



TARTU ÜLIKOOL  
Pärnu kolledž



# Pärnu üüriturg 2024

Period: 02.2024-01.2025

**Vaikko Lemba**

THSÕ3

# Kui palju Airbnb üüripindasid Pärnus on?

Analüüsid Pärnu Airbnb pindade olukorda, selgub, et linnas on märkimisväärne arv lühiajalisi üüripindu, kuid tegelik kättesaadavus on oluliselt madalam kui esmapilgul paistab.

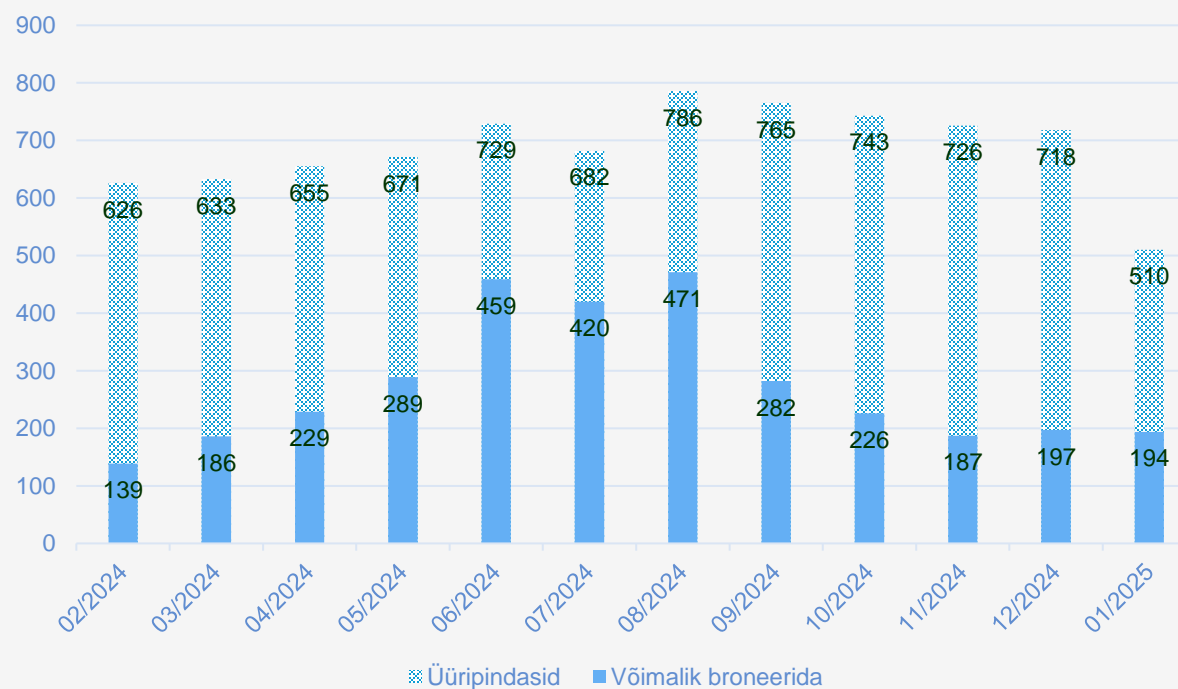
Põhiline tähelepanek on selge hooajalisus ja enamus üüripindade kalendrid on madalhooajaks blokeeritud.

Graafikult nähtub, et kõrghooajal, juuni-august 2024, oli Pärnu turul vastavalt 729-786 Airbnb üüripinda. Samas oli broneerimiseks avatud kalendritega pindasid vaid 420-471 ning augustis langes see näitaja juba 282 peale. Kõrgeima ja madalaima üüripindade seaduvusega kuude vahe on 3,3 kordne.

Madalhooajal, jaanuaris 2025, langes üüripindade koguarv 510-ni, millest vaid 194 olid tegelikult broneeritavad.

