

ANALIZA PONUDNIKOV AIRBNB V OBČINAH BOVEC, KOBARID IN TOLMIN

KONČNO POROČILO
IZDAJA: 17. JUN 2019



CPOEF (2019): Analiza ponudnikov Airbnb v občinah Bovec, Kobarid in Tolmin. Izdaja 17.6.2019.
Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete, Ljubljana.

Projekt: Analiza ponudnikov Airbnb v občinah Bovec, Kobarid in Tolmin
Naročnik: Turizem Dolina Soče

Izvajalec: CPOEF

Vodja projekta prof. dr. Ljubica Knežević Cvelbar

Ekspert: prof. dr. Damjan Vavpotič

Koordinacija projekta CPOEF: prof. dr. Ljubica Knežević Cvelbar

Vse pravice pridržane. Noben del gradiva se ne sme reproducirati ali kopirati v kakršni koli obliki: grafično, elektronsko ali mehanično, kar vključuje (ne da bi bilo omejeno na) fotokopiranje, snemanje, skeniranje, tipkanje ali katere koli druge oblike reproduciranja vsebine brez pisnega dovoljenja avtorja ali druge pravne ali fizične osebe, na katero bi avtor prenesel materialne avtorske pravice.

KAZALO

1. ANALIZA AIRBNB PONUDBE V BOVCU, KOBARIDU IN TOLMINU	6
1.1. Število ponudnikov, sob in ležišč	7
1.2. Geolokacije ponudnikov	10
1.3. Cene Arbnb ponudnikov	12
1.4. Zasedenost Arbnb ponudnikov	14
1.5. Povprečna doba bivanja	15





Uvod

Namen dokumenta je analiza ponudbe, ADR-a (povprečna dnevna cena), zasedenosti, in skupne realizacije ponudnikov Airbnb v Bovcu, Tolminu in Kobaridu v obdobju 2013 do 2018. Delitvena ekonomija je fenomen, ki se je začel razvijati v zadnjem desetletju. V turizmu se je razvoj ponudbe, ki temelji na načelih delitve začel z razvojem globalnih ponudnikov kot so Airbnb, Uber, Tripadvisor in podobni. V Sloveniji smo se s ponudbo Airbnb srečali leta 2011. Hitra rast ponudbe namestitev v kapacitetah, ki sodijo v delitveno ekonomijo, se je začela leta 2015. Rast je bila odgovor na hitro rast števila turistov in nočitev v Sloveniji, ki ji ni sledila rast kapacitet v hotelskih namestitvah. Rešitev za ta strukturni problem na trgu je bila ponudba postelj v stanovanjih, domovih ali hišah lokalnega prebivalstva.

Za namen te analize smo uporabili podatke podjetja Airbnb. Podatki so za obdobje od leta 2011 do 2018. Do leta 2013 je v bazi izjemno malo podatkov, zato smo analize naredili na podatkih od leta 2013 naprej. Bazo podatkov smo naprej prečistili in z uporabo geolokacij zagotovili zmanjšanje napake zaradi ponovitev vpisov ponudnikov. Podatke smo analizirali z uporabo osnovne statistike.

Rezultati kažejo, da je bilo v letu 2018 v Dolini Soče 566 aktivnih ponudnikov namestitev na Airbnb platformi, največ v Bovcu 224, sledi Tolmin z 203 in Kobarid z 139-timi aktivnimi ponudniki. Ponudniki v Dolini Soče so skupaj v letu 2018 na trgu oglaševali na Airbnb platformi 1.040 sob in 2.789 ležišč. Le za primerjavo v letu 2013 je skupna ponudba v Dolini Soče na Airbnb platformi zajemala 64 sob in 166 ležišč. Povprečni ponudnik Airbnb namestitve v Dolini Soče je v letu 2018 ponujal med 1,60 in 2,04 sob v katerih je bilo na voljo med 4,42 in 5,28 ležišč.

Povprečen ADR na sobo, v letu 2018 v Dolini Soče znaša: 60,76 EUR v Bovcu, 49,96 EUR v Kobaridu in 51,28 EUR v Tolminu. Povprečen ADR na ležišče je v istem obdobju znašal 20,98 EUR v Bovcu, 18,68 EUR v Kobaridu in 19,85 EUR v Tolminu. V letu 2018 je v povprečni letni prihodek Airbnb ponudnika bil najvišji v Tolminu in sicer 7.055 EUR, sledi Kobarid z 5.192 EUR in Bovec z 4.879 EUR.

