjort ulike forsøk for å estimere omfanget av overnattinger formidlet utenom de kommersielle overnattingsvirksomhetene. Utleie av fast eiendom fra formidlingsselskap inkluderer all utleie av fast eiendom uavhengig av formålet og lengden for oppholdet.

Internt i SSB er det flere brukere, og dette har sterk relevans for både utvikling av metode, samt valideringer og kontroll mot fritidsboligformidling.

Det er også et pågående arbeid i regi av Eurostat hvor de samler inn tall for overnattinger formidlet i forbindelse med turisme, hvor tallene kan være et godt sammenligningsgrunnlag, og gi bedre kvalitet i data både hos SKE, SSB og hos Eurostat.

1.4. Omfang

Den eksperimentelle statistikken inkluderer alle virksomheter som formidler utleie av fast eiendom og som er rapporteringspliktige til Skatteetaten. Opplysningsplikten gjelder for virksomheter som driver formidling av utleie av fast eiendom og samtidig har oversikt over betalingen. Vilkåret om at formidleren har oversikt over betalingen betyr at formidleren tar betalt for formidlingen av utleieeiendommen fra utleier til kunden.

Virksomheter som bare forvalter utleiekontrakter omfattes også av opplysningsplikten, når de har kontroll med kontraktene, betalingene og oppgjørene, og derfor har de nødvendige opplysningene som trengs til skatteformål.

Opplysningsplikten gjelder både for norske og utenlandske virksomheter som driver aktivitet i Norge.

³ I det generelle utleiemarkedet regnes utleie under 6 måneder som korttidsutleie. Hos Eurostat regnes enhver person som er på reise i mindre enn 1 år, som en turist. Men ettersom en del av dette markedet er utleie for langtidsopphold, og vi har kun data for 1 år, har vi i denne rapporten valgt å fokusere på utleieforhold med varighet opptil 90 netter. Dette er gjort for å gi et bedre sammenligningsgrunnlag med det kommersielle overnattingsmarkedet.

Utleie av boliger som ikke inngår i utvalget til Skatteetaten er ikke med i beregningene. Utleie hvor utleier selv eier utleieenheten er ikke inkludert, dette gjelder for eksempel utleie av hybel der boligeier selv bor i deler av boligen. Analysen dekker ikke den delen av utleiemarkedet hvor private leier ut via oppslagstavler som for eksempel finn.no.

Den opplysningspliktige skal gi opplysninger om hvert enkelt utleieforhold. Det er bare utleie av fast eiendom i Norge og på Svalbard som omfattes av opplysningsplikten.

Med utleieforhold menes enhver overnattingsmulighet i fast eiendom som genererer utleieinntekter, som for eksempel utleie av seng, rom, fritidseiendom, leilighet, hel eller delvis utleie av bolig osv.

Opplysninger som innhentes av Skatteetaten⁴ er blant annet:

- Eiendommens veiadresse, eller der det ikke finnes, matrikeladressen.
- Tidsrommet for hvert utleieforhold (hver utleieperiode) med fra dato og til dato.
- Brutto utleiebeløp til utleier eksklusiv mva for hvert utleieforhold.
- Provisjon fra utleieren ved hvert utleieforhold, eventuelt per år dersom provisjonen beregnes på annen måte enn som en andel av det enkelte utleiebeløp.

Opplysningene rapporteres elektronisk via Altinn til Skatteetaten innen 1. februar i skattefastsettingsåret. Rapporteringsplikten gjelder fra og med inntektsåret 2020.

1.5. Definisjoner

Delingsøkonomi brukes som en samlebetegnelse på en type økonomiske aktiviteter der omsetningen skjer gjennom et mellomledd. Et fellestrekk ved aktivitetene er at omsetning av tjenester/varer formidles mellom tjenesteyter og kunde (kan være privatpersoner og/eller virksomheter) gjennom bruk av standardiserte mobile tjenester på internett. Også betalingsstrømmen går gjennom formidlingstjenesten, eventuelt en tilknyttet tjeneste, og dette skiller delingsøkonomien fra mer ordinær formidling gjennom annonser. Tjenesteformidleren bidrar med markedsføring av en «merkevare» overfor kundene og har tilleggstjenester som gir økt tillit mellom partene (Skatteetaten 2017).

Et sentralt kjennetegn ved aktivitetene som her omtales som delingsøkonomi er at en tredjepart formidler kontakt mellom tilbyder og etterspørter. Tredjeparten opererer som en plattform der tilbyder og etterspørter kobles (NOU 2017).

Enhetsdøgn En enhet (familie eller reisefølge) som overnatter i et hus, en hytte, leilighet eller et rom uavhengig av hvor mange personer det er i enheten en natt.

Formidlingsselskaper, utleiemeglere og utleieforvaltere m.m. Virksomheter som driver formidling av utleie av fast eiendom og samtidig har oversikt over betalingen skal levere opplysninger til Skatteetaten.

Fritidsboligformidling. Statistikken omfatter formidlere med virksomhet i Norge og deres formidling av private hytter, feriehus, leiligheter og rom til norske og utenlandske gjester i Norge.

⁴ <https://www.skatteetaten.no/bedrift-og-organisasjon/rapportering-og-bransjer/tredjepartsopplysninger/eiendom-og-bolig/formidlingstjenester-eiendomsutleie/rettledning/#3-hvilken-informasjon-skal-du-oppge>

Gjestedøgn (overnatting). En person som overnatter en natt. En person kan ha flere gjestedøgn på samme sted.

Kommersielle overnattingssteder. Omfatter overnattinger på hotell, hyttegrend, campingplasser og vandrerhjem.

Korttidsutleie. Utleie med varighet i 90 netter eller mindre.

Langtidsutleie. Utleie med varighet over 90 netter.

Matrikeladresse, Dette nummeret består av gårdsnummer og bruksnummer, samt seksjonsnummer. Er den offisielle adressen til en eiendom (utleie objekt). Denne brukes der man ikke har vegadresser.

Private fritidsboliger: Private hytter, hus, leiligheter, rom o.l. som primært er bygget/kjøpt for å tjene eiers eget behov for fritid og rekreasjon, i motsetning til hytter som er bygget for kommersielle formål.

2. Metode

Ettersom tallene som blir omtalt i denne rapporten ikke har den samme kvaliteten som offisiell statistikk, må dette tolkes som eksperimentell statistikk. Det er blitt inkludert et kapittel om metoden, først og fremst av to hovedgrunner. Den ene er for å belyse en veiviser i editering av data uten historikk og den andre er for å understreke noe av usikkerheten med tallene. Dersom det er av leserens oppfatning at noe kan løses på en bedre måte, eller andre metoder burde bli utforskes, oppfordres de sterkt til å ta kontakt med forfatterne av denne rapporten.

2.1. Utfordringer med editering av nye datakilder

I den tradisjonelle editeringen av mikrodata, og etterfølgende produksjon av statistikk, er det vanlig å bruke metoder hvor data sammenlignes med tilsvarende data for tidligere perioder (historikk) for å identifisere ekstremverdier⁵. Dette gjelder både ved fulltelling og ved utvalgsundersøkelser. I en verden med stadig flere alternative datakilder, er det ofte ikke historikk, noe som kan øke usikkerheten rundt editering. Hvordan avklare om en verdi er «ekstrem» eller ikke, når man ikke har et grunnlag å sammenligne med?

En måte å gå frem på er å sammenligne med noe som ligner på dataene. Det er ikke alltid lett å finne en datakilde som ligner, og dersom man gjør det er det ikke alltid at den korrelerer så godt som vi hadde håpet. Dersom det er en datakilde som er ment å erstatte eksisterende kilder, kan man sammenligne tradisjonelle kilder med nye kilder og lete etter sammenheng (Moe, 2020). I de tilfellene hvor det tidligere ikke har vært produsert statistikk på området, er arbeidet mer krevende, ettersom man ikke har en «fasit» å sammenligne med.

Det er derfor valgt å gå bredt ut i utforskningen etter kilder å kontrollere mot. Det er brukt datakilder som SSB allerede har, blant annet tall fra overnattingsstatistikken. Det er i tillegg brukt mål for inntektsulikhet i Norge, hvor det foreligger gode historiske tall tilbake til 1875 på fylkesnivå. Det er også blitt brukt metoder som nettskraping av ulike nettsteder.

Denne rapporten beskriver hvordan man kan bruke Lorenz kurver og Gini-koeffisienten til å estimere en prediksjon av hva den «sanne» fordelingen er i et gitt år. Det betyr at vi kan analysere data uten historikk, fordi vi har en forventning om hvilke verdier som er ekstremverdier eller direkte feil. Vi tar hensyn til om noen hoteller har relativt lav eller relativt høy losjioversettning⁶. Der det er ekstremverdier, brukes senere nettskraping til å identifisere om dette er godkjente verdier eller ikke. I tilfellene hvor det ikke er godkjente verdier, estimeres de på nytt, som beskrevet senere i kapittelet.

2.2. Lorenz kurven og Gini-koeffisienten

Når vi ønsker å sammenligne en fordeling over tid, trenger man et mål som er uavhengig av størrelsen på økonomien, hvem som er rike eller fattige, og tilfredsstillende Pigou-Dalton Principle of transfers⁷. To av estimatene som følger de prinsippene er Lorenz-kurven og Gini-koeffisienten. Lorenz-kurven er en grafisk representasjon av en distribusjon som for eksempel inntekt eller formue, mens Gini-koeffisienten er et mål på statistisk spredning for å beskrive fordelingen av

⁵ Ekstremverdier beholdes i statistikken om de er korrekte. Ekstremverdier kan fjernes og reberegnes, eller de kan beholdes men ikke telles med i vektning. I dette arbeidet går ekstremverdier videre til editering.

⁶ Når man har en oversikt over fordelingen av losjioversettning, vil ikke veldig kostbare eller rimelige enheter bli markert som ekstremverdier. Det blir også tatt med en fordeling av hva som er rimelig. Det vil for eksempel ikke være rimelig at en leilighet leies ut i 30 netter med 1 krone i utleieinntekter.

⁷ Overføring av inntekt fra en rik person til en fattig person er ønskelig, så lenge den rike ikke kommer i en fattigere situasjon enn den fattige var i utgangspunktet.

inntekt i en befolkning. Denne rapporten følger videre arbeidet som har blitt gjort av blant annet Aaberge og Atkinson (2010).