Allikas: Airbtics, LLC

## Airbnb üüripindasid Pärnus

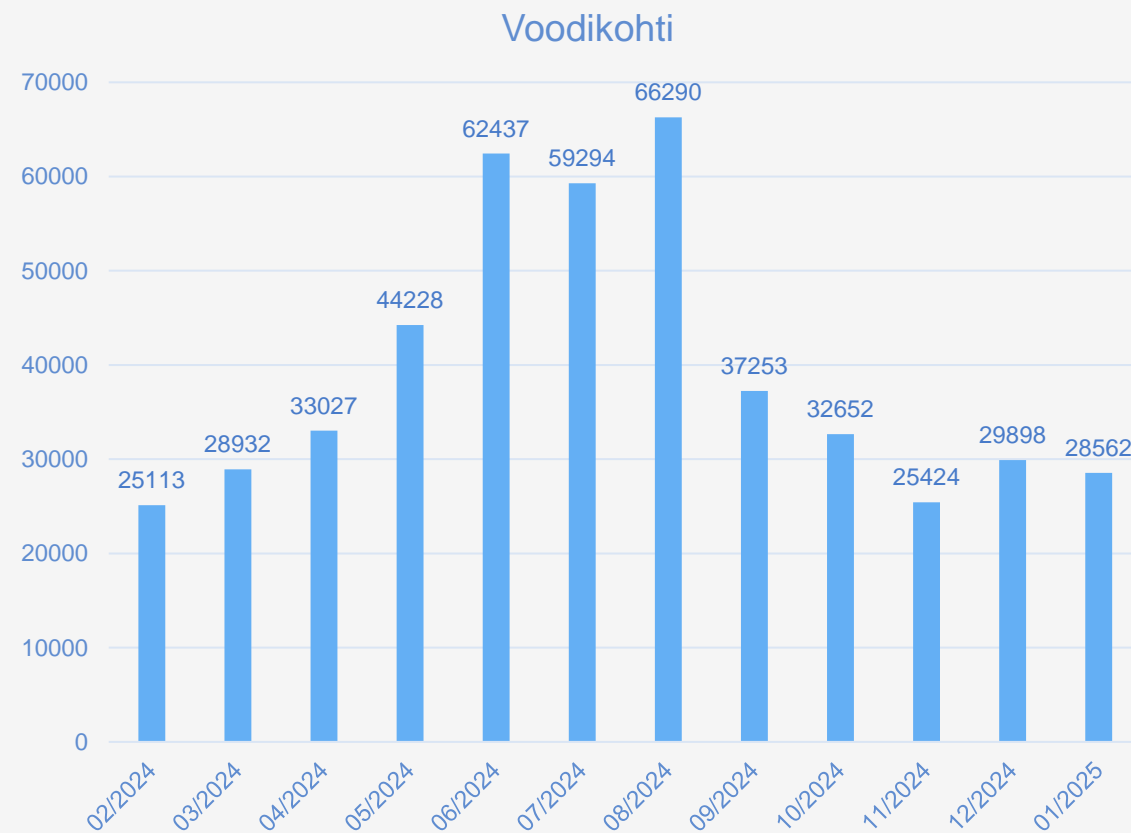


# Kui palju Airbnb voodikohti on Pärnus saada?

Käesolev graafik illustreerib kõikide Pärnu Airbnb üüripindade voodikohtade koguarvu kuude lõikes. Graafiku dünaamika on selgelt võrreldav eelmisel slaidil esitatud üüripindade saadavuse näitajatega, kuid teatud oluliste erinevustega.

Kui üüripindade puhul oli kõrgeima ja madalaima perioodi saadavuse vahe 3,3 kordne, siis voodikohtade puhul on sama näitaja vaid 2,6 kordne. See erinevus viitab muutusele turu pakkumises, madalhooajal domineerivad pigem suuremad majutusüksused, samal ajal kui väiksemad üüripinnad (ühetoalised ja stuudiokorterid) eemaldatakse ajutiselt pakkumisest.

.Allikas: Airbtics, LLC

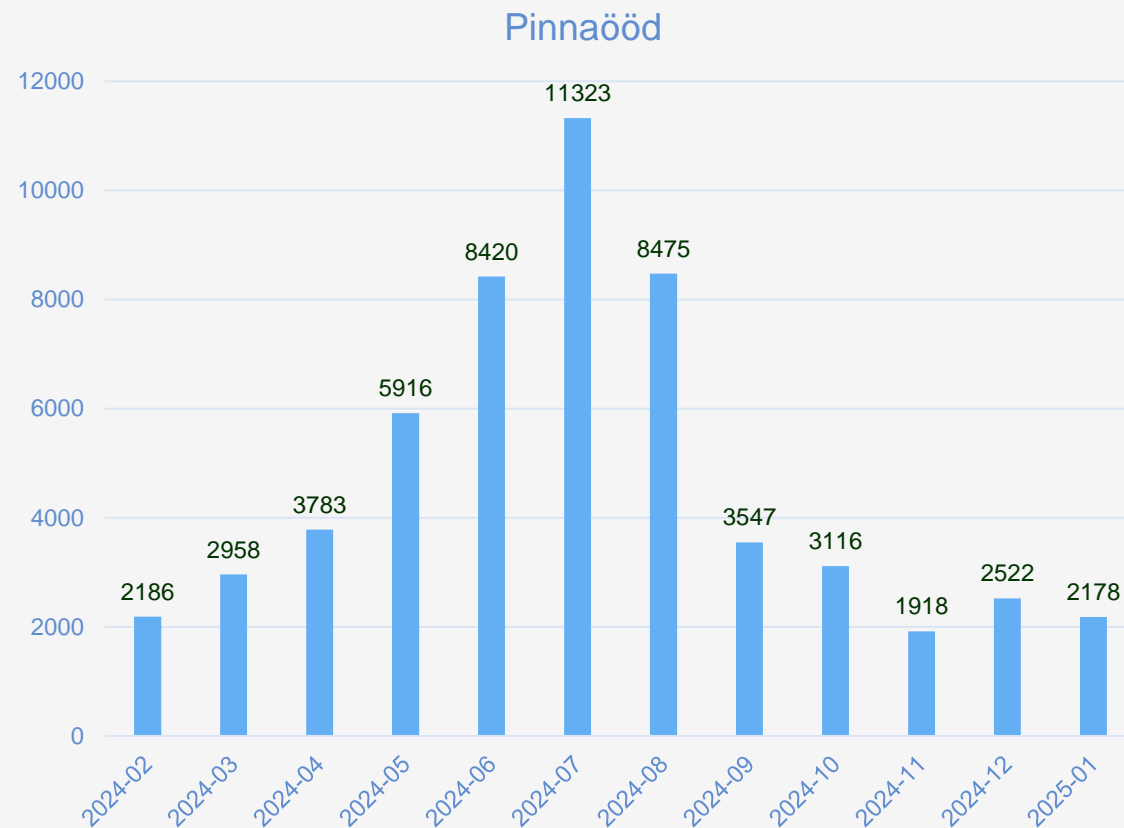


# Kuidas jaotuvad Airbnb broneeringud Pärnus aasta lõikes?

Antud graafik näitab kõikide Pärnu turul osalenud lühiajaliste Airbnb üüripindade broneeritud ööde koguarvu linnas erinevatel kuudel (2024. aasta veebruarist 2025. aasta jaanuarini).