V letu 2018 so skupaj tri občine v Dolini Soče Bovec, Kobarid in Tolmin, imele 3.589.276 EUR skupne prodaje na platformi Airbnb. Največjo skupno realizacijo je imel Tolmin 1,5 mio EUR, sledi Bovec z 1,3 mio EUR in Kobarid z 750 tisoč EUR.

Povprečna zasedenost kapacitet v letu 2018, v času ko so ponudniki bili aktivni na platformi, je v Tolminu znašala 47%, v Bovcu in Kobaridu pa 42%. Povprečna doba bivanja (mediana) turistov v kapacitetah Airbnb v letu 2018 je 3,47 dni za Bovec, 3,31 dni za Kobarid in 4,73 za Tolmin.

Rezultati analize kažejo na izjemno rast ponudbe namestitvenih kapacitet v Dolini Soče na platformi Airbnb. Rast je pozitivna za razvoj turizma in je objektivno edina opcija, glede na dejstvo, da se hotelska ponudba že desetletja ni razvila. Za razvoj destinacije je pomembno spremljati rast in razvoj ponudbe in hkrati skrbeti za kakovost. Obstaja nevarnost, da bi se kot v primeru ponudbe na reki Soči, zaradi hitrega in nenadzorovanega razvoja razvila ponudba, ki ne ustreza razvojni viziji destinacije. Zato je bolj kot omejevanje, ki ni smotno glede na stanje na trgu, potreben aktiven management in koordiniran razvoj ponudbe.

Prof.dr.Ljubica Knezevic Cvelbar



1. ANALIZA AIRBNB PONUDBE V BOVCU, KOBARIDU IN TOLMINU



1.1. Število ponudnikov, sob in ležišč

Najprej smo naredili analizo števila Airbnb ponudnikov v treh občinah Doline Soče. Kot je razvidno iz tabele in slike 1 število ponudnikov izjemo hitro raste od leta 2013 v vse tri občine. Število ponudnikov zajema informacijo o temu koliko je aktivnih ponudnikov v posamezni destinaciji. V letu 2018 jih je bilo največ v Bovcu in sicer 224, sledi Tolmin z 203 in Kobarid z 139 aktivnih ponudnikov.

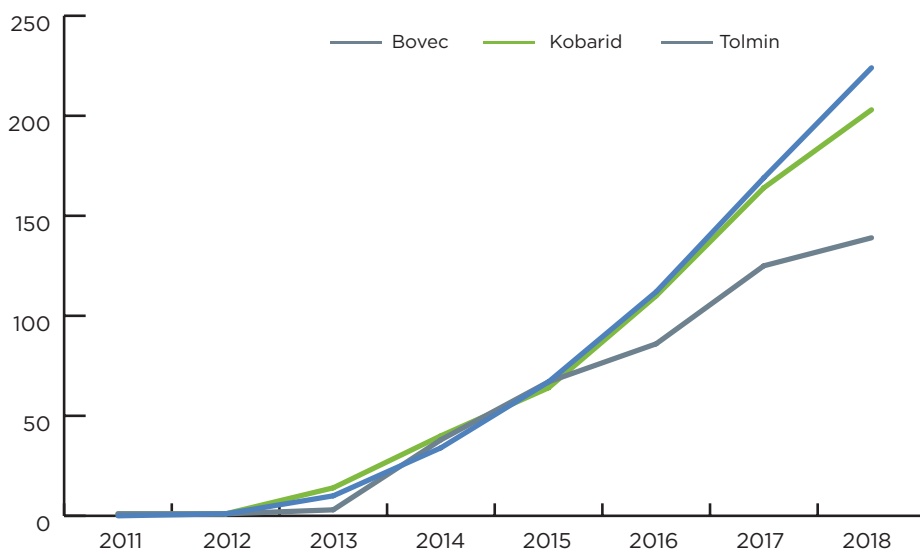
Tabela 1: Število aktivnih ponudnikov (2013 do 2018)

Leto/destinacija	Bovec	Kobarid	Tolmin	SKUPAJ
2013	10	3	14	27
2014	34	38	40	112
2015	67	67	64	198
2016	112	86	110	386
2017	169	125	164	458
2018	224	139	203	566

Vir: Airdna statistika, 2019.

V sliki 1 predstavljamo rast števila ponudnikov v treh občinah. Kot lahko vidimo ponudba Airbnb-a je začela rasti od leta 2013 z izjemno rastjo od leta 2015 do leta 2018.

