
Innlegg í stefnumótun í húsnæðismálum

Skammtímaleiga íbúða í gegnum Airbnb

2018:2

Íbúðalánasjóður afhendir stjórnvöldum reglulega stuttar samantektir sem eru innlegg í stefnumótun í húsnæðismálum og mótun húsnæðisstefnu. Einnig kemur íbúðalánasjóður með tillögur að lausnum varðandi mikilvæg viðfangsefni á húsnæðismarkaði þar sem við á. Verkefnið er hluti af breyttu hlutverki íbúðalánasjóðs og stefnumótun hins opinbera í húsnæðismálum.

Þessari skýrslu er ætlað að gefa innsýn í umfang sölu á gistingu í gegnum Airbnb og áhrif aukinnar skammtímaleigu á almennan leigu- og íbúðamarkað.

Ábyrgð: Hermann Jónasson forstjóri

Útgefið 11. júní 2018

Samantekt

- Um 6.000 gistingeiningar eru nú til leigu á Airbnb á Íslandi og fjöldi þeirra hefur rúmlega tvöfaldast á tveimur árum. Ætla má að um þessar mundir séu um 1.500-2.000 íbúðir og herbergi á landsvísi í stöðugri útleigu á Airbnb og ekki í hefðbundinni notkun sem íbúðarhúsnæði.
- Reykjavík er á meðal þeirra höfuðborga í Evrópu þar sem flestar Airbnb-skráningar eru á höfðatölu. Í mars 2018 voru 30% Airbnb-íbúða og -herbergja á Íslandi staðsett í miðborg og vesturbæ Reykjavíkur. Airbnb-íbúðum á landsbyggðinni hefur hins vegar fjölgað mun hraðar en á höfuðborgarsvæðinu undanfarin misseri.
- Greining hagdeildar Íbúðalánasjóðs bendir til þess að fjölgun Airbnb-gistingeininga geti skýrt samanlagt allt að 5-9% hækkun íbúðaverðs hér á landi á tímabilinu 2015-2017. Frekari rannsókn er þó þörf á orsakasambandinu milli Airbnb-útleigu og húsnæðismarkaðar. Áhrifin kunna að vera minni en hér segir ef fasteignaverð hefur áhrif á framboð gistingar á Airbnb.
- Heildartekjur af samfelldri útleigu íbúða í gegnum Airbnb geta verið meira en tvöfalt meiri en tekjur af langtímaleigu á vissum svæðum. Opinber gjöld vegna umfangsmikillar skammtímaleigu meðalíbúðar miðsvæðis í Reykjavík eru allt að 37% af heildartekjum á meðan þau eru um 13% fyrir langtímaleigu.
- Svo virðist sem illa gangi að framfylgja reglum um að umfangsmikil skammtímaleiga íbúða skuli vera leyfissskyld. Í nóvember 2017 voru að minnsta kosti 60% íbúða í umfangsmikilli útleigu á Airbnb ekki skráð sem atvinnuhúsnæði þrátt fyrir reglur þar um. Svo virðist sem sveitarfélög verði árlega af hundruðum milljóna króna, jafnvel yfir milljarði, í formi fasteignagjalda vegna Airbnb-íbúða.

Undanfarin ár hefur töluverð umræða átt sér stað um öran vöxt í skammtímaleigu íbúða hér á landi. Leiddar hafa verið líkur að því að vöxtur í skammtímaleigu sé einn af þeim þáttum sem hafi verið ráðandi í verðþróun á fasteignamarkaði á vissum svæðum. Ýmsar lagabreytingar á sviði íbúðagistingar hafa ýmist verið til umræðu eða komið til framkvæmda undanfarið og ljóst er að útfærsla regluverks á þessu sviði skiptir máli fyrir þá sem hafa hagsmuna að gæta á íbúðamarkaði.

Í þessu innleggi verður gerð grein fyrir umfangi skammtímagistingar í gegnum síðuna Airbnb á Íslandi en skráningar á Airbnb gefa gott yfirlit yfir umfang markaðar með skammtímaleigu íbúða hér á landi.¹ Farið verður yfir framboð, umfang og tekjur af Airbnb-útleigu hér á landi auk þess sem samband skammtímaleigu og íbúðamarkaðar verður skoðað.

Airbnb var stofnað árið 2008 og hefur vaxið mjög undanfarin ár. Þótt vettvangurinn hafi upphaflega verið ætlaður sem miðlun á skammtímaútleigu heimila í anda deilihagkerfisins er reyndin sú að stór hluti skráninga á Airbnb er á vegum einstaklinga eða fyrirtækja sem reka fleiri en eina leiguíbúð eða gistiheimili. Fyrirtækið Airdna safnar gögnum um skráningar á Airbnb og í þessari umfjöllun verða þær tölur notaðar til að varpa ljósi á umfang skammtímaleigu íbúða á Íslandi.²

Stóraukið framboð

Framboð gistingar hér á landi í gegnum Airbnb hefur vaxið gríðarlega undanfarin þrjú ár. Eins og sést á eftirfarandi mynd fjölgaði framboðnum gistieiningum á Airbnb úr 1.100 í janúar 2015 í um 7.500 sumarið 2017.³ Þeim hefur síðan fækkað og voru í kringum 6.000 snemma árs 2018.

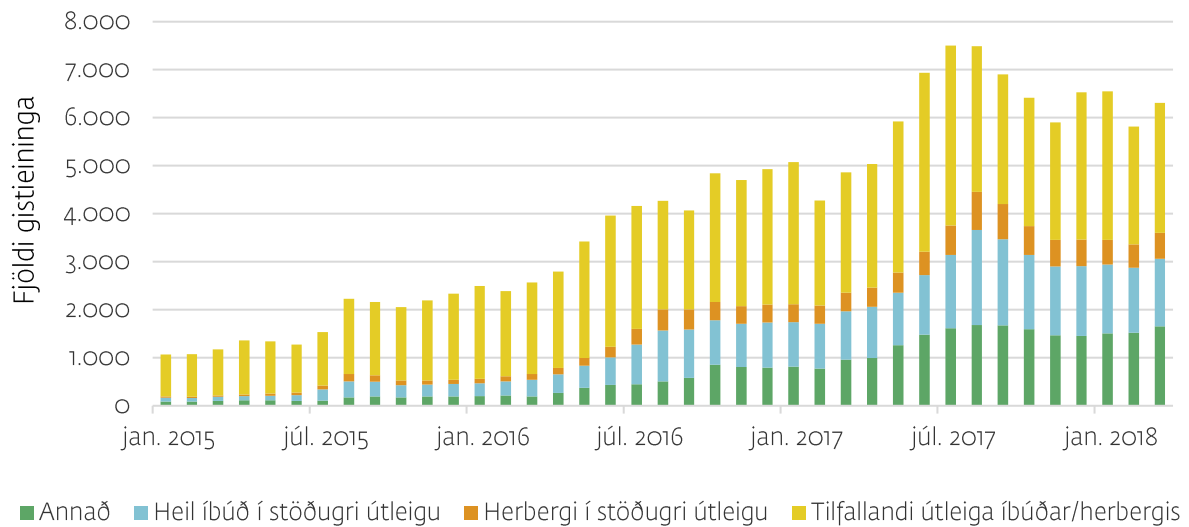
Fjölbreytt flóra gistingar er auglýst á Airbnb. Þar má finna tilfallandi útleigu heimila, íbúðir sem eingöngu eru leigðar út í skammtímaleigu, stök herbergi og aðrar tegundir gististaða. Meðfylgjandi mynd sýnir fjölda og áætlaða skiptingu gistieininga á Airbnb. Íbúðum og herbergjum innan íbúða er skipt eftir því hvort þau séu talin vera í tilfallandi útleigu á Airbnb

¹ Svo dæmi sé tekið er einn helsti samkeppnisaðilinn vefsíðan HomeAway en samanburður á leitarniðurstöðum þar og á Airbnb bendir til að Airbnb hafi mun stærrí markaðshlutdeild hér á landi. Leitarorðið „Reykjavík“ gaf um 300 niðurstöður á HomeAway í febrúar 2018 en tölur Airdna benda til að í Reykjavík hafi verið yfir 3.000 virkar skráningar á Airbnb í desember.

² Sófnun þessara upplýsinga fer fram í gegnum vefskröpun (e. scraping) af vefsíðu Airbnb. Því er ekki um að ræða frumtölur frá Airbnb. Að því leyti eru tölurnar áætlaðar en ekkert bendir þó sérstaklega til þess að þær séu bjagaðar. Fjöldi markaðs- og rannsóknaraðila víða um heim hefur notast við tölur frá Airdna, þar á meðal Stjórnstöð ferðamála og Seðlabanki Íslands.

³ Í þessum tölum, sem og annars staðar í þessari skýrslu, er gert ráð fyrir að engar tvískráningar séu í gögnunum sem um ræðir. Með öðrum orðum sé engin íbúð eða herbergi skráð oftar en einu sinni á Airbnb. Vissulega er hugsanlegt að svo sé í einhverjum tilfellum, en það er ólíklegt að slíkar skráningar hafi mikil áhrif á niðurstöðurnar. Allar myndir í skýrslu þessari byggja á gögnum Airdna og útreikningum hagdeildar íbúðalánasjóðs nema annað sé tekið fram.

