



Íbúðalána
sjóður

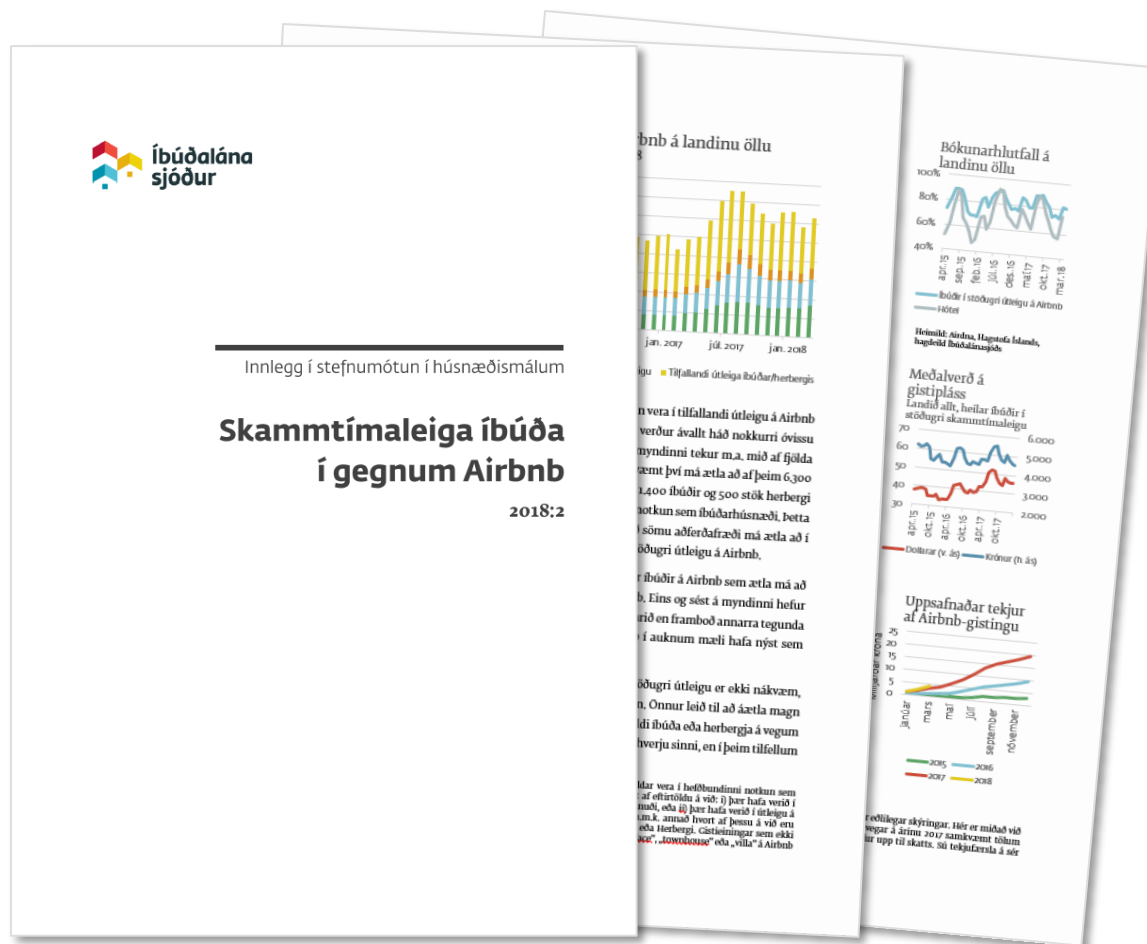
Airbnb – nýi nágranninn þinn

20. júní 2018

Ólafur Heiðar Helgason
Hagfræðingur



Ný skýrsla kom út í dag



Til umræðu í dag

Umfang
Airbnb-gistingar

Samhengi við
ferðapjónustu

Áhrif á
húsnæðismarkað

Er frekari
aðgerða þörf?

Umfang Airbnb-gistingar



Mismunandi tegundir gistingar í boði á Airbnb

Tilfallandi útleiga heimila



Umfangsmikil og samfelld útleiga íbúða



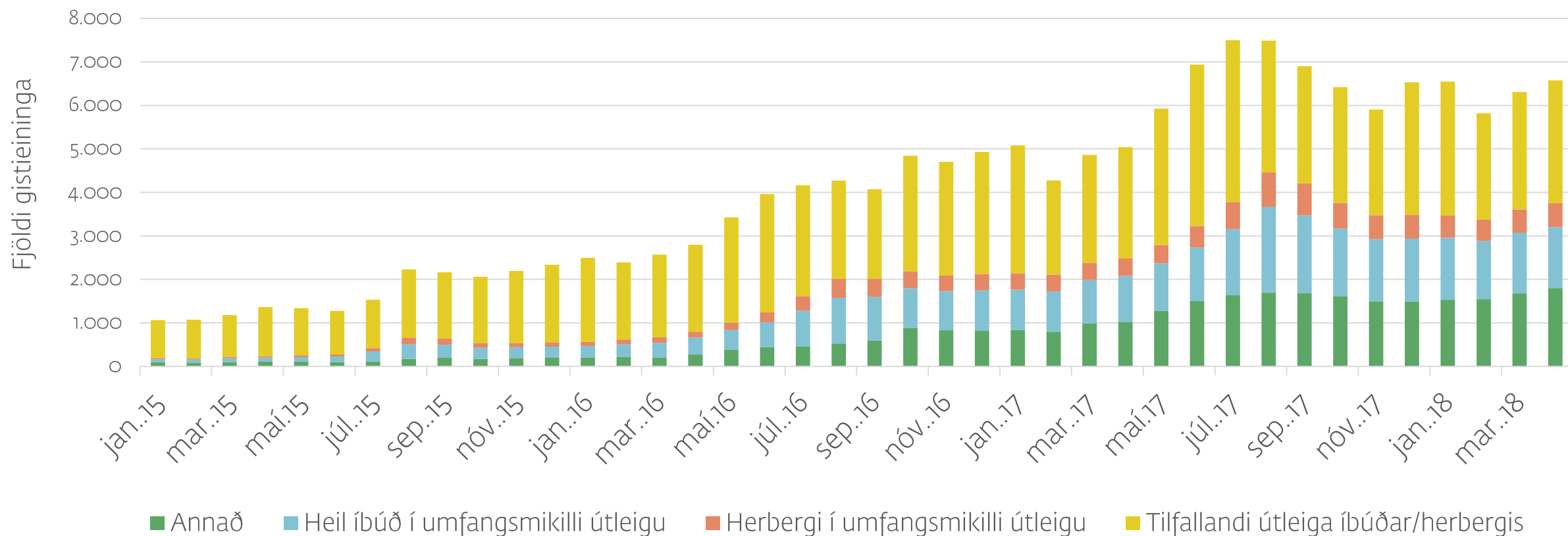
Aðrar tegundir gististaða



6.000 virkar skráningar á Airbnb á Íslandi

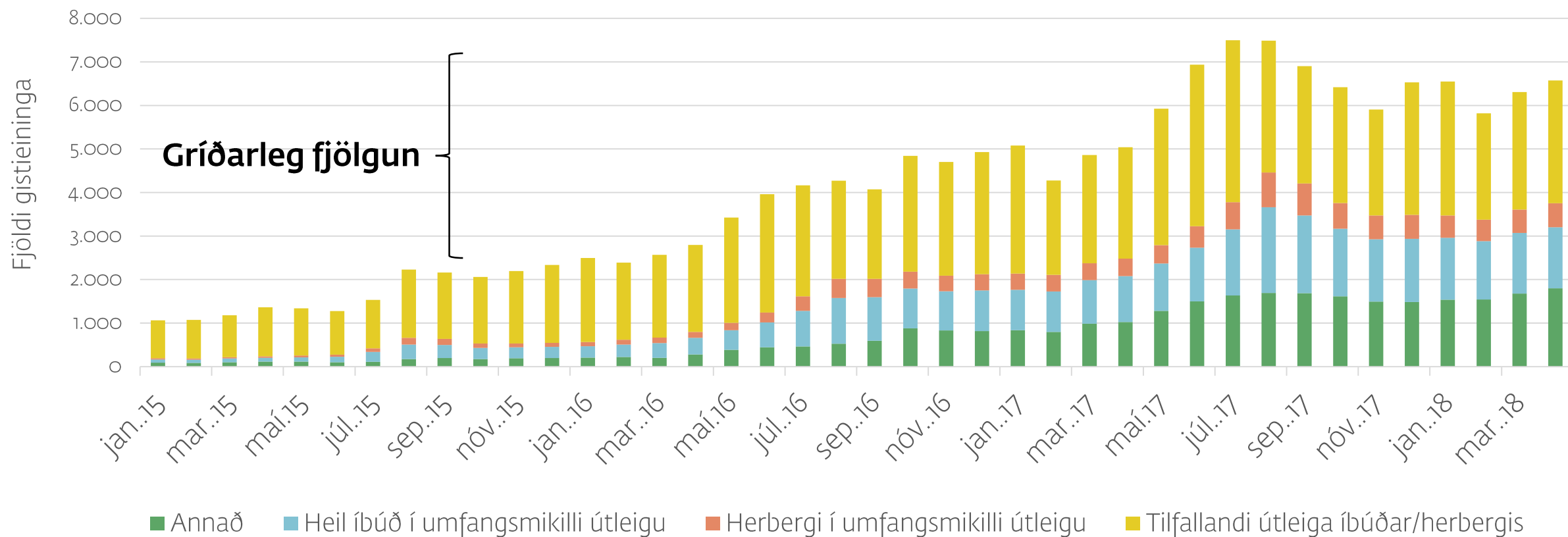
Framboðnar gisteiningar á Airbnb á landinu öllu

Janúar 2015 - apríl 2018



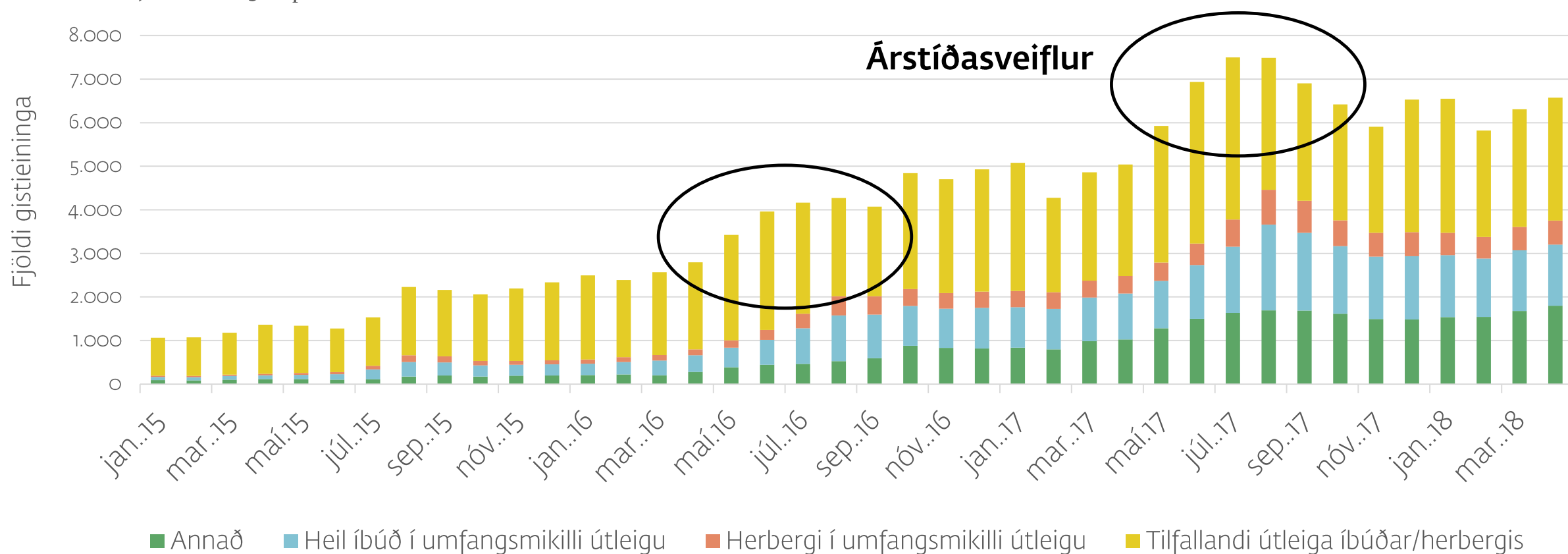
6.000 virkar skráningar á Airbnb á Íslandi

