

Reykjavík, 27. mars 2017
R17030164
2130

Borgarráð

Áhrif ferðaþjónustu á húsnæðis- og vinnumarkað í Reykjavík

Hjálögð skýrsla um áhrif ferðaþjónustu á húsnæðis- og vinnumarkað í Reykjavík er lögð fram til kynningar. Skýrslan er unnin af VSÓ ráðgjöf í samvinnu við Analytica að beiðni Reykjavíkurborgar í þeim tilgangi að spá fyrir um þróun ferðaþjónustunnar á næstu árum og greina áhrif hennar á húsnæðis- og vinnumarkað.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Skýrsla um áhrif ferðaþjónustu á húsnæðis- og vinnumarkað í Reykjavík .



Í samvinnu við:



Ferðapjónusta í Reykjavík Áhrif á húsnæðis- og vinnumarkað

Unnið fyrir Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar
Febrúar 2017

þekkingarleit -ar kv

1 að afl... tta, það að

vilja v... e-u

að f... r

þekking

fróðleiksás

árangur áran

úrstaða, það sem

(bera, gefa) góðan árangur • anek > áran

þann 2 / árferði virðing -ar, -ar kvk 1 mat,

það meta til verðs 2 álit, heiður • það að virða > njót

virðingar / sýna e-m virðingu / bera virðingu fyrir e-u eð

for|skot НК 1 frestur 2 forhlaup, sá munur sem keppandi

ur fram yfir keppinauta sína þegar hann fær t.d. að byrja fy

etur tekist að komast fram úr þeim > 100 metra forskot / 1

forskot / hafa gott forskot vera fremstur > hafa yfirburði 3 þa



16359

S:\2016\16359\l\Greinagerð\grg170217-ferðapjónusta húsnæðis og vinnumarkaður.docx

Febrúar 2017

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
2	28.1.2017	Sbo/Analytica		
3	30.1.2017	SBO/Analytica	SBo	
4	31.1.2017	SBO/Analytica		
5	17.2.0201	SBO/Analytica	SBo, YH,	SBo

Fyrirvari

Skýrsla þessi er unnin fyrir Reykjavíkurborg. Upplýsingar sem hér koma fram eru byggðar á heimildum sem talðar eru áreiðanlegar þegar þeirra var aflað. Höfundar skýrslunnar taka ekki ábyrgð á viðskiptum á grundvelli efnis eða greiningar þeirra upplýsinga sem hér koma fram. Upplýsingar og skoðanir kunna að breytast án fyrirvara.

Efnisyfirlit

1	Samantekt	3
1.1	Ferðamenn	3
1.2	Gististaðir, nýting og gistinætur	3
1.3	Vinnumarkaður og mannfjöldaþróun	4
1.4	Húsnæði	4
2	Inngangur	5
3	Forsendur	5
3.1	Fjöldi ferðamanna	5
3.1.1	<i>Þróun síðustu ára</i>	5
3.1.2	<i>Gögn og aðferð</i>	5
3.1.3	<i>Vöxtur í fjölda ferðamanna heldur áfram</i>	5
3.2	Fjöldi gistinátta	7
3.2.1	<i>Meira lýsandi mælikvarði en fjöldi ferðamanna</i>	7
3.2.2	<i>Nýting er heilbrigðismælikvarði</i>	8
3.2.3	<i>Þróunin í fjölda gistinátta</i>	9
3.3	Framboð gistirýma	11
3.3.1	<i>Breytingar frá ári til árs</i>	11
3.3.2	<i>Árstíðabundnar breytingar</i>	12
4	Áhrif á vinnumarkað	12
4.1	Fjöldi starfa í ferðapjónustu	12
4.2	Þáttur innflytjenda	13
4.3	Óbein áhrif vegna mannvirkjagerðar	14
5	Áhrif á húsnæðismarkað	15
5.1	Breytingar í nýtingu húsnæðis	15
5.1.1	<i>Staðbundnar breytingar á íbúafjölda</i>	15
5.1.2	<i>Mannfjöldaþróun í borginni allri</i>	16
5.2	Áhrif deilihagkerfis á húsnæðisframboð	17
5.2.1	<i>Ábati af útleigu íbúðahúsnæðis til ferðamanna</i>	19
5.2.2	<i>Fjöldi gistinátta sem þarf til að vega upp fórnarkostnað.</i>	20
5.3	Ný lög um útleigu gistirýma	21
5.3.1	<i>Efni lagabreytinganna</i>	21
5.3.2	<i>Áhrif nýrra laga á skráð gistirými</i>	22
5.3.3	<i>Áhrif dómsmáls á skammtímaleigu íbúða í fjölbýli til ferðamanna</i>	25
5.4	Möguleg samantekin áhrif á húsnæðismarkaðinn	25

1 Samantekt

1.1 Ferðamenn

Árið 2020 eru metnar 90% líkur á að fjöldi ferðamanna liggi á bilinu 3,2-5,9 milljóna ferðamanna og er væntigildið 4,3 milljónir. Byggir það á greiningu í fjölda koma aftur til árisins 2002. Væntigildið sýnir 39% vöxt í komu ferðamanna á komandi ári frá frá fyrra ári, 20% á árinu 2018, 17% árið 2019 og 23% vexti árið 2020.

Tölfræðileg greining á fyrri frammistöðu gefur ekki annað til kynna en að áframhaldandi vöxtur verði á fjölda ferðamanna til landsins þótt vitað sé að bakslag sé vel mögulegt. Verðlagsáhrif vegna gengis virðast hafa áhrif með tveggja ára töf. Ávöxtunarkrafa eiginfjár og skuldabréfa hafa einnig áhrif á verðlag og hefur væntanlega svipaða töf og áhrif.

Vægi einstakra upprunallanda getur haft mikil áhrif á útkomuna. Bretar og Bandaríkjamenn hafa mikið vægi í fjölda ferðamanna og er ferðamannafjöldinn í heild því viðkvæmur fyrir efnahagsþróun á þessum mörkuðum. Kínverjar eru sívaxandi hópur sem getur haft veruleg áhrif á ekki bara fjölda ferðamanna heldur einnig árstíðardreifingu og gæði þjónustunnar.

1.2 Gististaðir, nýting og gistinætur

Miða má við að hver ferðamaður til Íslands skapi kringum tvær gistinætur á höfuðborgarsvæðinu. Á komandi ári má því reikna með um 5 milljónum gistinátta og 6 milljónum á árinu 2018.

Gistirými á höfuðborgarsvæðinu hafa verið um 14.000 í lok árs 2016 skv. opinberri skráningu. Að jafnaði eru um 1.600 gististaðir til reiðu á Airbnb en líklega er um 400 af þeim gistiheimili, íbúðargisting og heimagisting sem hefur tilskilin leyfi. Þeir 1.200 staðir sem eftir standa bjóða líklega upp á um 3.000 gistirými að jafnaði.

Ekki er gerð grein fyrir 41% gistinátta í opinberum skráningum samanborið við könnun Ferðamálastofu á dvöl ferðamanna. Stór hluti óskráðrar gistingar er viðvarandi skeykja í upplýsingum um greinina. Einhver merki eru um að sá þáttur sé vaxandi en ekki hægt að fullyrða um orsakir. Aukin notkun tjaldstæða, t.d. fyrir húsbíla eða „campers“ er ekki síður líklegur þáttur en óskráð heimagisting. Könnun Ferðamálastofu á dvalarlengd og gistingu bendir til að um 10% gistinátta hafi verið í íbúðargistingu.

Alls voru á landinu um 9 milljónir gistinátta á liðnu ári. Á höfuðborgarsvæðinu voru það um 3,6 milljónir gistinátta. Helst það að mestu í hendur við fjölgun ferðamanna milli ára. Munurinn á fjölda gistinátta sem ein milljón ferðamanna skapar getur verið 350.000 nætur miðað við breytileika í dvalarlengd síðust ára. Dvalarlengd hefur farið minnkandi síðan 2012 og því skila sér færri gistinætur af hverjum gesti.

Nýting á hótélherbergjum er komin yfir 80% 12 mánaða meðaltal á höfuðborgarsvæðinu. Á háannatíma er nýtingin yfir 90%. Er það svipað eða meira en best nýttu svæðin í Evrópu. Þá er greinilegt að flókt í nýtingu milli árstíða er að minnka. Nýting gistirýma á hótélum gefur ekki sérstaklega tilefni til að áætla annað en að heimagisting, skráð og óskráð, sé að taka kúfinn af eftirspurninni á sumrin en taki einhvern hluta eftirspurnarinnar að vetri til. Neikvæð áhrif fyrir rekstur hótela séu m.ö.o. ekki veruleg.

Samræmd söfnun á upplýsingum um verðlag á gistingu gæti gefið betri mynd af heilbrigði greinarinnar þar sem nýting segir ekki alla söguna. Einblína ætti í auknu mæli á fjölda gistinátta þegar umfang ferðapjónustunnar er metið framvegis, fremur en fjölda ferðamanna sem koma til landsins.

1.3 Vinnumarkaður og mannfjöldapróun

Heildarfjöldi í einkennandi störfum ferðaþjónustu er 26.500 manns sem er um 14% af vinnumarkaðnum. Íslenskur vinnumarkaður er að stórum hluta að nálgast mettun með 85% atvinnuþátttöku sem er með því allra mesta sem gerist. 15.000 störf hafa orðið til í ferðaþjónustunni frá árinu 2009. Á síðasta ári urðu til 4.000 störf sem er þriðjungur nýrra starfa. A.m.k. annað hvert starf í greininni er fyllt með innfluttu vinnuafli.

Á árinu má reikna með að 2.000 störf verði til í ferðaþjónustunni og næstu tvö ár á eftir. Í samræmi við aukningu í fjölda ferðamana kunna að verða til 3.000 störf árið 2020. Alls eru það 9-10 þúsund störf sem gætu orðið til og er það þó fremur hógvært sé litið til reynslunnar frá 2009 og liðins árs.

Öll fjölgun á Íslandi og í Reykjavík verður til vegna innflytjenda. Raunar hefur íslenskum ríkisborgurum fækkað en innflutningur vegið það upp.

Byggingariðnaður er talinn veita um 12.000 störf en erfitt er að meta hvort fleiri störf séu í reynd og hvernig sambandi greinarinnar við þenslu í ferðaþjónustu er háttað.

1.4 Húsnæði

Bæði heildarmannfjöldi og breytingar á hlutfalli erlendra ríkisborgara benda til að sótt sé að íbúðarbyggð í Austurbænum. Sömu sögu er þó ekki endilega að segja af nærliggjandi hverfum og því má telja að áhrif heimagistingar á íbúðarmarkaðinn sé fremur staðbundin.

Í miðborginni er mögulegt að ná inn fyrir kostnaði með því að leigja út íbúð í heimagistingu með tilskilin leyfi á 201 degi. Samsvarandi er 170 dagar fyrir óleyfis gistingu. En leigja þarf út í 344 daga á almennum markaði. Hvatinn til að leigja til ferðamanna er því mjög skýr. Samkvæmt lögmálum nytjahagfræðinnar ættu í raun allir fasteignaeigendur í miðborginni að leitast við að koma eignum sínum í útleigu til ferðamanna.

Ekki er enn ljóst hvort ný lagasetning hefur haft áhrif á framboð óleyfis gististaða á Airbnb en sú hefur þó verið reynslan þar sem þekkt er til. Ef ekki kemur til þess að eftirlitsaðilar láti af sér vita mun framboðið þó halda áfram að vaxa í takt við eftirspurn.

Almennt er ekki hægt að vega upp fórnarkostnað með útleigu til ferðamanna á minna en 90 dögum. Miðað við verðlagningu ná nær engir upp í tveggja milljón króna tekjumarkið á 90 dögum eða skemur sem lögin heimila.

Vegna þess að reikna megi með að störfum fjölgi um 10.000 á næstu 4 árum í ferðaþjónustunni verður til aukin eftirspurn eftir húsnæði, ekki færri en 2.500 íbúðir ef reiknað er með að annar hver komi frá útlöndum, annað hvert starf verði til á landsbyggðinni í samræmi við dreifingu gistinátta og að fólk komi almennt óparað. Vel má þó sjá í hendi sér að þörfin verði stærri ef störfín eru fleiri og fólk búi frekar á höfuðborgarsvæðinu. Viðbótareftirspurn eftir húsnæði er því um 600-750 íbúðir árlega vegna starfsfólks í ferðaþjónustu, næstu ár.

Ekki er mikið vitað um búsetuhagi þeirra sem hér starfa í skamma stund eða eru að koma sér fyrir eftir flutning að utan en ýmislegt er sagt um þrengsli, búsetu í ólöglegu húsnæði og búsetu á vinnustað. Ná þyrfti betur utan um þá stöðu til að meta húsnæðisskort sem þegar er til staðar.

2 Inngangur

Greining þessi er unnin af VSÓ Ráðgjöf og Analytica fyrir Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar. Markmið skýrslunnar er að skýra áhrif ferðapjónustunnar á húsnæðis- og vinnumarkað í Reykjavík.