2.3. Validering og kobling mot andre datakilder

2.3.1 Koblinger mot interne datakilder

Den regionale utviklingen av historisk inntektsulikhet i Norge siden 1875 er blitt hentet direkte fra Kvile (2017). Fra dette arbeidet, har vi koblet på utviklingen over tid av både den øvre og nedre grense av Gini-koeffisienten. Arbeidet med å ekstrapolere denne koeffisienten følger også dette arbeidet. Det er også gjort omfattende arbeid med å koble dette mot ulikheten av omsetning for hoteller i Norge de siste 5 årene, for å fange opp den spesifikke næringen dette omfatter. Ettersom dette er mål som er relativt ulike, er det i kapittelet om estimeringer og beregninger dekket i hvor stor betydning vekten av hotellnæringen har hatt for identifisering av ekstremverdier.

Estimeringene fra antall netter, eller enhetsdøgn som de ofte kalles, til antall gjestedøgn (overnattinger) følger tidligere estimerer (Kvile 2020). Det bes legge merke til at dette er estimerer med grunnlag fra eksperimentell statistikk, som gjør at det er betydelig usikkerhet knyttet til tallene om gjestedøgn. Gjestedøgn er estimert for å forsøke å løse noen av brukerbehovene SSB er klar over er der ute. For mer informasjon om hvordan gjestedøgn har blitt estimert, se kapittel 4.2.

2.3.2 Koblinger mot eksterne datakilder

Nettskraping har blitt gjort i stor grad for å analysere hvorvidt de som har blitt identifisert som uteliggere faktisk er det. Dette har vært en viktig kilde i arbeidet med å vurdere om inntektene som er oppgitt er rimelige eller ei. Nettstedene som er brukt er valgt med hensyn for å utforske hvorvidt dette kan være en god kilde til editering av datamaterialet. Digitale oppslagstavler som finn.no, hybel.no og lignende nettsteder har bedre sammenheng med tallene enn de faktiske formidlerne av overnattinger, som blant annet Airbnb. Hadde man brukt nettskrapingen av formidlere som en fasit, ville tallene vært betydelig mye høyere. Dette er funn som tidligere har blitt gjort, se blant annet Pétursson et.al. (2019).

Nettskrapingen indikerer likevel at det er en underestimert av tallene, men her er det behov for betydelig mer utforsking av tallgrunlaget før man kan dra noen konklusjoner. Tidligere har studier av nettskraping ført til en systematisk overestimert CBS (2018), ettersom det er stor fare for dobbelttelling av enhetene⁸. Det er forsøkt å utelukke for den overestimeringen⁹ som har blitt oppdaget ved tidligere studier, men det vil alltid være usikkerhet koblet til å jobbe med ustrukturerte data¹⁰.

⁸ Dette kan ha flere årsaker. Det kan være at samme enhet er leid ut på flere steder, og til tross for at en forsøker å kontrollere med bilder her, er det ikke alltid fanget opp. Det kan være at samme enhet er leid ut med flere profiler på samme nettside, med ulik pris og ulike bilder, og det kan være at eieren bruker stedet selv, og nettskrapingen vil da oppfatte den som «utleid», mens den faktisk bare er i vanlig bruk.

⁹ Dobbelttelling fra nettskraping er forsøkt håndtert ved hjelp av å sjekke for adresse (der den er definert, ofte er ikke dette klart før etter bestilling), bildegjenkjenning (for å se om samme bilde er gjentagende flere steder), samt å sjekke for helt lik tekst. Det er flere utfordringer her, som ikke denne rapporten tar på seg å løse. Såkalte «stockphotos», for eksempel, virker til forfatterens forbauselse til å være veldig populært.

¹⁰ Strukturerte data er data som er organisert i et klart definert skjema med tydelige datatyper (eksempelvis ALTINN, HR-systemer). Med ustrukturerte data menes opplysninger som ikke er organisert i en bestemt struktur.

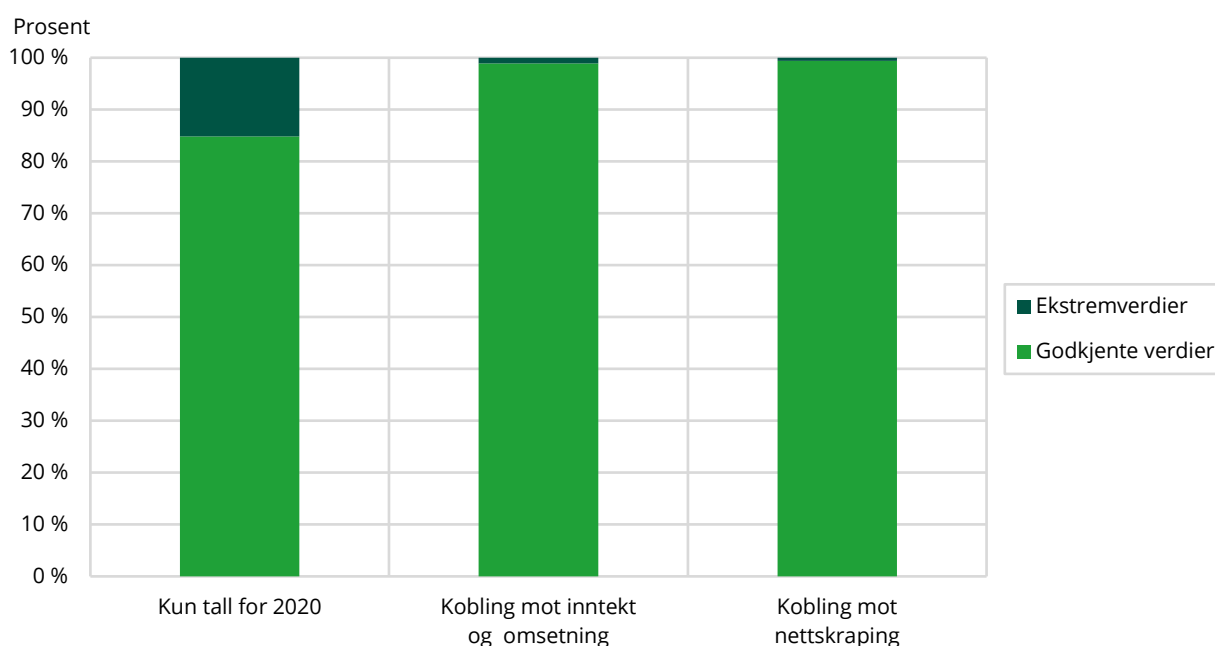
2.4. Identifisering av ekstremverdier

2.4.1 Maskinell identifisering

I identifiseringen av uteliggere har det først blitt laget en Lorenz-kurve for å undersøke om det er noen observasjoner i distribusjonen som ligger langt unna de andre i de ulike fylkene. Det lages her et sett med godkjente verdier, og et som markeres som ekstremverdier. Dette gir en betydelig andel ekstremverdier, fordi det ikke er et annet grunnlag enn året 2020 som benyttes.

Etter at denne markeringen av ekstremverdier er satt, kobles de sammen med fordelingen fra husholdningsinntekt og losjiovernetning, og predikerer hva som er en «normal fordeling» innen hvert enkelt fylke. Her blir over 80 prosent av verdiene som var markerte, nå validerte og satt som «godkjente verdier». Figuren under viser utviklingen av ekstremverdier, gjennom editeringsprosessen, for tallene for 2020.

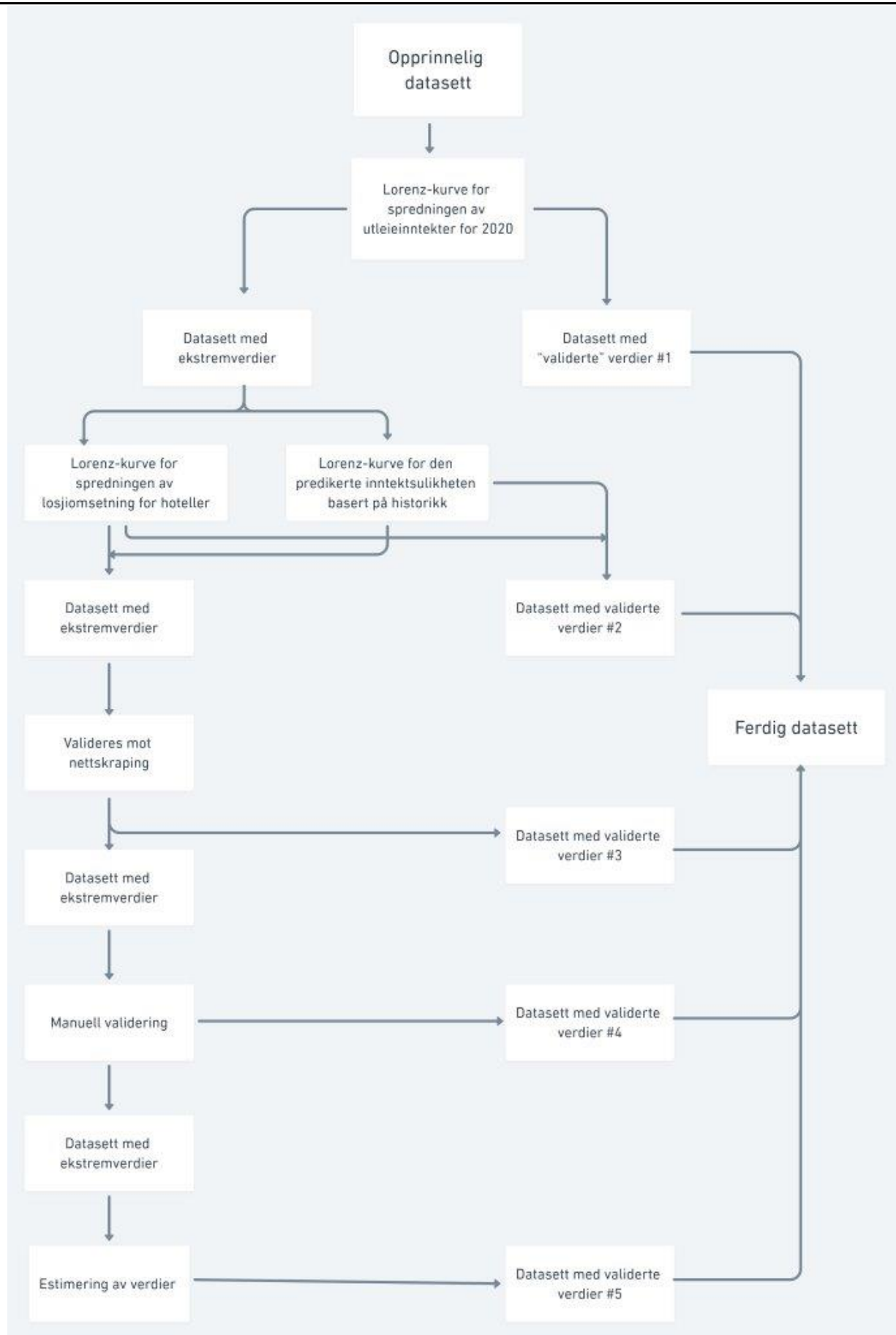
Figur 2.1 Utvikling av ekstremverdier



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Når dette er gjort, er de verdiene som er identifisert som fortsatt ekstreme, kontrollert mot nettskraping med verdier innhentet fra nettsteder, for å se om det likevel kan være sannsynlig at verdiene er korrekte. Når denne valideringen er fullført, gjenstår det om lag 0,6 prosent av observasjonene som fortsatt markeres som ekstremverdier.