Slika 1: Število Arbnb ponudnikov (2011 do 2018)



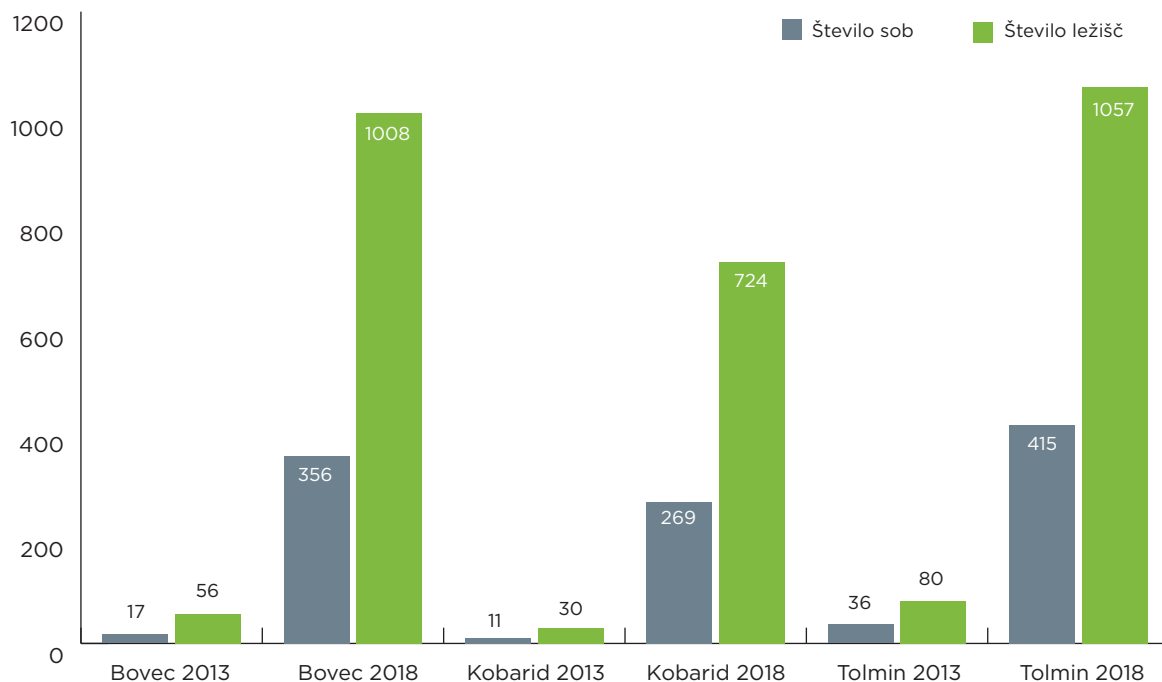
Vir: Airdna statistika, 2019.

Ponudniki Airbnb namestitvev so izjemno povečali kapacitete, ki jih ponujajo preko spletne platforme od leta 2013 do leta 2018. V letu 2013 je bilo v Bovcu 17 sob in 56 ležišč v ponudbi Airbnbn. V letu 2018 pa je v Bovcu na Airbnb platformi oglaševanih 356 sob in 1.008 ležišč. Podobno situacijo imamo v ostale dve občini. V letu 2013 je v Kobaridu bilo 11 sob in 30 ležišč, v letu 2018 pa 269 sob in 724 ležišč. Izjemna rast je zaznamovala tudi Tolmin. V letu 2013 je bilo 36 sob in 80 ležišč, v letu 2018 pa 415 sob in 1.057 ležišč (slika 2).

Ponudniki Airbnb namestitvev so izjemno povečali kapacitete, ki jih ponujajo preko spletne platforme od leta 2013 do leta 2018.

Skupna ponudba, ki se oglašuje na Airbnb platformi v dolini Soče v letu 2018, zajema 1.040 sob in 2.789 ležišč.

Slika 2: Airbnb ponudba 2013 in 2018



Vir: Airdna statistika, 2019.

V nadaljevanju predstavljamo število sob in ležišč po destinacijah in po letih. Podobno kot v primeru števila ponudnikov se rast števila sob in ležišč izjemno povečala od leta 2015 do leta 2018. Ta trditev velja za vse tri občine.