Kahjuks andmekaeve kaudu pole võimalik kindlaks teha, mitu isikut tegelikult igal ööl majutuskohas ööbis. Andmed kajastavad ainult broneeritud ööde kogusummat kõigi Pärnu linna Airbnb üüripindade lõikes.

Allikas: Airbtics, LLC



# Kui palju maksab Pärnus Airbnb ööbimine keskmiselt?

Airbnb ööbimise keskmine maksumus Pärnus turul on viimasel aastal liikunud langevas trendis, eriti pärast suvehooaja lõppu.

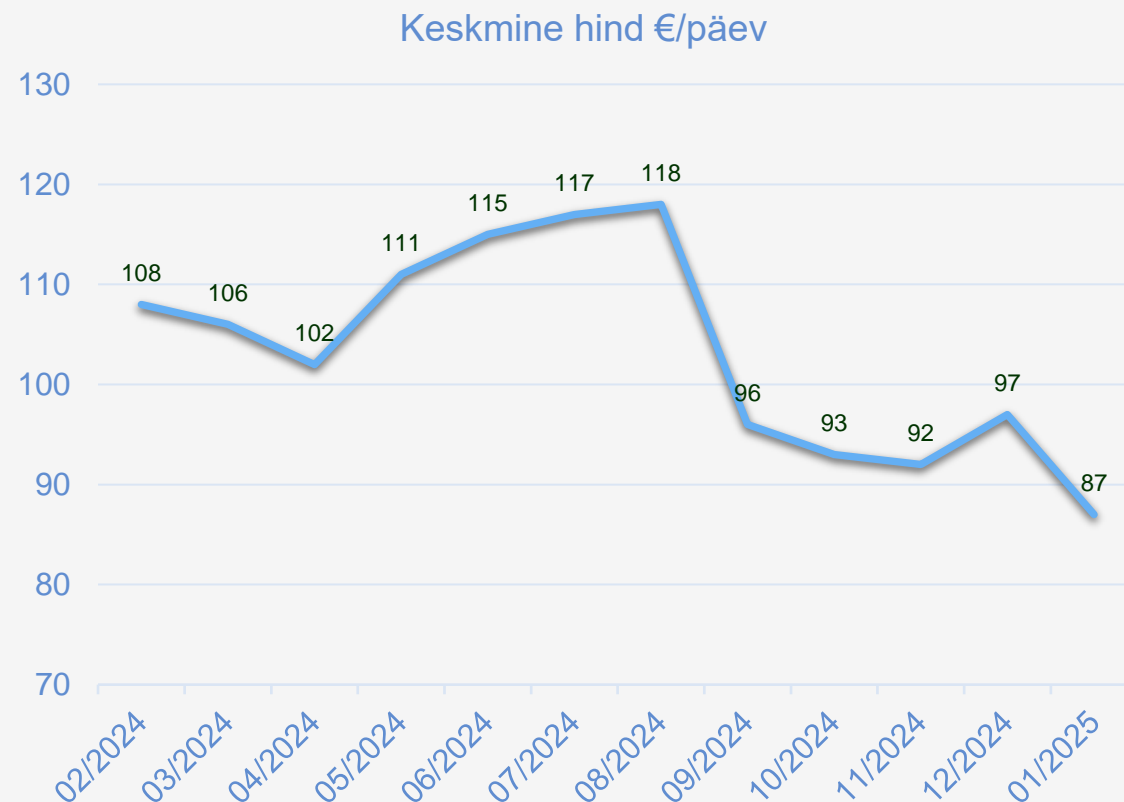
Hinna andmed perioodil 02.2024-01.2025 näitasid, et:

- Keskmine ööbimise hind aasta kohta oli 109€
- Kõige kallim küsitud ööbimise hind oli 8534€
- Kõige odavam ööbimise hind oli 14€

Hinnataseme analüüs näitab selget sesoonsust:

- Tippaeg (juuni-august 2024) – hinnad 115-118€/öö
- Sügisperiood (september-detsember 2024) – järsk langus 96€/öö peale
- Aasta algus (veebruar-mai 2024) – stabiilne, keskmiselt 102-108€/öö