Figur 2.2 **Prosessflyt for identifisering av ekstremverdier**



2.4.2 Manuell identifisering

I mer tradisjonelle datakilder, hvor en har historikk på en enhet og betydelige mengder informasjon, kan det noen ganger være hensiktsmessig å rette til en riktigere verdi manuelt. Det er inkludert i prosessflyten, ettersom intensjonen her også er å vise en vei for hvordan dette kan gjøres videre. Ettersom det her er betydelige mengder data, er det veldig tidkrevende å få en manuell oversikt over hvilke verdier dette burde rettes til. Det er ikke funnet gode måter å manuelt editere dette på, og dermed er det veldig lite hensiktsmessig å gjøre manuell editering.

2.5. Estimeringer av verdier

Ekstremverdier som antas å være feil tas bort. Dette underkapittelet tar for seg re-estimeringen av de verdiene. Det har vært svært vanlig å bruke nettskraping som hovedkilden for formidling av overnattinger, se blant annet CBS (2018). I denne rapporten har vi valgt å bruke utvikling av distribusjon av inntekt og hotellenes losjioversetning som gode prediktorer for fordelingen av utleieinntekt av fast eiendom. Hotellenes losjioversetning gir et godt bilde på spredningen på det kommersielle overnattingsmarkedet mens husholdningens inntekter gir et godt bilde på spredning av utleieinntekten.

2.5.1 Inter- og ekstrapolering av Gini-indeks

Ettersom Gini indeksen er et uavhengig mål i forhold til ulike størrelser i økonomier, kan man anta, slik Aaberge og Atkinson (2010) antok, at man kan interpolere den mellom tid, men også mellom manglende data der det ikke er tilgjengelig. Dette var i deres tilfelle særlig vanlig i historiske data hvor målinger hadde falt bort, eller ikke ble samlet inn det enkelte året. I denne rapporten har dette blitt brukt som en teoretisk base for å se mulighetene Gini-indeksen kan gi videre. Metoden går ut på å interpolere mellom to verdier, samt at man tar hensyn til utviklingen i økonomien.

Kvile (2017) arbeidet med å kunne utvikle metoder for å ekstrapolere denne indeksen, hvor en samtidig tar de samme hensynene. Nå er ekstrapolering usikkert i økende grad desto lengre frem i tid, men i vårt tilfelle ekstrapolerer vi en fordeling frem til 2020, som er lettere å gjøre i 2021. Vi har blant annet blitt hjulpet av å kunne se på tidlige estimerer av utviklingen av inntektsulikhet underveis i pandemien, se blant annet Almeida m.fl (2021).

Ved hjelp av de Gini indeksene og de tilhørende Lorenz-kurvene, kan vi nå estimere verdiene for de som har blitt markert som ekstremverdier. Dette er gjort på samme måte som Kvile (2020), hvor punktene på Lorenz-kurven brukes til å fordele verdier i datasettet.

3. Feilkilder og usikkerhet

I all produksjon av statistikk er det feilkilder og usikkerhet. Dette kapittelet dekker feilkilder og usikkerheter knyttet til det arbeidet som er gjort. Feilkilder er kategorisert for å gi leseren en bedre forståelse av resultatene.

Målefeil er forskjellen mellom sann verdi og målt verdi. Feilen er knyttet til en enkeltmåling. Den har tallverdi og fortegn. Feilen kan være sammensatt av to typer, henholdsvis tilfeldig og systematisk feil. Den tilfeldige feilen er forskjellen mellom en enkelt måling og middelverdien av et meget stort antall målinger av den samme størrelsen, utført under de samme betingelsene. Tilfeldige feil varierer på usystematisk måte, og både størrelse og fortegn vil variere. Den systematiske feilen er forskjellen mellom middelverdien av et stort antall målinger utført under samme betingelser og den sanne verdien. En systematisk feil vil gi et avvik hver gang vi måler. Det kan være et konstant avvik, eller det kan variere på en systematisk måte. Problemet er at vi ikke kjenner sann verdi og derfor ikke målefeilen. For å beskrive nøyaktigheten til måleresultatene brukes begrepet måleusikkerhet som er et estimat knyttet til et måleresultat, det beskriver området av verdier der det er rimelig å forvente at den sanne verdi ligger.

Målefeil er de feilene i observasjonene som kan være forårsaket av intervjuere, respondenter, databehandlere og annet undersøkelsespersonell. Ofte er årsakene til målefeil dårlige spørsmål eller utforming av spørreskjema, utilstrekkelig personlig trening eller veiledning og utilstrekkelig kvalitetskontroll. Målefeil er ofte skjult i dataene og blir bare avslørt når måleprosessen gjentas eller svar sammenlignes med en gullstandard (dvs. feilfrie målinger). Hvis gjentatte målinger samles inn ved samme måleprosess, kan systematiske feil forbli skjulte.

Innføring av rapportering via oppgavegivers systemer, f.eks. direkte fra bookingsystem, reduserer målefeil da dette reduserer sannsynligheten for feilrapportering. Innføring av elektronisk rapportering har bidratt til å redusere omfanget av målefeil da logiske kontroller er integrert i spørreskjemaene. Det ble valgt å ikke ha for mange kontroller fra formidlerne ved innsending av skjema til Skatteetaten for å kunne tillate at alle skulle få levere innen fristen. Her har det i stedet blitt kontaktet i etterkant for å oppklare de største inkonsistensene ved behov.

Det kan være en underestimering av lange utleieforhold som starter i årets tre siste måneder dersom sluttdato for utleieforholdet ikke er satt til rett dato i det nye året. På samme måte kan det være en overestimering av korttidsutleie i samme periode. Dette kan også være et problem for utleieforhold i årets tre første måneder. Noen utleieforhold for 2020 har oppgitt starttidspunkt i 2019. Dette påvirker ikke totaltallene men fordelingen mellom kort- og landtidsutleie.

Bearbeidingsfeil er feilen i endelige undersøkelsesresultater som skyldes feil implementering av riktig planlagte implementeringsmetoder. Med bearbeidingsfeil menes feil som oppstår i data-behandlingen hos SSB eller hos Skatteetaten. Dette inkluderer alle operasjoner etter innsamling av data. Det kan for eksempel være transkripsjonsfeil, kodefeil, feil i dataregistrering og aritmetikkfeil i tabulering. Typiske eksempler er at korrekte tall vurderes som uriktige og blir feilaktig rettet. Det er en betydelig fare for bearbeidingsfeil, da vurderingene av tallene ikke har et gitt sammenligningsgrunnlag. I noen tilfeller kan det være enkelt å vite at verdiene er feil, mens i andre tilfeller kan dette være med større tvil. Dette vil dog alltid være gjeldende for alternative datakilder uten historikk.

Elektronisk rapportering av skjemadata (via Altinn-portalen eller bookingsystemer) reduserer faren for bearbeidingsfeil over tid, men det vil alltid være usikkerhet knyttet til implementering av nye systemer for mange nye oppgavepliktige, som er tilfellet for tallgrunnlaget i denne rapporten.

Frafallsfeil menes feil som enten skyldes enhetsfracfall, det vil si at enheten har unnlatt å svare, eller partielt frafall, det vil si at enheten har unnlatt å svare på minst ett av spørsmålene i undersøkelsen. I dette tilfellet gjelder dette flere av feltene, men ikke av feltene som har blitt brukt i denne rapporten. Partielt frafall har vært betraktet som nødvendig å tillate for enkelte variable, som ikke har kritisk innvirkning på resultatene, for å la oppgavegivere få mulighet til å levere korrekte tall.

Utvalgsfeil er feil som skyldes at statistikken er basert på et tilfeldig utvalg og ikke på hele populasjonen. Det kan hende at informasjonen som er samlet inn om enhetene i utvalget, ikke reflekterer perfekt informasjonen som kunne ha blitt samlet inn om hele populasjonen. Dette er ikke en utvalgsundersøkelse, og det har blitt gjort omfattende arbeid i regi av Skatteetaten for å ha riktig populasjon, men det kan være at det er enkelte bedrifter og virksomheter som ikke har blitt inkludert, som skulle vært det. Det vil også bedre seg med flere undersøkelser fremover i tid, og det er naturlig å anta at dersom det skulle blitt oppdaget at enkelte ikke var med, vil de som allerede rapporterte, hjelpe Skatteetaten med denne formen for populasjonsforvaltning.

Dekningsfeil er avvik mellom populasjonen vi ønsker å måle noe for og den populasjonen som vi faktisk bruker i undersøkelsen. Det har vært problemer knyttet til å få utenlandske virksomheter til å svare på undersøkelsen, men det ble etter hvert opprettet god kontakt mellom SKE og formidlerne som er organisert i utlandet. Det er imidlertid vanskelig å si noe om størrelsen av dekningsfeil, da man ikke har det korrekte antallet her. Det er gjort kontroller for overrapportering, men graden av underrapportering er usikker.

Modellfeil er feil som skyldes at modellen som statistikken er basert på ikke er spesifisert riktig. Dette er omfattende dekket i kapittel 2.

4. Estimeringer og beregninger

Dette kapittelet dekker hvordan det har blitt gjort estimeringer for å finne hvor godt ulike forhold som spredningen av inntekt og losjioinsetning påvirker estimatene for utleieinntekt og enhetsdøgn. Kapittelet tar utgangspunkt i å fjerne 10 prosent av enhetene for å gjøre estimerer, med en slags «fasit». Ettersom det er i underkant av 0,6 prosent av verdiene som er markert som ekstreme, brukes derfor prosent, og ikke nivå-tall, for å ikke gi leseren inntrykk av at det er snakk om store forskjeller.

4.1. Estimering av ulike vekter av inntekt og hotellstatistikk

Fordelingen blant de med 90 dager eller færre viser at det er ganske stor spredning i utleieinntekter per døgn. Dette er ikke overraskende, da det er store forskjeller på hvor mye man betaler per døgn om man overnatter i 1 natt eller 90 netter, og det er forskjell på størrelsen på enhetene.