Framboðnar gisteiningar á Airbnb á landinu öllu eftir mánuðum, janúar 2015 - mars 2018



eða í stöðugri notkun vegna íbúðagistingar. Slík greining verður ávallt háð nokkurri óvissu miðað við fyrirbyggjandi gögn en sú aðferð sem beitt er á myndinni tekur meðal annars mið af fjölda daga sem íbúð er í útleigu á Airbnb innan mánaðar.⁴ Samkvæmt því má ætla að af þeim 6.300 gisteiningum sem skráðar voru í mars 2018 hafi um 1.400 íbúðir og 500 stök herbergi verið í stöðugri útleigu á Airbnb og ekki í hefðbundinni notkun sem íbúðarhúsnæði. Þetta eru færri íbúðir og herbergi en síðasta sumar en miðað við sömu aðferðafræði má ætla að í ágúst 2017 hafi hátt í 2.000 íbúðir og 800 herbergi verið í stöðugri útleigu á Airbnb.

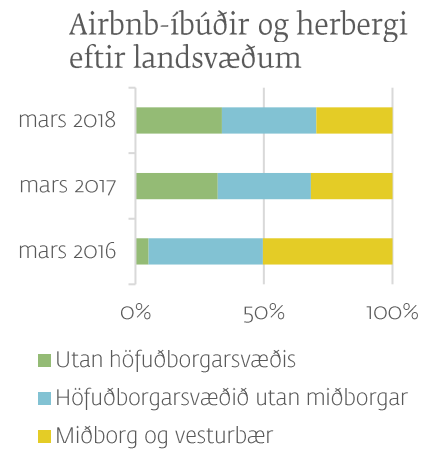
Guli hlutinn af súlunum á myndinni hér að framan sýnir skráðar íbúðir á Airbnb sem ætla má að séu hefðbundin heimili sem eru í tilfallandi útleigu á Airbnb. Eins og sést á myndinni hefur framboð slíkrar gistingar aukist hlutfallslega minna undanfarið en framboð annarra tegunda gistingar sem auglýstar eru á Airbnb. Þannig virðist Airbnb í auknum mæli hafa nýst sem miðlun gistingar sem rekin er í atvinnuskyni.

Það skal áréttað að þessi skipting íbúða eftir tilfallandi og stöðugri útleigu er ekki nákvæm heldur áætluð með þeirri aðferðafræði sem lýst var að framan. Önnur leið til að áætla magn þess íbúðarhúsnæðis sem aðeins er notað í Airbnb-leigu er að skoða fjölda íbúða eða herbergja á vegum leigusala sem eru með fleiri en eina íbúð eða herbergi til leigu hverju sinni en í þeim tilfellum verður að teljast ólíklegt að leigusalar séu aðeins að leigja út eigin heimili. Í mars

⁴ „Tilfallandi útleiga“ er skammtímaleiga á einingum sem alla jafna eru taldar vera í hefðbundinni notkun sem íbúðarhúsnæði. Íbúðir/herbergi eru talin vera í tilfallandi útleigu ef **hvorugt** af eftirtöldu á við: i) þau hafa verið í útleigu á Airbnb í að meðaltali 15 daga eða fleiri á mánuði undanfarna 12 mánuði, eða ii) þau hafa verið í útleigu á Airbnb að meðaltali 22 daga eða fleiri á mánuði undanfarna 3 mánuði. Ef a.m.k. annað af þessu á við eru íbúðir/herbergi talin vera í stöðugri útleigu og flokkuð sem „heil íbúð“ eða „herbergi“. Gisteiningar sem ekki eru skráðar sem „apartment“, „bungalow“, „condominium“, „house“, „loft“, „place“, „townhouse“ eða „villa“ á Airbnb eru flokkaðar undir „annað“.

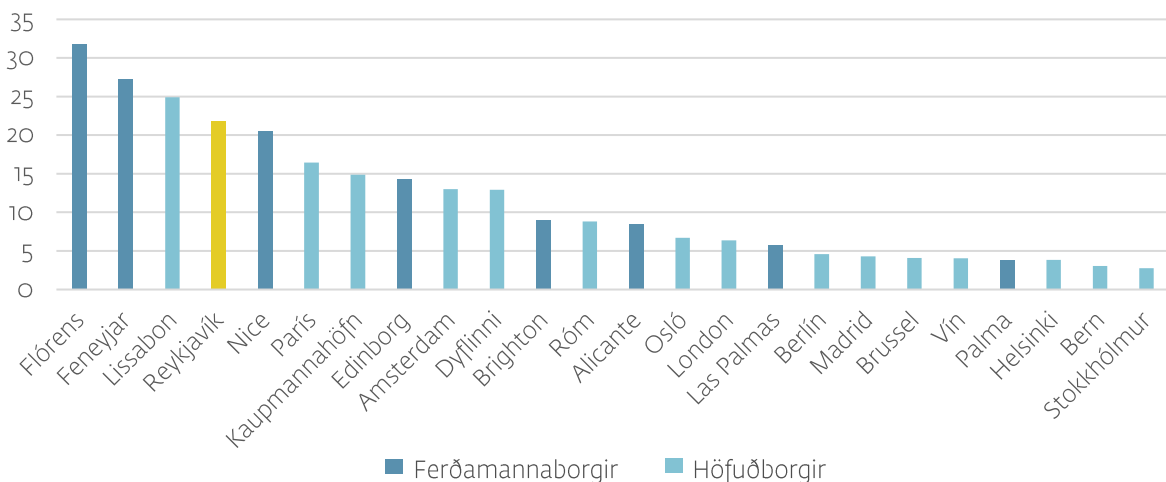
2018 átti þetta við um 21% allra þeirra sem bjóða gistingu á Airbnb og höfðu þeir til leigu alls 2.200 íbúðir og herbergi (1.500 íbúðir og herbergi ef fyrsta eining hvers leigusala er dregin frá). Þessar tölur ríma nokkuð vel við þá aðferð sem beitt var við gerð myndarinnar hér að framan. Báðar þessar nálganir benda til þess að fjöldi íbúða og herbergja sem eru einungis notuð til útleigu á Airbnb gæti verið um 1.500-2.000 um þessar mundir.

Í mars 2018 voru 30% skráðra íbúða og herbergja á Airbnb staðsett í miðborg og vesturbæ Reykjavíkur, 37% annars staðar á höfuðborgarsvæðinu og 34% utan höfuðborgarsvæðisins. Mikil breyting hefur orðið á vægi landsvæða undanfarin ár. Milli mars 2016 og mars 2018 fjölgaði íbúðum og herbergjum til leigu í miðborg og vesturbæ Reykjavíkur um 200 en utan höfuðborgarsvæðisins fjölgaði þeim um 1.400. Miðað við fjölda daga í útleigu innan mánaðar má ætla að í mars 2018 hafi um 570 íbúðir í miðborg og vesturbæ Reykjavíkur eingöngu verið leigðar út á Airbnb og ekki verið í hefðbundinni notkun sem íbúðarhúsnæði. Það sama á við um 480 íbúðir annars staðar á höfuðborgarsvæðinu og um 360 íbúðir utan höfuðborgarsvæðisins.



Umræða um umfang Airbnb-gistingar einskorðast ekki við Ísland. Gögn Airdna benda þó til þess að Reykjavík sé í öðru sæti meðal helstu höfuðborga í Vestur- og Suður-Evrópu þegar kemur að fjölda Airbnb-skráninga miðað við höfðatölu en aðeins í Lissabon eru þær fleiri. Eins og sést á meðfylgjandi mynd er Reykjavík er í þriðja sæti meðal níu lítilla borga í Evrópuríkjum sem margir ferðamenn heimsækja.

Airbnb-einingar á 1.000 íbúa Nokkrar höfuðborgir og ferðamannaborgir í Evrópu, apríl 2018



Mjög mikill tekjuvöxtur í fyrra en minni í ár

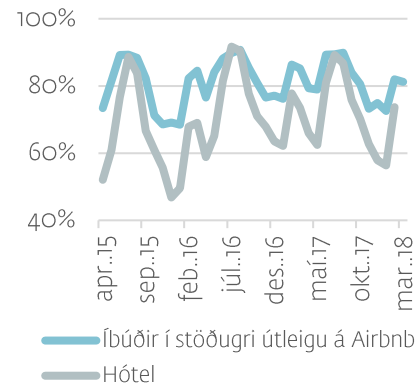
Stóraukið framboð gistingar á Airbnb á skömmum tíma ætti að öðru óbreyttu að leiða til lægra verðs og bókunarlutfalls gistingar á vefsíðunni. Raunin hefur hins vegar verið önnur undanfarin ár sem bendir til þess að eftirspurn eftir skammtímaleigu á Íslandi hafi aukist þeim mun hraðar en framboðið.

Myndin hér til hliðar sýnir bókunarlutfall íbúða í umfangsmikilli útleigu á Airbnb, þ.e. hlutfall bókaðra daga af þeim dögum sem eru lausir til útleigu. Til samanburðar er einnig birt nýtingarhlutfall hótélherbergja. Bókunarlutfall íbúða á Airbnb hefur þróast með svipuðum hætti og á hótelum. Það hefur almennt farið hækkandi undanfarin ár að undanskildum fyrstu mánuðum yfirstandandi árs. Í mars 2017 var bókunarlutfall íbúða í stöðugri útleigu á Airbnb um 85% en í mars 2018 var það um 81%.

Árstíðasveiflur eru bæði í bókunarlutfalli og leiguverði íbúða á Airbnb. Eins og sjá má á myndinni hér til hliðar hefur meðalverðið farið hækkandi í dollurum talið undanfarin þrjú ár en vegna styrkingar krónunnar hefur það breyst minna í krónum talið. Meðalverð á hvert gistiþláss í heilli íbúð hér á landi í mars 2018 var um 46 dollarar eða sem samsvaraði um 4.600 krónum á meðalgengi þess mánaðar.