3 Forsendur

3.1 Fjöldi ferðamanna

3.1.1 Þróun síðustu ára

Fjölgun ferðamanna til Íslands síðustu ára hefur verið umfram það sem hægt er að vænta til langrar framtíðar ekki er þó hægt að útiloka að slíkur vöxtur sem verið hefur haldi áfram um nokkra stund. Spurningin er hvernig breytingin á eftir að birtast, hvort umskiptin verði hröð eða hæg og hversu varanleg samdráttur væri. Íslensk ferðapjónusta sá fækkun á fjölda ferðamanna milli ára í fjórgang frá aldamótum og ekkert sem segir að sú staða geti ekki komið upp að nýju. Þrátt fyrir fyrrgreind bakslög hefur vöxturinn verið mjög sterkur í heildina litið og verður að reikna með að sá meðalvöxtur sem verið hefur undanfarna áratugi geti haldið áfram. Spurningin vaknar þá einnig hvort þróun síðustu 5 ára sé frávík í sögulegu samhengi. Greining á gögnum aftur í tímann bendir til að svo þurfi ekki að vera.

Íslenski ferðapjónustumarkaðurinn er mjög lítil í alþjóðlegu samhengi og því geta sveiflur komið fram með mjög sterkum hætti. Það þarf ekki nema lítið hlutfall ferðamanna af stærstu markaðssvæðunum til að breyta mjög myndinni fyrir íslenska ferðapjónustu.

3.1.2 Gögn og aðferð

Unnið er með mánaðarleg gögn um fjölda og upprunaland ferðamanna aftur til ársins 2002. Tölfræðileg greining á þróun í fjölda ferðamanna frá stökum löndum og vægi hvers lands í heildarfjöldanum er notað til að fá fram framtíðarþróun í heildarfjölda ferðamanna til landsins.

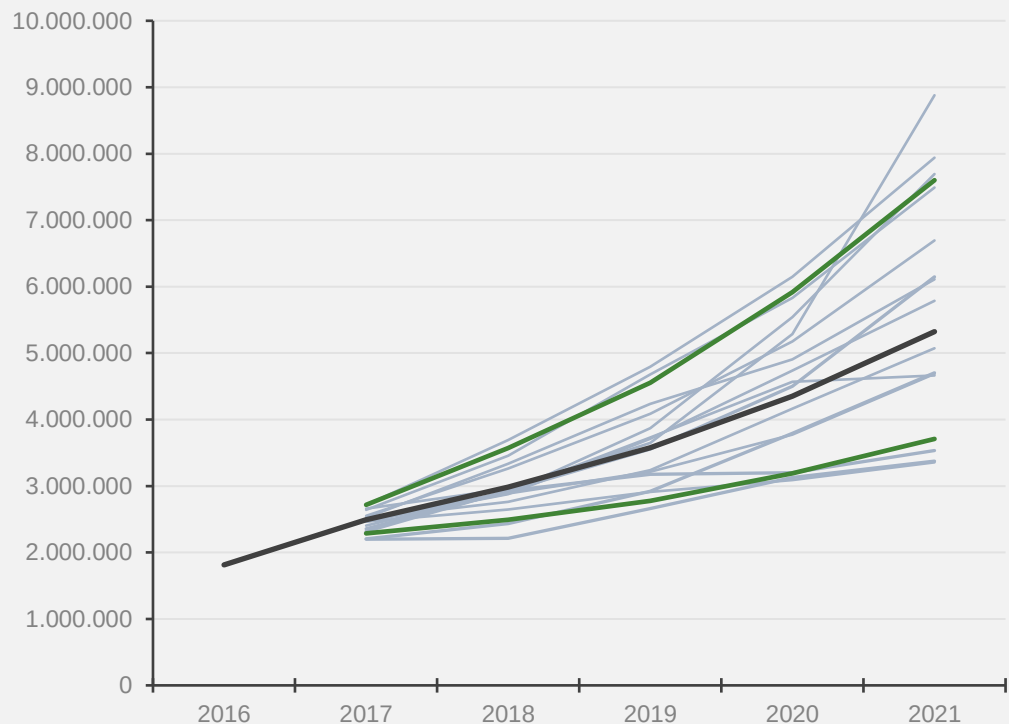
Aðferðin að baki mótun þessarar forsendur er nokkuð flókin en hún er í grófum dráttum þannig að hegðunarmynstur hvers hóps fyrir sig er kortlagt og tölfræðilegir eiginleikar metnir. Þá eru skapaðar nokkuð þúsund mögulegar útkomur af heildarmyndinni út frá fyrri hegðun og fæst þannig líkindadreifing á heildarfjöldanum til framtíðar.

Tölfræðileg greining sem byggir á fyrri reynslu getur vitanlega ekki tekið tillit sérstæðra atburða eða tímasett nákvæmlega sveiflur í hagkerfi heimsins sem getur haft töluverð áhrif á eftirspurn eftir ferðapjónustu. En það er þó ljóst að ferðapjónusta sem atvinnugrein hefur verið í stöðugum vexti svo áratugum skiptir engar vísbendingar um að lát verði á. Þá liggja til grundvallar mjög áreiðanlegar og nokkuð ítarlegar tölur um fjölda ferðamanna sem koma til Íslands síðustu 165 mánuðina. Lengd og áreiðanleiki gagnasafnsins er mikilvægur þáttur í því öryggi sem spá um framtíðarþróunina er sett fram með.

3.1.3 Vöxtur í fjölda ferðamanna heldur áfram

Niðurstöður greiningarinnar er sett fram í grafinu að neðan. Sýnt er væntigildi úr hermum ásamt neðri og efri mörkum fyrir 90% niðurstaðna. Niðurstöðurnar benda til þess að árið **2020 verði fjöldi ferðamanna á landinu á bilinu 3,2-5,9 milljónir árlega og væntigildi spárinnar er 4,3 milljónir**. Óvissan eykst vitanlega eftir því sem lengra er litið fram í tímann og sýna niðurstöður spárinnar að fjöldi ferðamanna 2021 gæti verið á bilinu 3,7-7,6 milljónir árlega og er væntigildið 5,3 milljónir. Með öðrum orðum, byggt á fyrri þróun getur fjöldi ferðamanna, varlega áætlað tvöfaldast næstu 5 ár og allt að fjórfaldast.

Spá um fjölda ferðamanna til framtíðar



Mynd 1 Framvirk spá um fjölda ferðamanna byggt á reynslunni frá 2002. Spá Analytica. Gögn: Hagstofa Íslands.

	5% neðri mörk	Væntigildi	5% efri mörk
2017	2.286.828	2.492.495	2.716.832
2018	2.492.589	2.984.565	3.572.861
2019	2.777.581	3.574.039	4.553.092
2020	3.190.502	4.351.944	5.917.879
2021	3.708.065	5.322.534	7.601.033

Mynd 1 sýnir niðurstöður hermireikninga fyrir mögulegan ferðamannafjölda árin 2017-2021. Í hermireikningunum voru framkallaðar 2000 sviðsmyndir en línuritið sýnir einungis 15 þeirra. Að auki er sýnt væntigildi sem er meðaltal allra sviðsmynda og er svartur ferill. Þá eru sýnd sk. 5% efri mörk og 5% neðri mörk með grænum ferlum. 5% efri mörk fela í sér að fyrir ofan þann feril lenda punktar fyrir einstök ár sem eru 5% af fjölda sviðsmynda fyrir það ár. Þetta þýðir að einstök ár eru 100 sviðsmyndir fyrir ofan mörkin. Öfugt gildir fyrir 5% neðri mörk en þau fela í sér að fyrir neðan þann feril lenda 5% punkta fyrir allar sviðsmyndir, þ.e. punktar úr 100 öðrum sviðsmyndum.

Ferlar fyrir einstakar sviðsmyndir geta sveiflast upp og niður þegar þeir eru raktir ár fyrir ár. Þetta má sjá á þeim dæmum sem sýnd eru á myndinni en þau eru valin af handahófi. Þannig getur orðið samdráttur á milli einstakra ára í tilteknum sviðsmyndum þótt vöxtur sé líklegri. Greiningin byggir á reynslu skv. sögulegum gögnum fyrir tímabilið 2002-2016 og eru frá Ferðamálastofu. Greiningin er gerð af Analytica.

3.1.3.1 *Breytingar á vægi: Bretar og Bandaríkjamenn áfram fjölmennastir*

Bandaríkjamenn og Bretar eru fjölmennustu hópar ferðamanna til Íslands í dag og langtum fjölmennari en aðrir hópar með samtals um 41% af heildarfjölda gesta. Næst á eftir er safnhópurinn „aðrir“ en þar er eru öll lönd sem ekki eru talin sérstaklega. Það er sá hópur sem mun knýja mikinn hluta vaxtarins á komandi árum og því mikilvægt að öðlast betri yfirsýna og halda áfram greiningum á þeim hópi.

Byggt á þróun síðustu ára munu þó bæði Bandaríkjamenn og Bretar halda stöðu sinni sem stærstu einstöku upprunastaðir ferðamanna. En vægi annarra þjóða er áfram svipað í stórum dráttum. Þróun hagsældar í þessum tveimur löndum er því stór áhrifapáttur á spá um framtíðina. Tveir viðburðir koma til hugar þegar þau mál eru rædd: Forsetakosningar í Bandaríkjunum sem nýlega fóru fram og útganga Bretlands úr ESB. Aðrir slíkir atburðir kunna að verða með ótilgreindum áhrifum. Athygli vekur að Þjóðverjar sem lengi vel voru meðal helstu gesta virðast vera að minnka hlutfallslega í vægi.

3.1.3.2 *Kínverjar: Stóra spurningin*

Kínverjar munu auka vægi sitt úr því að vera 3,8% ferðamanna í að verða 6% hér á landi árið 2020 og 10% árið 2025. Þróunin á heimsvísu bendir þó til að Ísland hljóti þá að vera nokkur eftirbátur heimsmarkaðsins og hugsanlega er þar þróun sem ekki hefur komið nógu skýrt fram í sögulegum gögnum.

Kínverskum ferðamönnum hefur fjölgað mjög í heiminum og eru þeir nú fjölmennasti hópur ferðamanna í heiminum og eru tvöfalt fleiri en Bandaríkjamenn sem koma í öðru sæti. Útgjöld Kínverja til ferðamála hafa nærri fimmfaldast á árabílinu 2005-2012 og eyða þeir mest allra þjóða í ferðaþjónustu.

Kínverskir ferðamenn hafa nokkur sérkenni sem gætu haft mikil áhrif komi til þess að hlutdeild þeirra á íslenskum ferðamarkaði aukist. Þeir ferðast meira í skipulögðum hópum bæði stórum og litlum. Ferðatíminn markast einnig af þeim tíma árs sem þeir vænta þess að eiga frí. Talað er um s.k. „gylltar vikur“ kringum nýja árið sem fellur seint í janúar eða byrjun febrúar annars vegar og þjóðhátíðardaginn sem er í fyrstu viku október.

Áhrifin eru þau að eftirspurn eftir ferðum til Íslands gæti aukist mjög utan háannatímans og kæmu gistinætur til með að falla helst á stærri gististöðum sem geta tekið á móti hópum ef um eldra fólk er að ræða en jafnvel að íbúðir þar sem ná má hagkvæmri gistingu fyrir litla hópa sjái aukna eftirspurn. Kínverskir ferðamenn eru einnig þekktir fyrir mikil fjárráð og eyða fúlgum fjár í lúxus vörur og þjónustu. Spurningin er þá hvort Ísland sé nógu aðlaðandi í augum þeirra sem mestu eyða.

3.2 **Fjöldi gistinátta**

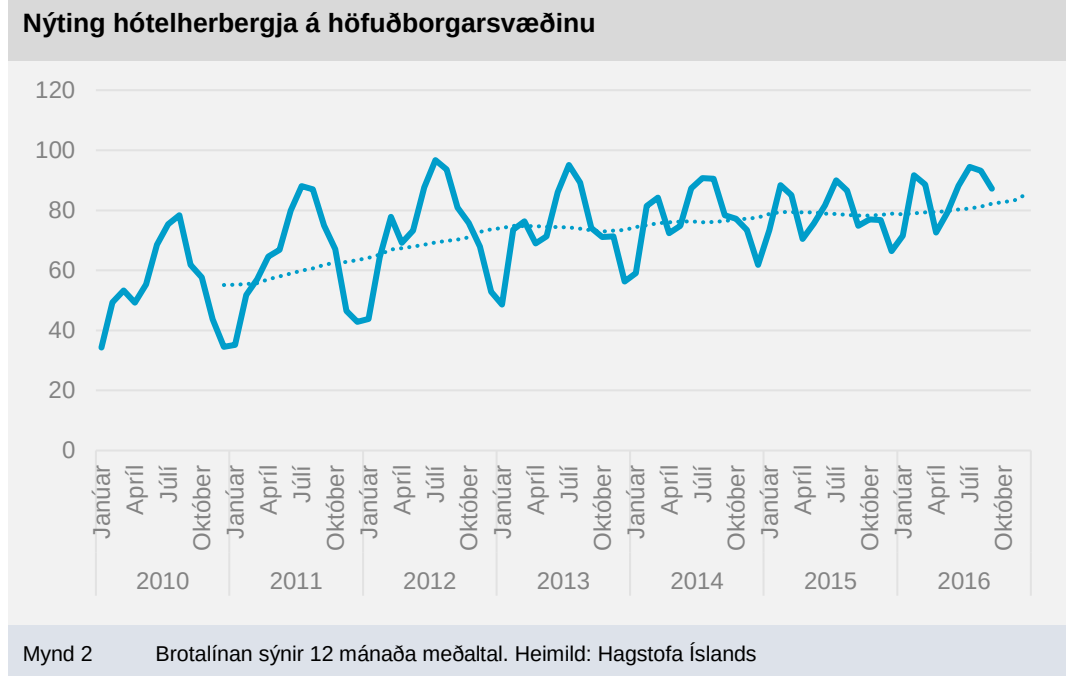
3.2.1 ***Meira lýsandi mælikvarði en fjöldi ferðamanna***

Lagt er til að umfang ferðmennskunnar verði fremur metið með tilliti til fjölda gistinátta en heildarfjölda ferðamanna líkt og verið hefur. Fjöldi ferðamanna er ágætur mælikvarði þegar hegðun svo sem dvalarlengd er nokkuð einsleit og stöðug. En vísbendingar eru um að dvalarlengd sé að stytast og að nokkur hluti gistinátta sé óskýrður sem gerir mælikvarðann fjölda ferðamanna minna lýsandi. Fjöldi gistinátta gefur sterkari vísbendingar um efnahagsleg og samfélagsleg áhrif ferðaþjónustunnar og er því lagt til að sá mælikvarði fái aukið vægi í umræðunni og að kapp sé lagt á að gera aðgengilegar upplýsingar hvað hann varðar enn vandaðri.