Allikas: Airbtics, LLC



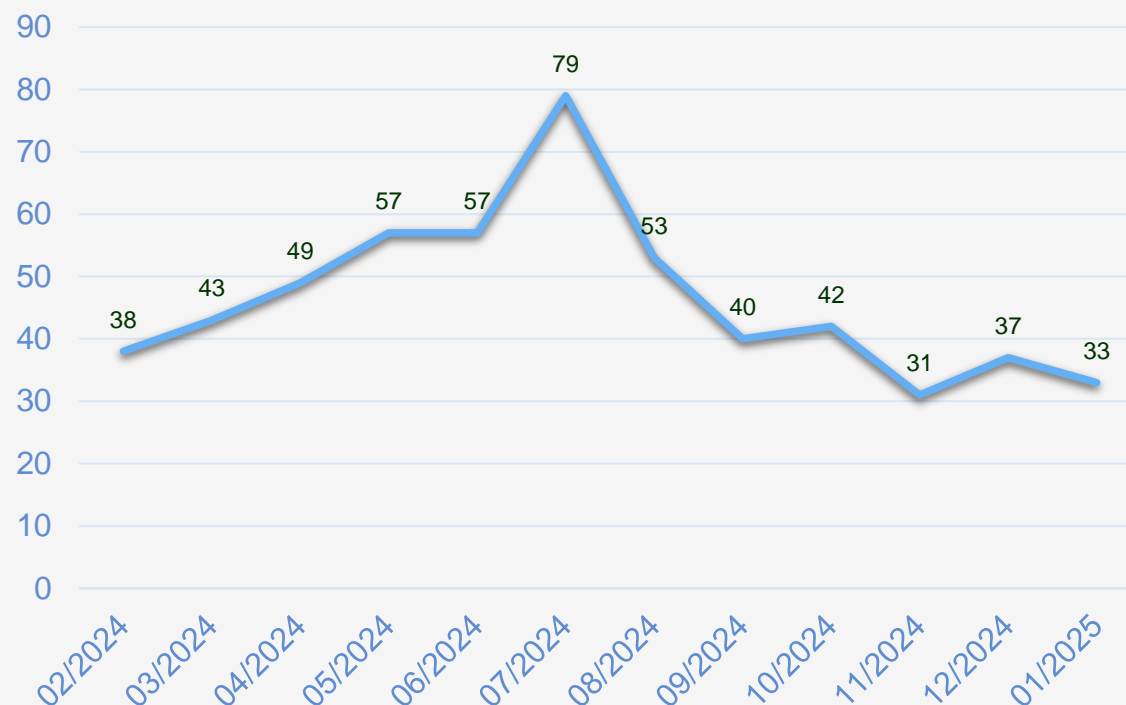
# Mis on Airbnb kõigi üüripindade keskmine täituvusprotsent Pärnus?

Analüüsis Pärnu Airbnb üüripindade keskmist täituvusmäära perioodil veebruar 2024 kuni jaanuar 2025, näeme selget varieeruvust:

- Kõrgeim keskmine täituvus registreeriti juulis 2024 (79%)
- Madalaim keskmine täituvus esines oktoobris 2024 (31%)

Allikas: Airbtics, LLC

Keskmine täituvusprotsent

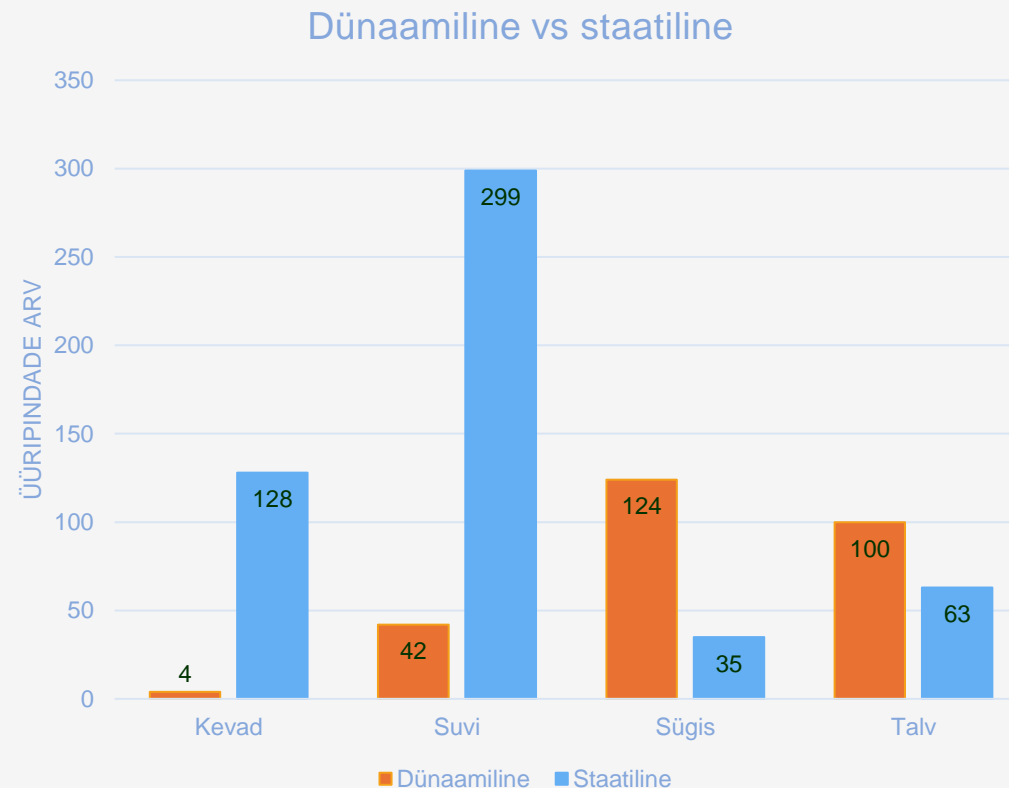


# Kuidas toimub Airbnb üüripindade hinnastamine Pärnus?

Uurimistöös raames viidi läbi analüüs, et teha kindlaks staatilise ja dünaamilise hinnastamismudel kasutamise osakaalud, selleks filtreeriti andmetest välja kõik üüripinnad mis olid iga aastaaja kolmel kuul üüriteenust osutanud.