Stóraukið framboð, bætt nýting og hærra verð í erlendri mynt hefur valdið mikilli aukningu í tekjum af Airbnb-útleigu undanfarin tvö ár, þrátt fyrir styrkingu krónunnar. Árið 2016 voru vergar tekjur af útleigu á Airbnb hér á landi um 9,4 milljarðar en í fyrra voru þær um 19,7 milljarðar.⁵ Vöxturinn nemur 110% milli ára. Til samanburðar veltu fyrirtæki sem skráð eru sem

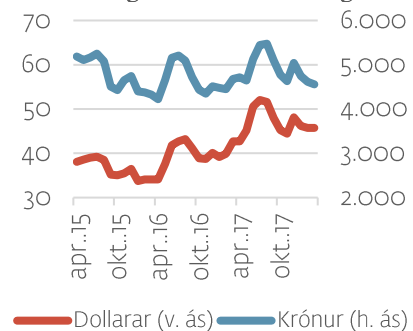
Bókunarlutfall á landinu öllu



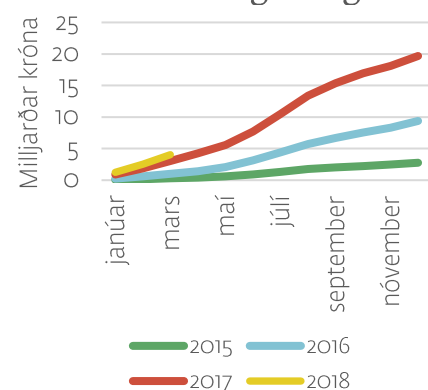
Heimild: Airdna, Hagstofa Íslands, hageild íbúðalánasjóðs

Meðalverð á gistiþláss

Landið allt, heilar íbúðir í stöðugri skammtímaleigu



Uppsafnaðar tekjur af Airbnb-gistingu



⁵ Þessar tölur eru ekki þær sömu og Hagstofa Íslands hefur gefið út en það á sér eðlilegar skýringar. Hér er miðað við tekjur vegna gistingu sem eiga sér stað annars vegar á árinu 2016 og hins vegar á árinu 2017 samkvæmt tölum Airdna. Tölur Hagstofunnar byggja hins vegar á þeim tekjum sem Airbnb gefur upp til skatts. Sú tekjufærsla á sér stað á því ári þegar viðkomandi gistingu eru bókaðar en ekki þegar gist er.

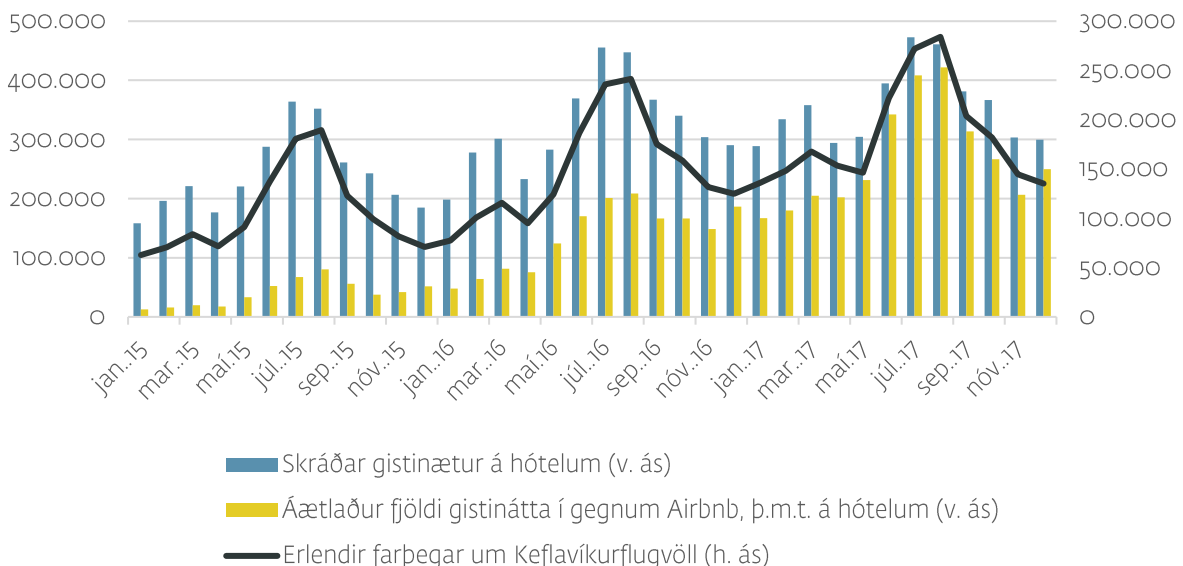
gistaðir 94 milljörðum króna árið 2017 samkvæmt tölum Hagstofunnar og velta þeirra jókst um 11% milli ára.

Allra síðustu mánuði hafa tekjur af Airbnb-útleigu þó ekki vaxið jafn hratt og áður. Fjöldi gisteininga virðist hafa staðnað, að minnsta kosti tímabundið, og eins og að framan segir hefur bókunarhlutfall verið ívið lægra í upphafi þessa árs en á sama tíma í fyrra. Á fyrstu þremur mánuðum ársins 2018 voru tekjur af Airbnb-útleigu hér á landi um 4 milljarðar króna en þær voru 3 milljarðar á sama tímabili árið 2017.

Aukið framboð á Airbnb hefur aukið sveigjanleika ferðapjónustunnar

Á sama tíma og mikill vöxtur var í Airbnb-gistingu í fyrra hægði verulega á fjölgun gistinátta á hótélum. Gistinóttum á hótélum fjölgaði um 34,7% árið 2016 en um 10,2% árið 2017. Nú er svo komið að gistinætur í gegnum Airbnb og aðrar sambærilegar vefsíður eru orðinn verulegur hluti af heildarfjölda gistinátta hér á landi. Þannig voru skráðar gistinætur á hótélum um 4,3 milljónir árið 2017 en áætlaður fjöldi gistinátta í gegnum vefsíður var 1,9 milljónir á sama ári samkvæmt Hagstofu Íslands eða sem samsvarar 44% af fjölda gistinátta á hótélum.⁶

Gistinætur og farþegar um Keflavíkurflugvöll Mánaðarlegar tölur



Heimild: Hagstofa Íslands (gistinætur á hótélum, farþegar); Airdna og hagdeild íbúðalánasjóðs (Airbnb).

⁶ Reyndar má vera að heildarfjöldi þeirra gistinátta sem bókaður er í gegnum vefsíður á borð við Airbnb sé vanmetinn þar sem gistinætur á hótélum og öðrum hefðbundnum gististöðum sem eru bókaðar í gegnum slíkar vefsíður eru ekki að öllu leyti taldar með í þessari áætlun Hagstofunnar. Tölur Airdna um bókunardaga ásamt tilteknum forsendum um fjölda gesta í hverju gistirými benda til þess að samtals 3,1 milljón gistinátta hafi verið bókuð í gegnum Airbnb árið 2017. Þær tölur liggja til grundvallar á myndinni hér að ofan.

Nokkur umræða hefur átt sér stað um að fjölgun erlendra farþega um Keflavíkurflugvöll hafi ekki skilað sér í fjölgun gistinguáttanna. Það hefur meðal annars verið rakið til fjölgunar skiptifarþega og styttri dvalartíma ferðamanna á Íslandi. Þegar tekið er tillit til fjölgunar gistinguáttanna á Airbnb blasir við nokkuð önnur mynd en fjöldi skráðra gistinguáttanna á hótelum og áætlaður heildarfjöldi gistinguáttanna í gegnum Airbnb hefur samtals vaxið nokkurn veginn í takt við fjölgun farþega eins og lesa má af myndinni hér að framan.⁷

Í stuttu máli sagt virðist sem aukning Airbnb-gistingar hafi að stórum hluta staðið undir miklum vexti í gistingu undanfarin tvö ár, á tímabili þar sem talsverð óvissa hefur ríkt um vaxtarhraða í ferðaþjónustu. Þegar mikil óvissa ríkir um framtíðarumfang tiltekinnar atvinnugreinar verður þeim mun mikilvægara fyrir þá sem fjárfesta í greininni að geta brugðist við nýjum upplýsingum með skjóttum hætti. Að þessu leyti má ætla að fjárfesting í notuðum íbúðum í þeim tilgangi að leigja þær út á Airbnb hafi verið öruggari undanfarin ár heldur en uppbygging hótela. Verði óvænt niðursveifla í ferðaþjónustu er tiltölulega einfalt að hætta rekstri Airbnb-útleigu með því að selja íbúðirnar á markaði en við slíkar aðstæður gæti reynst torveldara að selja hótél eða hálfkláruð hótélverkefni.

Þannig má líta svo á að með fjárfestingu í Airbnb-íbúðum sé hægt að njóta hvort tveggja góðs af velgengni í ferðaþjónustu og því að fjárfestingar í fasteignum hafa reynst tiltölulega öruggar þegar til langs tíma er litið. Að þessu leyti má segja að Airbnb-væðing ferðaþjónustunnar hafi aukið viðnámsþrótt greinarinnar gagnvart ytri áföllum. Það hefur þó að nokkru leyti gerst á kostnað stöðugleika á íbúðamarkaði, eins og nánar verður gerð grein fyrir hér að aftan.