Fjöldi gistinátta sem áfangastaðurinn Ísland getur boðið upp á er bundinn á hverri gefinni stund en getur tekið breytingum. Það hversu margar gistinætur eru nýttar af þeim sem mögulega mætti nýta er nýting rúma í ferðaþjónustunni. Nýting herbergja er nátengdur mælikvarði sem kann að vera áreiðanlegri á hótélum.

3.2.2 Nýting er heilbrigðismælikvarði

Nýting gististaða er að aukast yfir allt árið á Íslandi og nálgast metnun á sumrin. Jafnvel yfir veturinn má orðið sjá mjög mikla nýtingu á hótélum og öðrum gististöðum. Með aukinni aðsókn yfir vetrarmánuðina verður heildarnýting yfir árið meiri og flókt milli árstíða er greinilega orðið minna.



Gengið er út frá að nýtingarhlutfall herbergja á öllum hótélum sé góð vísbending um heilbrigði greinarinnar þótt slíkt þurfi ekki að raunin á stökum hótélum þar sem verð á herbergi og kostnaðarliðir geta vegið þyngra. Líkt og í öðrum viðskiptum er það afkoma hvers árs sem er besti mælikvarðinn á heilbrigði greinarinnar. Því er ekki úr vegi að nefna að tekjur af hverju tiltæku herbergi er ekki síður áhugaverður mælikvarði sem er ekki almennt aðgengilegur hvað varðar íslensk hótél. Þeim gögnum er ekki safnað af opinberum aðilum.

Þau 10 svæði Evrópu sem hafa mesta nýtingu gististaða eru með nýtingu á bilinu 70-80% á ársgrundvelli¹ sem er sama og má sjá á höfuðborgarsvæðinu en undanfarin 4 ár hefur nýting hótélherbergja verið á því bili². Tölfræði Eurostat í ofangreindum samanburði er gefin upp fyrir Ísland í heild (NUTS2 svæðaskipting) og er nýtingin þá 55-60% á ársgrundvelli árið 2014. Sjá Mynd 3. En líkt og kemur fram að ofan er ársnýting hótela á höfuðborgarsvæðinu orðin meira en 80%.

Rýni þessa mælikvarða gefur ekki tilefni til áhyggna af vægi heimagistingar á markaði þar sem hótél og gistiheimili eru vel nýtt, sér í lagi að sumri.

Annar þáttur sem gæti skýrt betur jafnvægi í greininni milli árstíða eru nákvæmari upplýsingar um verðla en slíkum upplýsingum er ekki safnað af opinberum aðilum hér á landi.

¹ [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Top_10_and_bottom_10_EU_tourist_regions_in_terms_of_bedroom_occupancy_rates_in_hotels_and_similar_establishments_by_NUTS_2_regions_2014_\(%C2%B9\)\(%25\)_RYB2016.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Top_10_and_bottom_10_EU_tourist_regions_in_terms_of_bedroom_occupancy_rates_in_hotels_and_similar_establishments_by_NUTS_2_regions_2014_(%C2%B9)(%25)_RYB2016.png)

² Hagstofa Íslands, nýting herbergja á hótélum 2000-2016

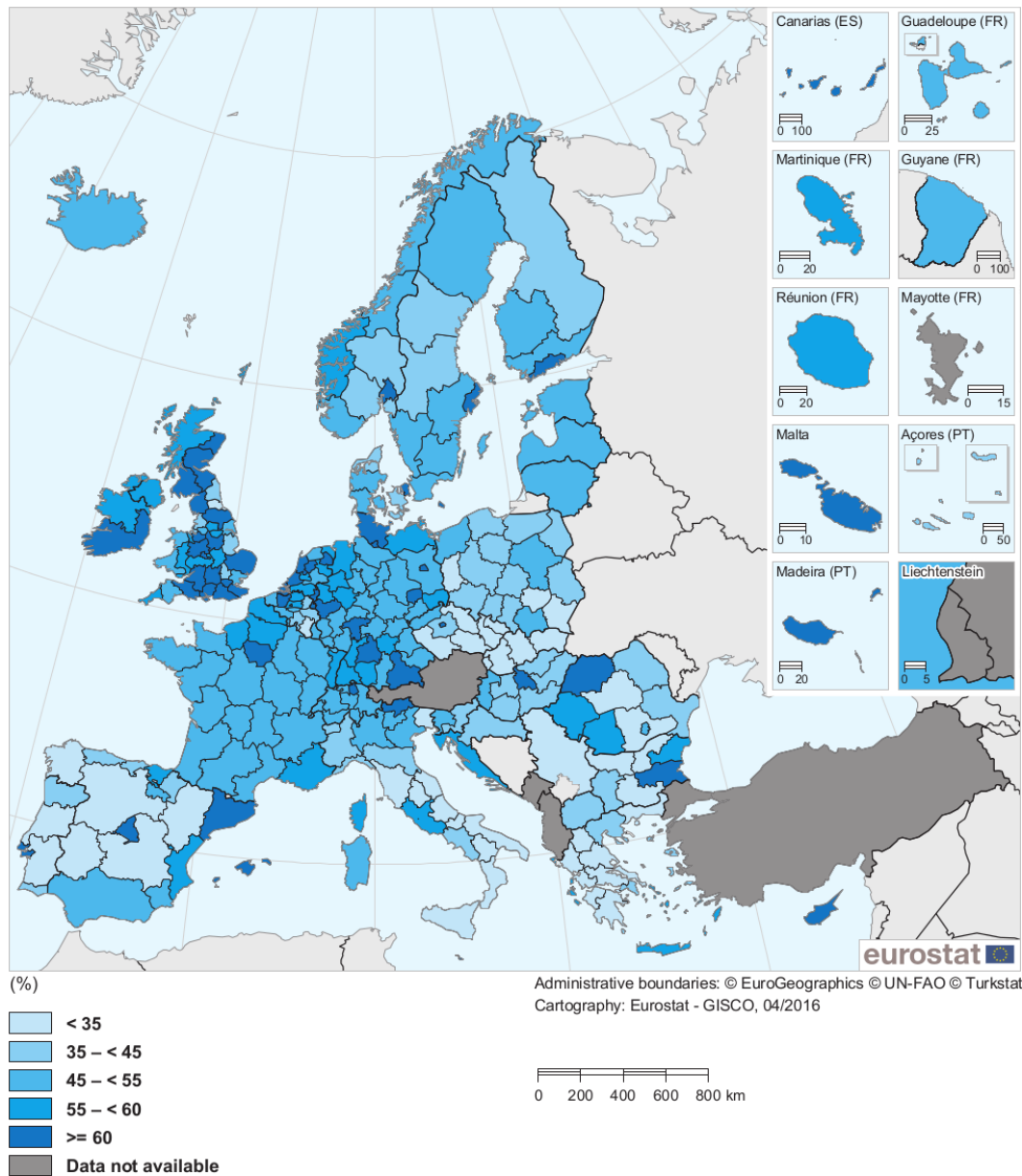
3.2.3 Þróunin í fjölda gistinguáttanna

Skráðar gistinguætur á hótélum árið 2010 voru 1,05 milljónir á landinu öllu, þ.a. 768 þ. á höfuðborgarsvæðinu. Árið 2015 er skráður fjöldi gistinguáttanna á hótélum um 2,5 milljónir, þ.a. um 1,7 m. á höfuðborgarsvæðinu. Á sama tíma hefur nýtingarhlutfall herbergja á hótélum á landinu öllu aukist úr 55.3% í 78.8%.

Þróunin í fjölda gistinguáttanna hefur að mestu fylgt fjölda ferðamanna til Íslands þótt hlutfallið þar á milli rokki aðeins til, hugsanlega með kostnaðarþróun. Áætla má **að heildarfjöldi gistinguáttanna á höfuðborgarsvæðinu hafi verið 3,6 milljónir talsins á árinu 2016**. Á árinu má reikna með að hver ferðamaður sem komi til landsins sé ávísun á 2,03 gistinguætur á höfuðborgarsvæðinu. Hæst hefur hlutfallið verið 2,30 árið 2002 og lægst farið í 1,95 árið 2008. Er hér stuðst við skráningu Hagstofu Íslands á upplýsingum. Sá breytileiki sem kemur fram í þessu hlutfalli getur haft áhrif á 350.000 gistinguætur fyrir hverja milljón ferðamenn sem til landsins koma eða sem nemur 480 hótélherbergjum í fullri nýtingu og munar um minna. Vísbendingar eru um að hlutfall gistinguáttanna á gest sé heldur fallandi frá árinu 2012. Ef kostnaður við gistingu og annað uppihald eykst er líklegt að það haldi áfram að falla frekar en að fjöldi ferðamanna dragist saman. Allir verðlagsþættir hafa þar áhrif: gengi, vextir og ávöxtunarkrafa fjárfesta í greininni.

Vakin er athygli á umfjöllun í kafla 5.2 þar sem fram kemur að um 40% gistinguáttanna á landinu séu óskráðar miðað við kannanir Ferðamálastofu á heildardvalarlengd.

Bedroom occupancy rates in hotels and similar establishments, by NUTS 2 regions, 2014 ⁽¹⁾
(%)

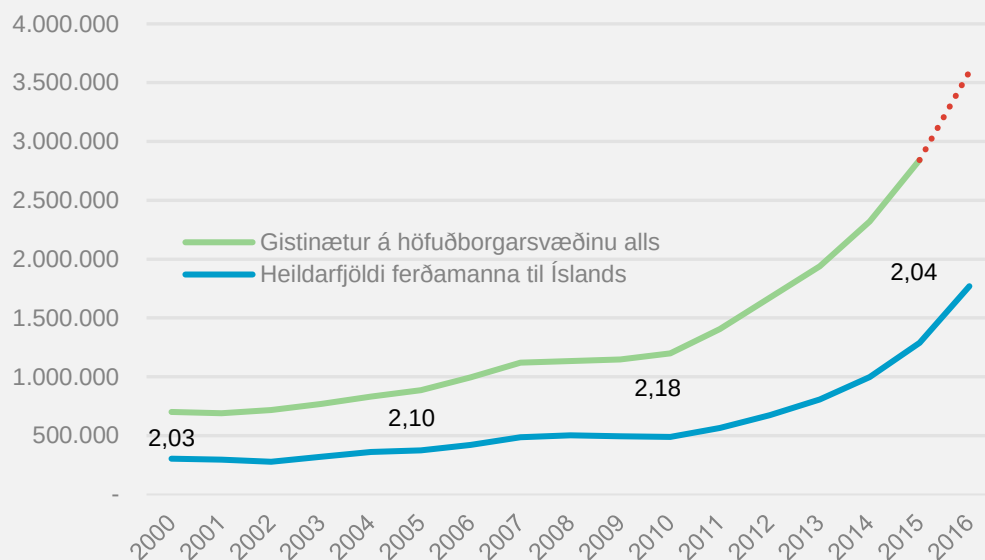


Mynd 3

Samanburður á nýtingum landsvæð í Evrópu³

³ [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Bedroom_occupancy_rates_in_hotels_and_similar_establishments_by_NUTS_2_regions_2014_\(%C2%B9\)_\(%25\)_RYB2016.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Bedroom_occupancy_rates_in_hotels_and_similar_establishments_by_NUTS_2_regions_2014_(%C2%B9)_(%25)_RYB2016.png)

Ferðamenn og gistinætur á höfuðborgarsvæðinu



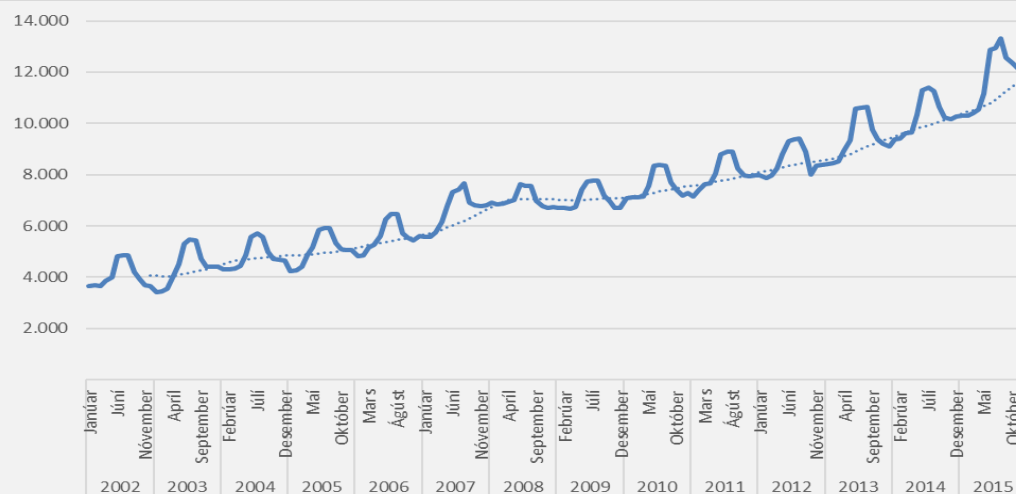
Mynd 4 Þróunin í fjölda ferðamanna til Íslands og fjölda gistinátta á höfuðborgarsvæðinu. Gistinætur áætlaðar fyrir árið 2016. Tölurnar á milli línanna sína hlutfallið milli gildanna árin 2000, 2005, 2010 og 2015. Heimild: Hagstofa Íslands.