Tabela 2: Število sob in ležišč v Airbnb ponudbi (2013 do 2018)

Destinacija	Leto	Število sob	Število ležišč
Bovec	2013	17	56
	2014	57	159
	2015	108	295
	2016	183	489
	2017	267	743
	2018	356	1.008
Kobarid	2013	11	30
	2014	65	185
	2015	109	339
	2016	151	450
	2017	244	653
	2018	269	724
Tolmin	2013	36	80
	2014	84	202
	2015	140	332
	2016	234	573
	2017	326	842
	2018	415	1.057

Vir: Airdna statistika, 2019.

SKUPAJ

2013	64	166
2015	357	966
2018	1.040	2.789

Analiza osnovne statistike kaže, da ima v povprečju ponudnik Airbnb namestitve v Bovcu v letu 2018 1,6 sob (standardni odklon je dokaj visok 1,10 sobe) minimalno eno in maksimalno šest sob. V Kobaridu ponudnik v letu 2018 v povprečju ponuja 1,94 sob (standardni odklon je dokaj visok 1,58 sobe) minimalno eno in maksimalno 10 sob. Največje povprečje ima Tolmin v katerem aktivni ponudniki v letu 2018 imajo v ponudbi v povprečju 2,04 sobe (standardni odklon je 1,42 sobe) minimalno eno maksimalno devet sob. Osnovna statistika po letih za vse tri občine je predstavljena v tabeli 3.

Tabela 3: Število sob pregled osnovne statistike v letu 2018

Destinacija	Povprečno število sob	Število sob standardni odklon	Število sob minimum	Število sob maksimum
Bovec	1,60	1,10	1	6
Kobarid	1,94	1,58	1	10
Tolmin	2,04	1,42	1	9

Vir: Airdna statistika, 2019.

V tabeli 4 je predstavljena osnovna statistika za število ležišč. Povprečno število ležišč, ki ga ponuja Airbnb ponudnik v Bovcu je 5,05 (standardni odklon je 3,06) minimalno število je eno ležišče maksimalno pa 16 ležišč. V Kobaridu v letu 2018 ponudnik v povprečju ponuja 4,42 ležišča (standardni odklon 2,30) minimalno eno maksimalno pa 13 ležišč. V Tolminu je v letu 2018 povprečno število ležišč ponudnika na Airbnb nekoliko višje 5,28 ležišč (standardni odklon 3,11) minimalno število ležišč je dva maksimalno pa 16 ležišč. Osnovna statistika po letih je predstavljena v tabeli 4.

Tabela 4: Število ležišč pregled osnovne statistike v letu 2018

Destinacija	Povprečno število ležišč	Število ležišč SO	Število ležišč minimum	Število ležišč maksimum
Bovec	5,05	3,06	1	16
Kobarid	4,42	2,30	1	13
Tolmin	5,28	3,11	2	16

Vir: Airdna statistika, 2019.

V povprečju ponudnik Airbnb namestitev v Dolini Soče v letu 2018 ponuja med 1,6 in 2,04 sobe v katerih je v povprečju na voljo med 4,42 in 5,28 ležišč.

