

D.1 Húsnæðismarkaður



ATVINNUVEGA OG
NÝSKÖPUNARRÁÐUNEYTIÐ

Stjórnstöð ferðamála

D.1- Húsnæðismarkaður

Inngangur

- Á undanförunum árum hefur færst í vöxt að ferðamenn dvelji í íbúðarhúsnæði á ferðalagi sínu hérlendis.
- Fjöldmörg fyrirtæki reka vefsíður þar sem eigendur bjóða fram eignir sínar til ferðamanna. Einna stærst hérlendis er vefsíðan Airbnb en aðrar bjóða einnig samskonar þjónustu.
- Á vefsíðunum er mikið framboð af mismunandi gistingualeikum. Mest er framboð af íbúðarhúsnæði en einnig sumarhúsum og sum gistiheimili bjóða jafnframt upp á leigu á herbergjum á vefsíðunum.
- Vísi fyrir húsnæðismarkaðinn er ætlað að leggja mat á hlutfall þeirra íbúða sem boðnar eru fram í fleiri en 90 daga á ári af heildarfjölda íbúða á húsnæðismarkaði. Gera má ráð fyrir að þær íbúðir sem hér er litið til væru annars á almennum húsnæðismarkaði og er vísinum því ætla að segja til um áhrif þessa gistingualeika á almennan húsnæðismarkað.
 - Litið er til þeirra íbúða sem leigðar eru út í fleiri en 90 daga á ári í samræmi við reglugerð nr. 1227/2016 og er skv. reglugerðinni rekstrarleyfisskyld gististarfsemi.
 - Íbúðir sem leigðar eru í skemmri tíma en 90 daga á ári eru ekki hluti af þessari greiningu, né heldur sumarhús eða herbergi á gistiheimilum eða annað sem ekki er talið til íbúðarhúsnæðis.
- Ekki er litið sérstaklega til rekstrarleyfa íbúða sem leigðar eru út lengur en 90 daga þar sem vísinum er ætlað að meta áhrif á almennan húsnæðismarkað en ekki hvort eigendur hafi skráð eign sína og eftirfylgni opinberra aðila með slíkrí skráningu