3.3 Framboð gistirýma

3.3.1 Breytingar frá ári til árs

Alls er framboð gistirýma mjög vaxandi undanfarin ár og ekki er lát á af tilkynningum af fyrirhuguðum verkefnum að dæma. Miklar breytingar eru að verða í þeim stofni gistirýma sem svo dregst saman eða þenst út að hluta mill árstíðanna frá aldamótum. Lang mestu munar þar um heilsárshótel sem eru um þrír fjórðu hlutar aukningarinnar í fjölda gistirýma. Alls hefur fjöldi gistirýma þrefaldast síðan um aldamótin. Sjá má heildarbreytinguna á Mynd 5.

Framboð allra gististaða á höfuðborgarsvæðinu



Mynd 5 Heildarfjöldi rúma á öllum gististöðum á höfuðborgarsvæðinu. Brotalínana sýnir 12 mánaða meðaltal. Heimild: Hagstofa Íslands

3.3.2 Árstíðabundnar breytingar

Töluverð árstíðarsveifla er í framboði á gistirýmum sem kemur fram með ólíkum hætti eftir tegund gististaða, munar þar um nokkur hundruð rými sem sveiflast til milli veturs og sumars. Mynd 5 sýnir þessar sveiflur mjög greinilega einnig.

Sumarið 2015 voru 13.300 gistirými í boði á öllum skráðum gististöðum samkvæmt tölum Hagstofu Íslands. Miðað við breytingar á fjölda hótélryma má reikna með að í lok árs 2016 hafi verið minnst 14.100 gistirými til staðar á höfuðborgarsvæðinu.

Rými á hótélum fjölga jafnt og þétt í rykkjum eins og við er að búast þegar stórar einingar eru byggðar og hefur ekki miklar árstíðarsveiflur. Sama má segja um farfuglaheimili og að einhverju marki um íbúðargistingu/íbúðarhótel. Sveiflan skýrist að mestu af heimagistingu og gistiheimilum. Líklega má líta svo á að heimagisting sé framboð sem birtist aðallega á sumrin en að gistiheimilum sé að einhverju leyti lokað yfir háveturinn enda birtast toppar í heimagistingu yfir sumarmánuðina júní, júlí og ágúst en gistiheimilin rífa seglin frá desember til febrúar. Þá eru um 300 rými á sérstökum sumarhótélum sem eðli málsins samkvæmt starfa eingöngu á sumrin.

Ekki er hægt að draga ályktanir um annað en að óskráð gisting fylgi nokkurn veginn sama takti og skráð gisting þar sem fjöldi gistinátta og nýting skráðra gististaða virðist haldast í hendur við fjölda ferðamanna til landsins.

4 Áhrif á vinnumarkað

4.1 Fjöldi starfa í ferðapjónustu

Framboð vinnuafls hérlandis ræðst af fjölda fólks á vinnufærum aldri, atvinnuþátttöku og vinnutíma.⁴ Eftirspurn eftir vinnuafli ræðst hins vegar af þörfum atvinnulífsins, launakostnaði og framleiðni.

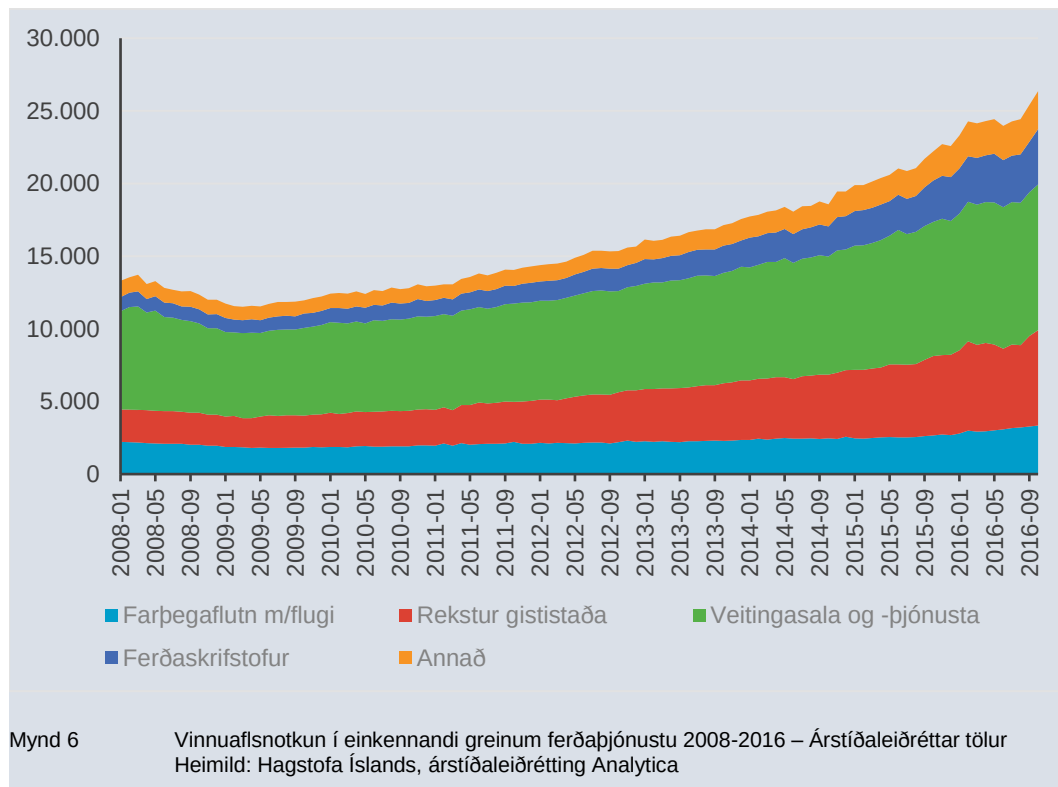
Hraður uppgangur ferðapjónustunnar hefur þýtt mikla aukningu í eftirspurn eftir vinnuafli. Mynd 6 sýnir vinnuaflsnotkun í einkennandi greinum ferðapjónustu frá árinu 2008 skv. tölum Hagstofu Íslands. Tölurnar hafa verið leiðréttar fyrir árstíðasveiflu til að sýna betur undirliggjandi þróun. Sjá má að vinnuaflsnotkun í þessum greinum dróst nokkuð saman í hruninu, einkum í veitingarekstri en hefur risið hratt frá ársbyrjun 2009. Þannig var fjöldi starfandi í viðkomandi greinum um 11.500 í ársbyrjun 2009 en eru nú um 26.500. Fjöldinn hefur þannig meira en tvöfaldast á tímabilinu og sl. 12 mánuði hefur fjölgunin numið um 4 þús. störfum. Fjölgunin ein og sér segir þó ekki nema hluta sögunnar en engar opinberar upplýsingar liggja fyrir um vinnutíma í þessum atvinnugreinum til að meta umfang vinnunnar mælt í ársverkum. Með vorinu kunna að koma fram áhugaverðar upplýsingar sem Hagstofan vinnur úr staðgreiðsluskrá.

Gagnlegt er að setja ofangreindar tölur í samhengi við fjölda starfandi á vinnumarkaði hérlandis en þar er um að ræða um 199 þús. Manns á þriðja ársfjórðungi 2016. Undanfarið ár hefur starfandi fólki fjölgað um 13 þús. **Fjölgunin í einkennandi greinum ferðapjónustu nemur því tæplega þriðjung fjölgunarinnar undanfarið ár.**

Almennt er vinnumarkaðspátttaka á Íslandi mikil, um 85% en er mun nær 75% almennt meðal OECD ríkja.⁵

⁴ Vinnufær aldur er í þessu samhengi gjarnan skilgreindur sem 16-74 ár.

⁵ OECD gagnasafn og Hagstofa Íslands.



4.2

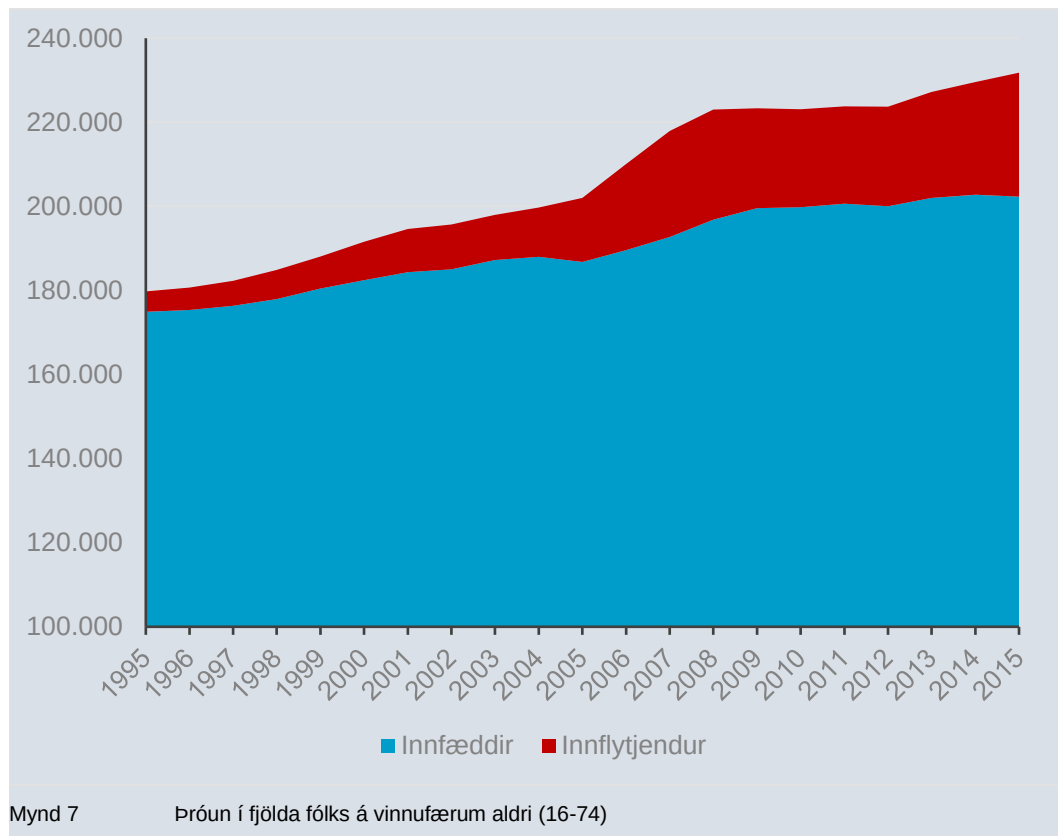
Þáttur innflytjenda

Fjölgun starfandi er nokkuð umfram „náttúrulega fjölgun“ þjóðarinnar en munurinn skýrist af innflytjendum. **Tölfræðigreining Analytica bendir til að um helmingur af fjölgun starfa í ferðapjónustu sl. ár sé aðflutt vinnuafli** og þannig ljóst að framboð innlendra eykst ekki nægilega hratt til að svara eftirspurn. Vöxturinn í ferðapjónustu þýðir þannig að ekki er eingöngu þörf á gistirými fyrir ferðamenn heldur einnig þörf á húsnæði fyrir innflytjendur sem starfa í greininni og fjölskyldur þeirra. Á þessu ári gæti fjölgun erlendra starfsmanna í ferðapjónustu hérlandis numið rúmlega 2 þús. manns. Erlent vinnuafli er reyndar ekki einskorðað við ferðapjónustu heldur einnig mikið notað í byggingariðnaði og nokkrum öðrum atvinnugreinum.

Í skýrslu Vinnuálastofnunar⁶ segir að fjölgun starfa hafi verið mjög bundin við ferðapjónustu síðustu ár. Ljóst sé að leita þurfi eftir erlendu vinnuafli í stóran hluta þeirra starfa sem bætast við greinina, helst störf fyrir ófaglærð en einnig fyrir fólk með framhaldsmenntun og að einhverju marki fyrir fólk með háskólamenntun. Sama er uppi á teningnum hvað varðar byggingariðnaðinn.

Þegar litið er til þróunar í fjölda fólks á vinnufærum aldri er áberandi hversu mikið hraðar innflytjendum fjölga en innfæddum. Þetta má sjá á Mynd 7. Náttúruleg fjölgun innlendra er um 0,7% á ári en innflytjendum hefur fjölgað um 9,4% á ári á því 20 ára tímabili sem gögnin ná til.

⁶ Staða og horfur á vinnumarkaði á árunum 2016-2018



Svipaða sögu má segja af Reykjavík þótt tölur um innflytjendur og innfædda liggi ekki fyrir þar eftir aldri fyrir hópana aðskilda. Þegar litið er til heildarmannfjölda í Reykjavík þá hefur innfæddum fjölgað um 0,15% árlega síðustu 18 ár en innflytjendum um 9,5% árlega. Af þessu má m.a. ráða á að innflytjendur til landsins eru mikilvægur og vaxandi hluti vinnuaflsins og ekki bara þegar litið er til skammtímapróunar. Það eru einnig innflytjendur sem drífa þörfina eftir húsnæði í Reykjavík. Innfæddir virðast leita annað á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt gögnum Analytica. Frekari umfjöllun um þennan þátt er að finna í kafla 5.1.1.