- Kevadperioodil domineerib staatilise hinnakujundus, saavutades aastaegade lõikes kõrgeima osakaalu.
- Suvel tulevad turule paljud üüripinnad mille kalendrid olid eelnevalt blokeeritud ja selgelt ülekaalus on staatiline hinnastamine.
- Sügisel ilmneb dünaamilise hinnastamisstrateegia ülekaal kõige tugevamalt.
- Talveperiood esindab kõige tasakaalustatumat jagunemist, kus staatilise ja dünaamilise hinnakujundusega üürikorterite proportsioonid on märkimisväärselt võrdsemad võrreldes teiste aastaegadelega.

Allikas: Airbtics, LLC



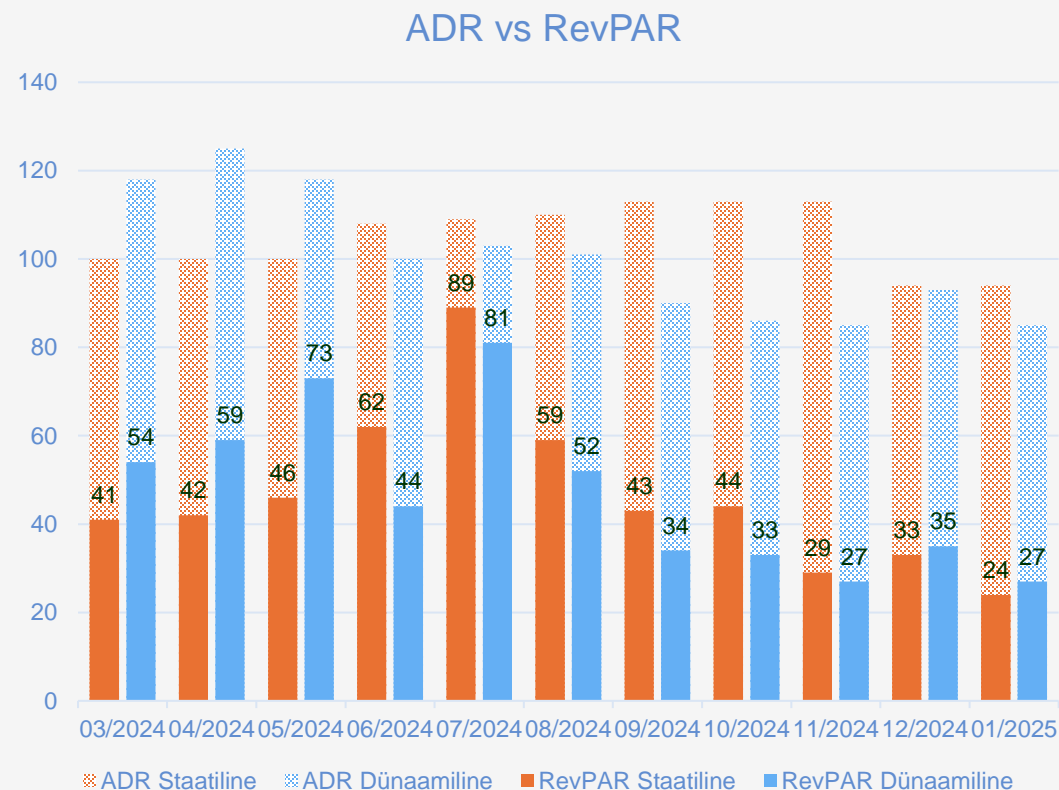
# Kui palju teenib keskmine Pärnu Airbnb üüriruum erinevatel kuudel?

Käesolev graafik illustreerib Pärnu Airbnb lühiajaliste üürikorterite kaht peamist tulemuslikkuse näitajat: keskmist päevast toa hinda (ADR) ja keskmist tulu saadaval oleva toa kohta (RevPAR). Näitajad on esitatud kuude lõikes, võrreldes staatilise ja dünaamilise hinnastrateegia mõju tulupotentsiaalile.

Oluline on märkida, et kevadperioodi (märts-mai 2024) dünaamilise hinnakujunduse andmestik põhineb vaid nelja üüripinna näitajatel, mistõttu tuleks neid tulemusi interpreteerida teatava reservatsiooniga.

Tähelepanuväärne on, et talvekuudel (november-veebruar) esineb märkimisväärne erinevus ADR ja RevPAR näitajate vahel. See diskrepants viitab selgelt madalamale täitumismäärale antud perioodil, mis omakorda mõjutab otseselt üüripindade tegelikku tulukust.