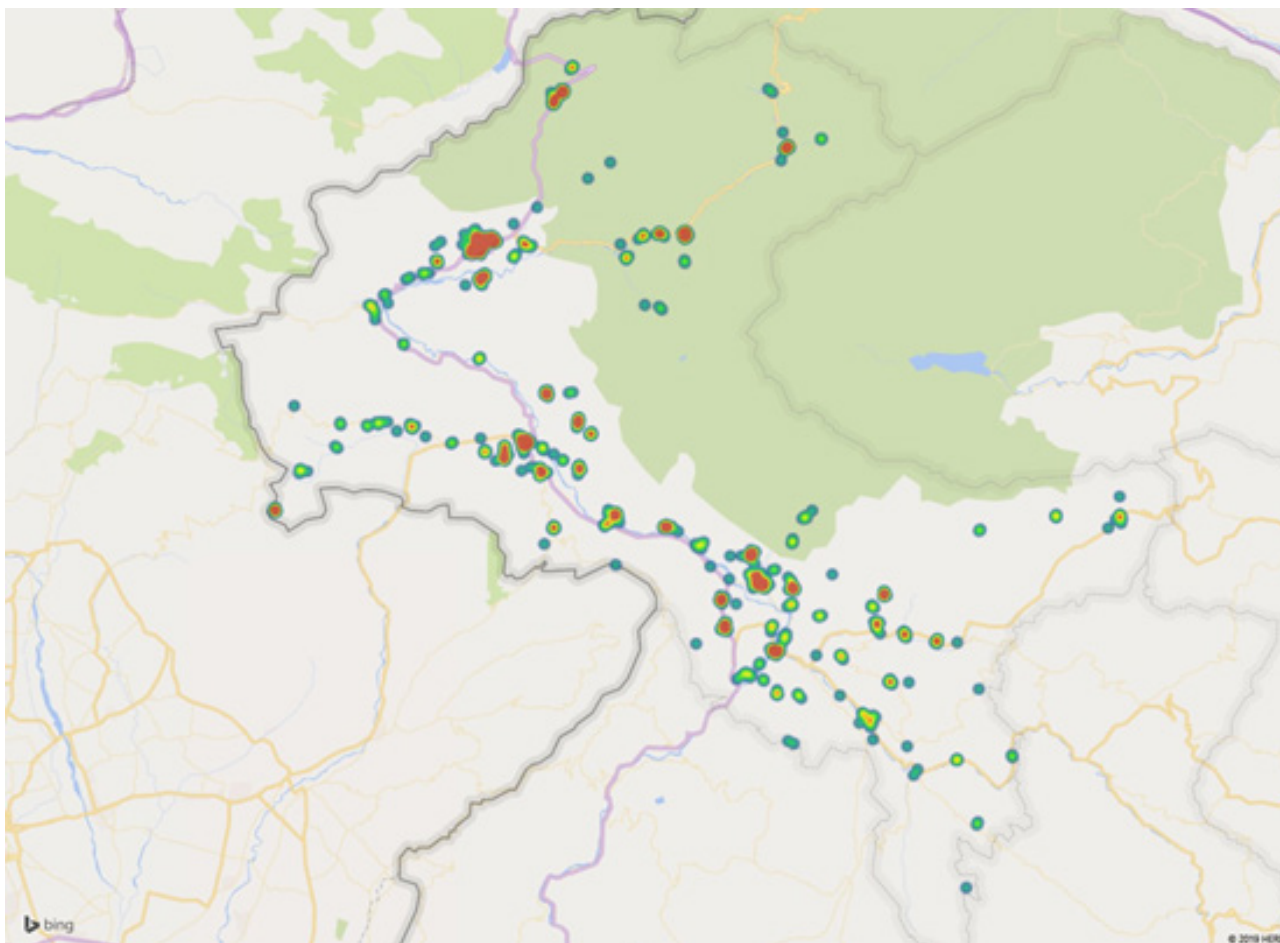


1.2. Geolokacije ponudnikov

Za potrebe analize in določitev občine v kateri se nahaja ponudnik smo uporabili geolokacijske podatke, ki so na voljo s strani Airbnb. S pomočjo teh podatkov smo lahko točno določili lokacijo Airbnb ponudnika. Nato smo glede na lokacijo določili občino v kateri je ponudnik lociran. S tem smo zmanjšali možnost ponovitve posameznega Airbnb ponudnika v bazi in dobili pregled ponudnikov glede na lokacijo.

V Sliki 3 predstavljamo heatmapo lokacije Airbnb ponudnikov v Dolini Soče. V točkah, ki so označene z rdečo je koncentracija ponudnikov najvišja, najnižja pa v točka označenih z modro. Iz slike je razvidno, da so ponudniki razpršeni v območju okoli meje Triglavskega narodnega parka.