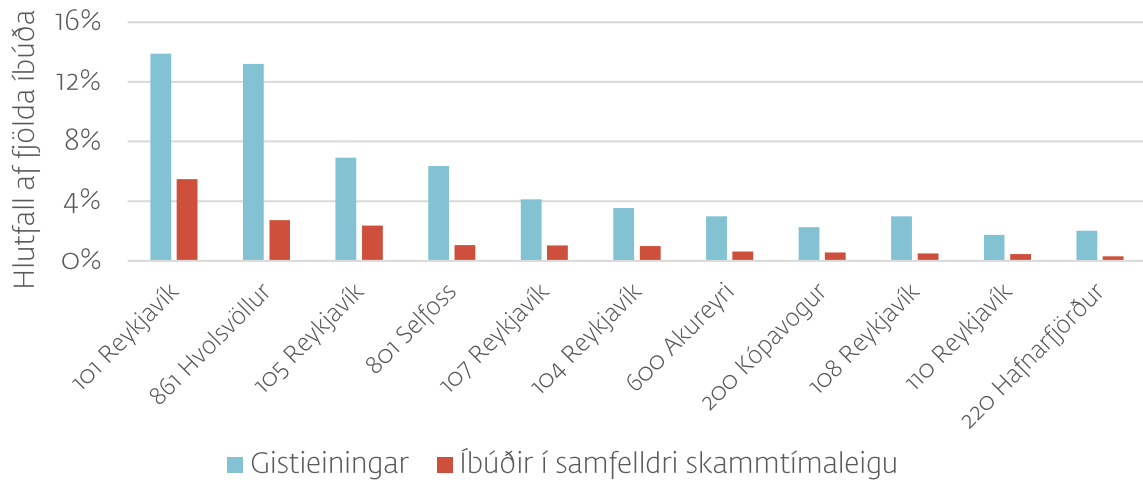
Skammtímaleiga getur skýrt talsverðan hluta af hækkun íbúðaverðs

Ljóst er að Airbnb hefur haft mikil áhrif á gistimarkaðinn á Íslandi. Fjöldi íbúða í samfelldri skammtímaleigu, sem fjallað var um hér að framan, bendir þó til þess að skammtímaleiga hafi einnig haft ruðningsáhrif á íbúðamarkaði. Setja má umfang Airbnb-íbúða í samhengi við fjölda nýbygginga. Á árunum 2014-2017 voru samtals byggðar um 5.500 íbúðir hér á landi. Ef 1.500-2.000 íbúðir og herbergi nýtast ekki sem íbúðarhúsnæði vegna Airbnb-útleigu, eins og leiddar voru líkur að hér að framan, jafngildir það því að fyrir hverjar þrjár nýbyggingar hér á landi undanfarin fjögur ár hafi um það bil ein íbúð horfið af markaðnum vegna Airbnb.

Umfang Airbnb-gistingar er mismunandi eftir sveitarfélögum og hverfum innan höfuðborgarsvæðisins. Myndin á næstu síðu sýnir að hvort sem litið er til íbúða í samfelldri

⁷ Heildarfjöldi gistinguáttanna sem bókaður er í gegnum Airbnb er áætlaður með þeim hætti að fjöldi bókunardaga er margfaldaður með stuðlinum 2,8.

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



Heimild: Airdna, Þjóðskrá Íslands.

Aðeins eru sýnd póstnúmer þar sem yfir 20 íbúðir eru taldar vera í samfelldri skammtímaleigu.

skammtímaleigu eða allra Airbnb-gistieininga er umfangið hlutfallslega mest í póstnúmerinu 101 Reykjavík. Um 5% allra íbúða í miðborginni eru taldar vera í samfelldri skammtímaleigu.⁸ Póstnúmerin 861, sem nær til dreifbýlis í Rangárþingi eystra, og 105 Reykjavík koma þar næst á eftir.⁹ Umfangið er minna meðal annars á Akureyri, í Kópavogi og í Hafnarfirði.

Umræða hefur átt sér stað um áhrif íbúðakaupa til útleigu á Airbnb á fasteignaverð og leiguverð. Nokkrar nýlegar erlendar rannsóknir styðja þá tilgátu að fylgni sé á milli Airbnb-útleigu og verðmyndunar á fasteignamarkaði. Rannsóknir á tilteknum borgum erlendis benda til að fjölgun Airbnb-skráninga hafi áhrif á bæði leiguverð og fasteignaverð.^{10 11} Minnst ein erlend rannsókn rennir stoðum undir þá tilgátu að útleiga á Airbnb minnki framboð húsnæðis á almennum leigumarkaði.¹² Í nýlegri rannsóknaritgerð Seðlabanka Íslands eru 15% af allri raunverðshækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu milli 2014 og 2017 rakin til fjölgunar Airbnb-íbúða. Það jafngildir áhrifum til hækkunar íbúðaverðs sem nemur 2

⁸ Aðferðin sem hér er beitt til að áætla fjölda íbúða í samfelldri skammtímaleigu er sú sama og beitt er á myndinni á blaðsíðu 4, þ.e. miðað er við fjölda bókunardaga.

⁹ Tekið skal fram að í dreifbýlum póstnúmerum svo sem 861 Hvolsvelli og 801 Selfossi gætu sumarbústaðir sem skráðir eru sem íbúðir á Airbnb að einhverju leyti haft áhrif á þessa hlutfallsreikninga til hækkunar.

¹⁰ Horn, K. og Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 30:2017, 14-24.

¹¹ Barron, K., Kung, E. og Proserpio, D. (2017) The sharing economy and housing affordability: Evidence from Airbnb. Rannsóknaritgerð.

¹² Lee, D. (2017) How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendation. *Harvard Law & Policy Review*, 10:2016, 229-253.

prósentustigum á hverju ári á þessu tímabili, eða samtals um 6 prósentustigum árin 2015-2017.¹³

Hagdeild Íbúðalánasjóðs hefur einnig framkvæmt tölfræðilegar greiningar á áhrifum Airbnb á húsnæðismarkað, bæði á kaupverð og leiguverð íbúða. Þær greiningar eru í meginráttum í takt við ofangreindar niðurstöður Seðlabankans og benda til þess að tengsl séu milli framboðs gistingar á Airbnb og íbúðaverðs. Uppsöfnuð áhrif Airbnb-gistingar til hækkunar meðalfermetraverðs í kaupsamningum hér á landi árin 2015-2017 eru metin allt að 5-9 prósentustig. Það er ekki fjarri þeirri niðurstöðu rannsóknar Seðlabankans að Airbnb hafi valdið 6% hækkun raunverðs íbúða á höfuðborgarsvæðinu á sama tímabili. Hins vegar verður ekki séð að framboð gistingar á Airbnb standi í tölfræðilega marktæku sambandi við fermetraverð í þinglýstum leigusamningum. Jafnframt benda niðurstöður greiningarinnar til þess að flókið orsakasamband kunni að vera á milli Airbnb og íbúðamarkaðar og að frekari rannsókn sé þörf á þessu efni. Aðferðafræði og niðurstöðum greininganna er lýst nánar í viðauka.

Þótt ekki megi greina tölfræðilega marktækt samband milli Airbnb og almenns leigumarkaðar í þeim greiningum sem hér eru kynntar er ekki þar með sagt að það sé ekkert orsakasamband á milli þessara tveggja markaða. Rík ástæða er til að ætla að há ávöxtun af útleigu íbúða á Airbnb hafi bein áhrif á ávöxtunarkröfu á almennum leigumarkaði og þar með á leiguverð. Gögn frá Airdna annars vegar og gögn um þinglýsta leigusamninga hins vegar benda til að vergar tekjur af því að hafa íbúð samfelt í skammtímaleigu á Airbnb geti á vissum svæðum verið meira en tvöfalt hærri en sem nemur meðalleiguverði þinglýstra samninga. Þar getur munað hundruðum þúsunda króna á mánuði eins og sést á myndinni á næstu síðu sem sýnir þróunina í miðborg og vesturbæ Reykjavíkur.

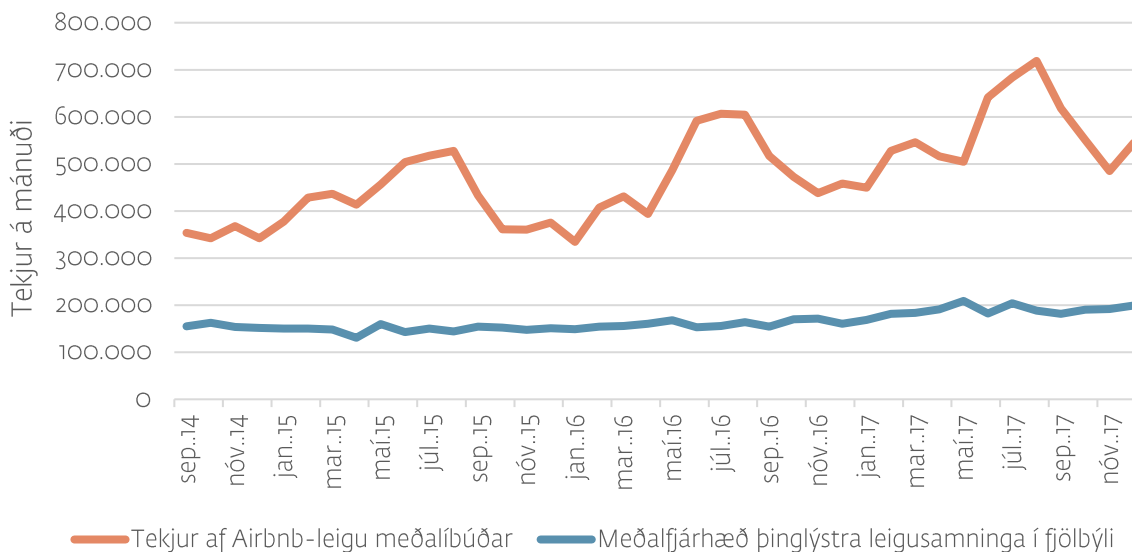
Af þessum tölum má ráða að sterkur hvati sé til staðar fyrir leigusala miðsvæðis í Reykjavík að stunda frekar skammtímaleigu en langtímaleigu. Áður en sú ályktun er dregin verður hins vegar að hafa í huga að umsýslugjöld og opinber gjöld ýmiss konar eru mun hærri þegar íbúðir eru leigðar á Airbnb en á almennum markaði, auk þess sem mun meiri vinna felst í því að leigja íbúðir í skammtímaleigu en langtímaleigu.¹⁴

Eigandi íbúðar í Reykjavík sem er leigð út á almennum markaði þarf að greiða af henni fasteignagjöld sem nema 0,2% af fasteignamati auk 10% fjármagnstekjuskatts af leigutekjum. Miðað við meðalleiguverð í miðborg og vesturbæ Reykjavíkur í fyrra og meðalfasteignamat

¹³ Central Bank of Iceland. (2018). Short-term renting of residential apartments: Effects of Airbnb in the Icelandic housing market. Working paper no. 76.