Gini med inntekt er beregnet ved hjelp av å følge utviklingen i historisk inntektsulikhet, mens Gini med hotelldata er utviklingen av fordelingen i losjioinsetning per solgte rom for hotellene. I kombinasjonen av de to, ble ulike vekter, både inntektsulikhet og hotelldata forsøkt. Som dette kapittelet viser, ble en vektning av 0,5 for begge den metoden som virket til å passe best. Testene har blitt utført med å slette et tilfeldig utvalg på 10 prosent av de verdiene som har blitt rapportert, for så å forsøke å estimere de igjen. Dette er gjort på flere undersøkelser tidligere, og ble grundigere beskrevet i Kvile (2020).

I estimeringen av utleieinntekt og enhetsdøgn, er det her fulgt prosedyren som er beskrevet i kapittel 2.

4.1.1. Estimering av utleieinntekt

Før estimering av utleieinntekt, var forventningen at dette var en variabel som hadde en høyere korrelasjon med losjioinsetning enn husholdningsinntekt, men dette viste seg ikke å stemme. Tabellen under viser hvor langt unna de reelle verdiene estimeringene traff. Det er her brukt en parameter a , hvor denne parameteren angir andelen inntektsulikhet har fått inn i beregningene. Denne går fra 0 til 1, hvor ved $a=1$, er det kun brukt inntektsulikhet.¹¹

Tabell 4.1 Estimering av utleieinntekt. Prosent fra leverte verdier med forskjellig vektning

Fylke	$a=0$	$a = 0,25$	$a = 0,5$	$a = 0,75$	$a= 1$
Viken	12 %	9 %	5 %	-10 %	-11 %
Oslo	11 %	7 %	5 %	-8 %	-12 %
Innlandet	9 %	6 %	-2 %	-4 %	-16 %
Vestfold og Telemark	22 %	15 %	3 %	-3 %	-17 %
Agder	21 %	13 %	2 %	-5 %	-12 %
Rogaland	17 %	12 %	4 %	-4 %	-15 %
Vestland	5 %	2 %	-3 %	-5 %	-10 %
Møre og Romsdal	12 %	6 %	4 %	-6 %	-8 %
Trøndelag – Tröndelage	13 %	7 %	3 %	-4 %	-6 %
Nordland – Nordlännda	17 %	10 %	4 %	-8 %	-13 %
Troms og Finnmark - Romsa ja Finnmárku	23 %	11 %	-1 %	-6 %	-8 %

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Tabellen over viser at for utleieinntekt blir det en underestimering ved å bruke Gini med inntektsulikhet, mens en overestimering ved å bruke Gini med hotelldata. Noe av årsaken til dette, kan være at det var stor variasjonen av hvilke verdier som ble satt som «validerte», etter at man

¹¹ Tabellen viser kun estimeringer gjort ved 0, 25, 50, 75 og 100 % vektning av fordelingen av inntektsulikhet inn i estimering av utleieinntekt. Det er gjort betydelige flere forsøk her, ved hjelp av «bootstrap-testing», hvor dette forsøket ble gjort 100 000 ganger. Tallene som er i tabellen er resultatet fra denne simuleringen, ikke en tilfeldig en.

hadde koblet på historiske tall. Det er også stor regional variasjon her, som det også er i både spredningen av inntekt og losjioversetning. Det er også noen variasjoner her som ikke lett kan forklares ved hjelp av metoden. Estimeringen fanger ikke opp kvaliteten på bostedet, beliggenhet eller størrelse, som spiller stor rolle på betalingsvilligheten til konsumentene.

4.1.2. Estimering av enhetsdøgn

Tabellen under viser estimeringen av enhetsdøgn for de ulike fylkene med ulike vektinger. Det virker som om modellene treffer enda bedre her enn for utleieinntekt, og det er i tillegg mindre regionale forskjeller.

Tabell 4.2 Estimering av enhetsdøgn. Prosent fra leverte verdier med forskjellig vekting

Fylke	a=0	a = 0,25	a = 0,5	a = 0,75	a = 1
Viken	11 %	8 %	4 %	-9 %	-10 %
Oslo	10 %	6 %	4 %	-7 %	-11 %
Innlandet	8 %	5 %	-2 %	-4 %	-14 %
Vestfold og Telemark	19 %	14 %	3 %	-3 %	-15 %
Agder	19 %	12 %	2 %	-4 %	-11 %
Rogaland	18 %	13 %	4 %	-4 %	-16 %
Vestland	5 %	2 %	-3 %	-5 %	-11 %
Møre og Romsdal	13 %	7 %	4 %	-7 %	-9 %
Trøndelag – Trööndelage	14 %	8 %	3 %	-4 %	-7 %
Nordland – Nordlännda	18 %	11 %	4 %	-9 %	-14 %
Troms og Finnmark - Romsa ja Finnmárku	25 %	12 %	-1 %	-7 %	-9 %

Kilde: Statistisk sentralbyrå

4.2. Estimering fra enhetsdøgn til gjestedøgn

Data som har vært tilgjengelig har vært data for utleide netter, eller enhetsdøgn, mens overnattingsstatistikken leveres i gjestedøgn eller antall overnattinger. Det har derfor blitt vurdert hensiktsmessig å beregne dette. Omregning fra enhetsdøgn til gjestedøgn er basert på historiske data fra 2004 og fremover. SSB har gode tall på utviklingen, i perioder har det både blitt brukt en fast faktor for omregning, og det har blitt brukt systemer som sender tall for både enhetsdøgn og gjestedøgn til SSB. Det er dog stor usikkerhet knyttet til denne faktoren i dette tilfellet, da SSB ikke har samlet inn dette for formidling av fast eiendom tidligere. Tabellen under viser faktorene som har blitt brukt i estimering av antall gjestedøgn fordelt på fylke og måned.

Tabell 4.3 Faktorer for omregning av enhetsdøgn til gjestedøgn. Fylke og måned

Fylke	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des
Viken	3,24	3,12	3,12	3,34	2,44	2,35	3,1	2,48	2,02	2,94	2,69	2,07
Oslo	2,95	2,47	2,28	3,19	2,49	3,18	2,8	3,28	3,32	2,98	2,97	3,14
Innlandet	2,63	2,78	3,26	2,25	3,36	2,65	2,54	2,81	3,05	3,17	3,37	3,12
Vestfold og Telemark	2,78	3,25	3,23	2,39	2,04	2,44	2,66	2,86	2,49	2,82	2,11	2,29
Agder	3,23	2,65	3,08	3,37	3,35	3,32	2,86	2,43	3,37	2,5	2,22	2,87
Rogaland	2,25	3,33	3,14	3,07	2,44	2,01	3,13	2,37	3,34	2,38	3,28	2,08
Vestland	2,4	2,91	2,94	3,13	2,93	3,09	2,86	3,3	2,12	2,89	2,77	2,84
Møre og Romsdal	3,07	3,08	3,37	2,28	3	2,38	3,31	3,21	3	2,01	2,35	3,2
Trøndelag – Trööndelage	2,76	3,15	2,67	2,87	3,4	3,1	3,25	3,01	2,15	3,14	3,09	2,12
Nordland – Nordlännda	2,5	3,12	3,07	2,12	3,17	3,19	3,28	2,22	2,38	2,57	2,2	2,18
Troms og Finnmark - Romsa ja Finnmárku	2,44	3,04	2,61	2,56	2,68	2,36	2,94	2,84	2,46	3,08	2,35	2,39

Kilde: Statistisk sentralbyrå

5. Resultater

Tall for formidling av fast eiendom må sees i lys av at året var sterkt preget av betydelige restriksjoner for å stoppe en pandemi. Stengte grenser, butikker og muligheter for å jobbe hjemmefra, har hatt en sterk påvirkning på tallene, men ettersom det ikke er historikk her, er det vanskelig å bedømme i hvilken grad det har påvirket. Dette kapitlet tar derfor for seg kun et kort overblikk av totalene for å synliggjøre hvor stor del av markedet dette er. Hovedfokuset er på korttidsutleie, som her er under 90 netter. Korttidsutleie kan til en viss grad sammenlignes med den kommersielle overnattingstrafikken, som er en konkurrent til tallene dette kapitlet belyser. For mer informasjon om hvilke restriksjoner som var under hele året, henvises det til [regjeringens nettsider](#)¹².

Tallene fra Skatteetaten dekker all utleie (utleieinntekter og utleieforhold) av fast eiendom fra formidlingsselskap i Norge, de inkluderer utleie av norske boliger og fritidsboliger formidlet via norske og utenlandske formidlingsselskap. Deler av utvalget inngår i overnattingstatistikken til SSB. I overnattingstatistikken dekkes antall overnattinger i private fritidsboliger leid via *norske* formidlere (fritidsboligformidling). Eurostat¹³ har inngått et samarbeid med 4 av de største internasjonale plattformene for å samle inn tall for bestilling av overnattinger i private boliger og fritidsboliger over hele Europa. Eurostat har publisert eksperimentell statistikk med tall for overnattinger i norske hjem og fritidsboliger bestilt gjennom delingsøkonomi-plattformene Airbnb, Booking.com, Expedia og Tripadvisor for 2019. Disse utenlandske plattformene inngår også i utvalget til Skatteetaten. Figuren under viser at tall fra Skatteetaten dekker både det som inngår i statistikken over fritidsboligformidling og det som inngår i tallene fra Eurostat. I tillegg dekker Skatteetaten annen utleie av boliger og utenlandske plattformer som ikke rapporterer til Eurostat. Størrelsen på sirklene i figuren er ikke representative for forholdet mellom de tre kildene, dette skyldes at forholdet foreløpig ikke er kjent. Det foreligger ennå ikke tall for de tre kildene for samme år. Tall fra Skatteetaten er tilgjengelig for 2020, mens tallene fra Eurostat er fra 2019. Tall for fritidsboligformidling finnes for begge år.

Figur 5.1 Beregnede gjestedøgn fra Skatteetaten inkluderer gjestedøgn fra fritidsboligformidling og gjestedøgn samlet inn av Eurostat for delingsøkonomi-plattformene Airbnb, Booking.com, Expedia og Tripadvisor



¹² <https://www.regjeringen.no/no/tema/Koronasituasjonen/tidslinje-koronaviruset/id2692402/>

¹³ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_20_194

5.1. Totaltall

Tall rapportert til Skatteetaten viser at det ble formidlet over 400 000 unike leieforhold¹⁴ av fast eiendom i Norge i 2020, hvor om lag 60 000 var langtidsutleie. Totalt er det 3,1 millioner boliger og fritidsboliger i Norge.