4.3 Óbein áhrif vegna mannvirkjagerðar

Annar þáttur vinnumarkaðarins er tengdur hinum miklu umsvifum í ferðaþjónustunni: byggingaframkvæmdir hvers konar. Samtöl við aðila á markaðnum leiða í ljós tilgátur um að mikil umsvif rati ekki í hagtolur, m.a. vegna svo kallaðra þjónustuviðskipta þar sem starfsmenn koma sem hluti af þjónustu með ákveðnum byggingaeiningum eða gegnum starfsmannaleigur. Sá fjöldi starfsmanna sem komi fram í hagtolum sé þannig nokkuð vanmetinn og er sú kenning studd misræmi í framleiðsluvexti og starfsmannafjölda. Vöxtur í starfsmannahópi greinarinnar setur einnig töluverðan þrýsting á húsnæðismarkaðinn. Almennt er greinin þó talin telja um 12.000 manns.

Þá er það rætt að hugsanlega séu ákveðin „innri ruðningsáhrif“ að verða á byggingamarkaði þar sem betur fjármögnuð og örugg verkefni séu tekin umfram önnur verkefni með meiri eigin áhættu og óvissri eða rýrri fjármögnun. Þannig standi opinberar framkvæmdir og stærri verkefni í íbúðum, hótélum og fleiru í vegi fyrir að íbúðarhúsnæði rati á verkefnalista verktaka.

Framleiðsla í mannvirkjagerð er ekki eingöngu nýframkvæmdir heldur eru viðhalds- og endurbótaverkefni mjög mannaflsfrekur þáttur greinarinnar sem virðist vera erfitt að draga fram lýsandi upplýsingar um. Ef litið er til miðborgar Reykjavíkur er þar líklega töluverð eftirspurn eftir slíkum framkvæmdum t.d. vegna aldurs húsnæðisstofnsins. Vænta má

skýrslu Byggingafulltrúa á næstu misserum sem hugsanlega getur varpað ljósi á þróunina í uppbyggingu í Reykjavík á liðnu ári.

5 Áhrif á húsnæðismarkað

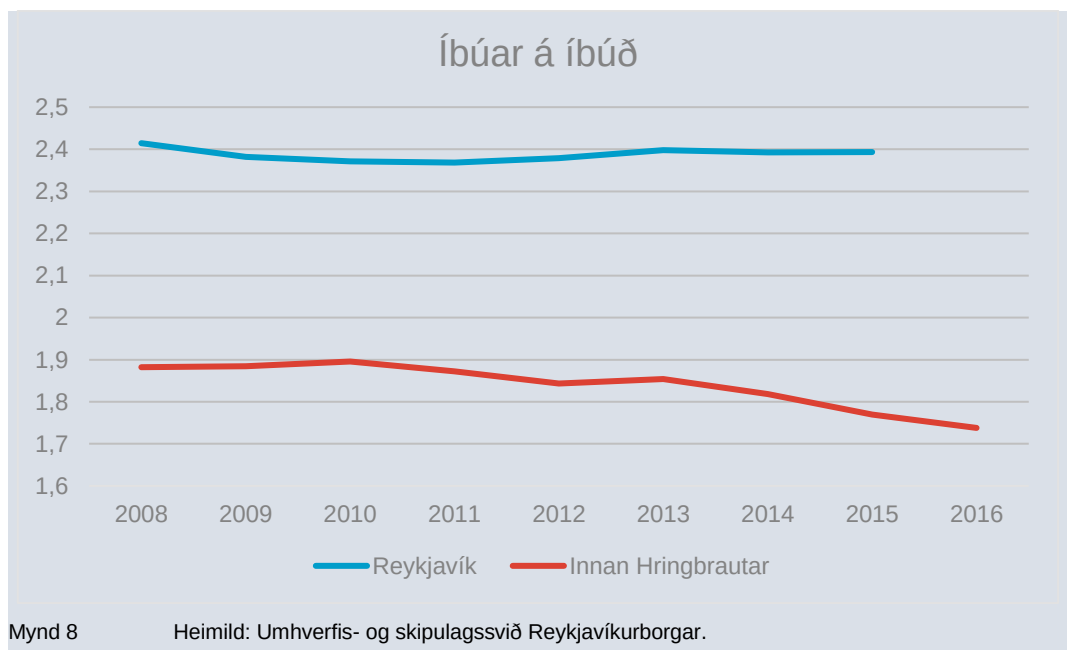
5.1 Breytingar í nýtingu húsnæðis

Íbúðarhúsnæðisstofnar breytast yfirleitt hægt en stöðuglega. Megnið af því húsnæði sem verður notað í náinni framtíð hefur þegar verið byggt. Því skiptir töluverðu máli hvernig það húsnæði sem til er, er notað. Þá er víst að húsnæði heldur flest þeim notum sem því var ætlað nema til komi sérstakar aðstæður. Líkt og áður kom fram liggja ekki fyrir upplýsingar um breytingar á notkun húsnæðis og einhver ástæða er til að halda að þar sé vöntun á skráningum eða að breytingar skili sér ekki til Fasteignaskrár Þjóðskrár.

Þegar kemur að ferðapjónustunni leiðir greiningin í ljós að tveir þættir kunni að hafa mest áhrif: Aukin ásókn í að nýta húsnæði fyrir gistipjónustu og eftirspurn eftir húsnæði fyrir vaxandi vinnumarkað af völdum ferðapjónustunnar beint. Þá eru óbein áhrif af því að ferðapjónustan og afleiddur vöxtur kallar á ýmsar framkvæmdir sem aftur auka eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði fyrir vaxandi vinnumarkað í mannvirkjagerð. Í kafla 4 er farið ítarlega yfir vöxt vinnumarkaðarins undanfarið. Þessi kafla lýsir þeim áhrifum í stærra samhengi og heimfærir á húsnæðiseftirspurn auk þess sem rýnt er í það hvað stýri ákvarðanatöku þegar húsnæði er nýtt fyrir gistipjónustu.

5.1.1 Staðbundnar breytingar á íbúafjölda

Umhverfis- og skipulagssvið hefur tekið saman tölur yfir fjölda íbúa á hverja íbúð í Reykjavík í heild og einnig fyrir svæðin innan Hringbrautar. Þar má sjá einhver merki þess að íbúum sé að fækka miðað við fjölda íbúða meðan sá fjöldi er nokkuð stöðugur í borginni í heild. Sér í lagi má sjá breytingar frá árinu 2013 þegar segja má að umræðan um heimagistingu fari á flug. Styður það við þá tilgátu að ferðapjónustan sé að ýta íbúum á brott. Fækkun íbúa nemur á þessu tímabili frá 2013 nemur um 500 manns eða 3,7% íbúafjöldans og samsvarar u.þ.b. 250-300 íbúðum.



Þegar hverfin eru skoðuð nánar má sjá að fækkun íbúa í Austurbænum en að íbúafjöldi standi í stað í Vesturbænum sem einnig kemur heim og saman við staðsetningu og eftirspurn eftir gistingu. Áhrifin eru með öðrum orðum mjög staðbundin. Fækkun erlendra

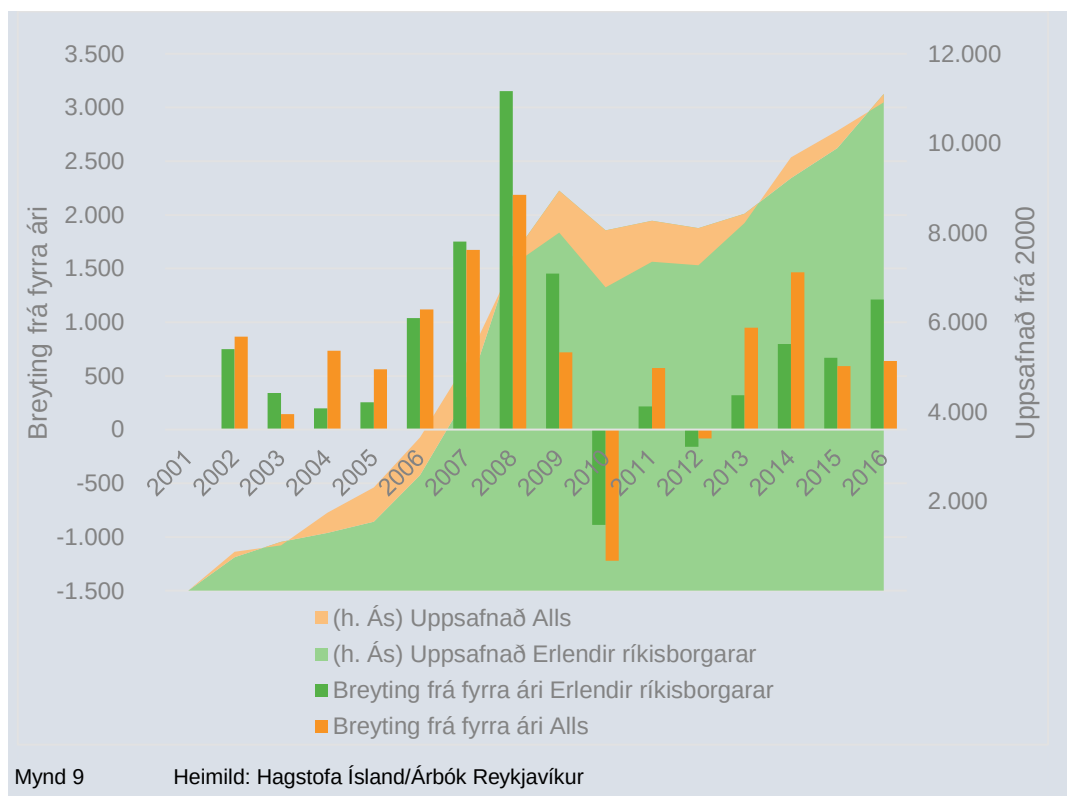
ríkisborgara í Austurbænum kann að vera annað merki um þá ásókn sem er í að breyta íbúðarhúsnæði í gististaði.

Fjölgun erlendra ríkisborgara er þáttur í vexti allra hverfa borgarinnar. Mestra áhrifa gætir í Efra-Breiðholti þótt hlutfallslega sé vöxtur í hlutfalli erlendra ríkisborgara mest á Kjalarnesi en fjöldinn ekki veigamikill. Önnur hverfi þar sem hlutfall erlendra ríkisborgara vex örar en í borginni allri eru: Árbær, Bakkar, Hlíðar og Seljahverfi. Hverfin þar sem hlutfall erlendra ríkisborgara vex hægar en í borginni í heild eru Laugarnes og Austurbær þar sem hlutfall þeirra lækkar í heildina og eru það einu hverfin það sem það gerist. Önnur hverfi með hægari vöxt í hlutfalli erlendra ríkisborgara þótt heildarhlutfall aukist eru Grafarholt vestra, Heimar-Vogar, Norðurmýri og Háaleiti.

5.1.2 Mannfjöldapróun í borginni allri

Viðvarandi fjölgun hefur verið á íbúum borgarinnar undanfarin ár ef frá eru talin árin 2010 og 2012. Fækkun varð þá á íbúum Reykjavíkur, að líkindum í tengslum við efnahagsástand þeirra ára. Það sem má lesa út úr þróuninni síðustu 15 ár er að vöxturinn er drifinn áfram af innflytjendum og að þær breytingar eru mjög tengdar þróun á vinnumarkaði.

Alls fjölgaði íbúum um 10.900 frá 2001 og var hlutur erlendra ríkisborgara 11.100 manns. Íslenskum ríkisborgurum fækkar í reynd. Erlendir ríkisborgarar drífa áfram vöxtinn í íbúafjölda með áberandi hætti 2008, 2009 og 2016 en eru jafnframt þeir sem mest áhrif hafa á fækkun íbúa 2010 og 2012. Erlendum ríkisborgurum fjölgar eða fækkar eftir atvikum þessi ár um meira en heildarbreyting íbúafjöldans segir til um.



Tölur um fjölda erlendra Ríkisborgara ná aftur til ársins 1998. Má þar sjá hvernig íbúafjöldinn breytist í samræmi við efnahagsástand. Í töflunni að neðan má sjá hvernig fjölgunin breytist á 6 ára tímabilum frá 1998 til dagsins í dag. Nettó innflutningur tekur kipp með miklum efnahagsvexti á árabílinu 2004-10 en heildarfjölgun íbúa er fer minnkandi.

	Erlendir ríkisborgarar	Íbúar alls
1998-2004	3.050	6.535
2004-2010	6.762	5.038
2010-2016	3.053	4.134
Breytingar á fjölda íbúa Reykjavíkur		
Heimild: Árbók Reykjavíkur / Hagstofa Íslands.		

5.2 Áhrif deiliahagkerfis á húsnæðisframboð

Á álagstímum er nýtingarhlutfall á hótélherbergjum nú yfir 90% á höfuðborgarsvæðinu. Hin mikla eftirspurn eftir gistirými hefur leitt af sér stórauðna skráningu á íbúðum og herbergjum til útleigu á vefsíðum á borð við Airbnb. Árið 2010 voru einungis 3 eignir skráðar á vef Airbnb til útleigu en sumarið 2016 hafði þeim fjölgað þúsundfalt og voru þá um 3 þúsund gistirými í Reykjavík skráð til útleigu á vef Airbnb⁷. Þrátt fyrir margfalt aukið framboð í gegnum deiliahagkerfið hefur nýtingarhlutfall hótélherbergja yfir sumarmánuðina aukist á milli ára frá árinu 2010⁸.