Framboðnar gisteiningar á Airbnb á landinu öllu
Janúar 2015 - apríl 2018



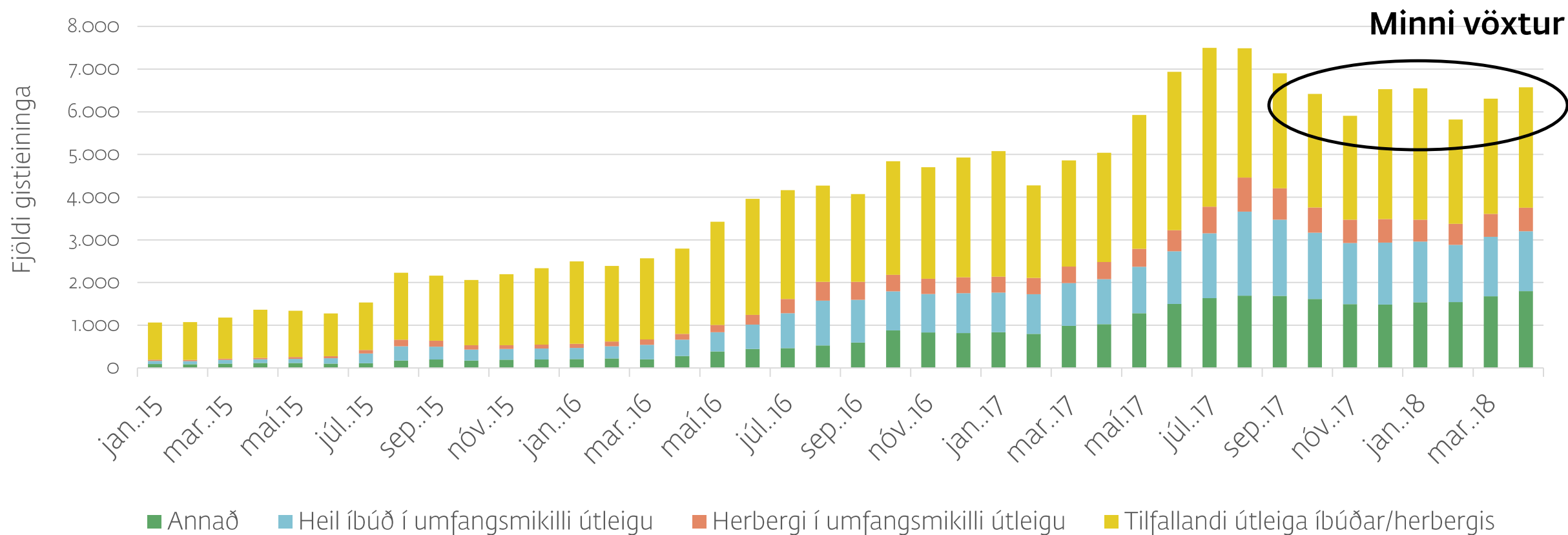
6.000 virkar skráningar á Airbnb á Íslandi

Framboðnar gisteiningar á Airbnb á landinu öllu
Janúar 2015 - apríl 2018



6.000 virkar skráningar á Airbnb á Íslandi

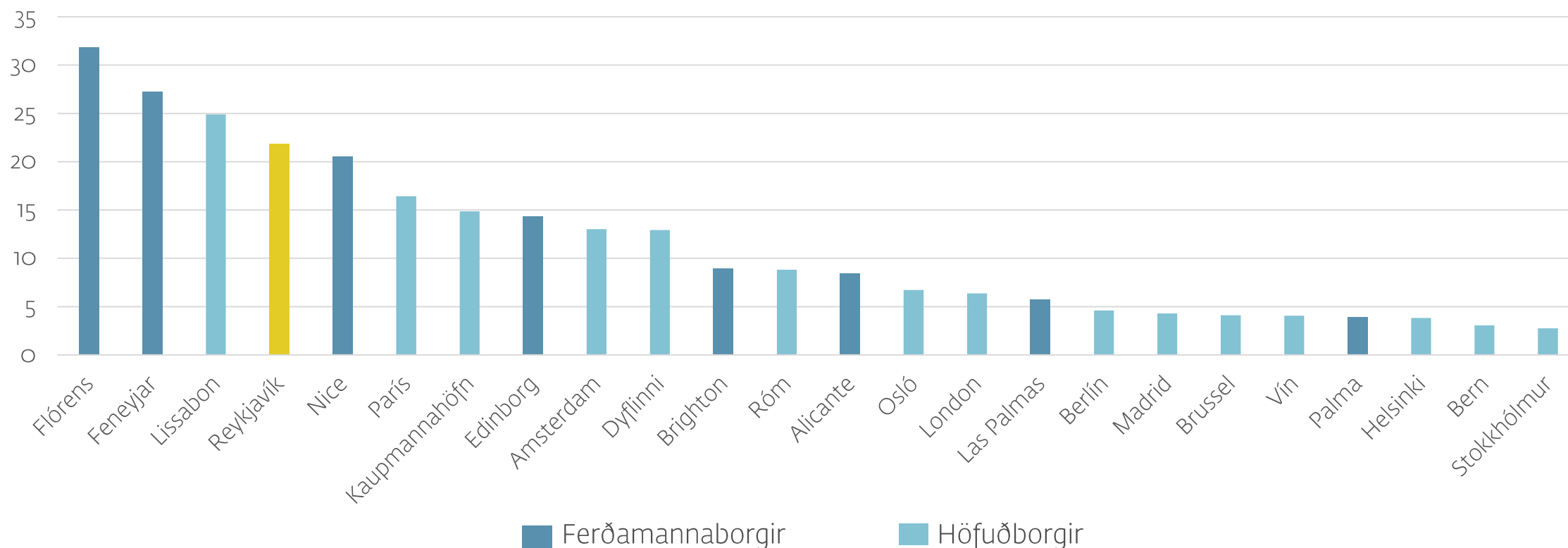
Framboðnar gisteiningar á Airbnb á landinu öllu
Janúar 2015 - apríl 2018



Reykjavík í öðru sæti meðal höfuðborga V-Evrópu

Airbnb-einingar á 1.000 íbúa

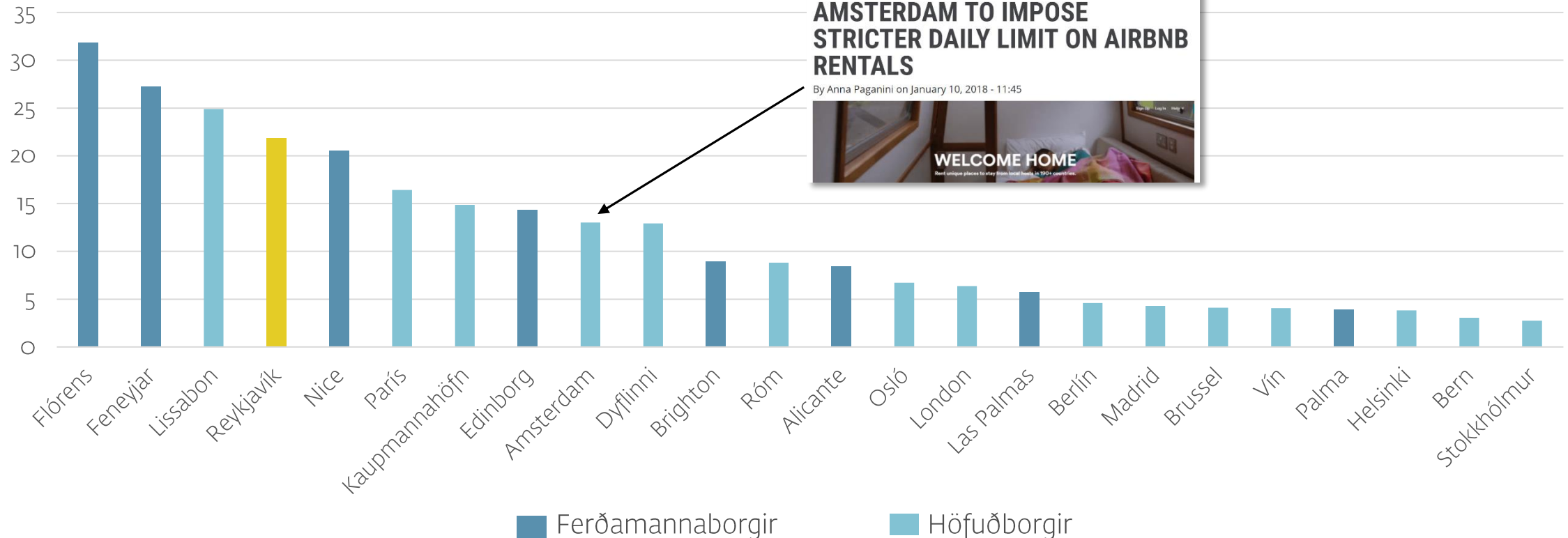
Nokkrar höfuðborgir og ferðamannaborgir í Evrópu, apríl 2018