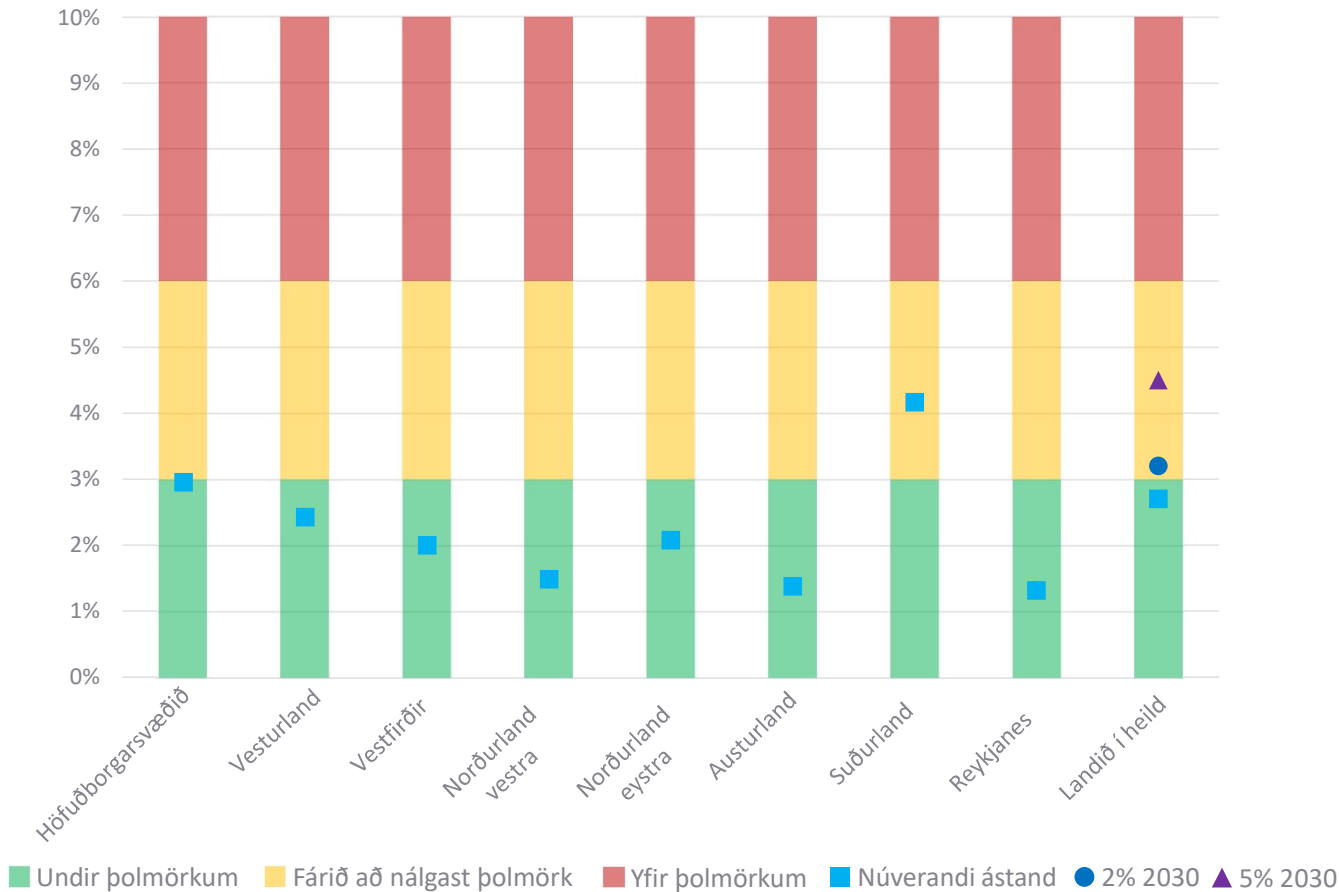


D.1- Húsnæðismarkaður

Vísir	D.1.1 Hlutfall íbúðarhúsnæðis sem nýtt er sem gistingarmöguleiki í fleiri en 90 daga á ári af öllu íbúðarhúsnæði eftir landssvæðum og á landsvísu.
Lýsing vísis	Vísirinn mælir áhrif gistingar í íbúðarhúsnæði í fleiri en 90 daga á ári á almennan húsnæðismarkað.
Uppruni gagna	Gögnin koma úr Mælaborði ferðaþjónustunnar en eru upprunalega frá fyrirtækinu Airdna.
Eining vísis	Hlutdeild íbúða sem leigðar eru út fleiri en 90 daga á ári og væru annars á húsnæðismarkaði af heildarfjölda íbúða.
Undir þolmörkum	Undir 3%
Farið að nálgast þolmörk	Milli 3% og 6%
Yfir þolmörkum	Yfir 6%
Þolmörk og rök fyrir þeim	Áætlað hefur verið hlutfall gistingar í íbúðarhúsnæði í fleiri en 90 daga á ári í þeim sveitarfélögum þar sem hlutdeildin er hæst og sveitarfélög hafa gripið til aðgerða. Hæst er hlutfallið 6% í einu sveitarfélagi, og þar hafa mótvægisáðgerðir þótt nauðsynlegar. Þetta er ástæðan fyrir því að efri þolmörk eru sett sem 6% en frekari rannsóknir á þessu sviði héraendis gætu breytt þolmörkum þessa vísis.
Viðbótarupplýsingar (sjá viðauka)	