[Tall fra Statistisk sentralbyrå¹⁵](#) viser at 76,4 prosent av husholdningene i Norge eier bolig, og 580 000 husholdninger leier bolig. For å undersøke nærmere hvor stor andel formidlingsmarkedet har, og hvor i landet, kan det være nyttig å se dette i sammenheng med hverandre.

Tabell 5.1 Hvor i landet folk leier, samt hvor det blir formidlet langtidsutleie. Prosent av total

Fylke	Leier	Formidlet langtidsutleie
Viken	19 %	15 %
Oslo	19 %	27 %
Innlandet	7 %	2 %
Vestfold og Telemark	7 %	7 %
Agder	5 %	5 %
Rogaland	7 %	16 %
Vestland	12 %	13 %
Møre og Romsdal	4 %	5 %
Trøndelag – Trööndelage	10 %	5 %
Nordland – Nordlännda	4 %	2 %
Troms og Finnmark - Romsa ja Finnmárku	5 %	3 %

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Tabellen over viser hvor i landet folk leier, her i prosent av totale husholdninger som leier, og totale langtids utleieforhold. Den viser at 19 prosent av husholdningene som leier bolig bor i Oslo, mens 27 prosent av formidlet langtidsutleie er i Oslo. Tabellen viser at det er noen regionale forskjeller, det virker som om Rogaland og Oslo har en høyere andel av leiemarkedet formidlet via formidlere, mens i Trøndelag og Innlandet, foregår en større andel av utleien gjennom de som eier boligen selv.¹⁶ Det er for tidlig å trekke noen klare slutninger av tallene, men det kan tyde på at det er en sammenheng mellom folketetthet, boligpriser og hvor formidlere velger å ha en tilstedeværelse.

5.2. Korttidsutleie

5.2.1 Enhetsdøgn

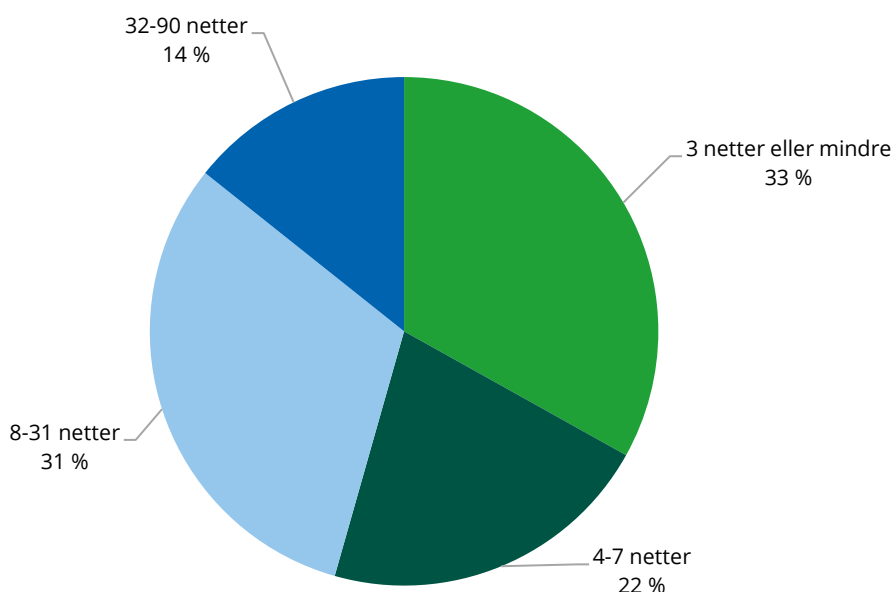
I 2020 ble det formidlet om lag 340 000 leieforhold av fast eiendom fra formidlingselskap, hvor leieperioden var under 90 netter. Ett av tre korttidsopphold varte 3 netter eller mindre, vel halvparten varte under en uke.

¹⁴ Antall leieforhold kan betraktes som antall nøkkelovertagelser. Hver gang en ny person flytter inn i en bolig, er dette er nytt leieforhold. SSB har ikke mulighet til å skille ut om samme person har bodd i samme bolig ved flere anledninger. Dette ville uansett vært en ubetydelig andel av totaltallene.

¹⁵ <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert/>

¹⁶ Tallene skiller ikke mellom privatpersoner og selskaper som eier leiligheter. Det er kun et skille på om eier selv formidler hele prosessen av utleien eller ikke. Tallene skiller heller ikke ved ulik grad av service. Noen formidlere håndterer prosessen, fra visning til betaling av leie, mens andre formidler mer og håndterer depositum etc.

Figur 5.2 Varighet av opphold som andel av korttidsutleie

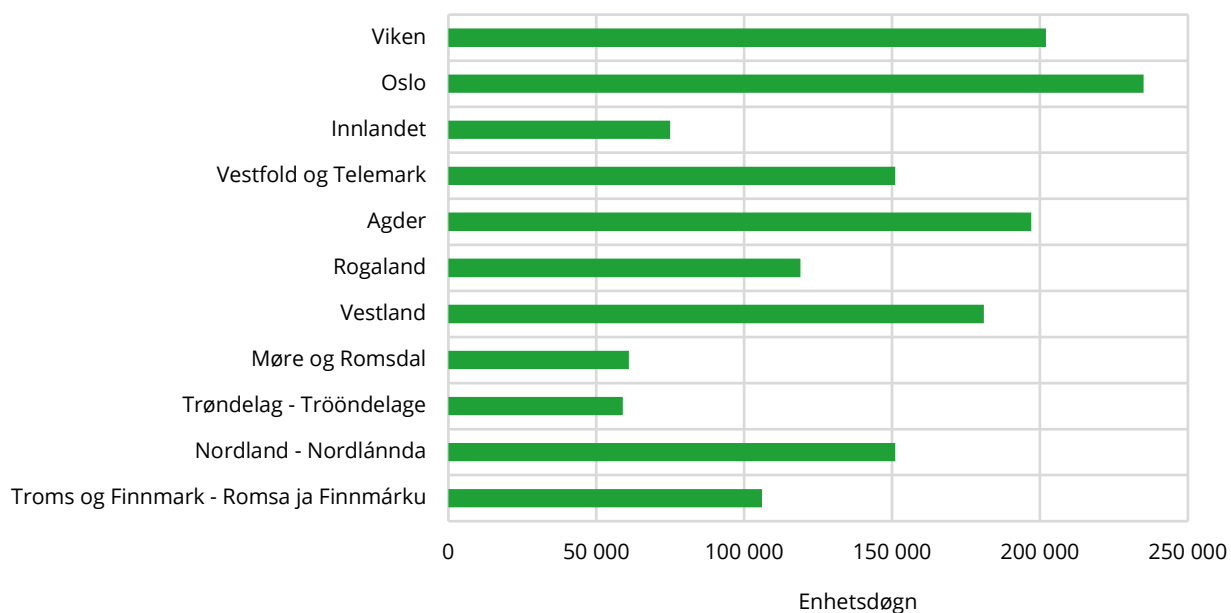


Kilde: Statistisk sentralbyrå

I 2020 ble det formidlet 1,5 millioner enhetsdøgn fra formidlingseskap hvor oppholdet varte under 90 døgn. Til sammenligning viser overnattingsstatistikken, som domineres av hotellovernattinger, at det var 9,6 millioner enhetsdøgn (romdøgn) på norske hoteller. Enhetsdøgn formidlet av formidlingsselskap utgjorde med dette 16 prosent av hotellenes enhetsdøgn.

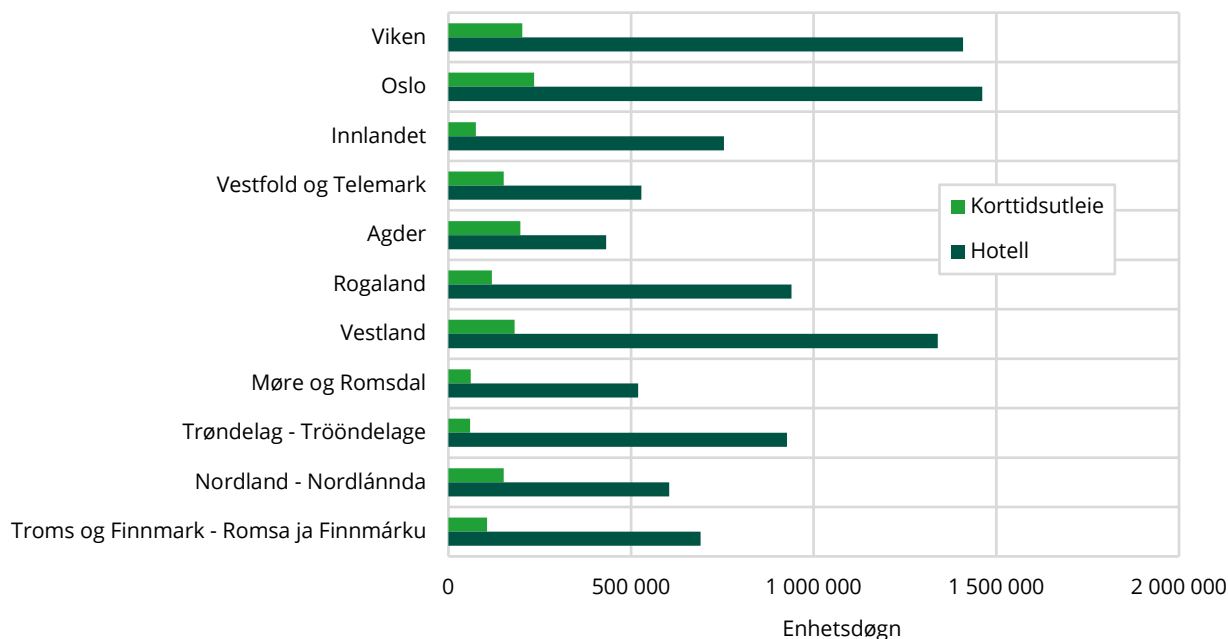
Det var flest enhetsdøgn med korttidsutleie i Oslo etterfulgt av Viken og Agder. Færrest enhetsdøgn var det i Trøndelag. For hotell var det også flest enhetsdøgn i Oslo og Viken etterfulgt av Vestland. For hotell var det færrest enhetsdøgn i Agder.