Reykjavík í öðru sæti meðal höfuðborga V-Evrópu

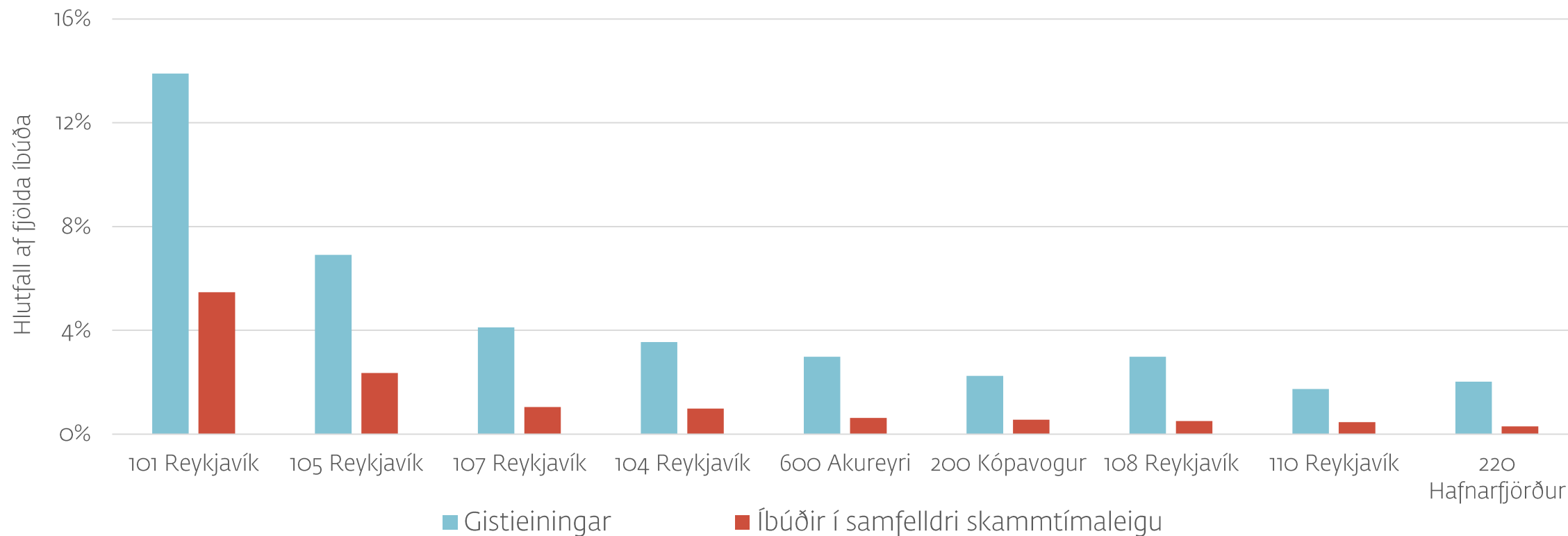
Airbnb-einingar á 1.000 íbúa

Nokkrar höfuðborgir og ferðamannaborgir í Evrópu, apríl 2018



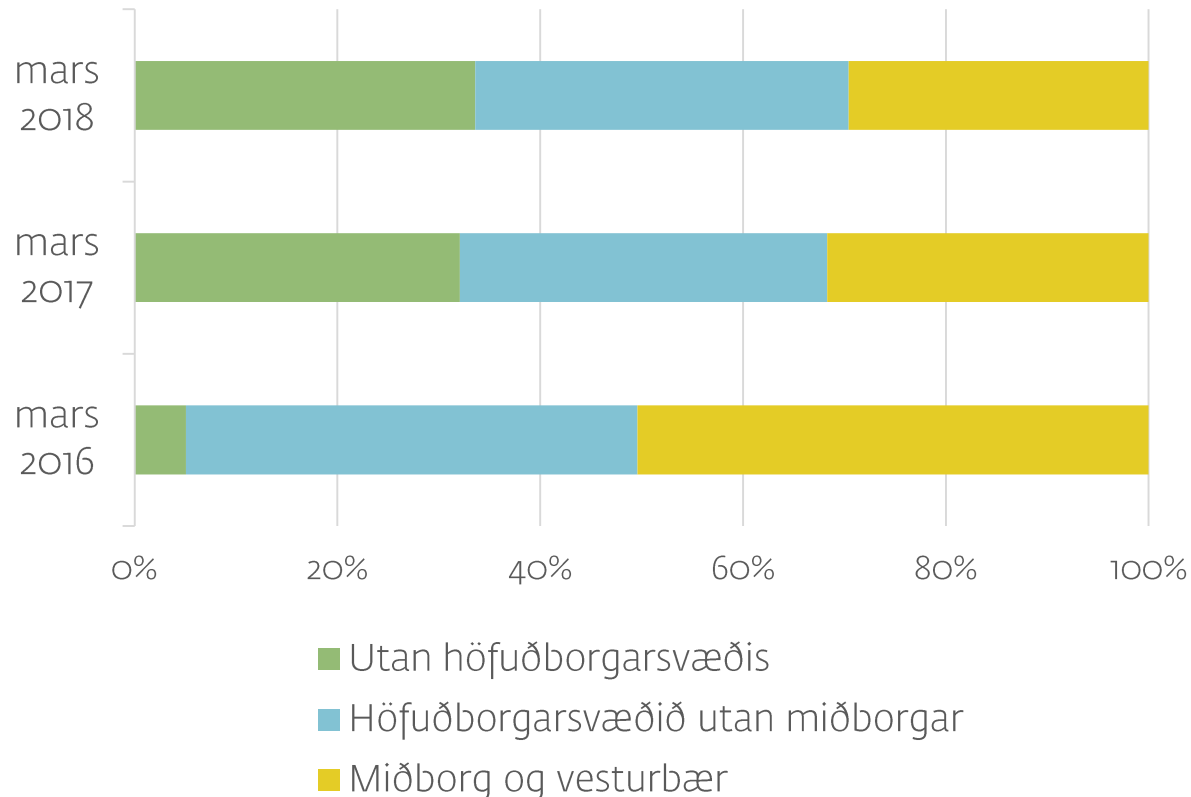
Áberandi mest um Airbnb-útleigu í 101 Reykjavík

Gistieiningar og íbúðir í samfelldri skammtímaleigu sem hlutfall af heildarfjölda íbúða
Nokkur póstnúmer í þéttbýli, mars 2018



Hlutdeild landsbyggðar hefur þó aukist

Airbnb-íbúðir og -herbergi eftir landsvæðum



Fjöldi íbúða í samfelldri
skammtímaleigu í mars:

570

Miðborg og vesturbær Reykjavíkur

480

Annars staðar á höfuðborgarsvæðinu

360

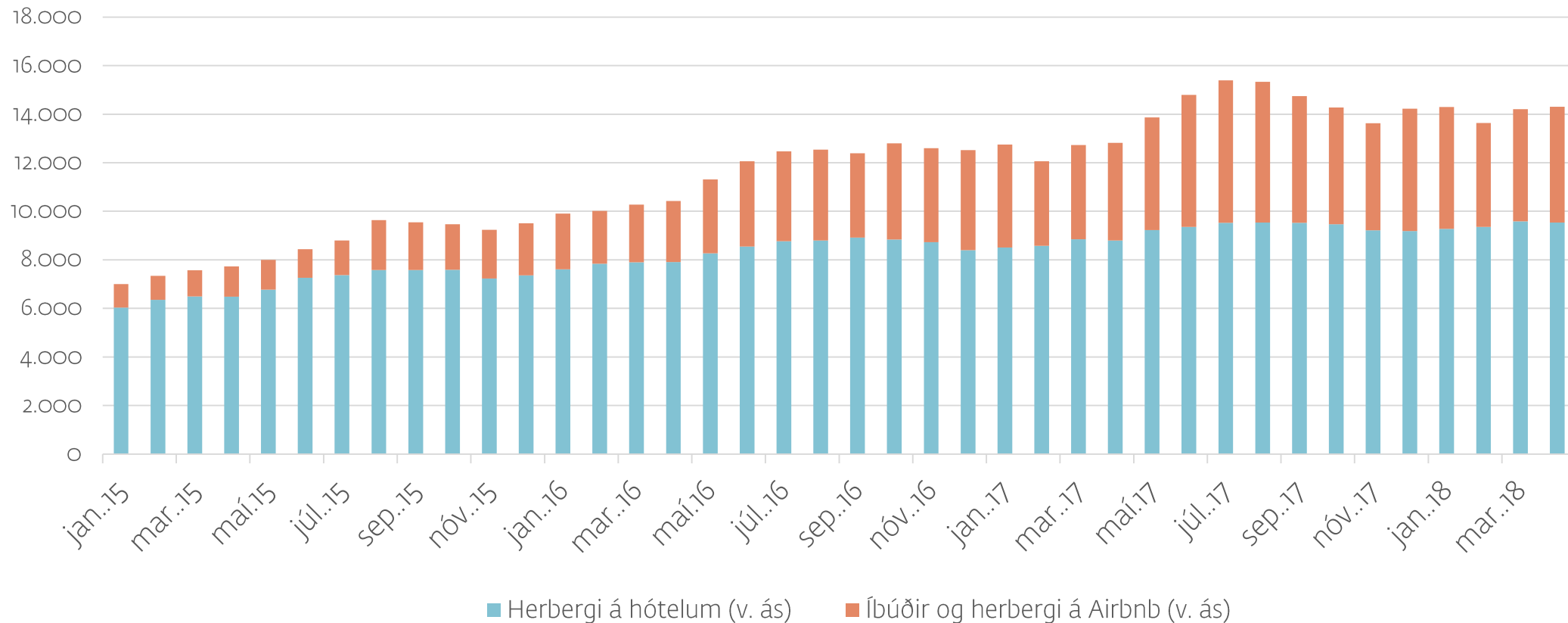
Utan höfuðborgarsvæðisins

Samhengi við ferðapjónustu



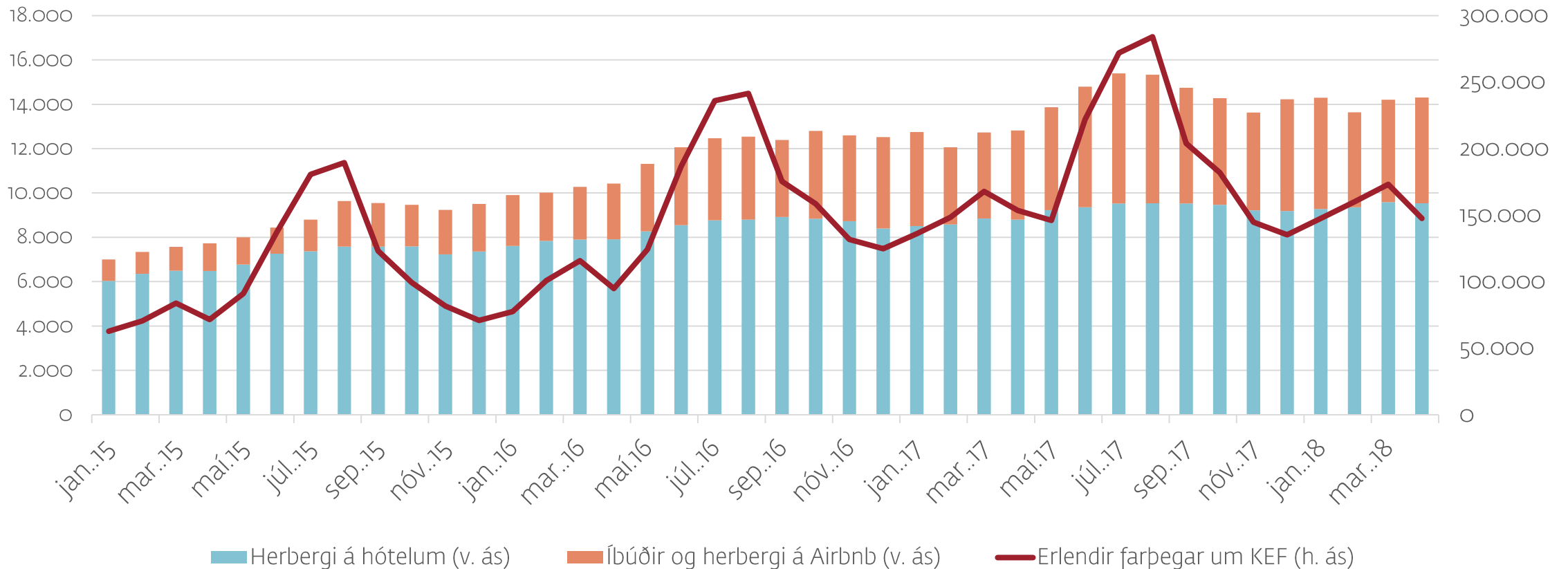
Skammtímaleiga hefur aukið sveigjanleika í ferðapjónustu

Framboð gistingar á Íslandi



Skammtímaleiga hefur aukið sveigjanleika í ferðapjónustu

Framboð gistingar á Íslandi og farþegar um Keflavíkurflugvöll



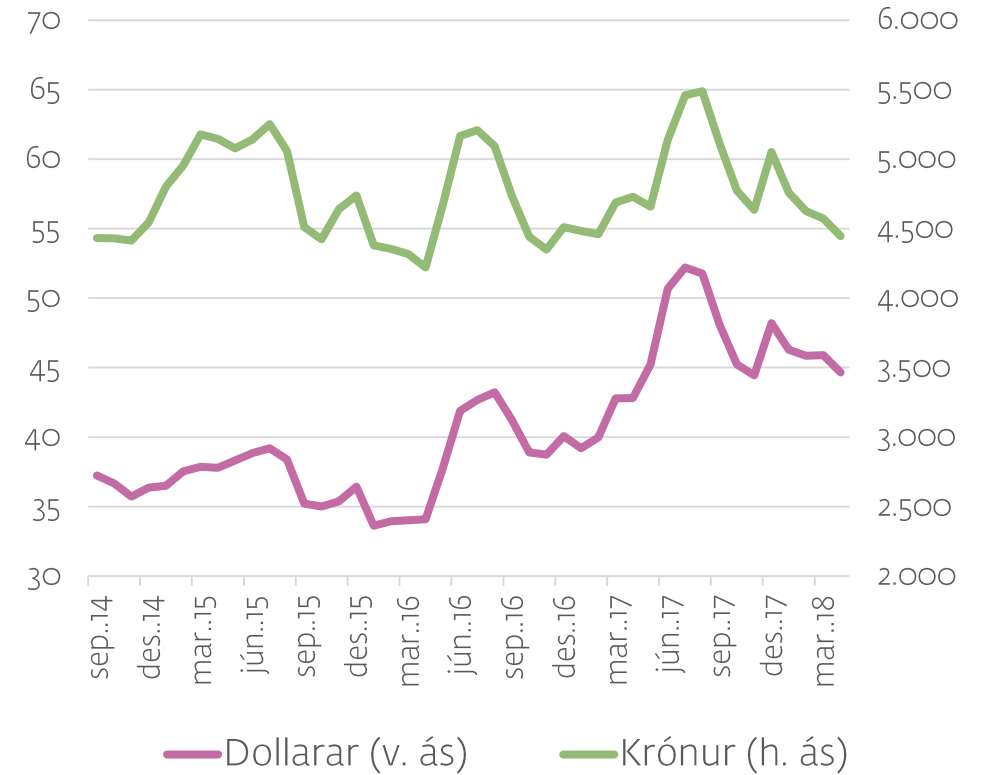
Heimild: Airdna, Hagstofa Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs. Aðrar tegundir gistingar en íbúðagisting ekki taldar með í tölum um Airbnb.