Í júlí árið 2016 var 1 af hverjum 23 íbúðum í Reykjavík í útleigu til ferðamanna, sem samsvarar um 4,4% íbúðarhúsnæðis í Reykjavík. Jafnframt eru 12,5% íbúða miðsvæðis í Reykjavík leigðar út í gegnum vefinn Airbnb⁹. Gera má ráð fyrir því að hlutföllin hafi aukist nokkuð síðustu ár þar sem framboð af nýju íbúðarhúsnæði hefur verið takmarkað og þá sérstaklega miðsvæðis í Reykjavík.

Niðurstaða greiningar Analytica á framboði gististaða sem auglýstir eru á Airbnb bendir til að á liðnu ári hafi 1621 staður verið í útleigu að jafnaði. Til samanburðar eru skráðar heimagistingar (flokkur I) á höfuðborgarsvæðinu 210 talsins. Ekki er ljóst hversu mörg rúm eru í notkun en framboð rúma út frá stærð eignanna bendir til að framboðið geti verið um 3.800-4.200 rúm þar sem flestir staðir eru heilar íbúðir með einu eða fleiru herbergjum og þá 1-2 rúmum í hverju herbergi. Mögulegar gistinætur á þessum stöðum liggja þá á bilinu 1.387.000-1.533.000 á árinu.

Gera má ráð fyrir að öll heimagisting sem skráð er, sem og stór hluti minni gistiheimila og íbúðargistingar nýti sér þjónustu síðunnar til að markaðssetja sig. Á höfuðborgarsvæðinu um að ræða meira en 400 gististaði sem eru í flokki I eða II. Eftir standa um 1.200 gististaðir sem geta boðið um 1,1 milljón gistinátta.

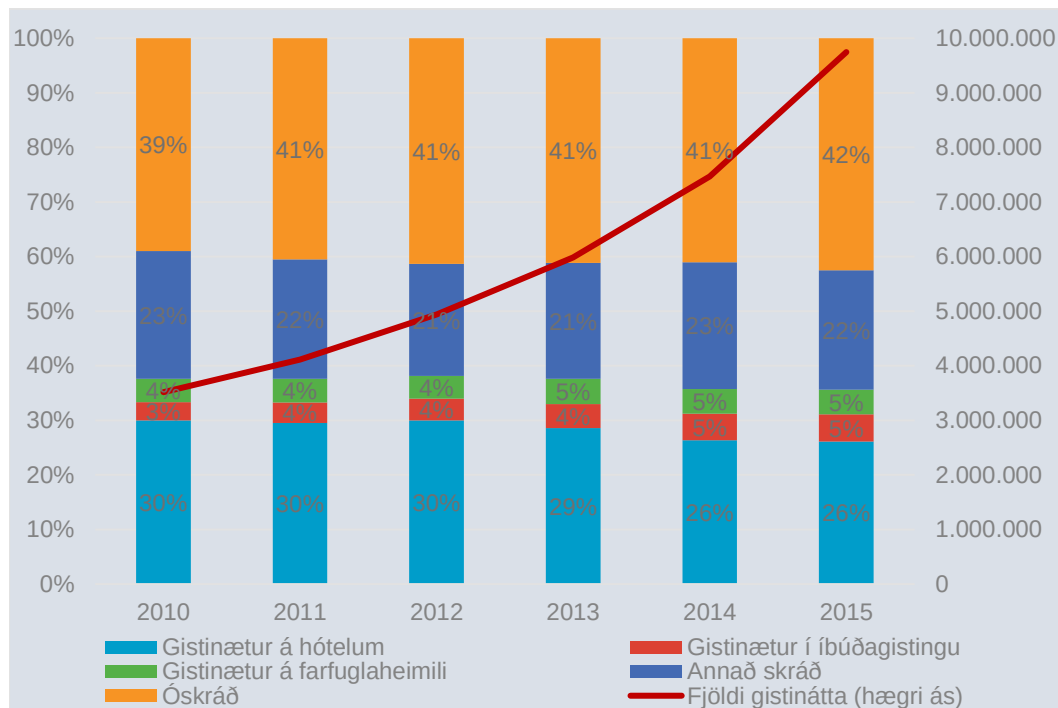
Heildarfjöldi gistinátta erlendra ferðamanna skv. gögnum Hagstofu var um 6,5 milljónir árið 2015 og þar af voru gistinætur í sk. íbúðargistingu 482 þúsund og á farfuglaheimilum 439 þúsund. Skráðar gistinætur skv. gögnum Hagstofu segja ekki alla söguna þar sem gistinætur í gegnum m.a. deiliahagkerfið eru ekki skráðar og því eru þær upplýsingar ekki auðfáanlegar.

Kannanir Ferðamálastofu gefa til kynna að meðaldvöl hvers ferðamanns sé um 7,6 dagar. Út frá þeim upplýsingum má áætla hver heildarfjöldi gistinátta er á hverju ári, þ.e. með óskráðum gistinóttum.

⁷ <http://www.airdna.com>

⁸ Skv. gögnum Hagstofunnar.

⁹ Skýrsla Íslandsbanka: Íslenskur íbúðamarkaður.



Mynd 10 Áætluð skipting heildarfjölda gistingu á erlendra ferðamanna á Íslandi.

Mynd 10 sýnir þróun á hlutfallslegri skiptingu heildarfjölda gistingu á erlendra ferðamanna. Á árinu 2010 er hlutur hótela um 30% af heildarfjölda gistingu en er um 26% árið 2015. Eins og fram hefur komið hefur aukning á nýtingarhlutfalli hótélherbergja þó aukist á tímabilinu en deiliahagkerfið virðist anna umframteftirspurn og því líklega ekki dregið afgerandi á hlut hótela. Minnkandi hlutur hótela af heildarfjölda gistingu stafar af heildaraukningu fjölda ferðamanna þar sem framboðsaukning hótélherbergja heldur ekki í við eftirspurn eftir gistingu. Óskráð gistingu getur átt við húsnæði í einkaeigu þ. á m. Airbnb, gistingu hjá vinum og ættingjum og gistingu á tjaldsvæðum en skráning þar virðist ófullkomin. Skv. könnunum Ferðamálastofu virðist reyndar mjög stór hluti þeirra sem hingað koma gista á tjaldsvæðum og virðist mega rekja um fjórðung gistingu á erlendra ferðamanna til tjaldsvæða. Hins vegar gætu um 10% gistingu á landinu öllu hafa verið í svokallaðri. Airbnb gistingu m.v. könnun frá sumrinu 2014.

Ef reiknað er með að 10% gistingu á landinu séu í heimagistingu eru það um 900.000 gistingu á árinu 2016 en þær eru taldar hafa verið 9 milljónir skv. skráningu Hagstofunnar á gistingu á árinu 2015 og þekktri fjölgun ferðamanna á árinu 2016. Þessi niðurstaða kemur nokkurn veginn heim og saman við greininguna að ofan þar sem slegið var á að gistingu í deiliahagkerfinu gætu mætt þörf fyrir 1,1 milljón gistingu.

Ef það er svo að um 40% gistingu séu vantaldar í opinberum skráningum vantar í reynd að gera grein fyrir 6,1 milljón gistingu og þær eru í reynd 15,2 milljónir talsins á landsvísi árið 2016. Það er þó vel hægt að reikna með að stór hluti þessara náttu séu utan höfuðborgarsvæðisins t.d. í gistingu í tjaldi eða húsbíl.

Við framangreinda umfjöllun má bæta að tölfræðigreining Analytica bendir til að til skemmri tíma rati þrír af hverjum fjórum nýjum ferðamönnum til landsins í hótélgistingu en til lengri tíma stefni þetta hlutfall á tæplega helming. Sú niðurstaða virðist ekki ríma illa við niðurstöðu kannana Ferðamálastofu.

5.2.1 Ábati af útleigu íbúðarhúsnæðis til ferðamanna

Fjölgun erlendra ferðamanna hefur haft neikvæð áhrif á framboð húsnæðis til útleigu almennum leigumarkaði þar sem fórnarkostnaðurinn hefur hækkað talsvert síðustu ár. Áætlað er nú að 80-90% af gistirýmum sem eru til útleigu hafi ekki tilskilin rekstrarleyfi¹⁰.

Algengasta tegund íbúðarhúsnæðis til útleigu á vefnum Airbnb er eins herbergja íbúð¹¹. Leiða má út ábata af útleigu í gegnum Airbnb sem mismun í fjölda gistanótt sem þarf til að greiða allan rekstrarkostnað fyrir íbúðarhúsnæði í útleigu á Airbnb og íbúðarhúsnæði í útleigu á almennum leigumarkaði.

1 herbergja íbúð í fjölbýli

Markaðsvirði fasteignar	26,000,000 kr.
Veðhlutfall	80%
Lán 1	16,099,200 kr.
Lán 2	4,700,800 kr.
Meðalvextir	6.8%
Upphæð láns	20,800,000 kr.

Tekjur

Verð á gistinótt	130 USD
USD/ISK	110 kr.
Verð á gistinótt	14,300 kr.

Gjöld

Gjald tekið fyrir þrif	5,500 kr.
Umsýslukostnaður sem hlutfall af tekjum	20%

Árlegur almennur rekstrarkostnaður

Væntar leigutekjur á mánuði á leigumarkaði	180,000 kr.
Hússjóður	312,000 kr.
Viðhald & tryggingar	260,000 kr.
Fasteignagjöld	
... Atvinnuhúsnæði	429,000 kr.
... Íbúðahúsnæði	52,000 kr.

Tafla 1: Forsendur um tekjur og gjöld vegna útleigu á Airbnb.

Út frá ofangreindum forsendum má áætla hver ábati af útleigu slíkrar íbúðar til ferðamanna er miðað við útleigu á almennum leigumarkaði. Miðað er við eins herbergja íbúð miðsvæðis í Reykjavík. Við öflun rekstrarleyfis kemur til aukinn kostnaður vegna fasteignagjalda þar sem íbúðin fellur undir það að vera atvinnuhúsnæði. Fasteignagjöld atvinnuhúsnæðis í Reykjavík eru 1,6% á meðan fasteignagjöld íbúðarhúsnæðis eru 0,2%. Eins og sést í töflu 1 þá er talsverður munur á árlegum kostnaði eftir því hvort eignin sé flokkuð sem atvinnuhúsnæði eða íbúðarhúsnæði til eigin nota. Ef litið er á fjölda gistinátta sem þarf til að vega upp á móti tilfallandi árlegum kostnaði þá er hægt að bera saman fýsileika þess að leigja út eins herbergja íbúð á Airbnb miðað við útleigu á almennum leigumarkaði.

Airbnb

	Rekstrarleyfi	Óskráð gisting	Leigumarkaður
Gistinætur	201	170	344

Tafla 2: Fjöldi gistinátta sem þarf til að vega upp á móti árlegum kostnaði.

¹⁰ Skýrsla Háskólans á Bifröst: Íbúðagisting – Rannsókn á umfangi íbúðagistingar í ferðapjónustu.

¹¹ Aðkeypt skýrsla frá airdna.co.

Í ofangreindri töflu sést að það þarf 170 gistinætur í útleigu í gegnum Airbnb til að vega upp á móti tilfallandi árlegum kostnaði. Jafnframt þurfa gistinætur að vera 201 ef viðkomandi er með rekstrarleyfi. Hins vegar þarf íbúðin að vera í útleigu í um 344 daga á ári m.v. væntar leigutekjur á mánuði. Ávinningurinn af því að leigja út íbúð í gegnum Airbnb virðist vera talsverður af því gefnu að nýtingahlutfall sé yfir 71% og þá sérstaklega þegar um óskráð gistirými er um að ræða. Leiguverð þyrfti að hækka um 100% til að standa á pari við óskráða gistingu í gegnum Airbnb miðað við þetta tiltekna dæmi en aftur á móti er óvissa um útleighlutfall aðila sem bjóða íbúð sína til leigu á Airbnb.

5.2.2 Fjöldi gistinátta sem þarf til að vega upp fórnarkostnað.

Til að ná utan á umfangi skráðra íbúða á Airbnb eftir hverfum voru upplýsingar sóttar af vef Expectus sem hefur að geyma yfirlit yfir allar íbúðir skráðar í apríl árið 2016. Í töflunni hér að neðan eru útlistaðir fjöldi íbúða í hverju hverfi. Herbergi eða heimagisting er ekki hlutur af fjöldanum sem birtist í töflunni að neðan heldur er einungis um að ræða íbúðir til leigu.

	Verð á nótt (ISK) eftir fjölda gesta			Fjöldi íbúða
	1 - 3	4 - 5	6 +	
Miðborg	10,966	14,149	26,836	929
Vesturbær	10,510	13,704	22,692	556
Laugardalur	9,478	11,476	20,192	351
Hlíðar	10,309	11,676	24,332	363
Háaleiti	8,766	10,321	19,162	120
Grafarvogur	7,638	23,668	17,475	67
Breiðholt	8,231	11,235	14,119	78
Árbær	7,006	11,547	31,486	39
Norðlingaholt	7,000	12,524	24,521	19

Tafla 2: Verð fyrir hverja nótt í íslenskum krónum ásamt fjölda íbúða skipt á svæði í Reykjavík í apríl 2016¹².