Figur 5.3 Enhetsdøgn, korttidsutleie. Fylke. 2020



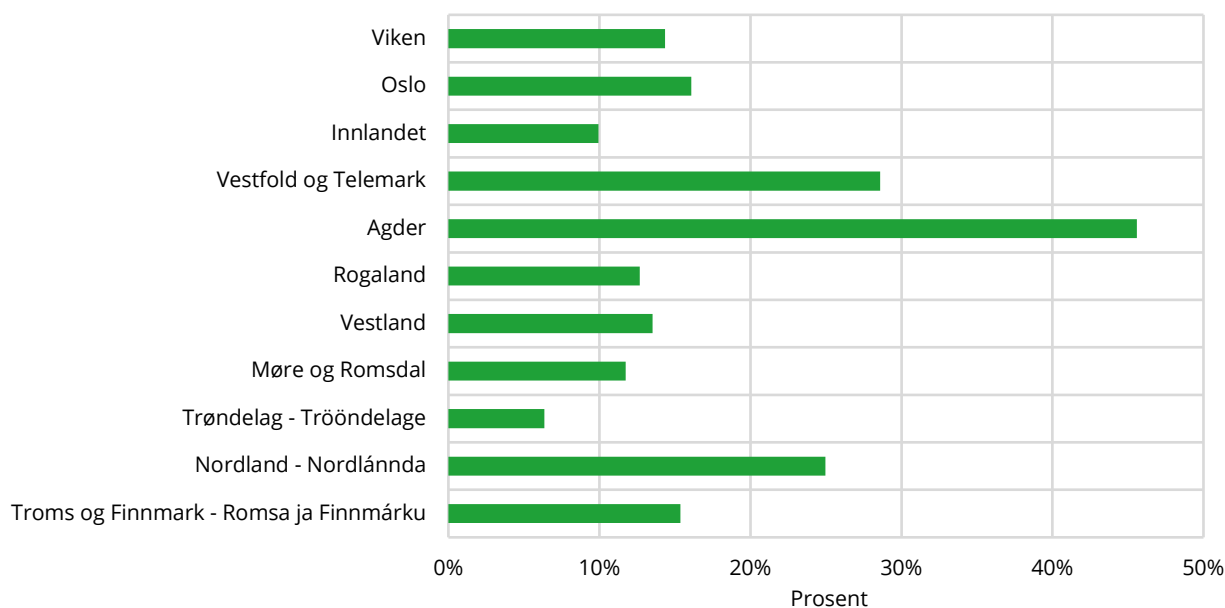
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 5.4 Enhetsdøgn, korttidsutleie og hotell. Fylke. 2020



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 5.5 Enhetsdøgn for korttidsutleie i prosent av enhetsdøgn på hotell. Fylke. 2020



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figuren over viser forholdet mellom korttidsutleie formidlet via formidlingsselskap og enhetsdøgn på hotell i de ulike fylkene. For de fleste fylkene utgjorde enhetsdøgn for korttidsutleie mellom 10 og 30 prosent av enhetsdøgnene på hotell. Agder er det fylke som har flest korttidsenhetsdøgn formidlet via formidlingsselskap i forhold til hotellovernattinger, mens det i Trøndelag er færrest. Som omtalt i overnattingsstatistikken var Agder et populært ferie-fylke i 2020, med mange overnattinger både på hotell, campingplasser og hyttegrender.

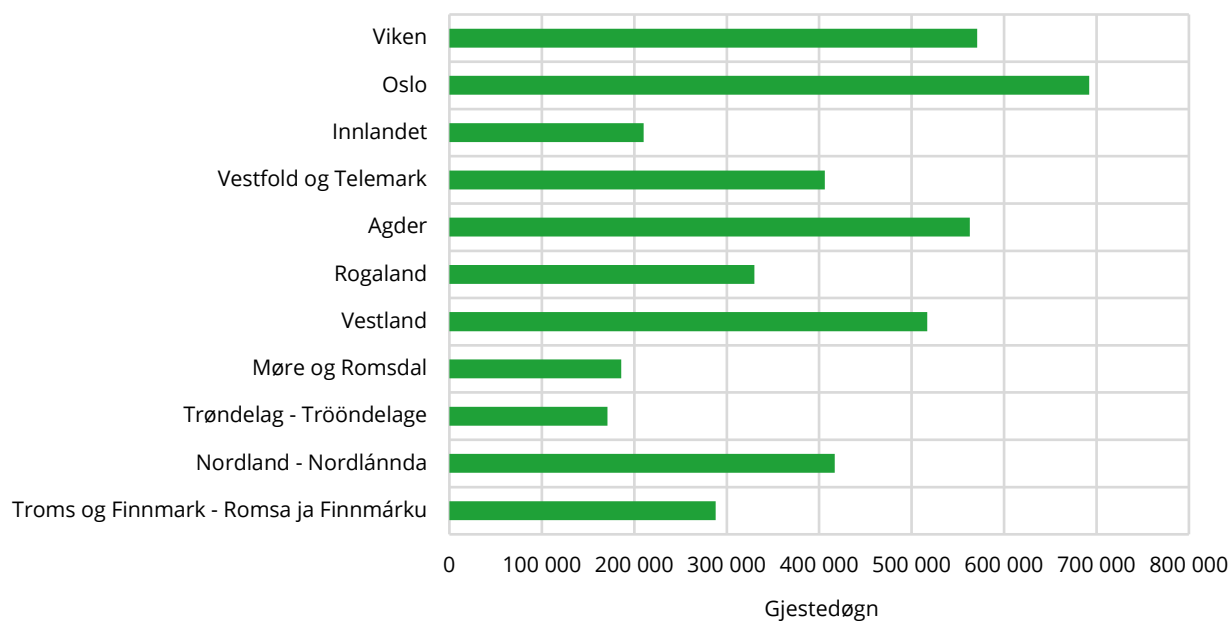
5.2.2 Gjestedøgn

For å kunne sammenlikne tallene fra Skatteetaten med tallene fra overnattingsstatistikken er det estimert gjestedøgn ut fra enhetsdøgn. Metoden er beskrevet i kapittel 4.2.

Antall gjestedøgn som er formidlet via formidlingsselskap for 2020 er beregnet til 4,4 millioner. Flest gjestedøgn var det i Oslo og Viken, mens det var færrest i Trøndelag og Møre og Romsdal.

Det var totalt 23,7 millioner kommersielle overnattinger i 2020. Overnattingsstatistikken viser at det i tillegg ble formidlet nesten 1 million gjestedøgn i private fritidsboliger via norske fritidsboligformidlere¹⁷. Formidling av private fritidsboliger via norske fritidsboligformidlere inngår både i overnattingsstatistikken til SSB og de er en del av utvalget som rapporterer til Skatteetaten.

Figur 5.6 Gjestedøgn, korttidsutleie. Fylke. 2020

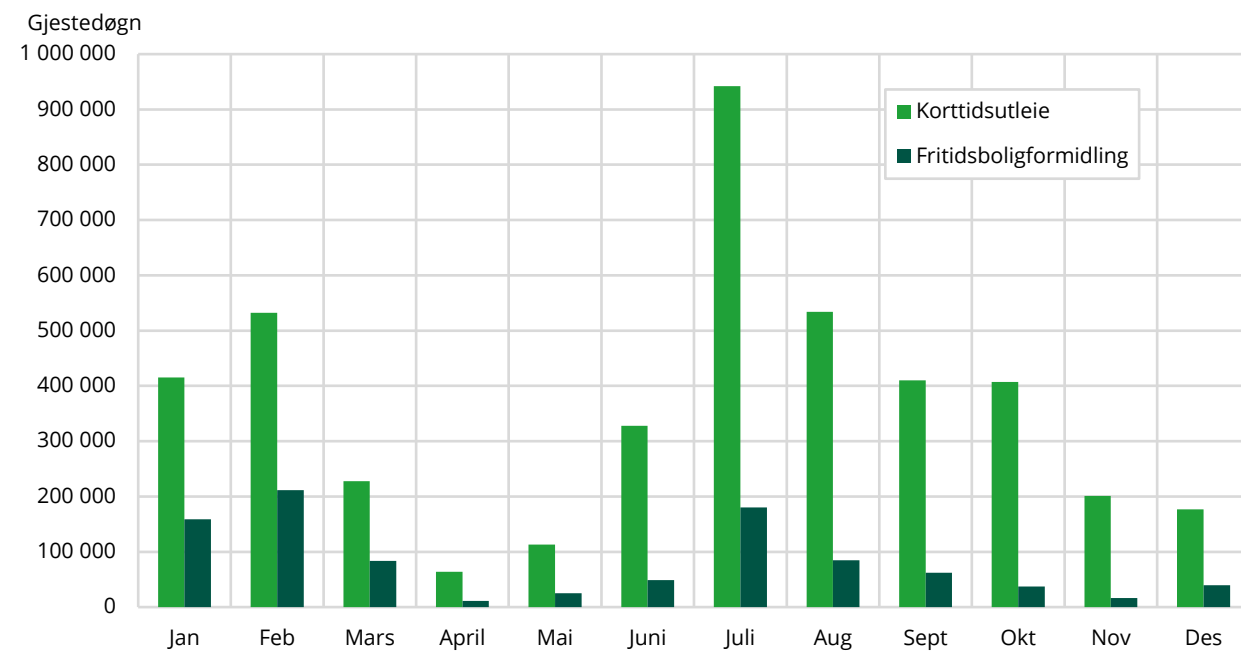


Kilde: Statistisk sentralbyrå

I perioden januar til mars utgjorde gjestedøgn formidlet av private fritidsboliger via norske formidlere omlag 40 prosent av antall gjestedøgn beregnet ut fra tallene fra Skatteetaten. Etter mars 2020 har andelen gjestedøgn i fritidsboliger utgjort en lavere andel av tallene fra Skatteetaten. Lavest var andelen i november med 8 prosent. Forskjellen mellom fritidsboligformidlere og tall fra Skatteetaten er at de også dekker internasjonale plattformer. Når andelen faller så skyldes det at en større andel bestiller gjennom de internasjonale plattformene. Figur 5.8 viser prosentvis endring fra måned til måned for korttidsutleie og fritidsboligformidling. Den viser stort sett den samme utviklingen for korttidsutleie og fritidsboligformidling. Det var en stor prosentvis nedgang i gjestedøgn fra februar til mars og fra mars til april 2020. Denne nedgangen kan forklares med nedstengningen av samfunnet og innføring av strenge reiserestriksjoner - også innenlands - på grunn av pandemien. Det var samme variasjon gjennom året som vi ser for kommersielle overnattingsvirksomheter.