Árstíðasveiflur í nýtingu og verði

Nýtingarhlutfall Airbnb og hótélherbergja

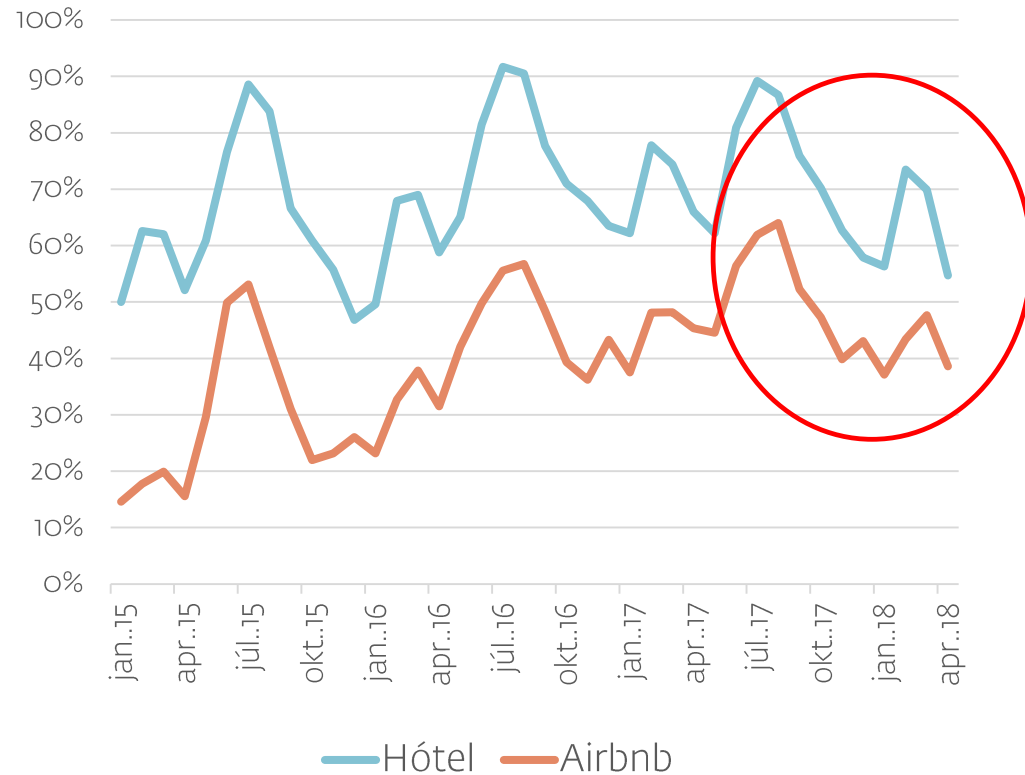


Meðalverð á gistipláss á Airbnb
Heilar íbúðir í umfangsmikilli útleigu

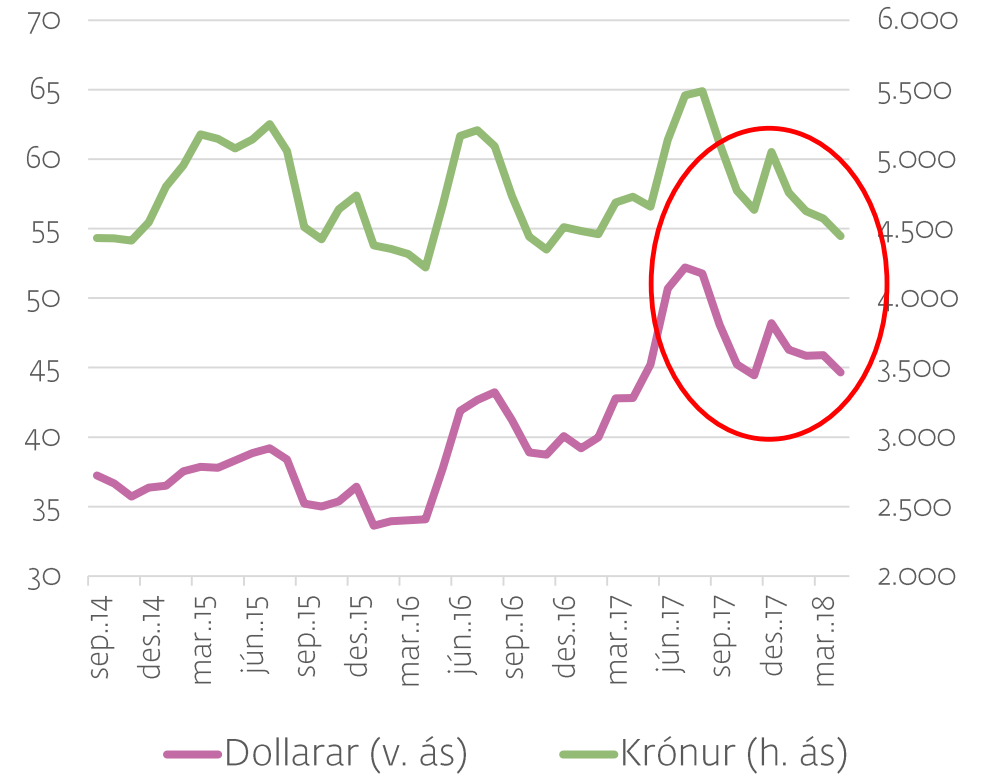


Árstíðasveiflur í nýtingu og verði

Nýtingarhlutfall Airbnb og hótélherbergja

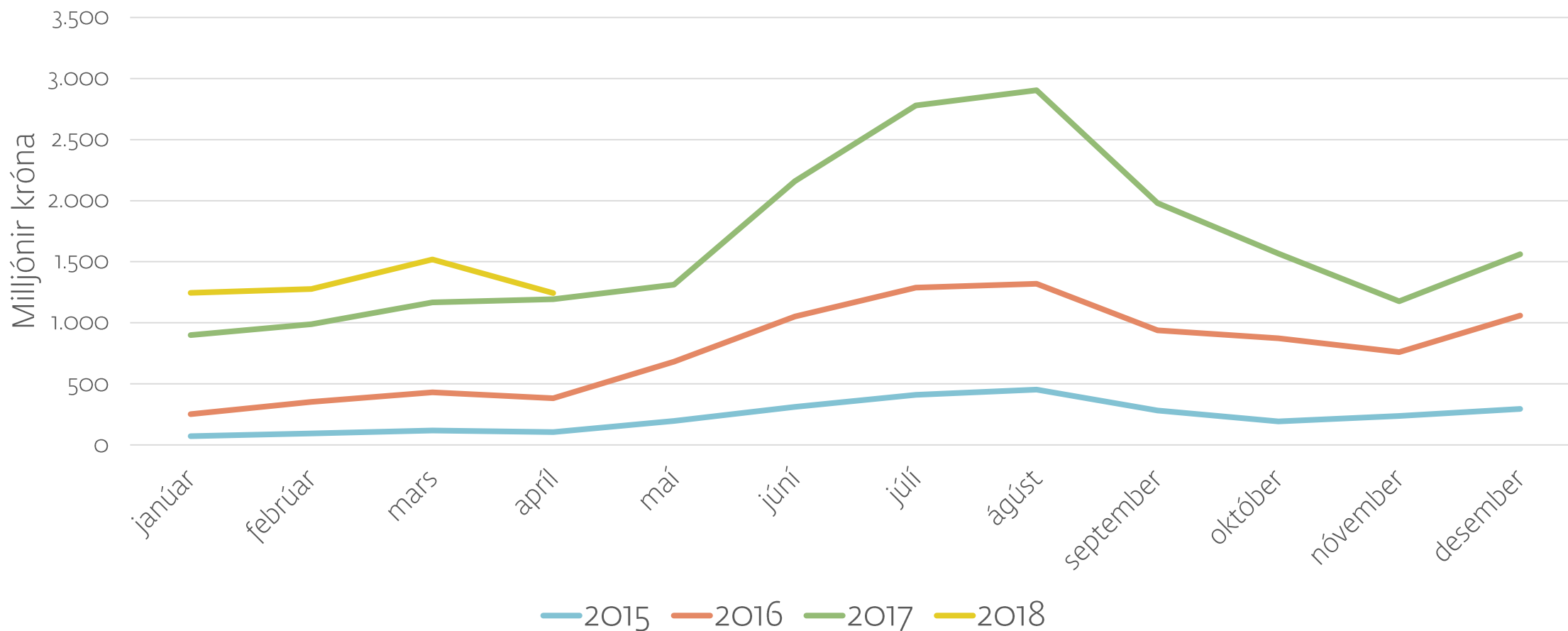


Meðalverð á gistiþláss á Airbnb
Heilar íbúðir í umfangsmikilli útleigu



Mun minni tekjuvöxtur í ár en í fyrra

Tekjur af Airbnb-útleigu á Íslandi



Áhrif á húsnæðismarkað





Tölutækning/PK&M arkitektar

Gistiryími Borgin hefur veitt gistileyfi á hæðum 1 til 8 í vesturbýggingunni (sjá mynd). Íbúðarnir eru 12 hæðir.

Borgin veitir gistileyfi á Höfða

● Samþykkir umsókn um gistileyfi í 38 íbúðum ● Rúm verður fyrir um 900 hótelge

Baldur Arnarson
baldura@mbl.is

Reykjavíkurborg hefur samþykkt umsókn Höfðaíbúða um leyfi til að breyta skilgreiningu á 38 íbúðum á Höfðatorgi sem gististað í flokki II. Íbúðirnar eru í Brietartúni 9-11. Stefnt er að því að afhenda íbúðirnar í byrjun næsta árs.

Sagt var frá því í Morgunblaðinu í lok apríl að umhverfis- og skipulagsráð hefði synjað umsókn Höfðaíbúða um gistileyfin. Af því til-efni var rætt við Hjálmar Sveinsson, formann umhverfis- og skipulagsráðs. Taldi Hjálmar þá aðspurður ólíklegt að byggingarfulltrúi myndi snúa ákvörðuninni við. Það gerðist hins vegar.

Snúa að miðborginni



Dæmi um umsóknir um gististaði í Reykjavík apríl til júní 2018

*Miðað er við tvo í herbergi/gistirými nema annað sé tekið fram.

