

Borgarráð

Svar við fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Framsóknar og flugvallarvina um viðbrögð við fjölda íbúða í útleigu hjá Airbnb

Á fundi borgarráðs þann 9. mars sl. lagði borgarráðsfulltrúi Framsóknar og flugvallarvina fram svohljóðandi fyrirspurn:

Framsókn og flugvallarvinir óska eftir skriflegu svar frá borgarstjóra hvort og þá hvernig meirihlutinn ætli að bregðast við því að fleiri íbúðir eru leigðar á Airbnb, skv. nýrri skýrslu Íslandsbanka um ferðaþjónustuna, en sem nemur fullgerðum íbúðum. Samkvæmt skýrslunni voru 800 íbúðir í útleigu á Airbnb á árinu 2016 en fullgerðar íbúðir voru aðeins 399.

Svar:

Hvað varðar fjölda íbúða til útleigu á Airbnb liggur fyrir að fjölmargir leigja þar út íbúðir sínar án þess að hafa aflað tilskilinna leyfa. Stefnumörkun um fjölda og staðsetningu gististaða liggur þegar fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og með nýlegum breytingum á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald verður auðveldara að hafa eftirlit og koma í veg fyrir leyfislausu starfsemi. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er ekki gert ráð fyrir neinni leyfisskyldri gististarfsemi í íbúðabyggð að undanskildum þeim íbúðum sem standa við skilgreindar aðalgötur. Með breytingunum opnast sá nýi möguleiki fyrir einstaklinga að skrá heimagistingu í íbúðum sínum í allt að 90 daga eða að ákveðinni hámarksfjárhæð tekna.

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu hefur eftirlit með skráðum og skráningarskyldum aðilum vegna heimagistingar en embættið hyggst sinna eftirliti sínu með í fyrsta lagi með rafrænu frumkvæðiseftirliti sem fer fram með könnun á bókunarvefjum og öðrum miðlum. Í öðru lagi með vinnslu upplýsinga sem berast frá almennum borgurum og eftirlitsaðilum. Embættið vekur athygli á að framkvæmd eftirlitsins er enn í mótun og að ýmis stefnumótun eigi eftir að eiga sér stað í tengslum við valdmörk sýslumanns og lögreglu og samstarf eftirlitsaðila og samnýtingu valdbeitingarheimilda.

Hvað varðar önnur viðbrögð Reykjavíkurborgar við fjölda íbúða í Reykjavík til útleigu á Airbnb er rétt að vísa til húsnæðisáætlunar Reykjavíkur sem lögð var fram til kynningar í borgarráði þann 30. mars sl. og í borgarstjórn 4. apríl. Þá ber einnig að geta þess að starfandi er starfshópur um heimagistingu og íbúðagistingu í Reykjavík sem hefur unnið að innleiðingu nýrra ákvæða í lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007. Starfshópurinn hefur einnig unnið að kortlagningu stöðu heimagistingar og íbúðagistingar í Reykjavík miðað við fyrirliggjandi gögn og skoða hvaða valkostir eru til staðar fyrir

Reykjavíkurborg í málaflokknum. Einnig er verið að athuga hvort þörf er á sérstakri stefnu borgarinnar um heimagistingu og íbúðagistingu. Starfshópurinn stefnir að skilum í maímánuði 2017.