¹⁴ Einnig er vert að hafa í huga að mögulega eru íbúðir sem leigðar eru út á Airbnb að meðaltali stærri eða betri að gæðum en þær íbúðir sem leigðar eru í langtímaleigu. Til dæmis gætu leigusalar á Airbnb haft ríkari hvata til að halda íbúðunum við til að tryggja jákvæðar umsagnir á síðunni. Ef sú er raunin gæti það skýrt hluta mismunarins milli leiguverðs í langtíma- og skammtímaleigu.

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



Heimild: Airdna, Þjóðskrá Íslands, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Tekjur af Airbnb-leigu eru reiknaðar út frá margfeldi meðalverðs á gistirými, meðalgengis krónu gagnvart dollara, meðalfjölda gistirýma á íbúð og meðalbókunarhlutfalls miðað við að íbúðir séu boðnar til leigu í 30 daga á mánuði. Þóknunir Airbnb eru dregnar frá tekjum, en ekki opinber gjöld og annar kostnaður.

Meðalfjárhæð þinglýstra leigusamninga á við um leigusamninga um fleiri en 1 herbergi. Samningar undir 80 þúsund krónum á mánuði eru ekki taldir með þar sem þeir eru ekki taldir endurspeglja markaðsverð.

Íbúða í fjölbýli má ætla að þessi gjöld séu að meðaltali samtals 13% af leigutekjum á því svæði. Miðað við meðalverð nýrra þinglýstra samninga árið 2017 má reikna út að meðalleigutekjur í langtímaleigu í miðborg og vesturbæ Reykjavíkur að frádregnum opinberum gjöldum hafi verið um 170 þúsund krónur á mánuði á síðasta ári.

Ef íbúðir eru hins vegar leigðar út í skammtímaleigu í meira en 90 daga á almanaksári eða ef tekjur eru hærra en 2 milljónir króna á ári telst vera um atvinnurekstur að ræða. Við það þarf almennt að greiða eftirtalin opinber gjöld vegna íbúðar í Reykjavík: i) fasteignagjöld sem nema 1,65% af fasteignamati, ii) 11% virðisaukaskatt af leigutekjum, iii) tekjuskatt og tryggingagjald sem nema samtals 43,8% af reiknuðu endurgjaldi vegna vinnuframlags við starfsemina,¹⁵ iv) gistináttagjald sem nemur 300 krónum á nótt, og v) ýmsan kostnað við öflun rekstrarleyfis, eins og nánar verður gert grein fyrir hér að aftan.¹⁶

Miðað við tiltekna forsendur vegna íbúðar í miðborg eða vesturbæ Reykjavíkur og meðaltekjur af Airbnb-leigu árið 2017, eins og þær eru skilgreindar hér að framan, má ætla að ofangreind gjöld hafi numið allt að 37% af vergum leigutekjum af Airbnb í fyrra. Þar er gert ráð fyrir því að það vinnuframlag leigusala sem hann gefur upp til Ríkisskattstjóra vegna

¹⁵ Miðað er við lægra tekjuskattsþrep.

¹⁶ Vert er að nefna að Airbnb leggur 3-5% þóknun á leigusala fyrir hverja bókun, en búið er að draga hana frá í öllum tölum um tekjur í þessari umfjöllun.

álagningar tekjuskatts nemi 50% af fullri vinnu.¹⁷ Jafnframt er gert ráð fyrir því að ekki sé dreginn frá neinn kostnaður við starfsemina við uppgjör til skatts.¹⁸ Með hliðsjón af þessum útreikningum má ætla að tekjur af stöðugri Airbnb-útleigu íbúðar á þessu svæði, að frádregnum opinberum gjöldum og umsýsluþóknun, gætu hafa verið um 360 þúsund krónur á mánuði í fyrra miðað við þessar tilteknu forsendur.

Þá á eftir að taka tillit til þess aukna kostnaðar og vinnu sem felst í því að leigja íbúðir til skamms tíma frekar en langs tíma, meðal annars í tengslum við þrif og móttöku gesta. Miðað við þann fleyg sem er til staðar milli tekna af langtímaleigu og skammtímaleigu, jafnvel þegar opinber gjöld eru tekin með í reikninginn, má segja að kostnaður leigusala við slíka umsýslu hafi þurft að vera meiri en 190 þúsund krónur á mánuði, miðað við ofangreindar forsendur, til að það hefði borgað sig að leigja út meðalíbúðina í miðborg eða vesturbæ Reykjavíkur á almennum markaði frekar en í skammtímaleigu í fyrra.

Verulega skortir á að skráningar séu í lagi

Breytingar á lögum um gististaði tóku gildi í upphafi síðasta árs. Lagabreytingunum var ætlað að einfalda regluverkið í kringum leyfisveitingar, einkum þegar kemur að heimagistingu. Eftir lagabreytingarnar er skammtímaleiga íbúða ýmist skráningar- eða leyfisskyld starfsemi eftir því hvert umfangið er. Ef aðili leigir íbúð sína út í 90 daga eða skemur og fyrir lægri upphæð en 2 milljónir króna innan almanaksárs telst vera um heimagistingu að ræða og þá þarf aðeins að skrá gistinguna hjá sýslumanni. Við skráninguna þarf viðkomandi að sýna fram á að húsnæðið uppfylli ákveðnar kröfur um brunavarnir og hollustuhætti. Endurnýja þarf skráninguna á ári hverju.

Ef umfang gistingar er umfram ofangreind mörk er hins vegar litið svo á að um atvinnurekstur sé að ræða og fellur íbúðin þá í sama flokk og hvert annað gistiheimili. Þá þarf að standa skil á öllum þeim opinberu gjöldum sem greint var frá hér að ofan auk þess sem sækja þarf um rekstrarleyfi vegna starfseminnar. Ýmis gögn skulu fylgja umsókn um

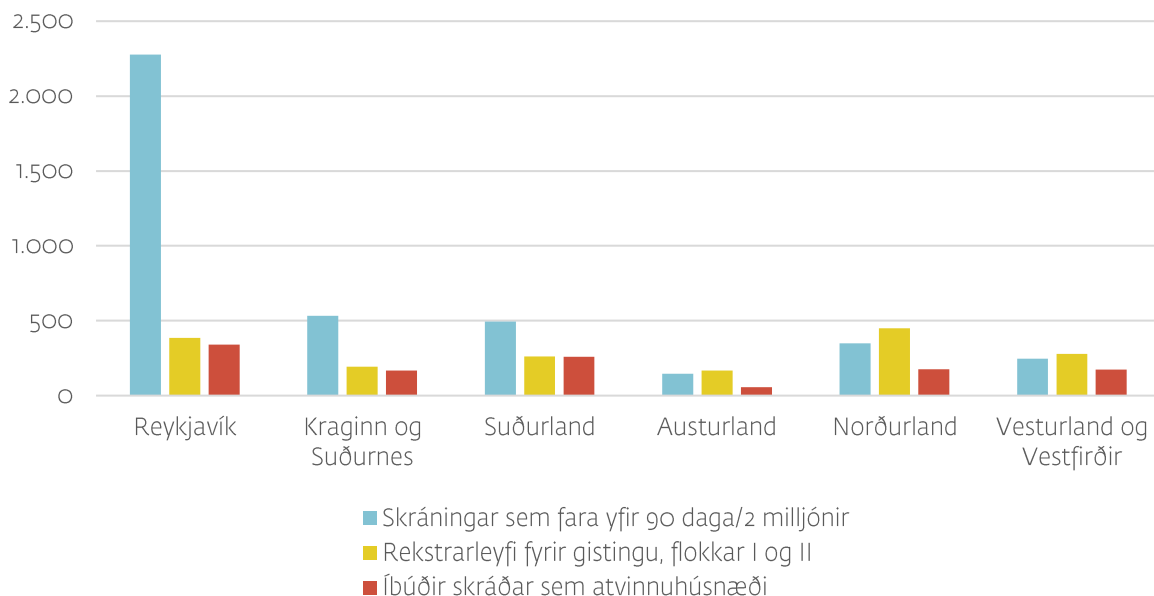
Gögn sem fylgja skulu umsókn einstaklings um rekstrarleyfi vegna íbúðagistingar

- Starfsleyfi heilbrigðisnefndar (hægt að sækja um samhliða).
- Búsetuvottorð.
- Vottorð um búforræði.
- Staðfesting ríkisskattstjóra á virðisaukaskattsnúmeri.
- Sakavottorð.
- Yfirlýsing umsækjanda varðandi eigin skuldastöðu gagnvart lífeyrissjóðum.
- Vottorð frá innheimtumanni ríkissjóðs, og eftir atvikum sveitarfélagi, um skuldastöðu.
- Nákvæm teikning af húsnæði.
- Staðfesting fyrri leyfishafa um að hann hafi hætt rekstri, ef við á.

¹⁷ Cert er ráð fyrir að reiknað endurgjald nemi viðmiðunarfjárhæð í flokki C (6), þ.e. 457.000 krónum á mánuði miðað við fulla vinnu.

¹⁸ Ef innskattur er dreginn frá við uppgjör virðisaukaskatts og kostnaður dreginn frá við uppgjör tekjuskatts er skattbyrði lægri og tekjur eftir skatt af Airbnb-leigu því enn hærri en hér segir.