Heimilisfang	Fjöldi gistirýma	Fjöldi gesta	Staða
Grensásvegur 8-10	Ekki gefið upp	74	Í vinnslu
Haukahlíð 2 (Vatnsmyri)*	448	900	Í vinnslu
Seljavegur 2	153	304	Samþykkt
Brautarholt 2	23	100	Samþykkt
Gnóðarvogur 44-46*	Ekki gefið upp	14	Í vinnslu
Grensásvegur 22*	Ekki gefið upp	10	Í vinnslu
Barónsstígur 47 – stækkun*	Ekki gefið upp	42	Samþykkt
Þverholt 18*	Ekki gefið upp	48	Í vinnslu
Hverfisgata 78	6	12	Samþykkt
Laugavegur 55*	52	104	Samþykkt
Skippholt 1	7		
Ægisgata 5			
Brietartún 9-11 (m.v. 3 í íbúð)	3		
Samtals	88		
Samþykkt	38		

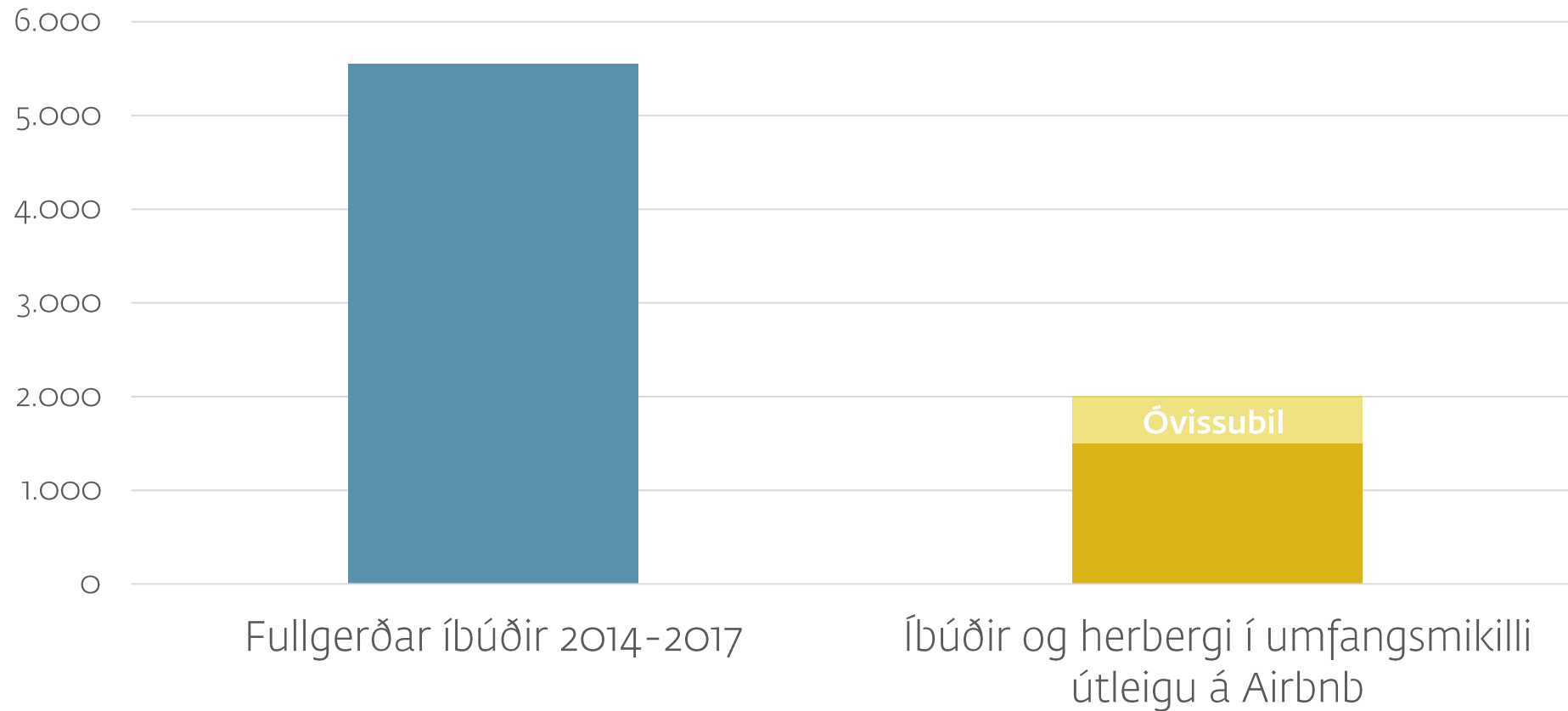
Sagt var frá því í Morgunblaðinu í lok apríl að umhverfis- og skipulagsráð hefði synjað umsókn Höfðaíbúða um gistileyfin. Af því til-efni var rætt við Hjálmar Sveinsson, formann umhverfis- og skipulagsráðs. Taldi Hjálmar þá aðspurður ólíklegt að byggingarfulltrúi myndi snúa ákvörðuninni við. Það gerðist hins vegar.

Dæni skipulagsráðs rými fyrr apríl. Þó vöðinn undirbú bilinu rúmar nærri 800 gesti.

Ásókn í Grensásveginn

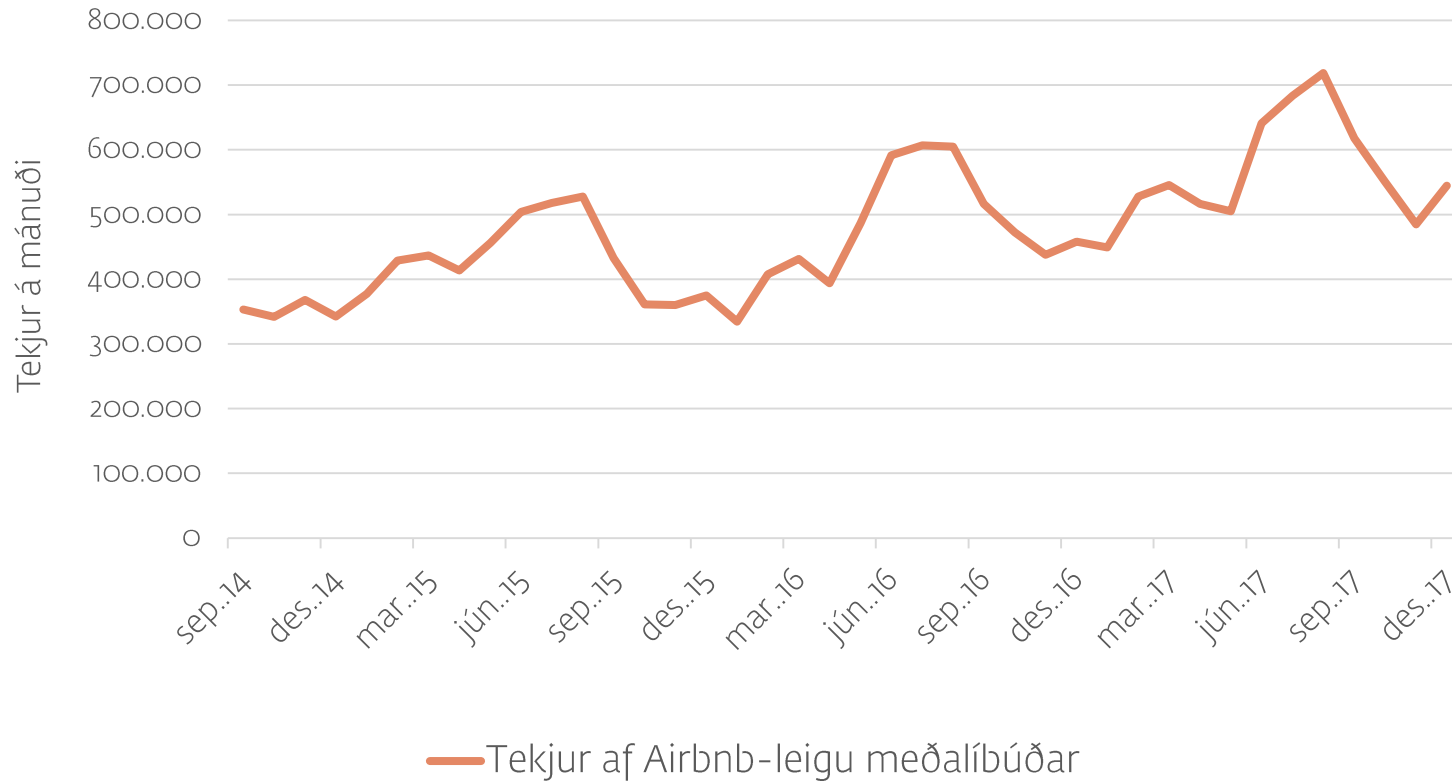
Athygli vekur að félag með sama aðsetur og Gamma hefur sótt um leyfi fyrir gististað fyrir 74 gesti í tveimur húsum á Grensásvegi 8 og 10. Við hliðina, á Grensásvegi 12, er nú verið að innrétta íbúðir sem leigðar verða Reykjavíkurborg. Þá eru fjárfestar að breyta Grensásvegi 16a, gamla ASÍ-húsinu, í 80 herbergja hót- el. Þeir hafa þó til að fjárfestar hafi þó á

Umfang Airbnb-íbúða mikið í samanburði við íbúðamarkað



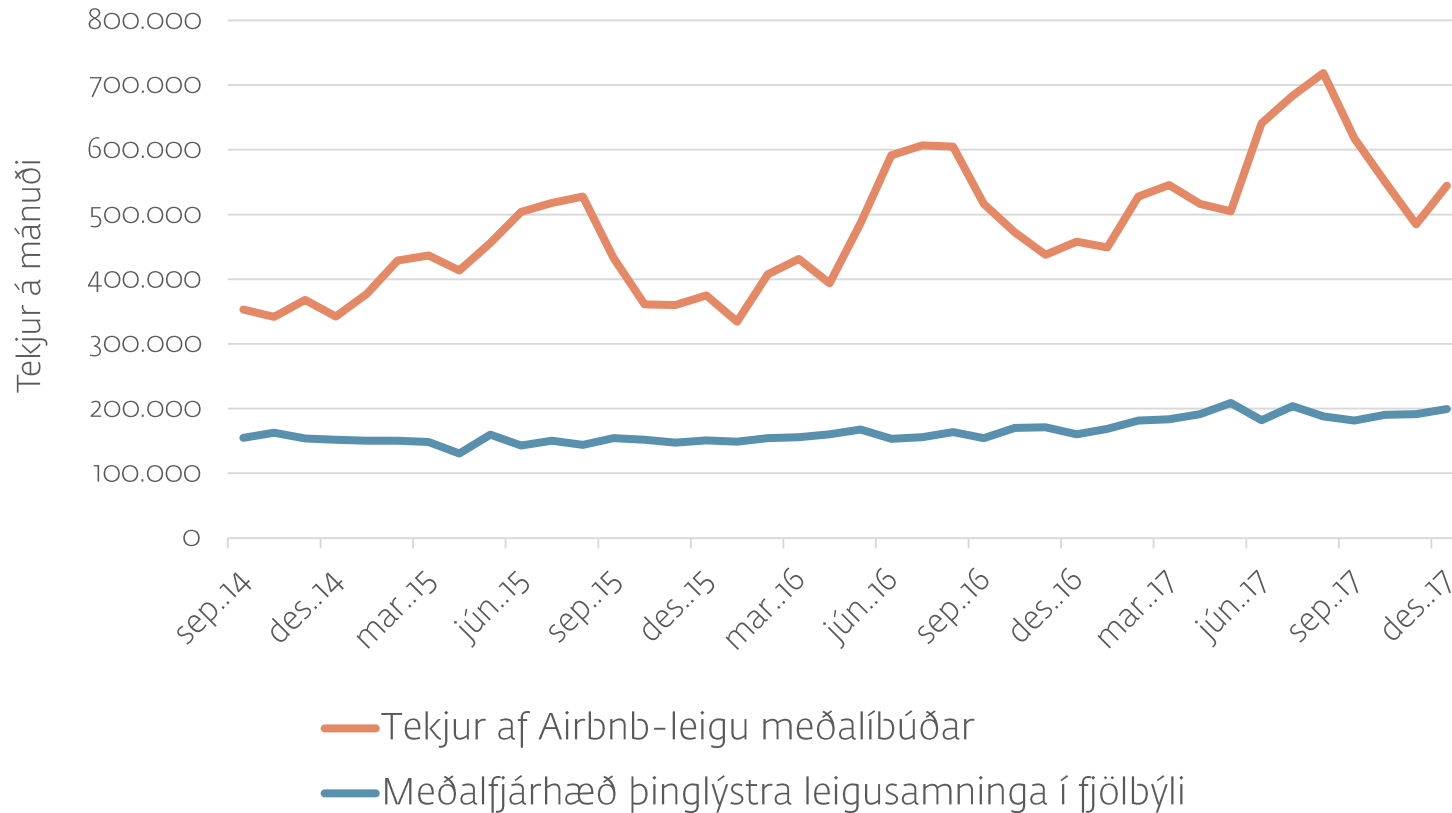
Meiri tekjur en hærri skattbyrði af skammtímaleigu

Leigutekjur af Airbnb og almennum markaði
101 og 107 Reykjavík. Vergar tekjur.