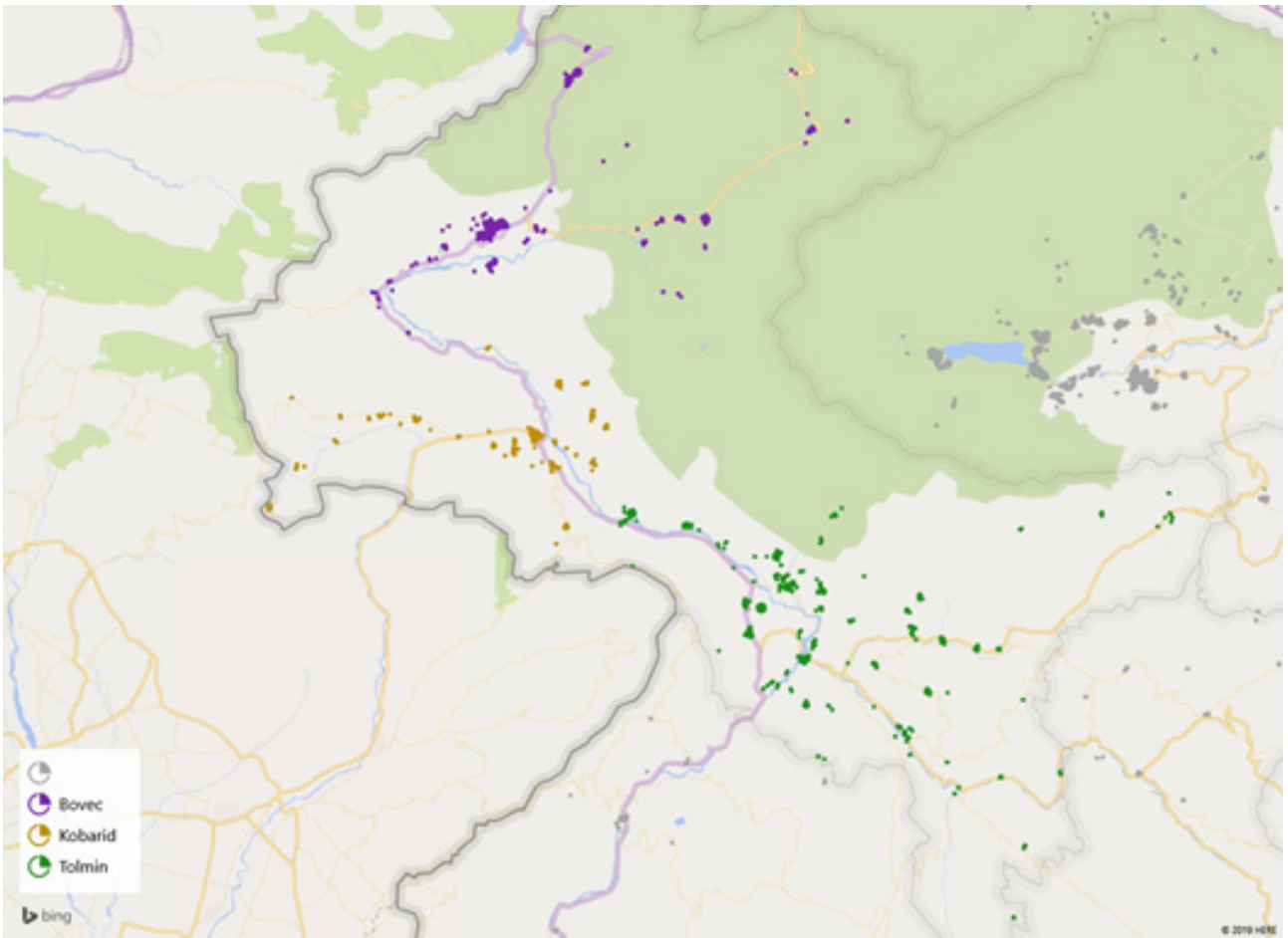
Slika 3: Heatmap geolokacije ponudnikov



Vir: Googlemaps, 2019 in Airdna statistika, 2019.

V sliki 4 pokažemo natančne lokacije ponudnikov po destinacijah. Ponudniki v občini Bovec so označeni z vijolično barvo, ponudniki v občini Kobarid z rumeno bravo in ponudniki v občini Tolmin z zeleno bravo.

Slika 4: Natančne geolokacije ponudnikov po destinaciji



Vir: Googlemaps, 2019 in Airdna statistika, 2019.

1.3. Cene Arbnb ponudnikov

V tem poglavju analiziramo povprečne cene Airbnb ponudnikov v Dolini Soče v letu 2018. Najprej pogledamo ADR (average daily rate) za celotno ponudbo oziroma enoto (angl. property) in sicer le v času ko je enota v ponudbi oziroma aktivna na platformi Airbnb.

Kot je razvidno iz tabele 5 povprečna cena na Airbnb enoto v Bovcu znaša 93 EUR (standardni odklon je 48 EUR) minimalni ADR na enoto je 23 maksimalni pa 304 EUR. Nekoliko nižji ADR na enoto je v Kobaridu 86 EUR na enoto (standardni odklon 49 EUR) minimalni ADR je 21 maksimalni pa 341 EUR. Najvišji povprečni ADR na enoto ima Tolmin 101 EUR (standardni odklon 74 EUR) minimalni ADR 20 EUR in maksimalni 500 EUR na enoto (tabela 5).