Samkvæmt tölum Þjóðskrár um mánaðarleigu í apríl árið 2016 út frá þinglýstum leigusamningum þá er mánaðarleiga eins herbergja íbúðar í Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar um 153 þúsund krónur. Það er talsvert lægri leiga en myndi fást fyrir sambærilega íbúð í 101 Reykjavík, þar sem leigan er a.m.k. 180 þús. krónur m.v. auglýst leiguhúsnæði¹³. Það er því talsverður þrýstingur á leiguverði í 101 Reykjavík.

Sé miðað við fulla nýtingu á gistidögum skv. heimildum laga um heimagistingu eru flestar íbúðargerðir í miðborginni, þar sem verð er að jafnaði hæst, undir þeim tekjumörkum sem gefin eru upp. Það eru helst stærstu eignirnar, fyrir 6 eða fleiri gesti, sem myndu ná tveggja milljón króna markinu miðað við 90 daga nýtingu.

	Fjöldi gistinátta		
	1 Herb.	2 Herb.	3 Herb.
Reykjavík, vestan kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes	172	158	88
Reykjavík milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar	176	156	117
Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur	211	99	88
Breiðholt	190	169	187

Tafla 3: Fjöldi gistinátta sem þarf til að vega upp fórnarkostnað.

¹² Upplýsingar fengnar af vefsíðu Expectus um íbúðir skráðar á Airbnb.

¹³ <http://www.leiga.is>

Eins og sést í töflu 3 þá er almennt hagkvæmast að vera með þriggja herbergja íbúð á leigu í gegnum Airbnb. Fyrir þriggja herbergja íbúð í Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarness þarf útleigu í gegnum deiliahagkerfi í 88 daga til að tekjurnar standi jafnt við þær tekjur sem fást við útleigu á almennum markaði í heilt ár. Við útleigu eins herbergja íbúða á Airbnb í Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarness þarf 172 gistinætur til að vega upp fórnarkostnaðinn.

Í borginni San Francisco í Bandaríkjunum eru einungis um 0.09% af öllu húsnæði í borginni skráð á vef Airbnb í júní árið 2015. Að meðaltali tekur um 211 daga að vega upp fórnarkostnað fyrir allar tegundir íbúða í bandarísku borginni. Til samanburðar eru um 4,4% af öllu íbúðarhúsnæði í Reykjavík skráð á vef Airbnb í júlí árið 2016.

Þá er vert að nefna að ásetningur þess sem starfrækir heimagistingu eða leigir út íbúð til ferðamanna þarf ekki að vera að reka fasteignina að öllu leyti sem gististað. Fyrir marga er aðallega um aukatekjur af eigin heimili að ræða. Áhrifin af slíku fyrirkomulagi gerir búsetu í miðborginni og nágrenni hennar því auðsóttari fyrir þá sem geta „niðurgreitt“ eigin húsnæðiskostnað með aukatekjum af því að leigja fasteignina út þegar það hentar.

5.3 Ný lög um útleigu gistirýma

5.3.1 Efni lagabreytinganna

Samkvæmt nýjum lögum sem taka gildi árið 2017 er einstaklingum, hjónum eða sambúðarfólki heimilt að leigja út lögheimili sín gegn endurgjaldi.

Með lögnum er aðilum heimilt að leigja út samþykkt íbúðarhúsnæði, gistirými eða orlofshús í samtals 90 daga á ári hverju og jafnframt mega tekjur af starfseminni ekki vera hærri en tvær milljónir kr. á ári.

Starfsemin er skráningarskyld og er starfsemin einnig starfsleyfisskyld skv. lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir. Endurnýja þarf skráningu árlega og afhenda sýslumanni yfirlit yfir þá daga sem gistirými var leigt út ásamt tekjum af starfseminni.

Heimagisting er þá endurskilgreind og verður ekki leyfisskyldur rekstur en er skráningarskyldur. Áður útgefin leyfi munu þó halda gildi sínu og kunna að verða endurnýjuð. Breytingarnar fela í sér að skorðum rekstrarins verður breytt. Eftir sem áður skal fasteignin hafa starfsleyfi heilbrigðiseftirlits.

Hverjum einstaklingi er þá heimilt að leigja út sitt eigið lögheimili og eina aðra fasteign í hans eigu. Heildarleigutími fasteignanna má ekki fara yfir 90 daga árlega og einnig gilda tekjumörkin 2 milljónir króna fyrir þær eignir samanlagt. Þessar skorður setja mjög skýr mörk fyrir framboði gistinátta sem hver viðbótareign getur skapað.

Ólíkir eftirlitsaðilar innan sveitarfélaganna munu samræma álit sitt og gefa í sameiningu út. Verður af því nokkuð hagræði fyrir umsækjanda þótt fyrsta bið eftir áliði dragist nokkuð. Þá reynir slíkt fyrirkomulag á innra skipulag í starfsemi sveitarfélaganna.

Við leit að upplýsingum á heimasíðu Reykjavíkurborgar¹⁴ eru eingöngu almennar upplýsingar um að starfsleyfisskyldur rekstur skuli hlýta lögum. Sér í lagi eru nefnd framleiðsla og dreifing matvæla, almennt þann rekstur sem fellur undir lög um hollustuhætti og mengunarvarnir. Málefni gististaða eru ekki nefnd sérstaklega og ekki er vísað á vef Umhverfisstofnunar þar sem má t.d. finna samræmd starfsleyfisskilyrði heimagistingar. Samræmd starfsleyfisskilyrði heimagistingar voru síðast uppfærð í maí

¹⁴ Reykjavík.is>þjónusta>Umhverfi og Heilbrigðiseftirlit>Heilbrigðiseftirlitið>Starfsleyfi

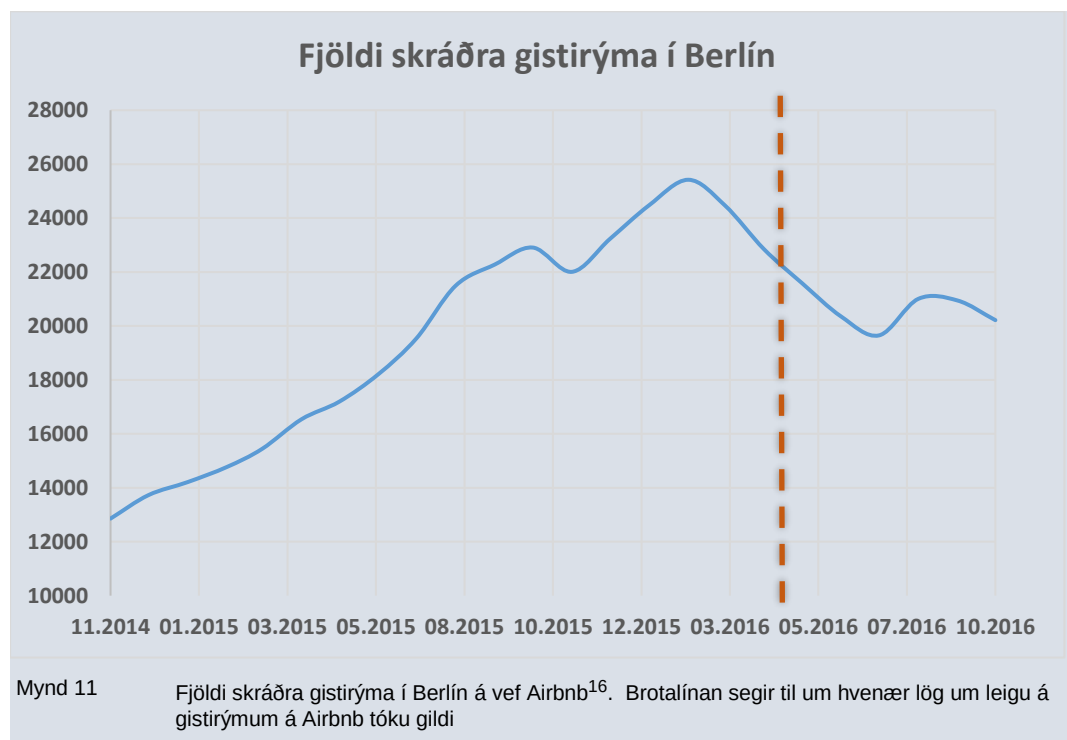
2010. Engar leiðbeiningum um hvernig megi uppfylla skilyrðin eru gefin á riti. Til stendur að uppfæra samræmd starfsleyfis-skilyrði á árinu 2017¹⁵.

Eitt skilyrði í nýjum lögum er að skráð heimagisting fær tiltekið númer sem nýta skal við markaðssetningu eignarinnar og skráningu þar sem eigninni er miðlað. Númer þetta er þó ekki að sinni sett í sambandi við fastanúmer eignar í þjóðskrá en slíku myndi fylgja mikið hagræði.

5.3.2 Áhrif nýrra laga á skráð gistirými

Í undirkaflanum er fjallað um þróun og hlutfallslega skiptingu gistirýma í Berlín, London og Reykjavík með hliðsjón af setningu nýrra laga sem er ætlað að spyrna við húsnæðisskortri í borgunum.

5.3.2.1 Berlín



Á myndinni fyrir ofan má sjá tímaröð yfir skráð gistirými í Berlín á Airbnb og þar með talin herbergi. Eins og sést á mynd 11 þá hefur talsvert dregið úr skráðum gistirýmum á Airbnb í Berlín eftir að lög um leigu gistirýma á deiliahagkerfisvefsíðum voru kynnt til sögunar. Lögunum er fyrst og fremst ætlað að spyrna við húsnæðisskortri í borginni¹⁷.

Aðilar sem leigja út íbúð án þess að hafa til þess sérstakt rekstrarleyfi geta fengið sekt sem nemur allt að €100,000. Leyfilegt er þó að leigja út herbergi á heimili án rekstrarleyfis svo lengi sem leigjandi er sjálfur viðstaddur í íbúðinni.

Hlutfallslegur samdráttur í skráðum gistirýmum á Airbnb frá febrúar fram í júlí árið 2016 er um 22,5%. Samdrátturinn er um 40% fyrir skráðar íbúðir til útleigu á vef Airbnb yfir sama

¹⁵ Gunnar Alexander Ólafsson sérfræðingur

¹⁶ Gögn af vefsíðu www.airbnb.com.

¹⁷ <http://www.loc.gov/law/foreign-news/article/germany-law-restricting-airbnb-and-other-vacation-rentals-takes-effect-in-berlin/>

tímabil¹⁸. Það kann að vera að árstíðasveifla ýki samdráttinn yfir tímabilið en ekki eru nægileg gögn til að meta sérstaklega áhrif árstíðasveiflu.

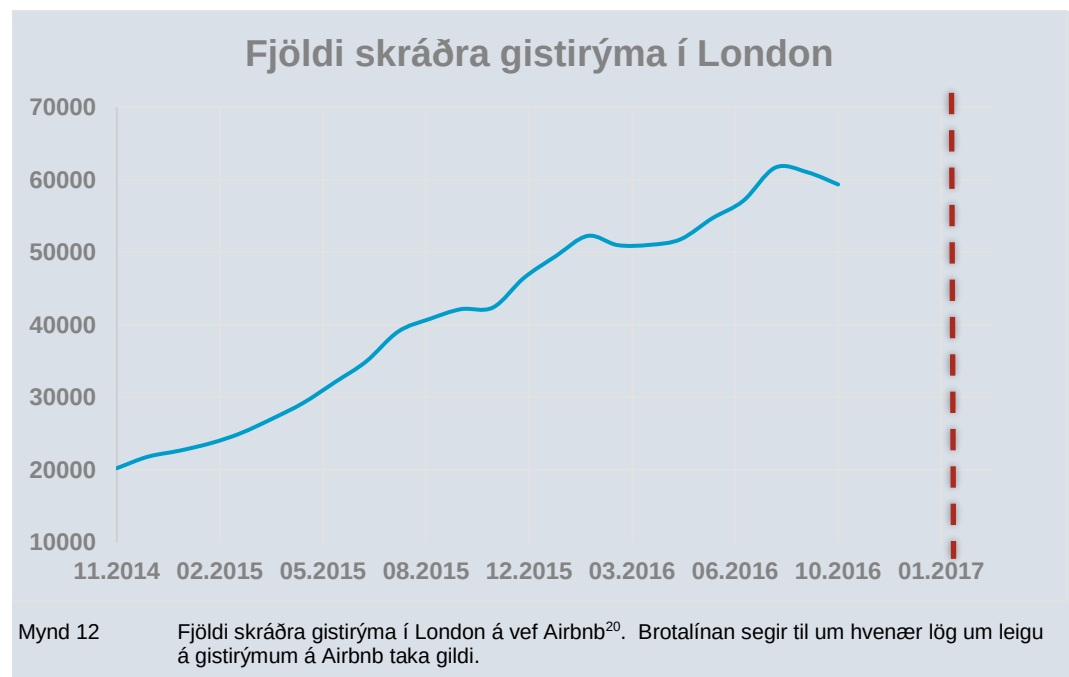
Samdrátturinn hefur verið talsverður frá því lög um útleigu gistirýma á Airbnb tóku gildi. Eins og sést á ofangreindri mynd, þá sér ekki enn fyrir endann á lækkunarferlinu sem hófst undir lok síðasta árs. Myndin sýnir heildarfjölda skráðra gistirýma í Berlín en það má ætla að lækkunarferlið sé enn skarpara fyrir heilar íbúðir til útleigu. Lögin virðast þjóna tilgangi sínum í borginni og ætla má að framboð af leiguhúsnaði aukist talsvert í kjölfar lagasetningarinnar.