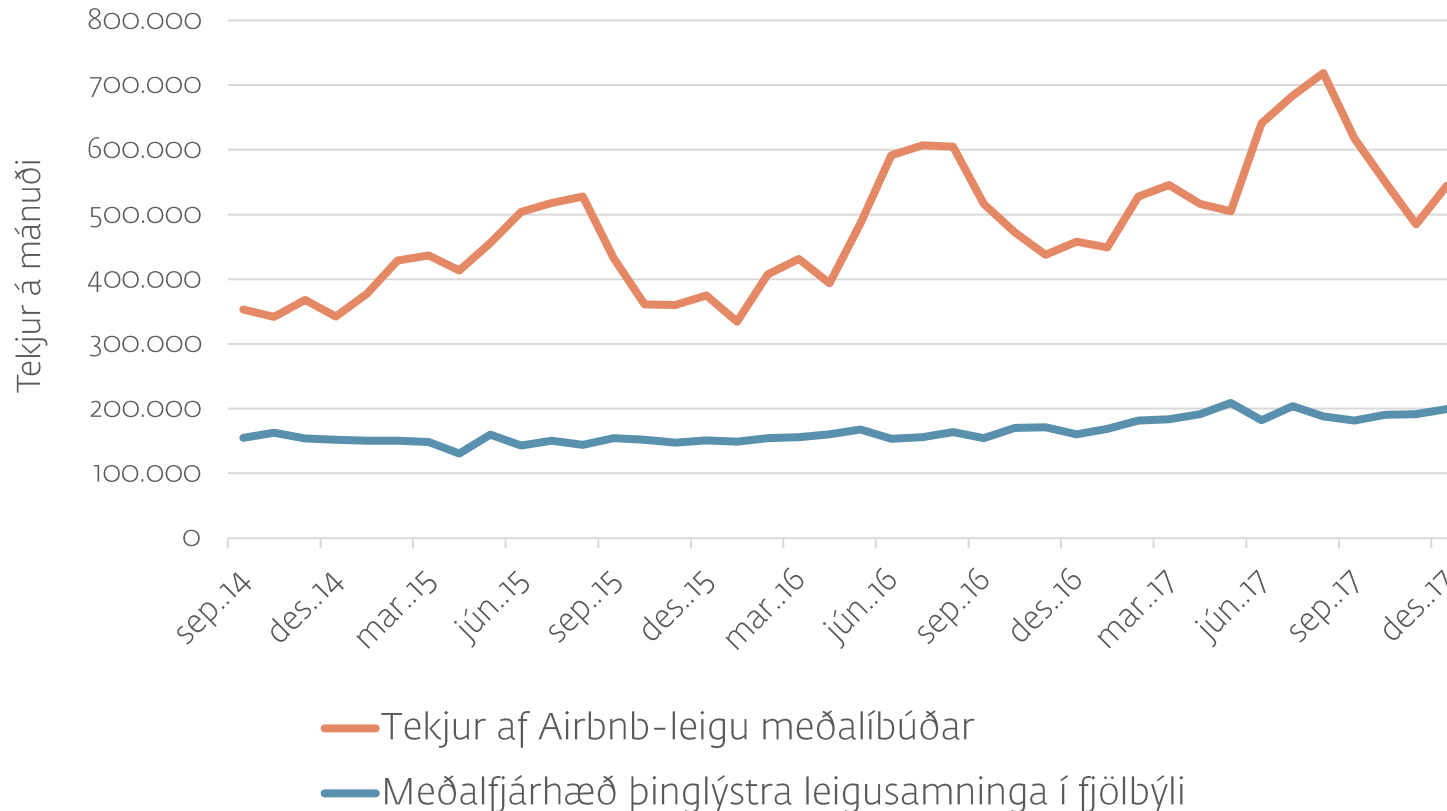
Meiri tekjur en hærri skattbyrði af skammtímaleigu

Leigutekjur af Airbnb og almennum markaði
101 og 107 Reykjavík. Vergar tekjur.



Meiri tekjur en hærri skattbyrði af skammtímaleigu

Leigutekjur af Airbnb og almennum markaði
101 og 107 Reykjavík. Vergar tekjur.

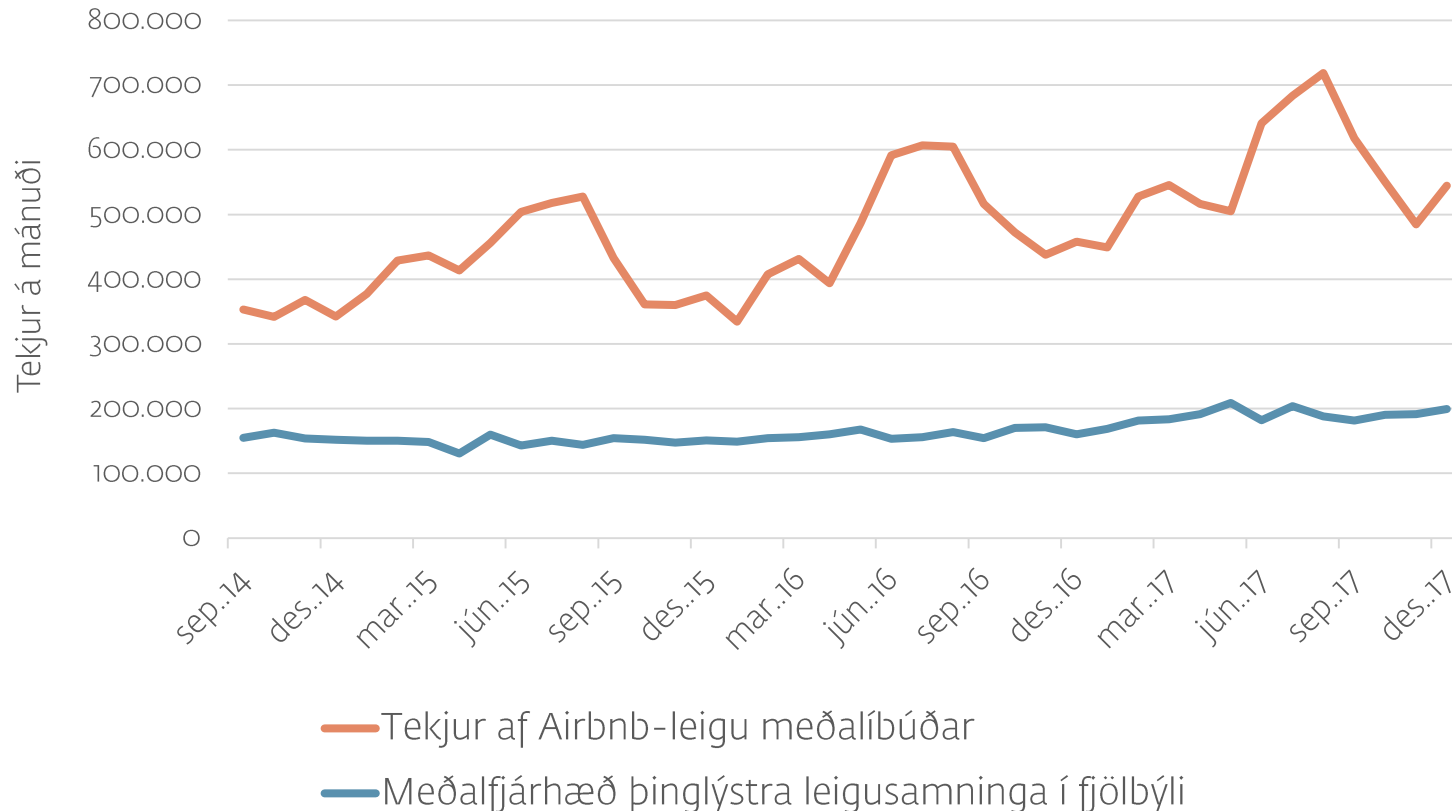


13%
Skattbyrði af langtímaleigu
íbúða

37%
Skattbyrði af leyfisskyldri
skammtímaleigu

Meiri tekjur en hærri skattbyrði af skammtímaleigu

Leigutekjur af Airbnb og almennum markaði
101 og 107 Reykjavík. Vergar tekjur.



13%
Skattbyrði af langtímaleigu
íbúða

37%
Skattbyrði af leyfisskyldri
skammtímaleigu

...auk aukins kostnaðar og
umstangs

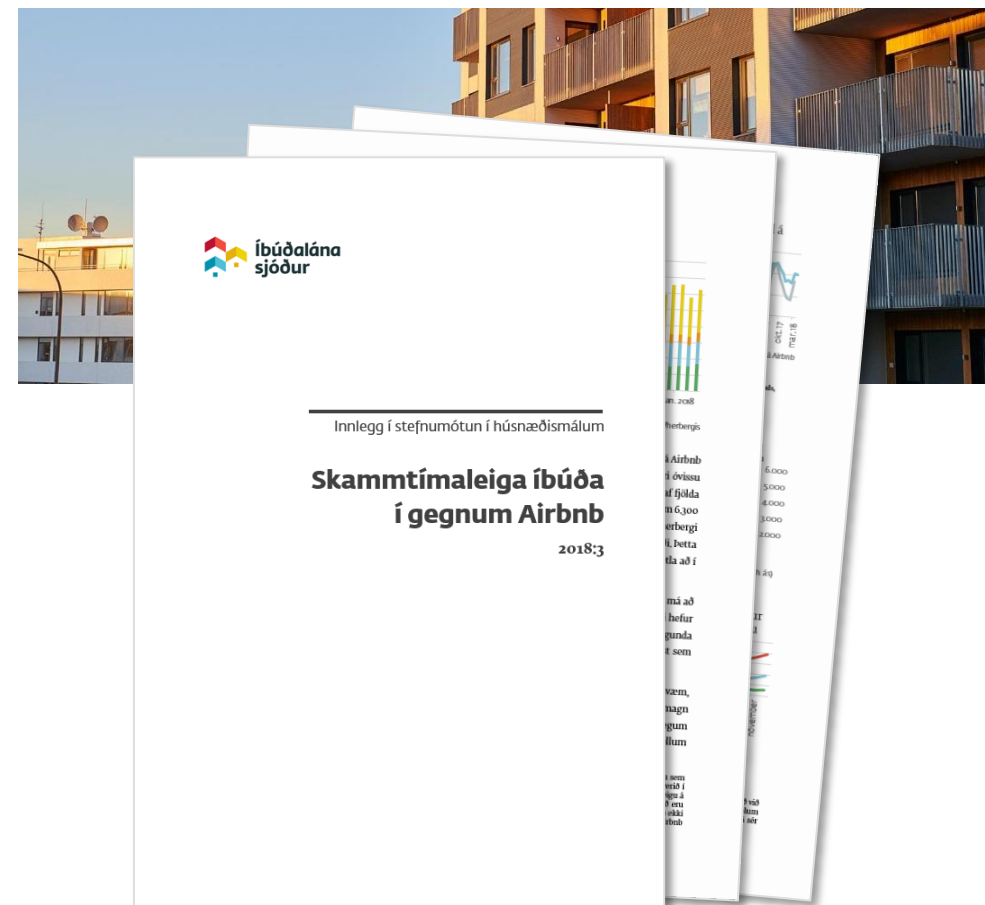
Vísbendingar um umtalsverð áhrif á íbúðaverð