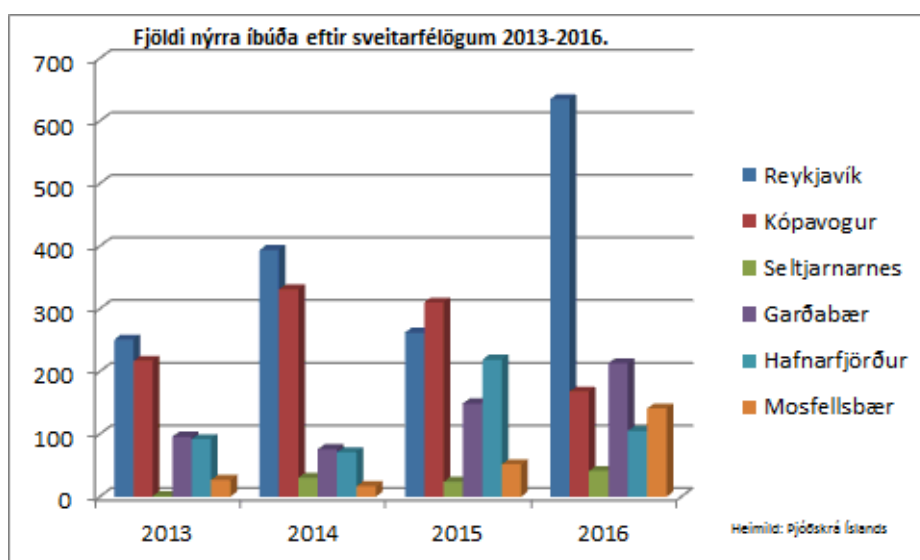
Rétt er að gera grein fyrir því að skv. tölum byggingafulltrúa var fjöldi fullgerðra íbúða eða teknar í notkun árið 2016 í Reykjavík 399 talsins auk þess sem 461 íbúð var skráð á fókheldu byggingarstigi eða tilbúin til innréttingar. Er það mesti fjöldi frá árinu 2007 þegar 573 íbúðir voru fullgerðar. Tölum byggingafulltrúa og Þjóðskrár Íslands ber ekki saman þar sem Þjóðskrá miðar talningu á íbúðum teknar í notkun við fókheldar íbúðir/byggingastig 4 en byggingafulltrúi telur fjölda fullgerðra íbúða og miðar við lokaúttekt. Lokaúttektir fara að jafnaði ekki fram með eins reglubundnum hætti og venja var – og því mætti segja að tölur hagstofunnar gefi mun gleggri mynd af stöðu íbúða sem geta kallast tilbúnar í Reykjavík en tölur byggingafulltrúa.

Skv. talningu Þjóðskrár var fjöldi nýrra íbúða í Reykjavík árið 2016 alls 635 og er það töluvert meiri fjöldi það árið en í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu sbr. eftirfarandi töflu og súlurit.

Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum 2013-2016.

Sveitarfélag	2013	2014	2015	2016
Reykjavík	251	394	262	635
Kópavogur	217	331	310	168
Seltjarnarnes	1	30	24	41
Garðabær	96	76	149	213
Hafnarfjörður	92	71	219	105
Mosfellsbær	27	17	52	141

Heimild: Þjóðskrá Íslands.



Mikil aukning í smíði nýrra íbúða hefur átt sér stað í Reykjavík á síðustu árum og stefnt er að enn frekari aukningu á næstu árum.

Alls hófst smíði á um 922 nýjum íbúðum í Reykjavík árið 2016 og er það svipaður fjöldi og árið áður. Síðustu tvö ár eru 50% yfir meðaltali fjölda íbúða sem hafin er smíði á en það eru 616 íbúðir á ári miðað við tölur frá árinu 1972, eins og fram kemur í ársskýrslu byggingafulltrúans í Reykjavík fyrir árið 2016.

Aðeins þrisvar áður hefur fjöldi nýrra íbúða sem hafin er bygging á farið yfir fjölda íbúða síðustu tveggja ára. Flestar voru þær árið 1973 en þá var hafin bygging á 1.133 íbúðum þegar Breiðholt og Árbær voru í uppbyggingu, árið 1986 þegar Grafarvogurinn var að byggjast upp var hafin bygging á 992 íbúðum og loks árið 2005 þegar hafin var bygging á 983 íbúðum en þá voru Grafarholt og Úlfarsárdalur að byggjast upp. Árið 2015 er svo í fjórða sæti með 926 íbúðir og árið 2016 í fimmta sæti með 922 íbúðir.

Gert er ráð fyrir að enn verði aukning á fjölda íbúða sem hafin er smíði á á næstu árum. Árið 2017 verði þær 1.100 og flestar verði þær 1.400 árið 2019 sbr. eftirfarandi súlurit:

