



Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

10. september 2018

Efni: **Tillaga fulltrúa Sjálfstæðisflokksins, fjölda íbúða í ferðamannagistingu.** Mál nr. US180205

Vísað er til fyrirspurnar fulltrúa sjálfstæðisflokksins sem sett var fram á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 22. ágúst sl:

„Lögð fram tillaga fulltrúa Sjálfstæðisflokksins um að fá yfirlit yfir fjölda íbúða í ferðamannagistingu: Óskað er eftir að fá yfirlit yfir fjölda íbúða í ferðamannagistingu í íbúðahverfum. Ennfremur hversu margar íbúðir er tómar í miðborg Reykjavíkur sem hafa verið ætlaðar fyrir gistingu“

Umsögn umhverfis- og skipulagssviðs:

Því miður hefur opinber skráning á gististarfsemi í íbúðarhúsnæði (flokkar I og II) ekki verið með besta móti. Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu heldur utan um útgáfa rekstrarleyfa, sem innihalda meðal annars upplýsingar um leyfilegan fjölda gesta á viðkomandi gististað. Heilbrigðiseftirlitið í Reykjavík gefur síðan út starfsleyfi, en þar er ekki getið um umfang starfseminnar. Umhverfis- og skipulagssvið hefur reglulega kortlagt gististaði (eftir flokkum gististaða) bæði á grundvelli gagna frá Sýslumanninum og Heilbrigðiseftirlitinu. Þá hefur Byggingarfulltrúi haldið utan um íbúðir þar sem rekin er gististarfsemi vegna álagningar fasteignagjalda, en íbúðarhúsnæði sem nýtt er í þessu skyni færast í sama gjaldaflokk og atvinnuhúsnæði. Skrá Byggingarfulltrúa gæti verið gagnleg þar sem hún gefur vísendingar um hversu margir fermetrar eru teknir undir gististarfsemina í viðkomandi íbúð og umfang starfseminnar yfir árið, þ.e. fasteignagjöldin eru ákvörðuð sem hlutfall af slíkum upplýsingum.