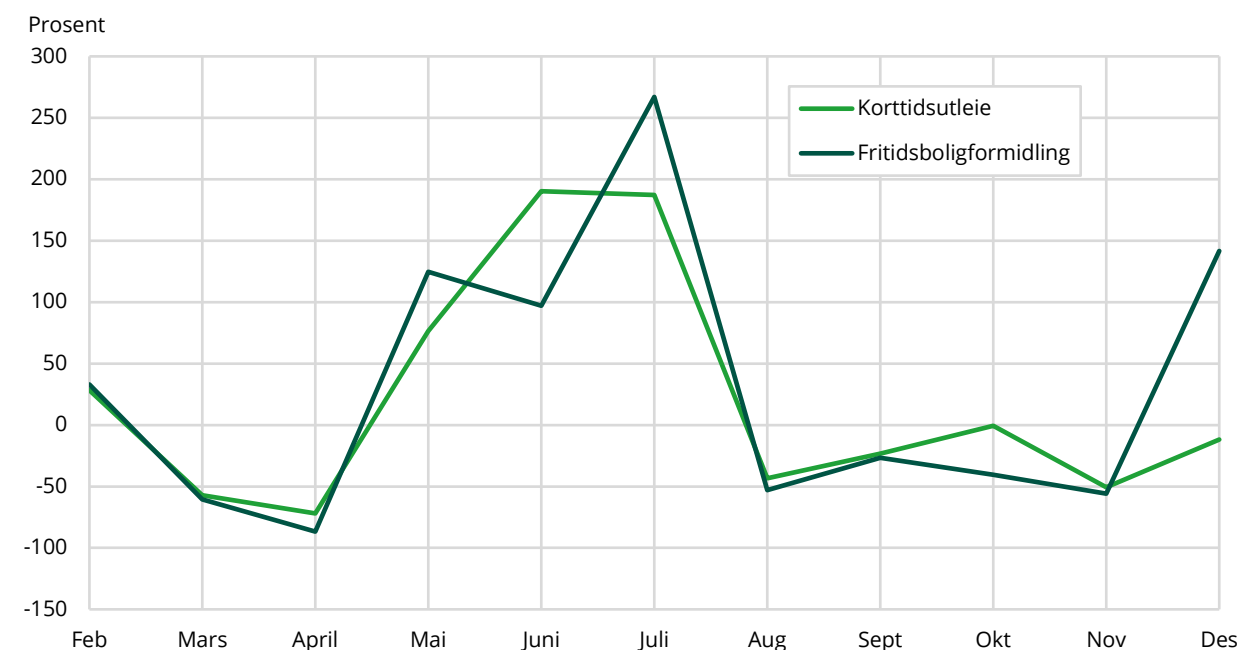
¹⁷ SSB publisert denne statistikken tidligere under navnet hytteformidling. Fra 2020 ble den en del av overnattingsstatistikken og fikk navnet fritidsboligformidling. Som en del av samarbeidet mellom SSB og SKE ble det inkludert flere norske formidlere i overnattingsstatistikken fra 2020.

Figur 5.7 Gjestedøgn korttidsutleie og fritidsboligformidling



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 5.8 Prosentvis endring fra måned til måned i 2020 i gjestedøgn for korttidsutleie og fritidsboligformidling



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Sammenligning med eksperimentell statistikk fra 2019

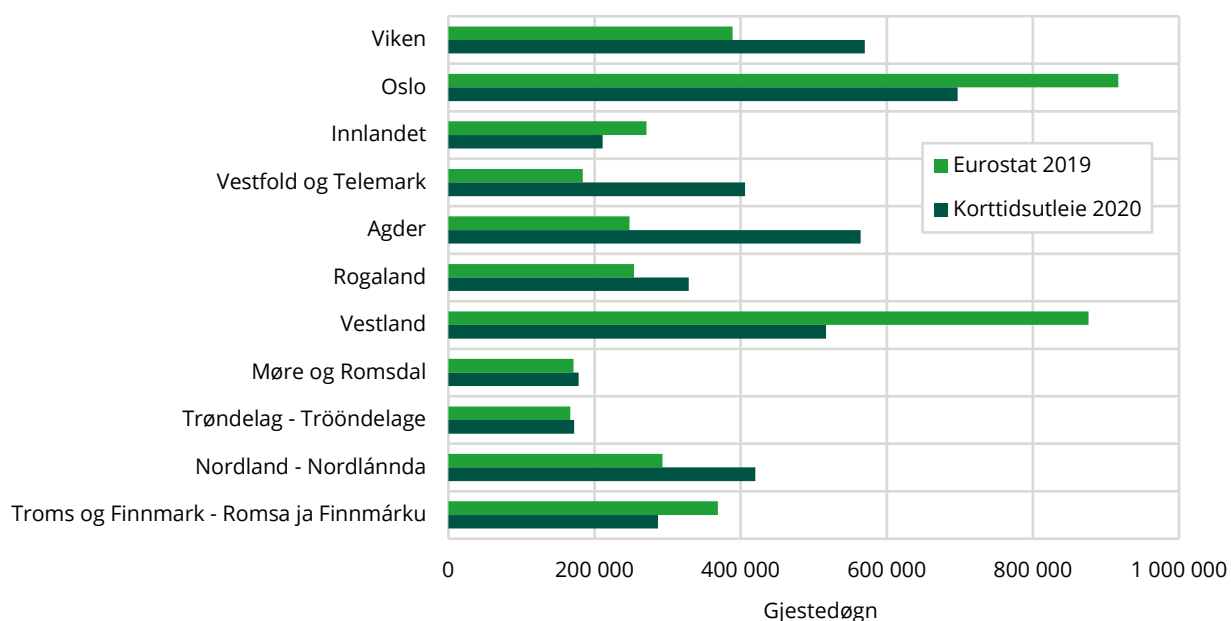
Eksperimentell statistikk fra Eurostat for 2019¹⁸ viser at det ble formidlet litt over 4,1 millioner overnattinger i norske hjem eller fritidsboliger bestilt gjennom delingsøkonomi-plattformene Airbnb, Booking.com, Expedia og Tripadvisor. Dette er omtrent like mange gjestedøgn som det ble formidlet

¹⁸ <https://www.ssb.no/transport-og-reiseliv/reiseliv/statistikk/overnattingar/artikler/overnattinger-via-internasjonale-delingsokonomi-plattformer>

via korttidsutleie gjennom alle plattformene, norske og utenlandske i 2020. Formidling av utleie fra de 4 selskapene inngår i tallene fra Skatteetaten.

I fylkene Vestland, Oslo, Troms og Finnmark og Innlandet ble det formidlet flere gjestedøgn via de 4 plattformene som rapporterte til Eurostat i 2019, enn korttidsutleide gjestedøgn formidlet på alle delingsøkonomiplattformene i 2020. Tall fra Eurostat viser at i tre av disse fylkene; Oslo, Vestland og Troms og Finnmark ble formidlet flest utenlandske gjestedøgn i 2019. Tallene fra Eurostat viser at mer enn syv av ti gjestedøgn var utenlandske i 2019. Til sammenligning viser overnattingsstatistikken samme år at tre av ti kommersielle overnattinger var gjort av utlendinger. Tall fra overnattingsstatistikken viser at det i 2020 var 23,7 millioner kommersielle overnattinger, av disse var 14 prosent utenlandske. Totalt var det en nedgang i kommersielle overnattinger på 33 prosent sammenliknet med 2019.

Figur 5.9 Gjestedøgn fra Eurostat 2019 og korttidsutleie fra Skatteetaten 2020. Fylke



Kilde: Statistisk sentralbyrå og Eurostat

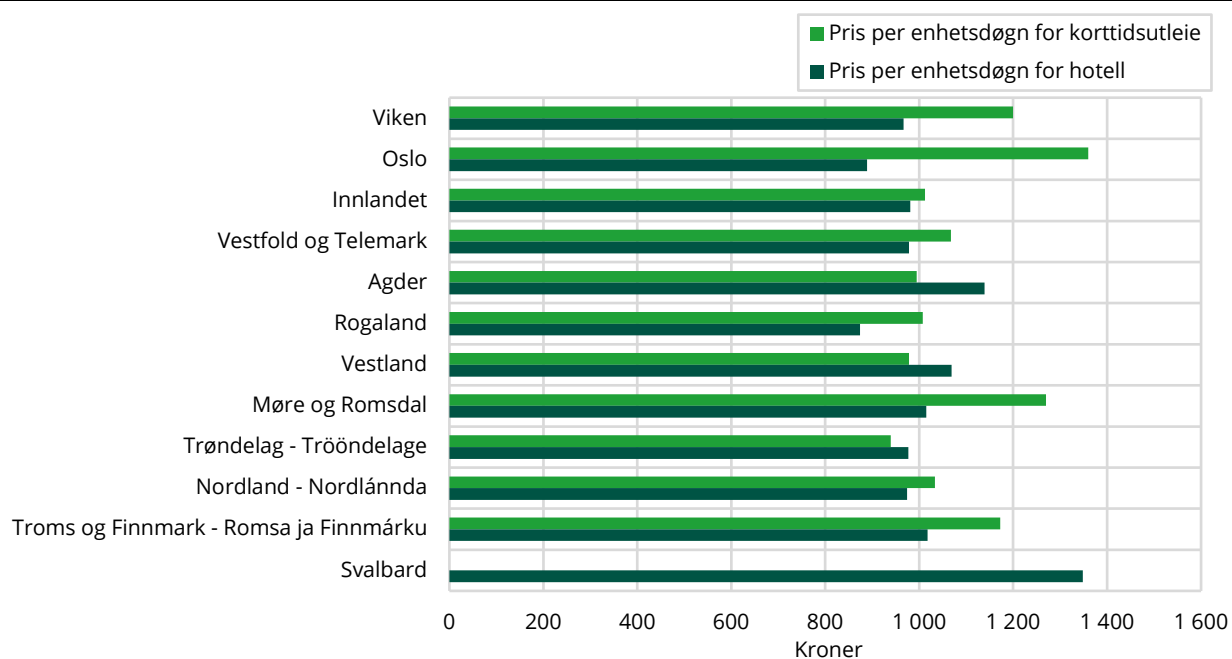
Vi har sett en nedgang for kommersielle overnattinger for alle fylker fra 2019 til 2020. Dette skyldes i hovedsak tiltak i forbindelse med pandemien. Overnattinger gjort av nordmenn ble redusert med 17 prosent, mens utenlandske overnattinger ble redusert med hele 69 prosent. Vi vet fra overnattingsstatistikken at nordmenn reiste mer i eget land og at overnattinger, spesielt på campingplasser økte sommeren 2020. Det var en stor nedgang i norske kommersielle overnattinger i Oslo og Viken fra 2019 til 2020, mens det var flere norske overnattinger i Nordland, Møre og Romsdal og Agder. Når vi ser på forskjellen i tallene fra Eurostat for 2019 til Skatteetaten 2020 ser vi at fylkene med flest utenlandske overnattinger i 2019, Vestland, Oslo og Troms og Finnmark har sammen med Innlandet en «nedgang» i antall gjestedøgn fra 2019 til 2020. Selv om vi ikke kjenner antall utenlandske gjestedøgn i datamaterialet fra Skatteetaten, er det sannsynlig at det også her har vært en stor nedgang i antall utenlandske gjestedøgn. Agder og Vestfold og Telemark hadde den minste nedgangen i kommersielle overnattinger fra 2019 til 2020, samtidig var det mer enn dobbelt så mange overnattinger registrert hos Skatteetaten for 2020 enn det som var registrert hos Eurostat for 2019. Tallene fra Eurostat for 2019 viser at andelen utenlandske overnattinger var lavest i disse to fylkene. Disse fylkene er populære blant nordmenn, og i 2020 hvor det var få utenlandske overnattinger i Norge og nordmenn stort sett reiste i Norge er det ikke unaturlig at det var mange gjestedøgn på korttidsutleie i disse fylkene.