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



rekstrarleyfi, meðal annars starfsleyfi heilbrigðisnefndar en kostnaður vegna þess getur hlaupið á tugum þúsunda króna. Senda þarf umsókn ásamt fylgigögnum til umsagnar sveitarstjórnar, slökkviliðs, heilbrigðisnefndar, byggingarfulltrúa, vinnueftirlits og lögreglu. Umsagnir þessara aðila eru bindandi.

Vegna þess hversu mikill munur er á umsýslu og opinberum gjöldum í tengslum við skammtímaleigu eftir því hvort leigt er í 90 daga eða lengur innan árs og eftir því hvort tekjur eru meiri eða minni en 2 milljónir króna á ári er til staðar hvati fyrir þá aðila sem eru með íbúðir í samfelldri skammtímaleigu að sleppa því að skrá gistinguna í réttan flokk. Sá hvati er ríkari eftir því sem kostnaður og umstang vegna skráningarinnar er meiri og eftirfylgni opinberra aðila með reglunum er minni.

Gögn Airdna benda til þess að á landinu öllu hafi um 3.000 skráðar íbúðir og 1.100 skráð herbergi, samtals um 4.100 skráningar, verið leigð út á Airbnb í yfir 90 daga og/eða fyrir meira en 20.000 dollara á árinu 2017.¹⁹ Af þessum 4.100 skráningum voru 3.900 í útleigu í fleiri en 90 daga og 2.800 fyrir meira en 20.000 dollara innan ársins.²⁰

Af þeim 3.000 skráningum á landsvísi þar sem íbúð hafði verið leigð í fleiri en 90 daga eða fyrir meira en 20.000 dollara voru 1.700 skráningar í Reykjavík. Þessar íbúðir eru í öllum

¹⁹ 20.000 dollarar jafngilda 2 milljónum króna eða meiru ef gert er ráð fyrir að hver dollari kosti 100 krónur eða meira. Meðalgengi krónunnar var hærra en sem þessu nemur allt árið 2017, ef undan eru skildir nokkrir dagar í maí og júní. Því má fullyrða að ef leigt var fyrir meira en 20.000 dollara á tímabilinu hafi tekjurnar verið hærri en 2 milljónir króna, nema meira en helmingur þessarar gistingar hafi átt sér stað á þessum tilteknu dögum í maí og júní.

²⁰ Ekki er útilokað að í einhverjum tilfellum nái fleiri en ein skráning til sömu íbúðar, t.d. ef íbúðir eru teknar út af Airbnb og svo auglýstar aftur eða ef mörg stök herbergi eru auglýst innan sömu íbúðar.

tilfellum leyfis skyldar. Því vekur athygli að í nóvember 2017 voru aðeins 385 gistileyfi í gildi vegna gistingar í Reykjavík í flokki I eða II samkvæmt tölum sýslumanns, en leyfis skyld íbúðagisting ætti að falla í annan þessara flokka nema seldar séu veitingar á staðnum.²¹

Eins og að framan greinir er hluti leigusala á Airbnb með fleiri en eina íbúð á sínum snærum og því er ekki hægt að útiloka að hluti starfsleyfanna nái til fleiri en einnar íbúðar. Það virðist þó hæpið að þau 385 gistileyfi sem um ræðir í Reykjavík nái til allra þessara 1.700 skráðu íbúða.²² Með öðrum orðum eru vísbendingar um að verulega vanti upp á að þeir aðilar sem stunda umfangsmikla útleigu á Airbnb í Reykjavík séu með rekstrarleyfi vegna starfseminnar. Þessi staða einskorðast ekki við Reykjavík eins og sjá má á myndinni hér að framan.

Eitt af þeim skilyrðum sem sett er þeirri íbúðagistingu sem telst ekki til heimagistingar er að íbúðin sé samþykkt af byggingarfulltrúa sem atvinnuhúsnæði. Í nóvember 2017 voru aðeins um 1.200 íbúðir á landsvísu skráðar sem atvinnuhúsnæði en eins og að áður segir benda fyrirliggjandi gögn til þess að um 3.000 íbúðir á landsvísu hafi verið í svo mikilli útleigu á Airbnb í fyrra að þær hefðu átt að vera skráðar sem atvinnuhúsnæði. Þetta má túlka sem svo að meira en helmingur íbúða í umfangsmikilli leigu á Airbnb sé rangt skráður. Þar ber að vísu að setja þann fyrirvara að mögulega eru einhverjar íbúðir í umfangsmikilli leigu skráðar oftar en einu sinni á Airbnb yfir almanaksárið. Einnig er hugsanlegt að hluti þeirra gistieininga sem skráðar eru sem íbúðir á Airbnb sé í raun staðsettur í íbúðarhótelum sem eru vottuð sem slík. Fyrirliggjandi gögn benda þó ekki til að það sé stór hluti skráðra íbúða á Airbnb, enda er langstærstur hluti íbúða á Airbnb á vegum leigusala með aðeins örfáar eignir á sínum snærum.

Í stuttu máli sagt virðist sem verulega vanti upp á að opinberir aðilar hafi heildstæða yfirsýn yfir markaðinn með Airbnb-gistingu. Af því leiðir að óvissa ríkir um hversu stórt hlutfall þessara aðila stendur skil á þeim opinberu gjöldum sem lögð eru á slíka starfsemi. Þær vísbendingar sem hér hafa verið tíundaðar benda til þess að verulegur hluti þeirra sem stunda umfangsmikla skammtímaleigu íbúða í gegnum Airbnb fylgi ekki að öllu leyti þeim lögum og reglum sem gilda um leyfisveitingar. Sé raunin sú er ljóst að eftirfylgni opinberra aðila með þeim reglum sem gilda um íbúðargistingu er ekki nægjanleg til að þeim sé almennt framfylgt.

Fasteignagjöld vegna atvinnuhúsnæðis eru mun hærri en fasteignagjöld af íbúðarhúsnæði í flestum sveitarfélögum. Þær tölur sem voru reifaðar hér að framan benda til þess að

²¹ Öll ný leyfi vegna íbúðagistingar eru í flokki II en sum eldri leyfi í flokki I eru enn í gildi.

²² Þessu til stuðnings má nefna að þeir sem leigðu út einingar í Reykjavík í september 2017 voru að meðaltali með 1,56 einingar í útleigu í borginni. Skráningar vegna Airbnb-íbúða í Reykjavík yfir 90 daga/20.000 dollara mörkunum eru hins vegar 4 sinnum fleiri en fjöldi gistileyfa miðað við þær tölur sem reifaðar eru hér að framan.

sveitarfélög á Íslandi verði af hundruðum milljóna króna á ári um þessar mundir vegna fasteignagjalda af íbúðum sem réttilega ættu að vera skráðar sem atvinnuhúsnæði. Í Reykjavík gætu tapaðar tekjur numið hátt í milljarði króna á árinu 2017 ef miðað er við meðalfasteignamat íbúða í borginni og fjölda íbúða yfir mörkum heimagistingar.

Í þessari úttekt er ekki greint hvort þeir aðilar sem ekki hafa rekstrarleyfi eða hafa ekki skráð viðkomandi íbúðir sem atvinnuhúsnæði greiði til fulls önnur opinber gjöld vegna starfsemi sinnar. Ef sú er raunin hefur það hins vegar veruleg áhrif á hvata íbúðareigenda í þá átt að hagstæðara sé að leigja íbúðir í skammtímaleigu en á almennum leigumarkaði. Eins og hér hefur komið fram má ætla að skattbyrði af samfelldri skammtímaleigu meðalíbúðarinnar miðsvæðis í Reykjavík sé um 37% um þessar mundir á meðan skattbyrði af langtímaleigu er aðeins um 13%. Raunveruleg skattbyrði er þó vitanlega minni ef aðilar greiða ekki þau opinberu gjöld sem um ræðir.

Niðurlag: Er þörf á frekari aðgerðum?

Mikill vöxtur í skammtímaleigu íbúða hefur haft í för með sér ákall um aðgerðir til að bregðast við þróuninni, meðal annars þar sem ljóst er að aukning skammtímaleigu hefur átt sinn þátt í að skapa þann mikla skort sem nú er á íbúðum á almennum markaði. Þær tölur sem tíundaðar voru hér að framan benda til að um 1.500-2.000 íbúðir og herbergi á landsvísu séu í svo mikilli útleigu á Airbnb að ólíklegt sé að búið sé í þeim.

Í stjórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar segir að aukin skammtímaleiga íbúðarhúsnæðis til ferðamanna hafi haft afgerandi áhrif á húsnæðismarkað víða um land og setja þurfi skýrari reglur um slíka starfsemi, í samvinnu við sveitarfélögin og ferðaþjónustuna, ásamt því að efla eftirlit með leyfislausri starfsemi. Þessi umræða einskorðast ekki við Ísland eða Reykjavík. Í fjölmörgum löndum og borgum hefur verið gripið til aðgerða til að sporna við aukinni skammtímaleigu íbúða.

Ýmsar leiðir eru mögulegar í þeim efnum og verður hér gerð grein fyrir nokkrum þeirra:

- **Skattalegir hvatar.** Hærri skattar á skammtímaleigu en langtímaleigu íbúða auka hvata til þess að leigja út til langs tíma frekar en skamms. Eins og að framan greinir er skattlagning á skammtímaleigu nú þegar hlutfallslega mun hærri en á langtímaleigu. Þær vísbendingar sem greint var frá benda hins vegar til að mjög skorti á almenna eftirfylgni með reglum um leyfisskylda skammtímaleigu. Skattalegir hvatar virka ekki til fulls ef ekki er hægt að fylgja þeim eftir. Airbnb hefur boðið sveitarfélögum og öðrum stjórnvöldum upp á samstarf um innheimtu skatta og skoða mætti hvort tækifæri séu í þeim efnum hér á landi.