Allikas: Airbtics, LLC



# Mis on Airbnb üürikorteritele omanike poolt määratud minimaalne viibimise pikkus?

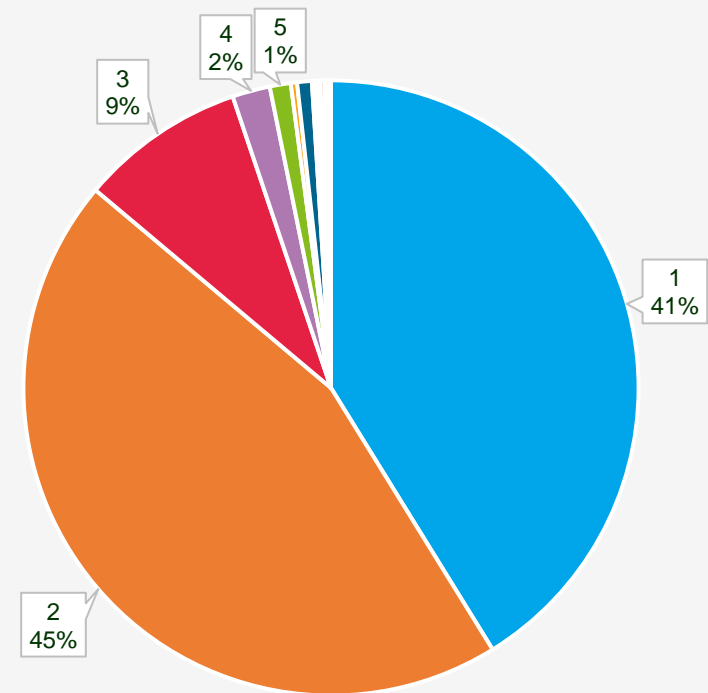
Järgnev slaid toob välja mis on Airbnb üürikorterite omanike poolt määratud minimaalsed viibimise pikkused Pärnu turul.

Diagramm näitab, et:

- Kõige levinum minimaalne viibimise nõue on kaks päeva (45%).
- Peaaegu sama populaarne on ühe päevane viibimise nõue (41%).
- Kokku moodustavad 1- ja 2-päevased miinimumnõuded valdava enamuse ehk 86%
- Oluliselt vähem levinud on pikemad miinimumnõuded: kolm päeva (9%), neli päeva (2%) ja viis päeva (1%).

Allikas: Airbtics, LLC

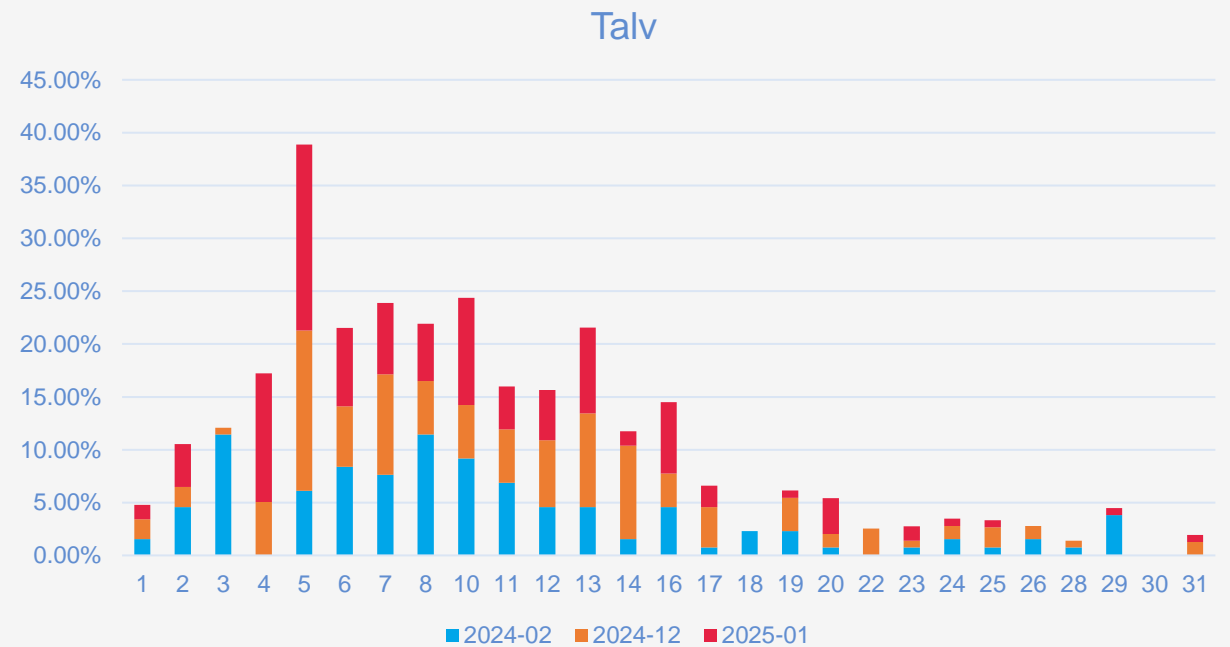
Üüripinna poolt ette nähtud minimaalne viibimise pikkus päevades



# Kui pikk on Airbnb broneering Pärnus talvel?

Talvel on eelistatud on lühemad ja keskmise pikkusega broneeringud vahemikus 5-10 päeva. Kõige populaarsem on 5-päevane broneering, moodustades ligi 40% kõigist broneeringutest. Pikaajalisi (üle 18-päevaseid) broneeringuid esineb vähe, kuid need siiski on.