Seðlabanki Íslands:

- 6% hækkun íbúðaverðs 2015-2017
- 15% af allri hækkun raunverðs á tímabilinu

Hagdeild Íbúðalánasjóðs:

- Allt að 5-9% hækkun meðalfermetraverðs 2015-2017
 - Orsakasamband ekki alveg ljóst



Vísbendingar um umtalsverð áhrif á íbúðaverð

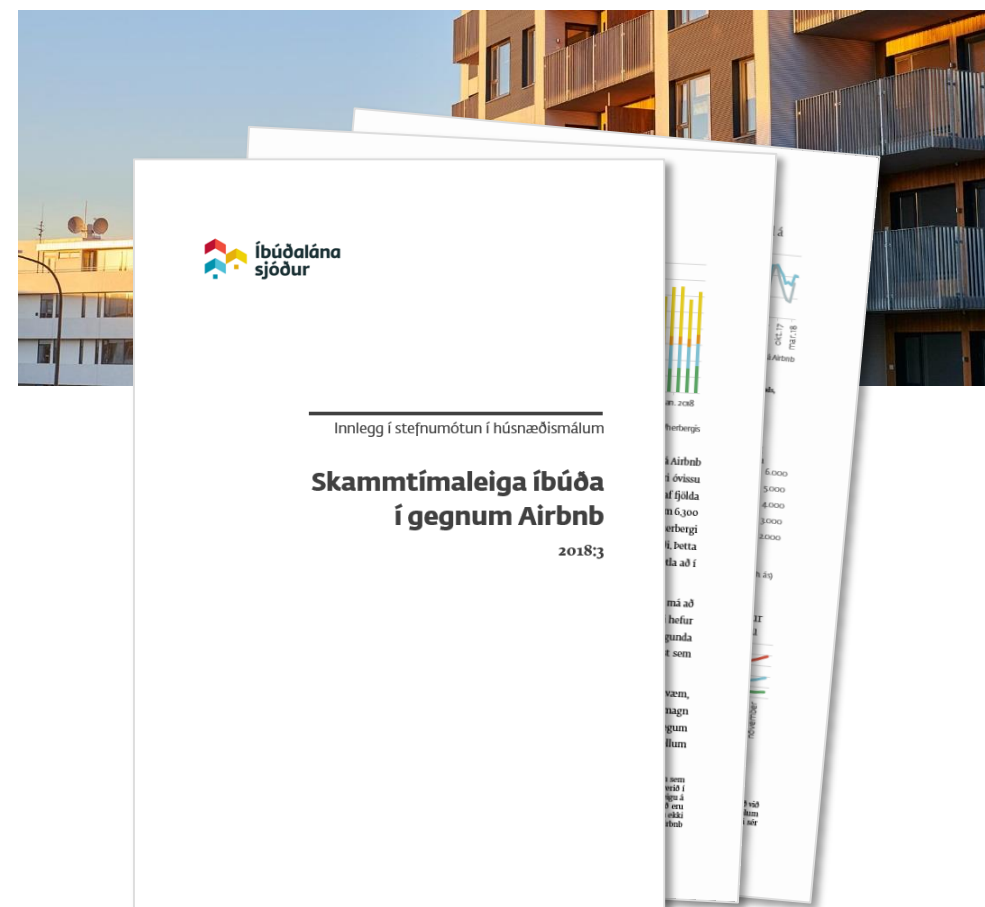
Seðlabanki Íslands:

- 6% hækkun íbúðaverðs 2015-2017
- 15% af allri hækkun raunverðs á tímabilinu

Hagdeild Íbúðalánasjóðs:

- Allt að 5-9% hækkun meðalfermetraverðs 2015-2017
 - Orsakasamband ekki alveg ljóst

Frekari rannsókna þörf



þarf frekari
aðgerðir?



Breytingar á regluverki í upphafi síðasta árs

Heimagisting

Að hámarki:

- 90 dagar í útleigu á ári
- 2 milljónir í leigutekjur



Skráning hjá sýslumanni

Leyfisskyld gististarfsemi

Umfram mörk heimagistingar



Rekstrarleyfi krafist

- Ýmis gögn og kostnaður
- 6 mismunandi aðilar veita umsögn

Verulega skortir á að skráningar séu í lagi

6.000

Virkar skráningar
á Airbnb

4.700

Airbnb-
skráningar í
íbúðarhúsnæði

1.300

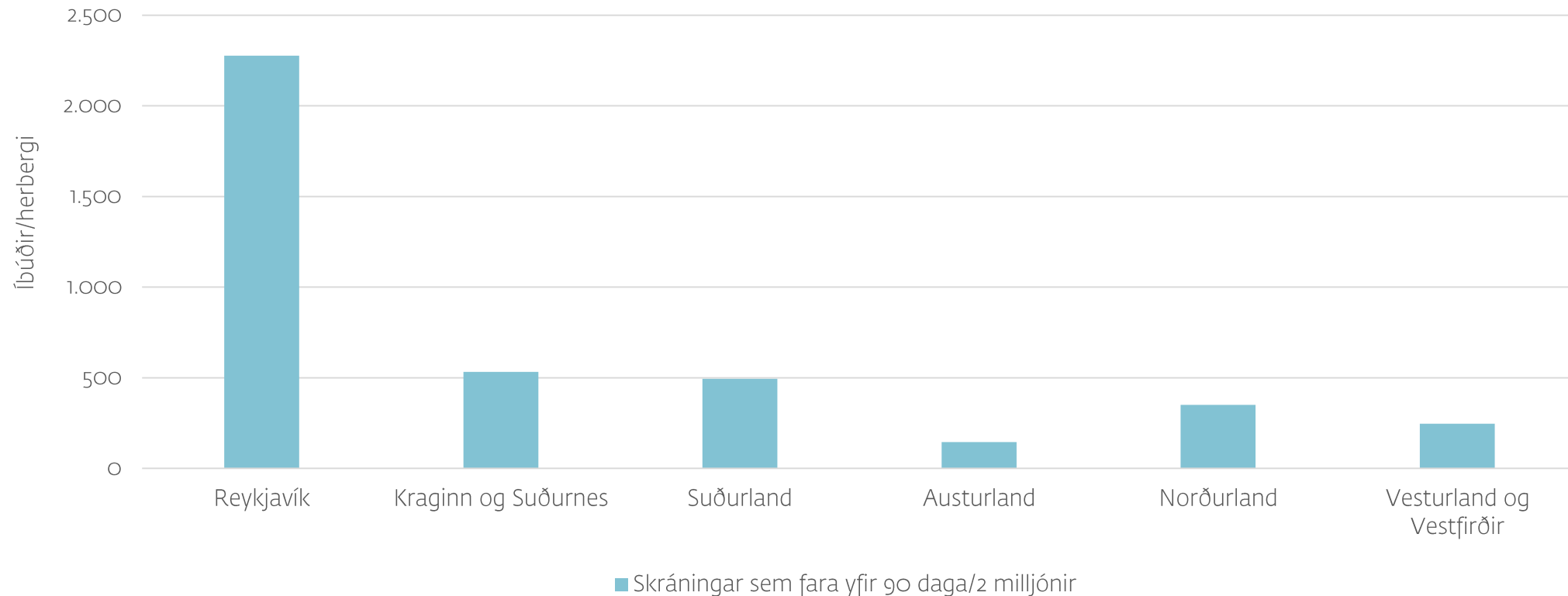
Skráningar vegna
heimagistingar
hjá sýslumanni

1.200

Íbúðir skráðar sem
atvinnuhúsnæði
(nóvember)

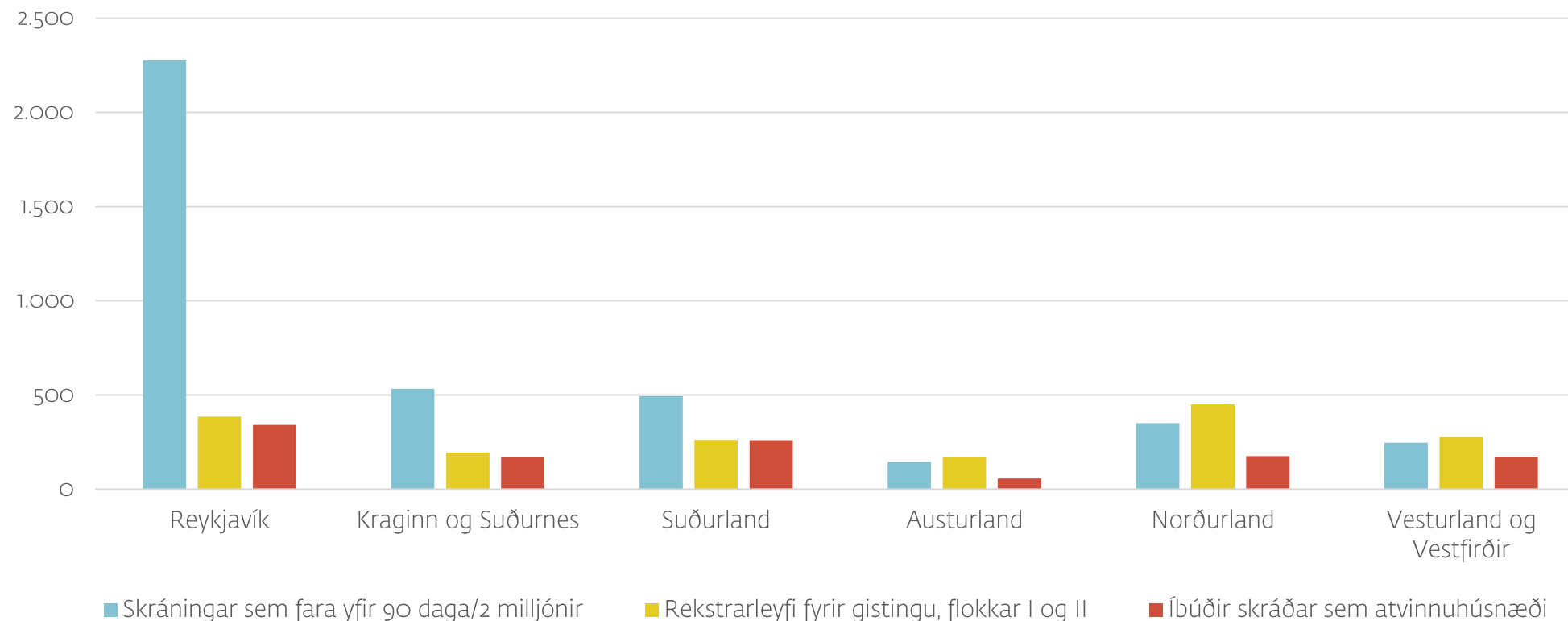
Meirihluti leyfisskyldrar útleigu virðist vera leyfislaus