Tabela 5: ADR na enoto v letu 2018

Destinacija	ADR na enoto povprečje	ADR na enoto SO	ADR na enoto minimum	ADR na enoto maksimum
Bovec	93,45 €	48,79 €	23,32 €	304,00 €
Kobarid	86,50 €	49,15 €	21,28 €	341,25 €
Tolmin	101,01 €	74,71 €	20,00 €	500,04 €

Vir: Airdna statistika, 2019.

Enote Airbnb imajo različno število sob v svoji ponudbi zato smo v nadaljevanju naredili analizo povprečnega ADR-a na sobo v času ko je enota v ponudbi oziroma aktivna. **Povprečen ADR na sobo v letu 2018 je 60,76 EUR v Bovcu, 49,96 EUR v Kobaridu in 51,28 EUR v Tolminu.** Le za primerjavo navajamo, da povprečen ADR v hotelih v Sloveniji v letu 2017 znaša 70,17 EUR (Hosting, 2018), kar kaže na dokaj visoke ADR-je na sobo, ki jih dosegajo Airbnb ponudniki v Dolini Soče posebej v Bovcu.

Tabela 6: ADR na sobo v letu 2018

	ARD na sobo povprečje	ADR na sobo mediana	ADR na sobo SO	ADR na sobo min	ADR na sobo max
Bovec	60,76 €	54,48 €	27,07 €	11,66 €	165,00 €
Kobarid	49,96 €	50,21 €	19,69 €	3,04 €	139,51 €
Tolmin	51,28 €	48,58 €	24,63 €	6,67 €	195,20 €

Vir: Airdna statistika, 2019.

Analizirali smo tudi ADR na ležišče v času ko je enota v ponudbi oziroma aktivna. Podatki so prikazani v tabeli 7. **Povprečen ADR na ležišče v letu 2018 v Dolini Soče znaša 20,98 EUR v Bovcu, 18,68 EUR v Kobaridu in 19,85 EUR v Tolminu.**

Tabela 7: ADR na ležišče v letu 2018

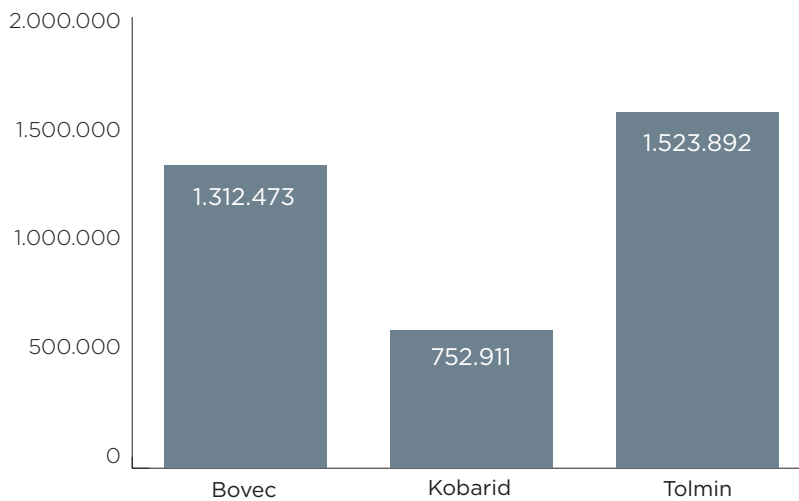
	ARD na ležišče povprečje	ADR na ležišče mediana	ADR na ležišče SO	ADR na ležišče min	ADR na ležišče max
Bovec	23,98 €	22,32 €	11,21 €	4,70 €	72,27 €
Kobarid	18,68 €	17,51 €	8,01 €	1,52 €	69,76 €
Tolmin	19,85 €	17,95 €	9,84 €	2,86 €	91,97 €

Nadalje smo na podlagi podatkov Airbnb izračunali skupno realizacijo ponudnikov Airbnb v Dolini Soče. Kot prikazano v sliki 5 **največjo skupno realizacijo v letu 2018 je imel Tolmin 1,5 mio EUR, sledi Bovec z skupno realizacijo 1,3 mio EUR in Kobarid z skupno realizacijo 750 tisoč EUR.**



V letu 2018 je imela destinacija Dolina Soče 3.589.276 EUR skupne prodaje na platformi Airbnb.

Slika 5: Skupna realizacija Airbnb ponudnikov v letu 2018



Vir: Airdna statistika, 2019.