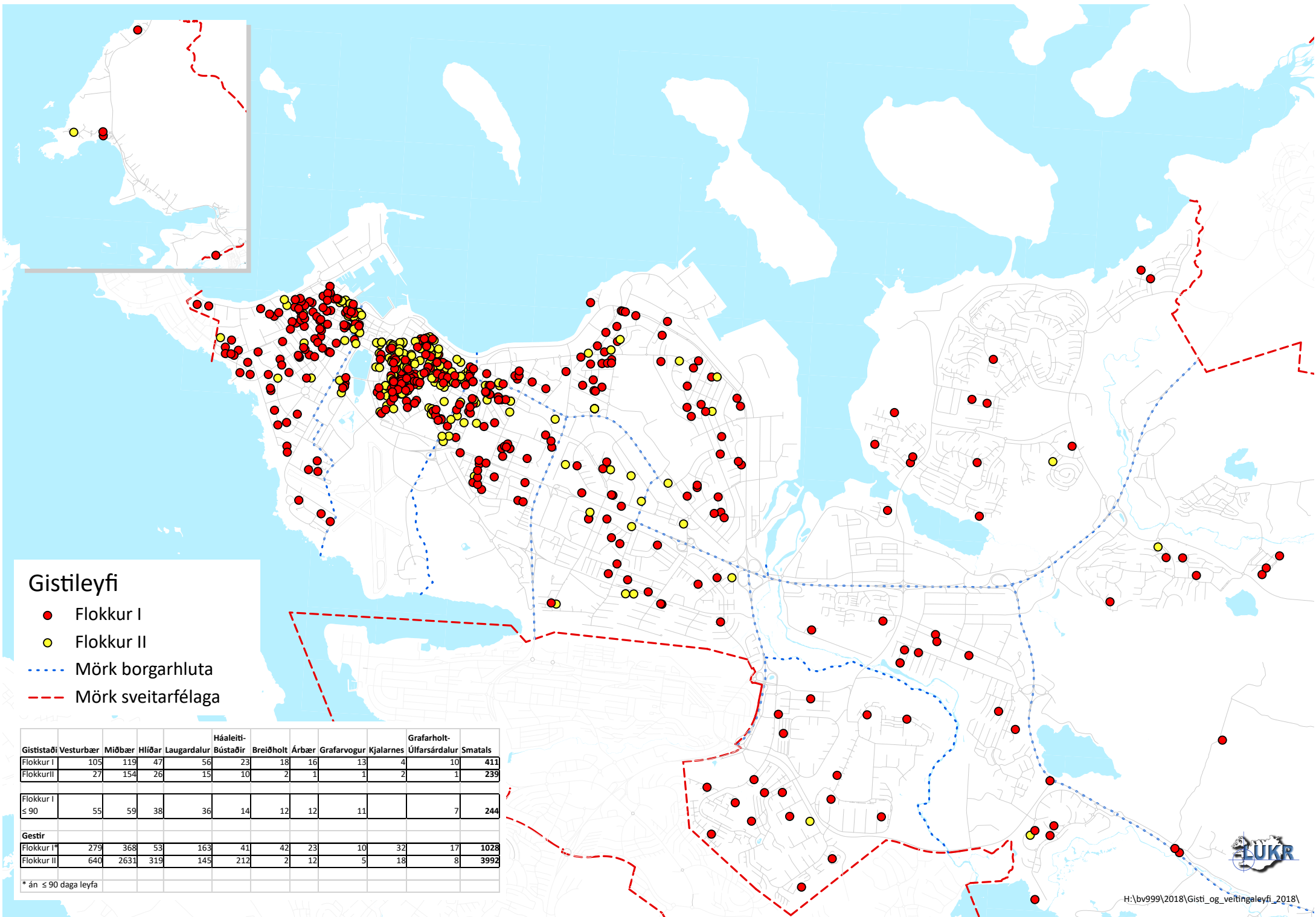
Til skoðunar hefur verið að tengja gagnagrunna Heilbrigðiseftirlits og mögulega Sýslumanns við landupplýsingakerfi borgarinnar, þannig að upplýsingar um gististaðina birtist sí uppfærðar í Borgarvefsjá eða Skipulagssjá. Með því yrði aðgengi upplýsinga um útbreiðslu gististaða innan íbúðarbyggðar aukið og mögulegt að flokka íbúðirnar/gististaðina eftir því hvort um er að ræða heilsárgistingu (flokkur II) eða um heimagistingu (flokkur I og bundið við 90 daga). Eldri leyfi í flokki I (heilsárs heimagisting) sem gefin voru út fyrir lagabreytigu renna sennilega flest út á árunum 2020 og 2021. Því má segja að heilsárs gististarfsemi í íbúðarbyggð sé víkjandi, sbr. ákvæði aðalskipulags, nema áfram verður heimilt að reka *Minni gistiheimil* (hámark 10 gistirými) við skilgreindar aðalgötur og kjarna innan íbúðarbyggðarinnar. Í viðauka má finna kortlagningu gististarfsemi í íbúðarbyggð/íbúðarhúsnæði á grundvelli upplýsinga frá Sýslumanni.

Greining á umfangi ferðamannagistingar í íbúðarhúsnæði sem er án leyfis hefur einnig farið fram, meðal annars á skrifstofu borgarstjórnar sem heldur utan um leyfisveitingaferlið innan borgarinnar. Eins og gefur að skilja er slíkar greiningar háðar mörgum fyrirvörum þar sem oft liggur ekki skýrt fyrir stærð þess húsnæðis sem er til útleigu, hvort um heilsárgistingu er að ræða, árstíðabundna útleigu eða að íbúð er leigð út endrum og eins, eftir því hvort eigandi/íbúi geti losað íbúðina. Á vefsíðu eins og Airbnb er einnig mögulega fjöldi íbúðarrýma sem aldrei hafa verið skráð sem íbúðarhúsnæði (atvinnuhúsnæði breytt í hótélíbúðir eða sambærilegt) og því í raun ekki um íbúðir að ræða sem hafa horfið af húsnæðismarkaði. Það getur því verið vandasamt að meti heildaráhrif “airbnb” á húsnæðismarkaðinn útfrá slíkum greiningum. Í viðauka má finna áætlaðan heildarfjölda slíkra íbúða eftir hverfum og borgarhlutum, samkvæmt greiningu á skrifstofu borgarstjórnar.

Á umhverfis- og skipulagssviði hefur verið reynt að vakta áhrif ferðamannagistingar á húsnæðismarkaðinn og þá sérstaklega áhrifin á íbúðarbyggð innan Hringbrautar, þar sem áhrifin eru líklegust til að verða mest. Slík vöktun er hluti af mælikvarðavinnu vegna framfylgdar aðalskipulagsins. Beitt er þeirri einföldu nálgun að fylgjast með heildarfjölda íbúa og aldurssamsetningu fjöldans sem gefur almennt vísbendingar um styrk íbúasamfélagsins innan Hringbrautar. Einnig er skoðaður meðalfjöldi íbúa á íbúð á völdum svæðum, þ.e. íbúaþróun í samhengi við fjölda íbúða. Ef margar íbúðir eru teknar alfarið undir ferðamannagistingu þá hefur það þau áhrif að meðalfjöldi íbúa á íbúð getur fallið skarpt. Þó hér sé um einfalda nálgun að ræða þá getur hún gefið góðar vísbendingar um hvert stefnir í hina stærra samhengi og nær utan um bæði áhrifin frá skráðri og óskráðri gistingu. Samkvæmt slíkri mælingu hefur hægt á útbreiðslu ferðamannagistingar í íbúðarhúsnæði innan Hringbrautar.