Íbúðir og herbergi yfir mörkum heimagistingar árið 2017



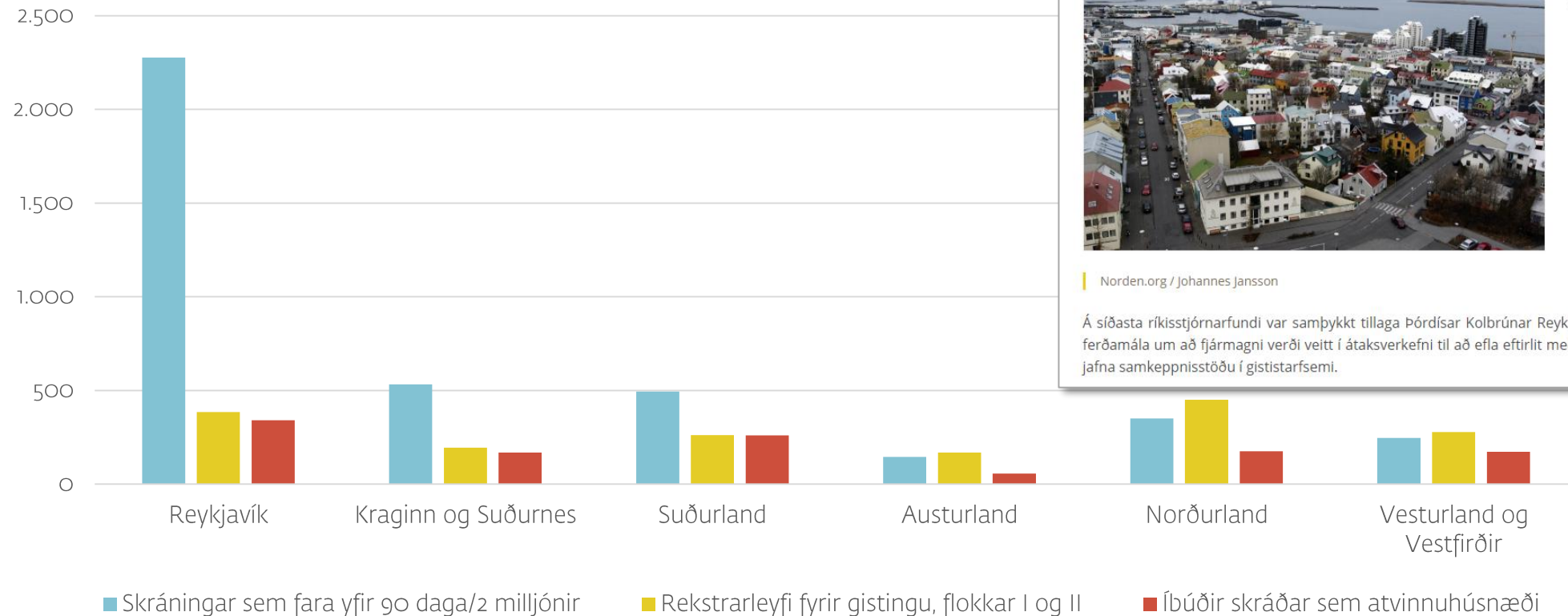
Meirihluti leyfisskyldrar útleigu virðist vera leyfislaus

Íbúðir og herbergi yfir mörkum heimagistingar árið 2017, rekstrarleyfi, og íbúðir skráðar sem atvinnuhúsnæði



Meirihluti leyfisskyldrar útleigu virðist vera leyfislaus

Íbúðir og herbergi yfir mörkum heimagistingar árið 2017, rekst sem atvinnuhúsnæði



12. júní 2018 / Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið

Heimagistingarvakt efld



Norden.org / Johannes Jansson

Á síðasta ríkisstjórnarfundinum var samþykkt tillaga Þórdísar Kolbrúnar Reykfjörð Gylfadóttur ráðherra ferðamála um að fjármagni verði veitt í átakaverkefni til að efla eftirlit með heimagistingu og þannig jafna samkeppnisstöðu í gístistarfsemi.



Berlín: „Bann“ við Airbnb hafði takmörkuð áhrif

2016

🏠 > Travel > Destinations > Europe > Germany > Berlin > Articles

Berlin bans thousands of Airbnb properties



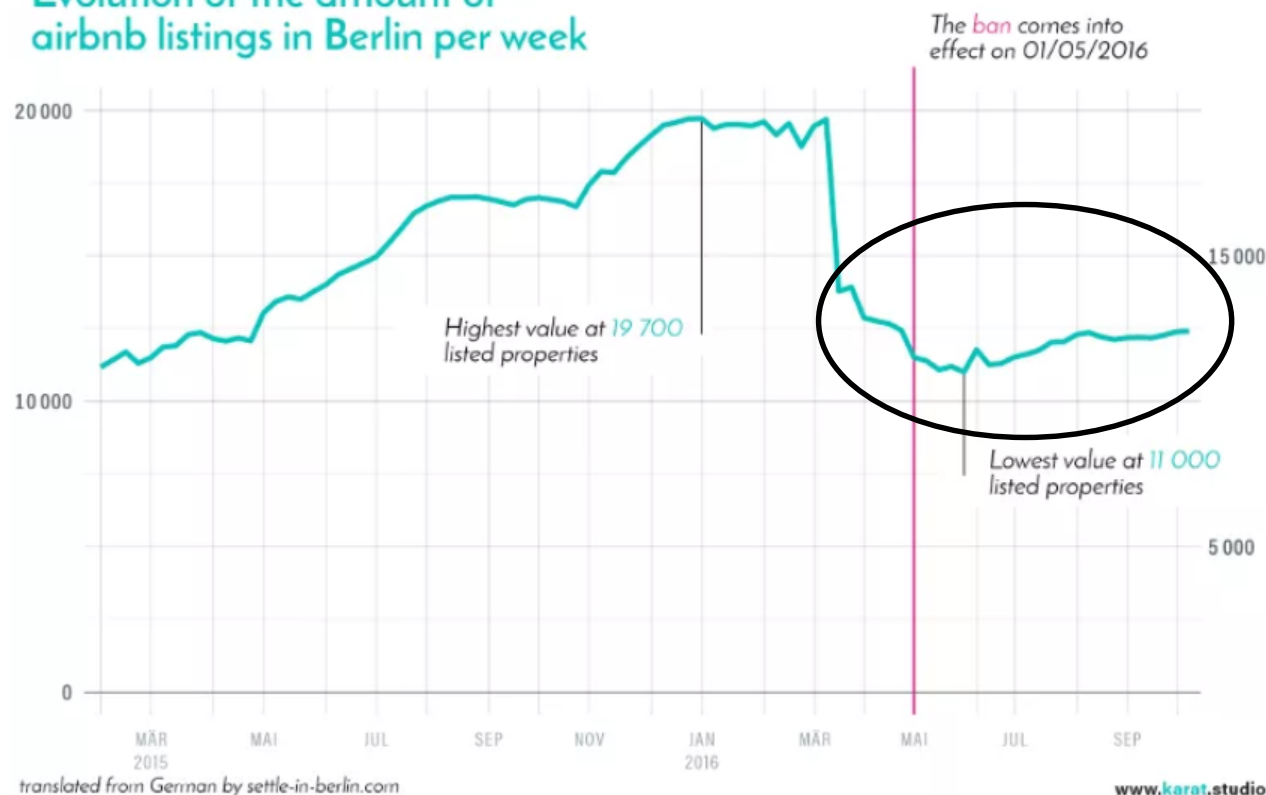
Berlín: „Bann“ við Airbnb hafði takmörkuð áhrif

2016

🏠 > Travel > Destinations > Europe > Germany
Berlin bans thousand properties



Evolution of the amount of
airbnb listings in Berlin per week



Berlín: „Bann“ við Airbnb hafði takmörkuð áhrif

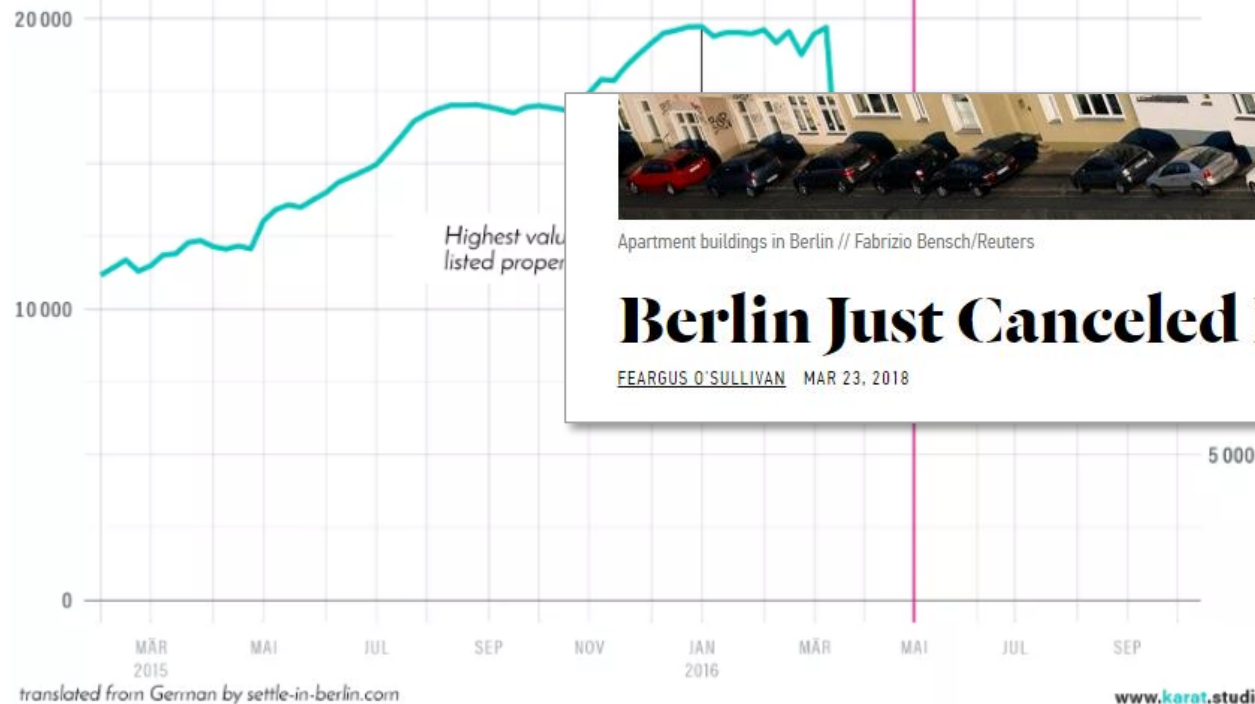
2016

2018

Travel > Destinations > Europe > Germany
**Berlin bans thousand
properties**



Evolution of the amount of
airbnb listings in Berlin per week



Apartment buildings in Berlin // Fabrizio Bensch/Reuters

Berlin Just Canceled Its Airbnb Ban

FEARGUS O'SULLIVAN MAR 23, 2018

Brýnasta verkefnið er að auka yfirsýn

- Forsenda þess að ná betri tökum á skammtímaleigu íbúða er að **fá betri upplýsingar**.
 - Meiri hvatar til að fara eftir reglum um umfangsmikla skammtímaleigu.
 - Samkomulag við Airbnb um upplýsingamiðlun.
 - Aukið eftirlit og samhæfing eftirlitsaðila.
- Aðeins þannig er hægt að framfylgja mögulegum takmörkunum á skammtímaleigu af festu.
 - Hámarksdagafjöldi?
 - Hámarksfjöldi eigna á vegum leigusala?
 - Gjald á íbúðir þar sem enginn hefur lögheimili?

Takk fyrir

Fyrirvari

Kynning þessi er unnin af starfsmönnum hagdeildar Íbúðalánasjóðs og byggir á mati þeirra á opinberum upplýsingum á hverjum tíma, ásamt sjálfstæðum greiningum.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í kynningu þessari endurspegla mat starfsmanna hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í kynningu þessari.

Íbúðalánasjóður, stjórnendur hans og starfsmenn bera ekki ábyrgð á þeim upplýsingum sem hér birtast eða veittar eru í tengslum við birtingu en allar greiningar eru unnar sjálfstætt af hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Öllum er frjálst að nota efni hagdeildar Íbúðalánasjóðs en geta skal heimilda við notkun.