- **Tómthúsagjald.** Ein leið sem hefur verið til umræðu hér á landi er að leggja sérstakt gjald á íbúðir þar sem enginn er til heimilis. Það hvernig lögheimilisskráningu hefur verið háttáð gerir það hins vegar erfitt að innheimta slíkt gjald nema þess sé krafist að lögheimili sé skráð á einstakar íbúðir eða fastanúmer. Þá má ímynda sér að hvati væri til staðar fyrir aðila sem leigja íbúðir út á Airbnb að skrá einhvern á viðkomandi fastanúmer, til dæmis sjálfan sig, vin eða vandamann, til að komast hjá greiðslu tómthúsagjalds.
- **Takmörk á fjölda íbúða á vegum leigusala.** Airbnb vinnur með stjórnvöldum í nokkrum borgum um að setja takmörk á fjölda þeirra íbúða sem einstakir leigusalar geta verið með í útleigu á sama tíma. Ýmist þurfa leigusalarnir að framvísa leyfum ef þeir vilja auglýsa fleiri einingar til leigu á síðunni eða útleiga fleiri en einnar einingar er alfarið bönnuð. Kosturinn við þessa aðferðafræði er að með samstarfi við Airbnb er hægt að öðlast mjög aukna yfirsýn yfir umfang skammtímaleigu í gegnum þá miðlun. Hins vegar má leiða að því líkur að slík úrræði gætu valdið því að umfangsmikil skammtímaleiga myndi í auknum mæli færast frá Airbnb til annarra miðlana. Þótt Airbnb sé stærsti aðilinn á markaðnum býður fjöldi annarra fyrirtækja upp á svipaða þjónustu.
- **Takmörk á fjölda daga í útleigu.** Reykjavíkurborg er nú í viðræðum við Airbnb um upplýsingamiðlun varðandi fjölda útleigudaga til þess að hægt sé að framfylgja því að heimagisting sé takmörkuð við tiltekinn dagafjölda. Viðræðurnar hófust í kjölfar þess að skýrsla starfshóps borgarinnar um heima- og íbúðagistingu kom út en í skýrslunni komu fram nokkrar tillögur um aðgerðir varðandi heima- og íbúðagistingu, þar á meðal samstarf við Airbnb. Ekki liggur fyrir að svo stöddu hvort viðræðurnar takist en Airbnb á nú þegar í samstarfi af þessu tagi við nokkrar borgir. Eins og bent hefur verið á má búast við því að leigusalar myndu í einhverjum mæli nota aðrar leigumiðlanir en Airbnb til að komast hjá reglum af þessu tagi.
- **Samhæfing á milli embætta.** Aðrar tillögur starfshóps Reykjavíkurborgar lúta meðal annars að því að auka samræmingu og samhæfingu á milli þeirra embætta sem koma að leyfisveitingum vegna skammtímagistingar til þess að auka yfirsýn yfir markaðinn. Þær vísbendingar sem fjallað hefur verið um hér benda skýrt til þess að þörf sé á aukinni yfirsýn, meðal annars með aukinni samhæfingu eftirlitsaðila.

Eins og sést eru engar skyndilausnir til sem gefa stjórnvöldum algjöra stjórn á skammtímaleigu íbúða. Að því sögðu er mikilvægt að umræðan um áhrif slíkrar gistingar á hinn almenna íbúðamarkað eigi sér stöð í niðurstöðum og gögnum. Hér að framan var minnst á nokkrar rannsóknir sem kanna hvort tengsl séu á milli Airbnb-útleigu og verðs á leigu- og fasteignamarkaði og gerð grein fyrir rannsókn Seðlabankans og greiningu

hagdeildar Íbúðalánasjóðs á því efni. Þessar rannsóknir renna almennt stoðum undir þá kenningu að samband sé á milli Airbnb-útleigu og húsnæðisverðs, en vert er að hafa í huga að um er að ræða fáar rannsóknir enn sem komið er og niðurstöður þeirra eru ekki alveg einhlítar. Eftir því sem niðurstöður fleiri rannsókna birtast fæst betri mynd af áhrifum skammtímaleigu á almennan húsnæðismarkað.

Hér hafa verið tíundaðar nokkrar þær leiðir sem fara má til að auka yfirsýn yfir skammtímaleigu íbúða og stuðla að því að íbúðir séu frekar leigðar í langtímaleigu en skammtímaleigu. Umfjöllunin hér að framan hefur leitt í ljós að eitt mikilvægasta verkefni stjórnvalda í þessum málum, enn sem komið er, er að hafa áreiðanlegar upplýsingar um hvaða íbúðir eru leigðar í skammtímaleigu. Slík yfirsýn er forsenda þess að hægt sé að beita reglum og skattalegum hvötum, ef markmiðið er að milda áhrif skammtímaleigu á hinn almenna húsnæðismarkað.

Fyrirvari

Skýrsla 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 skýrslu þessari endurspeglar 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 skýrslu 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.

Viðauki: Greining á staðbundnum áhrifum Airbnb-útleigu á húsnæðismarkað

Í þessum viðauka er gerð grein fyrir tölfræðilegri greiningu á staðbundnum áhrifum Airbnb á húsnæðismarkað á Íslandi. Niðurstöður fimm greininga eru birtar; þriggja vegna kaupmarkaðar og tveggja vegna leigumarkaðar. Gögn um kaup- og leiguverð eru frá Þjóðskrá Íslands og gögn um fjölda Airbnb-gistieininga eru frá Airdna. Ofangreind gögn eru brotin niður á póstnúmer, en með þeim hætti er hægt að meta staðbundin áhrif Airbnb af meiri nákvæmni en ef gögnin ná yfir allt landið. Jafnframt má gera ráð fyrir meiri tölfræðilegri marktækni en ella þar sem athuganir eru fleiri.²³

Greining 1: OLS með föstum áhrifum, mánaðarleg gögn, kaupverð

	Punktmat	p-gildi
Árleg fólksfjölgun	-0,157	0,688
12 mánaða fjölgun allra gistinátta	0,00131	0,608
12 mánaða fjölgun Airbnb-gistieininga	0,0134**	0,017
Háð breyta	12 mánaða hækkun kaupverðs	
Tíðni	Mánaðarleg, jan. 2015 - des. 2017	
Vísibreytur (e. dummies) fyrir tíma	Já	
Föst áhrif (e. fixed effects) fyrir póstnúmer	Já	
Fjöldi póstnúmera	51	
Heildarfjöldi athugana	1377	
R ²	0,172	

Greining 2: OLS með föstum áhrifum, ársfjórðungsleg gögn, kaupverð

	Punktmat	p-gildi
Árleg fólksfjölgun	-0,211	0,507
Fjölgun allra gistinátta frá síðasta ársfjórðungi	0,0003	0,638
Fjölgun Airbnb-gistieininga frá síðasta ársfjórðungi	0,0228	0,129
Háð breyta	Ársfjórðungsleg hækkun kaupverðs	
Tíðni	Ársfjórðungsleg, 2015Q1-2017Q4	
Vísibreytur (e. dummies) fyrir tíma	Já	
Föst áhrif (e. fixed effects) fyrir póstnúmer	Já	
Fjöldi póstnúmera	52	
Heildarfjöldi athugana	573	
R ²	0,043	

²³ Aðeins eru notuð póstnúmer þar sem heildarfjöldi íbúða er meiri en 500. Útgildi eru einnig síuð út, þ.e. athuganir þar sem breyting húsnæðisverðs er umfram tiltekin mörk (50% eða 100%) og/eða fjölgun eða fækkun Airbnb-eininga er umfram ákveðin mörk (10% af fjölda íbúða í tilteknu póstnúmeri (ársfjórðungsleg gögn) eða 50% af fjölda íbúða í tilteknu póstnúmeri (12 mánaða gögn)). Á bilinu 3-11 útgildi eru síuð út í þeim greiningum sem hér eru birtar. Staðalfrávik sem notuð eru til að reikna út p-gildi eru leiðrétt fyrir misdreifni og sjálffylgni (HAC).

Greiningarnar tvær á síðunni hér að framan eru sambærilegar að öðru leyti en því að í greiningu 1 er kannað samband Airbnb við 12 mánaða hækkun kaupverðs en í greiningu 2 er samband við ársfjórðungslega hækkun kaupverðs skoðað. Með kaupverði er átt við meðalverð í kaupsamningum um íbúðir á almennum markaði í tilteknu póstnúmeri innan mánaðar eða ársfjórðungs. Með Airbnb-gistieiningum er átt við allar gistieiningar, óháð því hvort um íbúðir er að ræða eða ekki. Fjöldi þeirra er staðlaður með því að deila með fjölda íbúða í viðkomandi póstnúmeri og margfalda með 100. Önnur skýribreyta er fjöldi gistinátta á öllum gististöðum en þau gögn eru brotin niður á 30 hópa sveitarfélaga eða póstnúmera. Þessari breytu er ætlað að leiðrétta fyrir staðbundnum áhrifum ferðaþjónustu á húsnæðisverð upp að því marki sem þau eru ekki vegna Airbnb-útleigu. Jafnframt er leiðrétt fyrir árlegri fólksfjölgun í viðkomandi póstnúmeri. Loks er gert ráð fyrir föstum áhrifum (e. fixed effects) fyrir hvert póstnúmer og auk þess eru vísibreytur (e. dummy variables) fyrir hvern mánuð eða ársfjórðung í tímaröðinni. Þannig er leiðrétt fyrir varanlegum staðbundnum þáttum sem skýra mismun í kaupverði milli póstnúmera og fyrir almennri þróun kaupverðs á landsvísu.