Na podlagi podatkov smo izračunali tudi povprečne letne prihodke na posameznega ponudnika za vse tri občine (tabela 8). **V letu 2018 je bil povprečni letni prihodek na ponudnika najvišji v Tolminu 7.055 EUR, sledi Kobarid z 5.192 EUR in Bovec z 4.879 EUR povprečnega prihodka na ponudnika.** Razlike v povprečnih letnih prihodkih so zelo visoke. Imamo ponudnike, ki niso imeli prihodka v letu 2018 do teh, ki so v letu 2018 imeli letni prihodek 52,958 EUR (ponudnik v Tolminu).

Tabela 8: Letni prihodki Airbnb ponudnikov v letu 2018

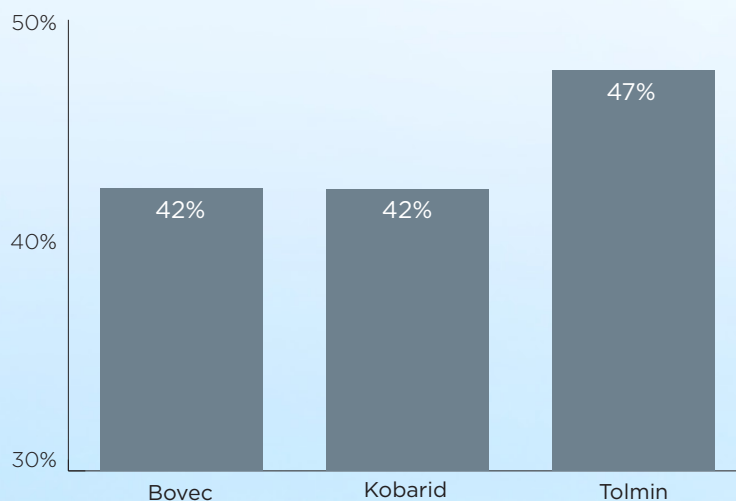
Leto 2018 v EUR	Letni prihodki povprečje	Letni prihodki standardni odklon	Letni prihodki mediana	Letni prihodki minimum	Letni prihodki maksimum
Bovec	4.879	5.604	3.720	0	36.717
Kobarid	5.192	5.230	3.971	0	24.113
Tolmin	7.055	8.605	4.045	0	52.958

Vir: Airdna statistika, 2019.

1.4. Zasedenost Arbnb ponudnikov

Podatki omogočajo tudi izračun povprečne stopnje zasedenosti ponudnikov na platformi Airbnb. Zasedenost je tako kot ADR izračunana za obdobje v katerem so ponudniki bili aktivni oziroma so ponujali svoje namestitve na Airbnb platformi. **Povprečna zasedenost kapacitet v letu 2018 je bila najvišja v Tolminu in sicer 47%, sledita Bovec in Kobarid z 42%.**

Slika 6: Povprečna zasedenost kapacitet Airbnb ponudnikov v letu 2018



Vir: Airdna statistika, 2019.

Povprečna zasedenost kapacitet v letu 2018 je bila najvišja v Tolminu in sicer 47%, sledita Bovec in Kobarid z 42%.



1.5. Povprečna doba bivanja

Iz podatkov je možno izračunati tudi povprečno dobo bivanja turistov v namestitvah delitvene ekonomije, ki se tržijo v okviru platforme Airbnb. Povprečna doba bivanja je značilno višja kot poroča uradna statistika in znaša 4,45 dni v Bovcu, 4,78 dni v Kobaridu in 5,47 dni v Tolminu. Razlike med minimalno in maksimalno dobo bivanja so visoke, prav tako vrednost standardnega odklona. Zato je v tem primeru statistično bolj pravilno tolmačiti vrednost mediane (vrednost z največjo frekvenco) ki znaša **3,47 dni za Bovec, 3,31 dni za Kobarid in 4,73 za Tolmin**. Razloga za daljšo dobo bivanja sta večji delež tujcev, ki bivajo v namestitvah delitvene ekonomije in na splošno znan trend daljšega bivanja turistov v namestitvah delitvene ekonomije.

Tabela 9: Doba bivanja osnovna statistika v letu 2018

Destinacija	Doba bivanja povprečje	Doba bivanja SO	Doba bivanja mediana	Doba bivanja minimum	Doba bivanja maximum
Bovec	4,45	4,01	3,47	1,00	34,40
Kobarid	4,78	4,04	3,31	1,00	25,00
Tolmin	5,47	3,26	4,73	1,00	24,25

Vir: Airdna statistika, 2019.