D.1- Húsnæðismarkaður

Núverandi ástand

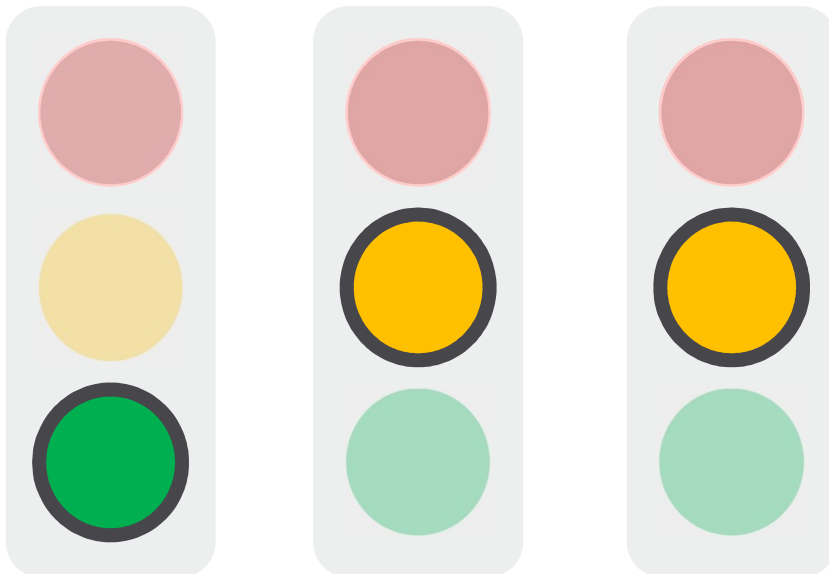


Túlkun

- Með gögnum um gistingu í íbúðarhúsnæði hefur verið metinn fjöldi íbúða sem eru leigðar út fleiri en 90 daga á ári og talið er að væru annars íbúðarhúsnæði á almennum húsnæðismarkaði. Í kjölfarið er reiknað hlutfall af metnum fjölda íbúða og heildarfjölda í hverjum landshluta sem og á landsvísu.
- Ef hlutfall í landshlutum er borið saman er það hæst á Suðurlandi þar sem það er 4,2% og þarnaest 3,0% á höfuðborgarsvæðinu. Í öðrum landshlutum er hlutfallið lægra.
- Ekki hafa farið fram rannsóknir héraðs á viðhorfi íbúa til gistingar í íbúðarhúsnæði. Í tveimur sveitarfélögum (Vík í Mýrdal og Djúpvogshreppi) hafa sveitarstjórnir gripið til þess ráðs að stemma stigu við notkun íbúðarhúsnæðis sem gistimöguleika. Hlutdeildin í þessum tveimur sveitarfélögum er metin milli 6 -7% og þolmörk eru því sett við 6%.
- Ef litið er á landshlutana í heild má sjá að engir þeirra eru komnir að þolmörkum en ástandið er þó farið að nálgast þolmörk á Suðurlandi.
- Í sviðsmyndum er gert ráð fyrir að fjöldi íbúða aukist í samræmi við fjölda íbúa. Líklegt verður að þykja að notkun ferðamanna á gistingu í íbúðarhúsnæði ráðist af nokkrum þáttum, m.a. framboði og verðlagningu á öðrum gistimöguleikum og því umhverfi sem hið opinbera setur aðilum sem bjóða upp á notkun íbúðarhúsnæðis. Hér hefur ekki verið tekið tillit til neinna slíkra þátta

D.1 – Húsnæðismarkaður

Samanburður á núverandi ástandi og sviðsmyndum



Núverandi

2% vöxtur

5% vöxtur

Túlkun, tímarammi og kostnaður

- Niðurstöður núverandi stöðu og sviðsmyndanna má sjá á myndinni hér til hliðar. Fyrir núverandi stöðu er það metið sem svo að ástandið sé undir þolmörkum. 2% fjölgun ferðamanna mun leiða til þess að ástandið væri farið að nálgast þolmörk og enn frekar með 5% vexti.
- Fyrir sviðsmyndirnar hefur verið gert ráð fyrir því að fjöldi íbúða á húsnæðismarkaði aukist í samræmi við mannfjöldaspá Hagstofu, eða um um 0,6% að meðaltali á ári til ársins 2030. Einnig er gert ráð fyrir að fjöldi íbúða sem nýta má sem gistinguálfélag aukist um 2% og 5% og er fjölgun ferðamanna og íbúða sem gistinguálfélag þar af leiðandi meiri en fjölgun íbúa hérlendis.
- Eins og fyrr segir er ekki litið til þeirra fjölmörgu þátta sem geta haft áhrif á framboð og eftirspurn eftir gistingu í íbúðarhúsnæði. Ekki er heldur litið til opinberra leyfa þar sem markmið vísisins er að meta hlutdeild þeirra íbúða sem líklegt er talið að hefðu annars verið á íbúðamarkaði.