Greining 1 bendir til þess að 12 mánaða fjölgun Airbnb-gistieininga sem nemur 1 prósentustigi af fjölda íbúða í tilteknu póstnúmeri á Íslandi standi í sambandi við 1,3 prósentustiga aukningu í 12 mánaða hækkunartakti kaupverðs í viðkomandi póstnúmeri. Sú niðurstaða er tölfræðilega marktæk við 5% öryggismörk. Greining 2 leiðir ekki í ljós tölfræðilega marktækt samband milli fjölda Airbnb-gistieininga og verðþróunar milli ársfjórðunga, en sambandið er þó nálægt því að vera tölfræðilega marktækt þar sem p-gildið er 0,129. Ef tekið er mark á niðurstöðunni bendir hún til þess að fjölgun Airbnb-gistieininga milli ársfjórðunga sem nemur 1 prósentustigi af fjölda íbúða í tilteknu póstnúmeri á Íslandi standi í sambandi við 2,3% hækkun kaupverðs milli ársfjórðunga í viðkomandi póstnúmeri.

Hægt er að setja þessar niðurstöður í samhengi við fjölgun Airbnb-gistieininga á landsvísu til að meta áhrif Airbnb á íbúðaverð hér á landi undanfarin þrjú ár. Á árunum 2015-2017 var 12 mánaða fjölgun Airbnb-gistieininga að meðaltali sem nemur um 1,3% af heildarfjölda íbúða hér á landi.²⁴ Á sama tímabili var ársfjórðungsleg fjölgun Airbnb-gistieininga að jafnaði sem samsvarar um 0,3% af heildarfjölda íbúða á landsvísu. Með hliðsjón af þessu og ofangreindum niðurstöðum má draga þá ályktun að fjölgun Airbnb-gistieininga skýri samanlagt á bilinu 5-9% hækkun íbúðaverðs hér á landi á árunum 2015-2017 (með fyrirvörum sem gerð er grein fyrir hér á eftir). Fyrri talan byggir á niðurstöðum greiningar með mánaðarleg gögn en sú seinni á niðurstöðum greiningar með ársfjórðungsleg gögn. Seinni niðurstaðan er ekki tölfræðilega marktæk eins og áður segir.

²⁴ Ekki liggja fyrir gögn frá Airdna um fjölda Airbnb-gistieininga til og með þriðja ársfjórðungi 2014, en hér er gert ráð fyrir því að þær hafi að jafnaði verið 600 á fyrsta ársfjórðungi þess árs og fjölgað jafnt og þétt upp í 960 á fjórða ársfjórðungi.

Þessar niðurstöður hagdeildar liggja nærri niðurstöðum nýlegrar rannsóknarritgerðar Seðlabanka Íslands en þar voru áhrif Airbnb til hækkunar íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu metin um 6% á árunum 2015-2017.²⁵ Þó er nauðsynlegt að setja þann fyrirvara að niðurstaða úr annarri af tveimur greiningum hagdeildar var strangt til tekið ekki tölfræðilega marktæk. Jafnframt er ekki hægt að fullyrða um hvort það samband sem hér mælist sé að öllu leyti til komið vegna þess að Airbnb hafi áhrif á íbúðaverð eða hvort orsakatengslin liggi að einhverju leyti í hina áttina, þ.e. að hækkun á íbúðaverði hafi áhrif til fjölgunar Airbnb-gistieininga. Ef svo er fela niðurstöður greininga 1 og 2 í sér ofmat á áhrifum Airbnb á íbúðaverð. Í greiningu 3 er sérstökum tölfræðiaðferðum beitt til að kanna þetta orsakasamband betur.

Greining 3: 2SLS-FD, ársfjórðungsleg gögn, kaupverð

	Punktmat	p-gildi
Árleg fólksfjölgun	-0,273	0,503
Allar gistinætur	-0,0002	0,662
Airbnb-gistieiningar	0,016	0,624
Íbúðastofn	13,11***	0,000
Ráðstöfunartekjur að raunvirði	0,460**	0,033
Raunvextir	0,273***	0,005
Hækkun kaupverðs t-1	-0,0898	0,507
Háð breyta	Ársfjórðungsleg hækkun kaupverðs að raunvirði	
Tíðni	Ársfjórðungsleg, 2015Q1-2017Q4	
Vísibreytur (e. dummies) fyrir tíma	Nei	
Fjöldi póstnúmera	58	
Heildarfjöldi athugana	473	

Nokkrir þættir gera greiningu 3 ólíka fyrri greiningum og má þar helst nefna þrennt. Í fyrsta lagi eru ekki vísibreytur fyrir hvern ársfjórðung í tímaröðinni. Þess í stað er með beinum hætti tekið tillit til helstu þátta sem skýra húsnæðisverð samkvæmt húsnæðisverðsjöfnu QMM-líkans Seðlabanka Íslands. Þessir þættir eru stærð íbúðastofnsins, ráðstöfunartekjur, raunvextir og tafið kaupverð. Þessi gögn eru á landsvísu og ekki brotin niður á póstnúmer, að töfðu kaupverði undanskildu. Í öðru lagi er beitt aðferð hjálparbreytna (e. instrumental variables) til að ná betur utan um þau áhrif sem Airbnb-útleiga hefur á íbúðaverð. Hjálparbreytan sem um ræðir er vægi leitarfyrirspurna að „airbnb“ á Google. Fjöldi slíkra leitarfyrirspurna ætti að standa í sambandi við umfang Airbnb-útleigu á Íslandi en ekki við íbúðaverð hér á landi að öðru leyti.²⁶

²⁵ Central Bank of Iceland. (2018). Short-term renting of residential apartments: Effects of Airbnb in the Icelandic housing market. Working paper no. 76.

²⁶ Auk þess er aðferð Anderson-Hsiao beitt til að ná utan um áhrif tafins kaupverðs. F-gildi fyrri aðhvarfsgreininganna (e. first-stage regressions) eru 8,7 fyrir bæði Airbnb-gistieiningar og tafið kaupverð. Heimild

Í greiningu 3 eru áhrif Airbnb-útleigu á kaupverð ekki metin marktæk. Niðurstaða greiningar 3, þar sem sérstökum tölfræðiaðferðum er beitt til að varpa ljósi á orsakir þeirrar fylgni sem mælist milli Airbnb-útleigu og kaupverðs, bendir því ekki einhlítt til þess að fjölgun Airbnb-gistieininga orsaki hækkunir í kaupverði. Niðurstöðurnar útiloka það þó ekki og ljóst er af greiningum 1 og 2 að nokkuð sterkt samband er á milli þessara stærða.

Greining 4: OLS með föstum áhrifum, ársfjórðungsleg gögn, leiguverð

	Punktmat	p-gildi
Árleg fólksfjölgun	0,429	0,291
Fjölgun allra gistinátta frá síðasta ársfjórðungi	-0,000958	0,619
Fjölgun Airbnb-gistieininga frá síðasta ársfjórðungi	-0,00358	0,877
Háð breyta	Ársfjórðungsleg hækkun leiguverðs	
Tíðni	Ársfjórðungsleg, 2015Q1-2017Q4	
Vísibreytur (e. dummies) fyrir tíma	Já	
Föst áhrif (e. fixed effects) fyrir póstnúmer	Já	
Fjöldi póstnúmera	36	
Heildarfjöldi athugana	429	
R ²	0,043	

Greining 4 er sambærileg greiningu 2 að öðru leyti en því að háða breytan er ársfjórðungsleg hækkun leiguverðs. Niðurstöðurnar benda ekki sérstaklega til þess að fjölgun Airbnb-gistieininga í tilteknu póstnúmeri hér á landi standi í sambandi við hækkun leiguverðs.²⁷

Greining 5: 2SLS-FD, ársfjórðungsleg gögn, leiguverð

	Punktmat	p-gildi
Árleg fólksfjölgun	0,642	0,444
Allar gistinætur	-0,00253*	0,066
Airbnb-gistieiningar	0,0464	0,325
Íbúðastofn	7,191	0,134
Ráðstöfunartekjur að raunvirði	0,334	0,255
Raunvextir	0,181	0,226
Hækkun leiguverðs að raunvirði t-1	-0,177	0,106
Háð breyta	Ársfjórðungsleg hækkun leiguverðs, raunvirði	
Tíðni	Ársfjórðungsleg	
Vísibreytur (e. dummies) fyrir tíma	Nei	
Fjöldi póstnúmera	36	
Heildarfjöldi athugana	357	

vegna vægis leitarfyrirspurna er Google Trends. Heimild vegna íbúðafjárfestingar, ráðstöfunartekna og raunvaxta er Seðlabanki Íslands. Heimild vegna fólksfjölgunar og heildarfjöldu gistinátta er Hagstofa Íslands.

²⁷ Ekki er birt greining á mánaðarlegum gögnum fyrir leiguverð þar sem of fá póstnúmer eru með nægilega marga leigusamninga í hverjum mánuði til þess að slík greining sé áhugaverð.

Greining 5 er sambærileg greiningu 3 fyrir utan að háða breytan er ársfjórðungsleg hækkun leiguverðs. Heildarfjöldi gistinguátta er tölfræðilega marktækur við 10% öryggismörk, en ekki fjöldi Airbnb-gistieininga.

Greiningar 4 og 5 gefa ekki sérstakar vísbendingar um að fjölgun Airbnb-gistieininga standi í sambandi við hækkun leiguverðs. Þó skal ekki túlka niðurstöðurnar þannig að þeirri tilgátu sé hafnað, heldur er frekari rannsókn þörf á þessu efni. Í því samhengi er meðal annars vert að benda á að þau gögn um leiguverð sem hér eru notuð byggja á þinglýstum samningum sem ná aðeins til hluta almenns leigumarkaðar.