5.2.3 Økonomiske tall

De som valgte å leie ut fast eiendom via formidlingsselskap i 2020 hadde totale leieinntekter for korttidsopphold på 1,7 milliarder kroner. Til sammenligning hadde hotellnæringen en samlet losjiinntekt på 9,4 milliarder kroner i 2020.

Prisen per enhetsdøgn for korttidsutleie var i gjennomsnitt 1100 kr. Høyest var prisen per enhetsdøgn i Oslo og Møre og Romsdal mens den var lavest i Trøndelag. Losjioversetningen per solgte hotellrom¹⁹ var 979 kr i 2020. Prisen var høyest på Svalbard og i Agder og lavest i Rogaland. I denne sammenligningen er det viktig å huske på at tallene ikke sier noe om hvor mange personer som har overnattet, beliggenheten, størrelsen på utleieobjektet eller lengden på oppholdet. Alt dette er faktorer som påvirker prisen.

Figur 5.10 Pris per enhetsdøgn for korttidsutleie og hotell. Fylke. 2020



Kilde: Statistisk sentralbyrå

¹⁹ Dette gjelder pris per rom og inkluderer ikke frokost, minibar og lignende

6. Veien videre

Dette kapittelet tar for seg noen konklusjoner om selve tallgrunnlaget, samt planene SSB har videre med formidlingen og utviklingen av denne delen av utleiemarkedet. Det er sentralt i denne rapporten at dette er eksperimentell statistikk, og at tallene ikke har den samme kvaliteten som SSB vanligvis publiserer med. Dette vil bedre seg allerede til neste år, hvor tallene vil ha forbedret kvalitet både fordi de som rapporterer har fått tilbakemeldinger og har hatt tid til å gjøre justeringene i tallene, og fordi man nå har en historikk som man kan sammenligne med. Det vil dog ta noe tid før tallene innehar den ønskede kvaliteten. Det er for tidlig å konkludere med et eksakt tidspunkt for dette.

6.1. Videreutvikling av datagrunnlaget

Datakilden vil bli naturlig utviklet over tid ved hjelp av standard editeringsmetoder. Det er dog viktig å huske på at første året, 2020, var et år med pandemi og nedstenginger, og det er vanskelig å anslå betydningen av dette. SSB vil gi sine metoder og anbefalinger videre til SKE, som samler inn dette datamaterialet. Dette vil gjøre både SKE og SSB sin behandling av dataene bedre i fremtiden.

Eurostat sin samarbeidsavtale med Airbnb, Booking.com, Expedia og TripAdvisor vil også bidra til kvalitetskontroll. Eurostat sender tall til SSB for editering før publisering, dette bidrar med historikk og gir et sammenligningsgrunnlag som vil gjøre det lettere å tolke og analysere tallene. SSB vil også jobbe med å gjøre disse tallene bedre sammenlignbare og sammen med Eurostat jobbe videre med definisjoner av korttidsleie gjennom formidlingsplattformer. Fra Eurostat hentes det inn tall tilbake til 2018, som gjør at når tallene for 2020, og etter hvert en løpende overlevering er på plass, vil man der raskere kunne se en utvikling av en del av markedet som det ikke finnes veldig mye fakta om per dags dato.

Det er viktig å ta med seg at dette er en helt ny kilde, som først nå er tilgjengelig. Etter hvert som bildet blir enda tydeligere, vil det også være tydeligere hvilke kilder og metoder som over tid treffer best. Det er derfor planer om å gjøre flere nettskrapinger, på de nettstedene som har størst effekt i vurderingen og analysen av tallgrunnlaget.

6.2. Videreutvikling av metode

Internt i SSB vil metoden deles, gjenbrukes og videreutvikles. Det er i tillegg planer om å skrive en artikkel om selve metoden, som går grundigere og mer formelt til verks for å beskrive de ulike stegene. Denne artikkelen vil bli skrevet på engelsk, ettersom håpet er at flere skal ta i bruk, og hjelpe til å videreutvikle denne måten å tenke rundt editering og kvalitetssikring av data.

Når datagrunnlaget blir bedre vil det bli mulig å koble på annet arbeid som skjer i SSB blant annet modeller for boligpriser. For at dette skal være mulig må alle enhetene ha riktig type adresseinformasjon, som også er hensikten til Skatteetaten, men her ble det tillat mangelfulle innrapportering for å få på plass innlevering av de viktigste variablene til Skatteetaten.

SSB har gode erfaringer med å bruke HB-metoden²⁰ for identifisering av ekstremverdier, dette krever historikk. Når vi har historikk vil slike etablerte metoder også bli teste ut.

²⁰ Hidrioglou-Berthelot-metoden (HB-metoden) er en funksjon for å kontrollere en variabel, eksempelvis overnattinger, mot en tidligere periode som tar hensyn til både nivåendring mellom perioder, eksempelvis samme måned i fjor og i år, og at små verdier har større variasjon.

Referanser

- Aaberge, R. and Atkinson, A. (2010). Top incomes in Norway. Top incomes in a global perspective, Oxford University Press.
- Aaberge, R. (1982). Om måling av ulikskap. Rapporter 82/9.
- Almeida, V, S Barrios, M Christl, S De Poli, A Tumino, and W van der Wielen (2021), "The impact of COVID-19 on households' income in the EU", Journal of Economic Inequality, forthcoming.
- Angelov, N and D Waldenström (2021), "COVID-19 and income inequality: Evidence from monthly population registers", CEPR Discussion Paper 16333.
- Barefoot, K, Curtis, D, Jolliff, W, Nicholson, JR, & Omohundro, R (2018). Defining and measuring the digital economy. Hentet fra www.bea.gov.
- Clark, A E, C D'Ambrosio, and A Lepinteur (2021), "The fall in income inequality during COVID-19 in four European countries", Journal of Economic Inequality, forthcoming.
- Forno, F. and Garibaldi, R. "Sharing Economy in Travel and Tourism: The Case of Home-Swapping in Italy", Journal of Quality Assurance in Hospitality & Tourism 16(2) (2015): 202–220.
- Hiemstra, L (2017). Measuring challenges of the sharing economy: the case of Airbnb. Hentet fra www.oecd.org.
- Kvile, J. (2017), "The Evolution of Regional Income Inequality and Social Welfare in Norway: 1875-2015", Hentet fra: <https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/61166/kvile-jarle.pdf?sequence=1>
- Kvile, J. (2020), "Produksjonsmessige endringer i overnattingsstatistikken». Notater 2020/42.
- NOU (2017) Delingsøkonomien– muligheter og utfordringer. <https://www.regjeringen.no/contentassets/1b21cafea73c4b45b63850bd83ba4fb4/no/pdfs/nu201720170004000dddpdfs.pdf>
- Pétursson, H Eggertsdóttir, S Kari, M Þórisson, B Estimating the Residential Accommodation Component in a Growing Tourism Market – New landscape, new methods, https://www.stat.fi/static/media/uploads/ajk_en/Events/nsm2019/peturson-estimating_the_residential_accommodation_component.docx
- Regjeringen 2021 Tidslinje: myndighetenes håndtering av koronasituasjonen <https://www.regjeringen.no/no/tema/Koronasituasjonen/tidslinje-koronaviruset/id2692402/>
- San Francisco Board of Supervisors Budget and Legislative Analyst. (2015). Analysis of the impact of short-term rentals on housing. San Francisco.
- Skatteetaten (2017) Delingsøkonomi – rapport fra Skattedirektoratet <https://www.skatteetaten.no/globalassets/om-skatteetaten/analyse-og-rapporter/rapporter/delingsokonomirapport-fra-skatteetaten.pdf>
- Skatteetaten (2021) <https://www.skatteetaten.no/bedrift-og-organisasjon/rapportering-og-bransjer/tredjepartsopplysninger/eiendom-og-bolig/formidlingstjenester-eiendomsutleie/>
- Spinder, S.T et.al. (2018) Estimation of the number of guests and overnight stays in platform-related accommodations, CBS.

Figurregister

Figur 2.1	Utvikling av ekstremverdier	13
Figur 2.2	Prosessflyt for identifisering av ekstremverdier:	14
Figur 5.1	Beregnete gjestedøgn fra Skatteetaten inkluderer gjestedøgn fra fritidsboligformidling og gjestedøgn samlet inn av Eurostat for delingsøkonomi-plattformene Airbnb, Booking.com, Expedia og Tripadvisor	20
Figur 5.2	Varighet av opphold som andel av korttidsutleie	22
Figur 5.3	Enhetsdøgn, korttidsutleie. Fylke 2020.....	22
Figur 5.4	Enhetsdøgn, korttidsutleie og hotell. Fylke 2020	23
Figur 5.5	Enhetsdøgn for korttidsutleie i prosent av enhetsdøgn på hotell. Fylke. 2020	23
Figur 5.6	Gjestedøgn, korttidsutleie. Fylke. 2020	24
Figur 5.7	Gjestedøgn korttidsutleie og fritidsboligformidling.....	25
Figur 5.8	Prosentvis endring fra måned til måned 2020 i gjestedøgn for korttidsutleie og fritidsboligformidling	25
Figur 5.9	Gjestedøgn fra Eurostat 2019 og korttidsutleie fra Skatteetaten 2020. Fylke	26
Figur 5.10	Pris per enhetsdøgn for korttidsutleie og hotell. Fylke. 2020.....	27

Tabellregister

Tabell 4.1	Estimering av utleieinntekt. Prosent fra leverte verdier med forskjellig vektning	18
Tabell 4.2	Estimering av enhetsdøgn. Prosent fra leverte verdier med forskjellig vektning	19
Tabell 4.3	Faktorer for omregning av enhetsdøgn til gjestedøgn. Fylke og måned	19
Tabell 5.1	Hvor i landet folk leier, samt hvor det blir formidlet langtidsutleie. Prosent av total	21