Varðandi fjölda þeirra íbúða sem eru fullgerðar og standa tómar í dag en var ætlað fyrir gistingu, þá er ekki auðvelt að nálgast þær upplýsingar nema hjá viðkomandi byggingarverktaka eða fasteignafélagi. Ekki liggur ljóst fyrir hvaða væntingar einstaka byggjendur höfðu um mögulega útleigu til ferðamanna. Í byrjun þessa árs voru gerðar breytingar á aðalskipulaginu í þá veru, að þrengt var verulega að rekstri gististarfsemi í miðborginni, fyrir allar gerðir gististaða. Því eru ekki heimildir til að reka gististarfsemi í hinum nýreistu íbúðarbyggingum í miðborginni, nema annað hafi verið kveðið á um í deiliskipulagi. Það er mikilvægt að fylgjast með þessari þróun í miðborginni og mikilvægt að það íbúðarhúsnæði sem byggt er í miðborginni fari í fulla notkun.

Haraldur Sigurðsson



Gistileyfi

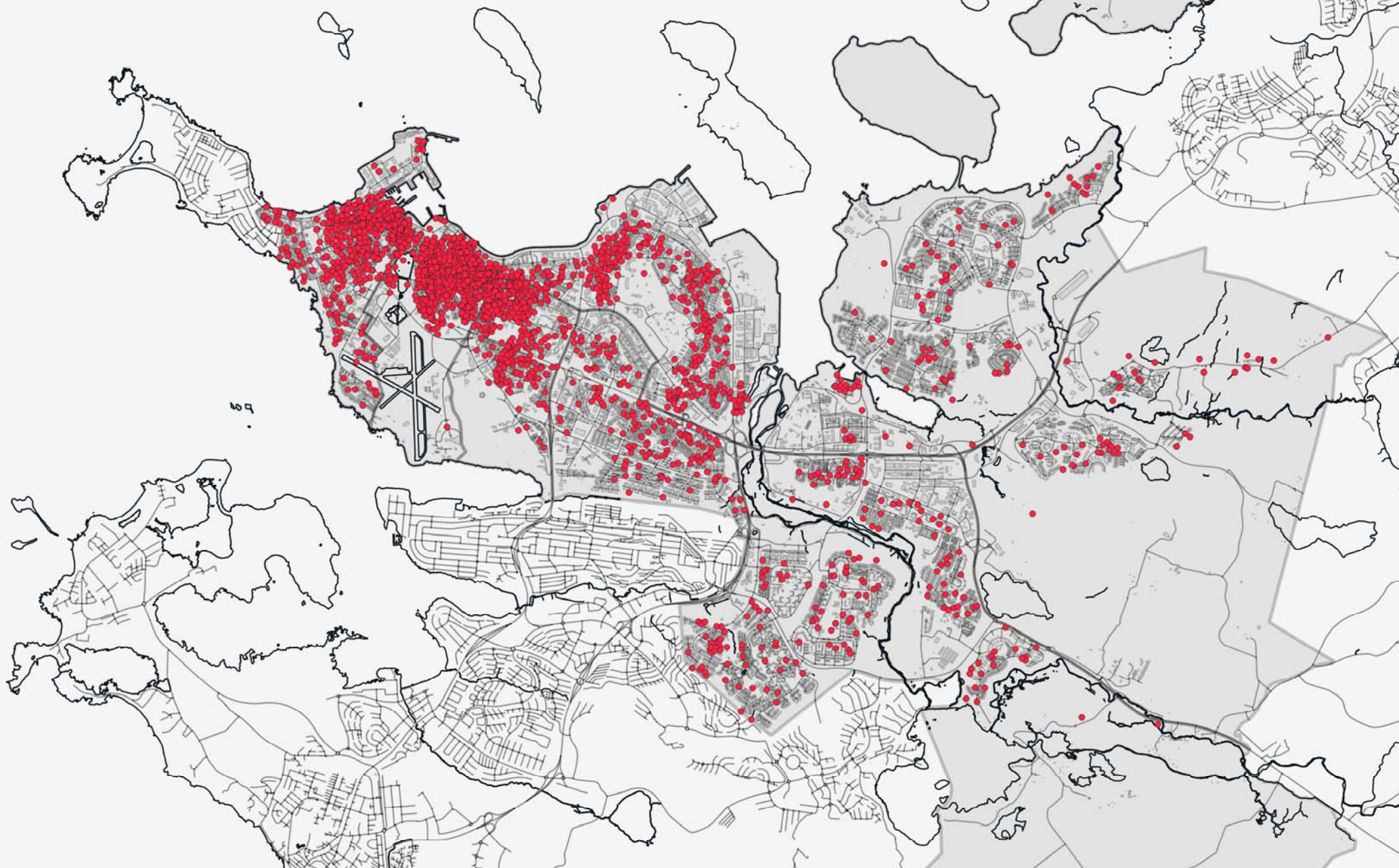
- Flokkur I
- Flokkur II
- - - Mörk borgarhluta
- - - Mörk sveitarfélaga