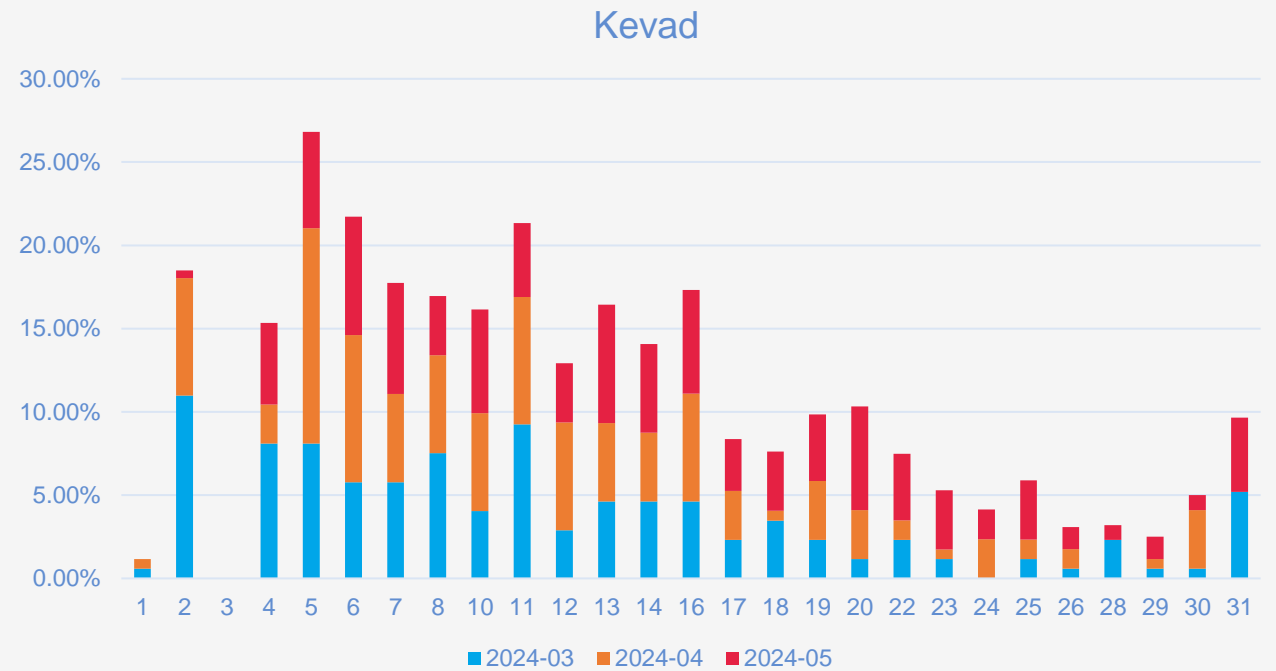
Allikas: Airbtics, LLC



# Kui pikk on Airbnb broneering Pärnus kevadel?

Graafik näitab selgelt, et Pärnu Airbnb külastajad eelistavad kevadel lühemaid peatumisi, kus domineerivad nädala või veidi pikemad broneeringud.