Gististaði	Vesturbær	Miðbær	Hlíðar	Laugardalur	Háaleiti- Bústaðir	Breiðholt	Árbær	Grafarvogur	Kjalarnes	Grafarholt- Úlfarsárdalur	Smatal	
Flokkur I	105	119	47	56	23	18	16	13	4	10		411
Flokkur II	27	154	26	15	10	2	1	1	2	1		239
Flokkur I ≤ 90	55	59	38	36	14	12	12	11		7		244
Gestir												
Flokkur I*	279	368	53	163	41	42	23	10	32	17		1028
Flokkur II	640	2631	319	145	212	2	12	5	18	8		3992

* án ≤ 90 daga leyfa



Airbnb auglýsingar, 30. ágúst 2018



Dagsetning	Hverfi	Fjöldi auglýsinga	Hlutfall	Mismunur frá fyrri mælingu
28.2.2018	Reykjavík	3852	100,0%	
28.2.2018	Árbær	123	3,2%	
28.2.2018	Breiðholt	154	4,0%	
28.2.2018	Grafarholt	57	1,5%	
28.2.2018	Grafarvogur	147	3,8%	
28.2.2018	Háaleiti-Bústaðir	241	6,3%	
28.2.2018	Hlíðar	550	14,3%	
28.2.2018	Kjalarnes	26	0,7%	
28.2.2018	Laugardalur	546	14,2%	
28.2.2018	Miðborg	1189	30,9%	
28.2.2018	Vesturbær	819	21,3%	
3.7.2018	Reykjavík	3010	100,0%	-842
3.7.2018	Árbær	91	3,0%	-32
3.7.2018	Breiðholt	124	4,1%	-30
3.7.2018	Grafarholt	42	1,4%	-15
3.7.2018	Grafarvogur	95	3,2%	-52
3.7.2018	Háaleiti-Bústaðir	169	5,6%	-72
3.7.2018	Hlíðar	397	13,2%	-153
3.7.2018	Kjalarnes	20	0,7%	-6
3.7.2018	Laugardalur	412	13,7%	-134
3.7.2018	Miðborg	1077	35,8%	-112
3.7.2018	Vesturbær	583	19,4%	-236
7.8.2018	Reykjavík	2844	100,0%	-166
7.8.2018	Árbær	83	2,9%	-8
7.8.2018	Breiðholt	114	4,0%	-10
7.8.2018	Grafarholt	39	1,4%	-3
7.8.2018	Grafarvogur	98	3,4%	3
7.8.2018	Háaleiti-Bústaðir	143	5,0%	-26
7.8.2018	Hlíðar	387	13,6%	-10
7.8.2018	Kjalarnes	19	0,7%	-1
7.8.2018	Laugardalur	387	13,6%	-25
7.8.2018	Miðborg	1047	36,8%	-30
7.8.2018	Vesturbær	527	18,5%	-56
30.8.2018	Reykjavík	2737	100,0%	-107
30.8.2018	Árbær	86	3,1%	3
30.8.2018	Breiðholt	118	4,3%	4
30.8.2018	Grafarholt	45	1,6%	6
30.8.2018	Grafarvogur	95	3,5%	-3
30.8.2018	Háaleiti-Bústaðir	153	5,6%	10
30.8.2018	Hlíðar	354	12,9%	-33
30.8.2018	Kjalarnes	21	0,8%	2
30.8.2018	Laugardalur	374	13,7%	-13
30.8.2018	Miðborg	990	36,2%	-57
30.8.2018	Vesturbær	501	18,3%	-26