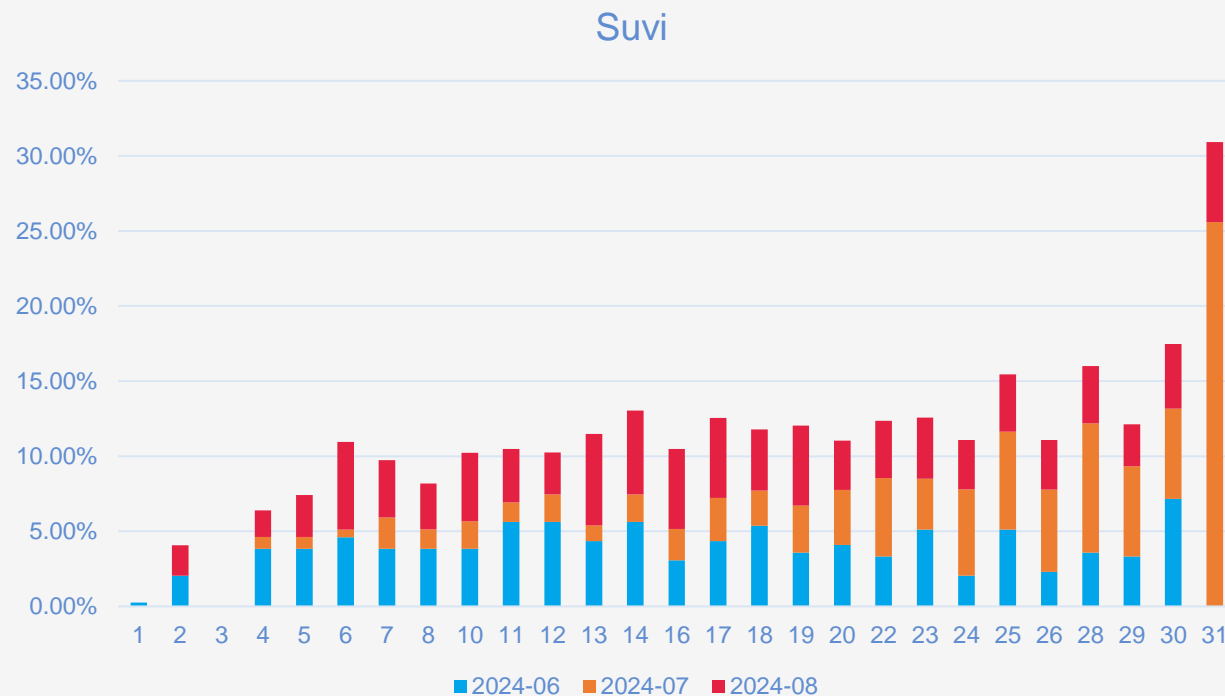
Allikas: Airbtics, LLC



# Kui pikk on Airbnb broneering Pärnus suvel?

Suvel on kõige populaarsem broneeringud 31 päeva, mis moodustab üle 30% kõigist broneeringutest. Ühe- ja kahepäevaseid broneeringuid tehakse väga vähe. Eelistatakse kas ühenädalaseid või kuu-pikkuseid peatumisi.

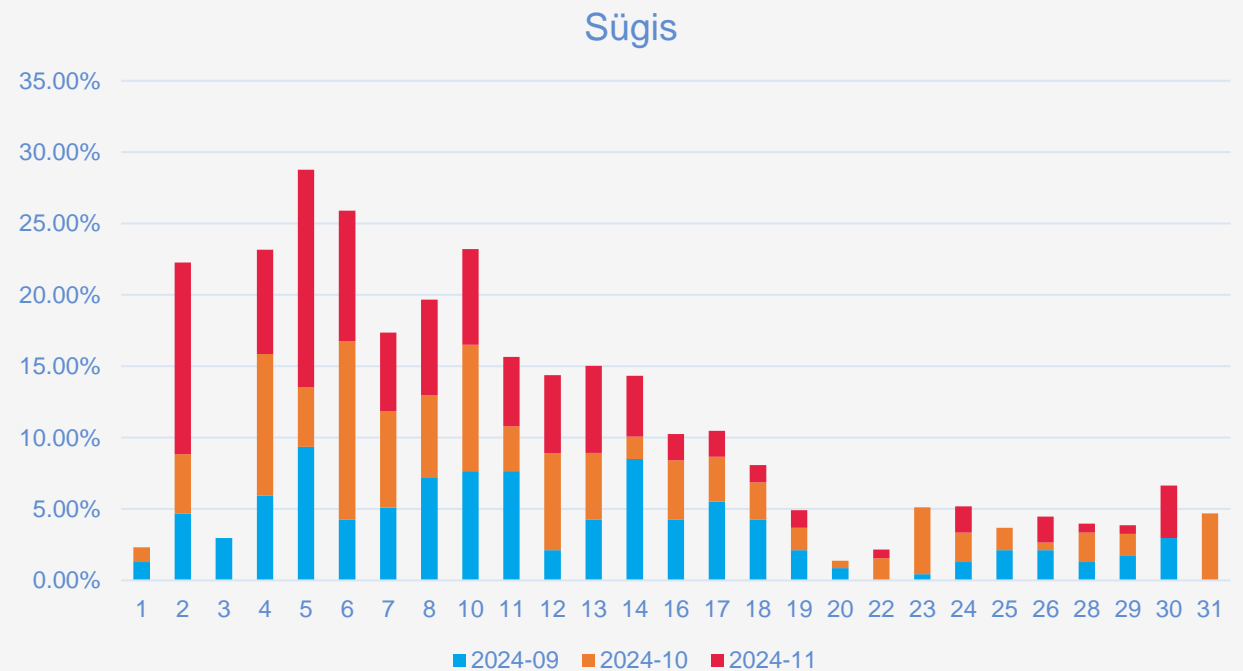
Allikas: Airbtics, LLC



# Kui pikk on Airbnb broneering Pärnus sügisel?

Kõige populaarsemad on 2-6 päeva pikkused broneeringud, millest eriti esile tõuseb 5-päevane peatumine (ligi 30%). Kõrgeim aktiivsus on novembrikuus (punane), eriti lühema pikkusega broneeringute osas. Üle 20 päevaseid broneeringud on vähe.

Allikas: Airbtics, LLC



# Kui palju tulu toodab Airbnb lühiajaline üürimine Pärnus?

---

Perioodil 02.2024-01.2025 sai Pärnus Airbnb platvormil läbi lühiajalise üürimise tulu kokku 695 kinnisvara omaniku.

- Pärnu turu käive oli kokku 5 282 540€
- Keskmine käive antud perioodil kinnisvara kohta oli 8 533€
- Suurim käive kinnisvara kohta oli 97 173€ sellest 94% tuli perioodil 05.2024-08.2024
- TOP 5 kõige suurema teenistusega kinnisvara omanikud tegelesid üürimisega ainult perioodil 05.2024-08.2024 saades see läbi keskmiseks käibeks 10 000€ kuus.

Allikas: Airbtics, LLC





TARTU ÜLIKOOL  
Pärnu kolledž

1632



Foto: Hando Murumägi