Herbergi	Íbúð				
	Stúdíó	1 herbergi	2 herbergi	3 herbergi	4+ herbergi
	49.2%	4.6%	29.9%	12.2%	3.2%
					0.9%

Tafla 5: Hlutfallsleg skipting skráðra gistirýma í Berlín í október 2016.¹⁹

Eins og sést í töflu 5 eru Herbergi hlutfallslega mest skráð á vef Airbnb í Berlín í október árið 2016. Það kann að vera að hlutfallsleg skipting hafi breyst eftir að lög um gistirými voru innleidd í Berlín og meiri þungi færst yfir í Herbergi vegna þeirra hvata sem lögin skapa.

5.3.2.2 London



Á Mynd 12 sést að stígandi hefur verið í skráðum gistirýmum á vef Airbnb frá því í nóvember árið 2014. Samkvæmt lögum um útleigu gistirýma í London er heimilt að leigja út gistirými í allt að 90 daga samtals. Airbnb hyggst framfylgja nýsettum lögum um útleigu gistirýma með því að setja skorður á fjölda gistinátta sem hver notandi getur skráð í kerfinu. Brot á lögum um útleigu gistirýma í borginni getur kostað viðkomandi að hámarki £20,000²¹. Hámarks sektarfjárhæð miðast við hvert brot.

¹⁸ <http://www.independent.co.uk/news/world/europe/airbnb-rentals-berlin-germany-tourist-ban-fines-restricting-to-protect-affordable-housing-a7008891.html>

¹⁹ Skýrsla Airdna um skráðar íbúðir í Berlín.

²⁰ Gögn af vefsíðu www.Airdna.com.

²¹ <https://www.gov.uk/government/speeches/short-term-use-of-residential-property-in-london>

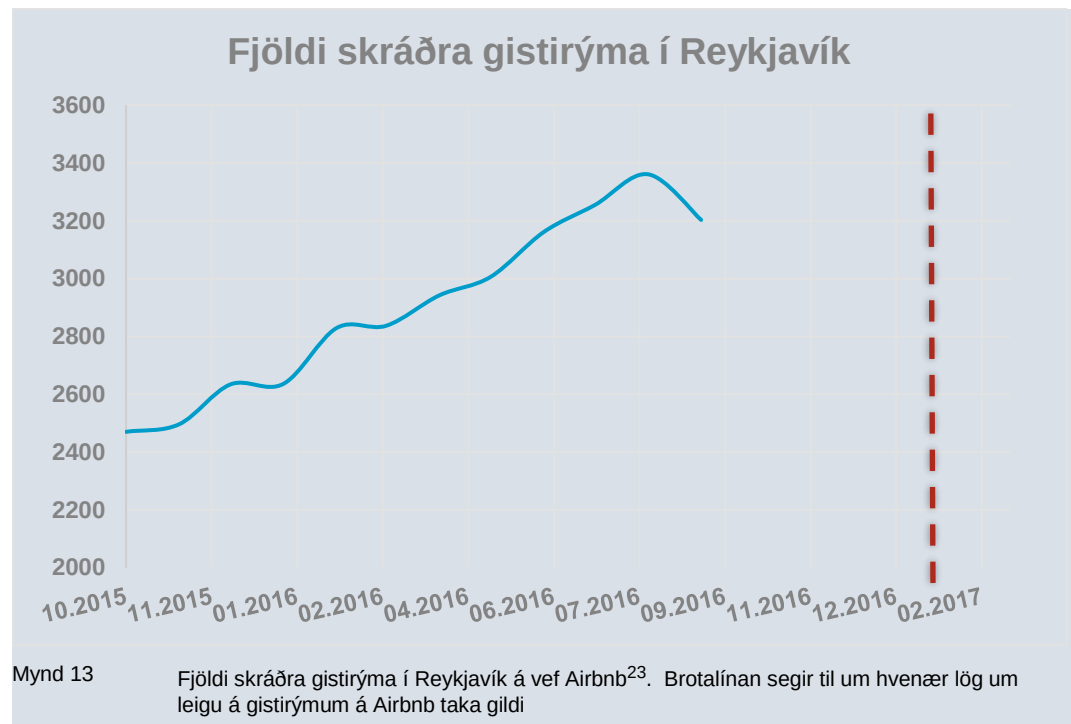
Þó svo að stígandi hafi verið í fjölda skráðra gistirýma frá því í lok árs 2014 er líklegt að aukning framboðs gistirýma muni koma til með að dragast saman eftir áramót í London miðað við þróunina í Berlín.

	Íbúð				
Herbergi	Stúdíó	1 herbergi	2 herbergi	3 herbergi	4+ herbergi
42.7%	5.4%	22.9%	20.1%	5.8%	3.2%

Tafla 6: Hlutfallsleg skipting skráðra gistirýma í London í október 2016²².

Í ofangreindri töflu má sjá hlutfallslega skiptingu gistirýma í London í október 2016. Hlutfallslega eru flest skráð gistirými í borginni herbergi líkt og í Berlín.

5.3.2.3 Reykjavík



Það hefur verið mikil hlutfallsleg aukning á framboði gistirýma í Reykjavík á vef Airbnb eins og sjá má á Mynd 13. Hins vegar vekur athygli að hlutfallsleg skipting gistirýma er talsvert frábrugðin í samanburði við borgirnar London og Berlín þar sem hlutfallslegt framboð einkaherbergja er mun meira en í Reykjavík.

	Íbúð				
Herbergi	Stúdíó	1 herbergi	2 herbergi	3 herbergi	4+ herbergi
26.4%	5.8%	32.3%	23.8%	7.7%	3.9%

Tafla 7: Hlutfallsleg skipting skráðra gistirýma í Reykjavík í september 2016²⁴.

Eins og sést í töflu 7 þá er hlutfallslega mest framboð af eins herbergja íbúð eða um 32,3%. Það er líklegt að framboð gistirýmis á Airbnb hafi haldist í hendur við eftirspurn eftir íbúðum til skammtímaleigu síðustu ár og þar með valdið þrýstingi til hækkunar á

²² Skýrsla Airdna um skráðar íbúðir í London.

²³ Gögn af vefsíðu www.Airdna.com.

²⁴ Skýrsla Airdna um skráðar íbúðir í Reykjavík.

fasteignaverði og þá sérstaklega á eins til tveggja herbergja íbúðum miðsvæðis í Reykjavík.

Þar sem undirliggjandi fjölgun íbúða í Reykjavík á síðunni er mjög mikil er erfitt að átta sig á árstíðarbundnum áhrifum, en dýfa í framboði í september vekur spurningar um hvort umræða um yfirvofandi gildistaka lagasetningar hafi haft áhrif. Ef svo er má vænta þess að töluvert bakslag verði í áhrifunum ef ekki kemur til þess að eftirlitsaðilar láti vita af sér. Ef gert verður áttak í eftirliti með eignum til leigu má vænta þess að fjöldi eigna á skrá dragist fljótt saman. Áhrifin á verðlag og bókanir á gististöðum sem hafa tilskilin leyfi eða eru skráð verða eflaust merkjanleg.

5.3.3 *Áhrif dómsmáls á skammtímaleigu íbúða í fjölbýli til ferðamanna*

Nýverið féll dómur í Héraðsdómi Reykjavíkur sem húsfélag í Skuggahverfi hafði höfðað mál á hendur eiganda íbúðar sem var boðin til leigu í gegnum deiliahagkerfisvefsíðu. Samkvæmt dómnum er óheimilt að leigja íbúð í skammtímaleigu án samþykkis allra eiganda²⁵. Niðurstaða dómsins hefur vakið talsverða athygli þar sem áður hafði Kærunefnd húsamála komist að annarri niðurstöðu²⁶.

Málinu hefur verið áfrýjað til Hæstaréttar Íslands²⁷. Ef dómur Hæstaréttar Íslands er í samræmi við þann dóm sem féll í Héraðsdómi Reykjavíkur þá er líklegt að eftirspurn eftir fasteignum í fjölbýli miðsvæðis í Reykjavík dragist saman. Það er jafnframt líklegt að skráðar íbúðir til útleigu á deiliahagkerfisvefsíðum á borð við Airbnb dragist saman í kjölfarið.

5.4 **Möguleg samantekin áhrif á húsnæðismarkaðinn**

Samanburður á fjölda ferðamanna og nýtingu gististaða gefur góða mynd af fyrri frammistöðu markaðarins og hvernig hann bregst við aukinni eftirspurn. Með þær forsendur í huga sem gefnar eru upp í líkani fyrir fjölda ferðamanna, fjölda herbergja á gististöðum og söguleg áhrif þessara þátta á nýtingu er unnt að rýna inn í framtíðina.

Framboð gististaða þenst út í takt við eftirspurn ferðamanna eftir gistingu bæði innan ársins og milli ára. Vegna árstíðarsveiflunnar í komu ferðamanna má glögglega sjá minni nýtingu að vetri en yfir háannatímenn. Eitthvað er vitað um uppbyggingu á stærri gististöðum, hótelum sér í lagi enda yfirleitt um verkefni sem kalla á aðkomu skipulagsyfirvalda og fleiri.

Sé tekið mið af væntigildi spár Analytica og aðhvarfsgreiningu með tilliti til fjölda herbergja á gististöðum er ljóst að eftirspurn er nærri mettunarmörkum. Aukið framboð þarf til að mæta fjöldanum nema fjöldinn minnki eða hegðun ferðamanna breytist með aukinni nýtingu gistingar utan höfuðborgarsvæðisins eða með styttri ferðum. Einhver merki eru um að ferðir séu þegar teknar að stytast.

Ef eftirspurn umfram það sem mögulegt er að mæta yrði að öllu leyti mætt með heimagistingu hefði það í för með sér að aukinn hvati verður til að nýta einhverjar íbúðir sem gististaði. Ekki er unnt að meta með fyrirliggjandi gögnum hvernig það kæmi út varðandi fasta búsetu í viðkomandi íbúðum þar sem óljóst er hversu margir eru með tilfallandi leigu og hverjir eru með íbúðir að öllu leyti í skammtímaútleigu og hvernig það dreifist yfir árið í reynd. Ef allir mögulegir staðir fullnýta sínar 90 daga heimildir að sumri til er enn eftir að greina frá því hvernig eftirspurn að vetri yrði mætt.

²⁵ <https://www.domstolar.is/domar/domur/?id=3ff73428-b2dc-4ec5-99cf-6d2bc34ff79f>

²⁶ http://www.urskurdir.is/Felagsmala/K_husamala/nr/6228

²⁷ <https://www.haestirettur.is/default.aspx?SearchAction=Search&pageid=fd8e17eb-6e70-11e5-80c3-005056bc50d4&Verdict=&CaseNumber=624%2F2016&LawParagraphs=&Keywords=&Parties=&FromDate=&ToDate=>

Reynslan sýnir að þessi þróun mun enn auka ásókn í að nýta húsnæði í miðborg Reykjavíkur og næstu hverfum til að reka heimagistingu. Fyrirsjáanlegt er að slík ásókn mun valda aukningu í rekstri óleyfisstaða. Ekki eru merki um annað en að fjöldi íbúa í miðborginni geti fækkað í kjölfarið og að fasteignaverð hækki enn. Búast má við að fyrirspurnum um breytingu íbúða í gististaði, þar sem það er hægt muni enn fjölga.

Vöxtur í íbúafjölda vegna ferðapjónustunnar er töluverður líkt og greina má í umfjöllun um vinnumarkaðinn. Gróft mat á fjölda starfa miðað við væntigildi fjölda ferðamanna næstu ár segir að reikna megi með 2.600 nýjum störfum á komandi ári í ferðapjónustunni og alls hátt í 10.000 störf næstu 4 ár. Ekki er unnt að greina landfræðilega dreifingu þessara starfa að sinni en gagna kann að vera að vænta hjá Hagstofunni með vorinu sem geta fyllt upp í myndina.

Reikna má með að sumarstörf verði mikið til utan höfuðborgarsvæðisins í samræmi við skiptingu gistinátt. Á ársgrundvelli verði þá hið minnsta helmingur starfanna til í Reykjavík, líklega eitthvað fleiri vegna greina sem ekki eru beinlínis háðar gistingu. Þá má einnig reikna með að leita þurfi út fyrir landsteinana eftir að minnsta kosti öðrum hverjum starfsmanni. Íslenskur vinnumarkaður er í reynd mettaður sbr. atvinnuþátttöku tölur og spurning er hvort ferðapjónustan geti rutt öðrum störfum úr vegi með þau kaup og kjör sem þar eru.

	Ný störf í ferðapjónustu	Uppsafnað
2017	2.600	
2018	2.000	4.600
2019	2.000	6.600
2020	3.000	9.600
2021	4.000	13.600
	13.600	

Áhrifin á fasteignamarkað eru því varfærnislega áætluð að eitt af hverjum fjórum störfum í ferðapjónustunni kalli á eftirspurn eftir einni nýrri íbúð og þá 500-750 íbúðum árlega, alls 2.500 íbúðir næstu fjögur ár og 3.500 næstu fimm ár.

Rétt er að geta þess að búsetuskilyrði farandverkafólks og þeirra erlendu starfsmanna sem eru að hefja búsetu hér á landi eru ekki vel þekkt en tilfinning margra sem rætt hefur verið við er að búsetukosturinn sé ekki endilega eins og best verður á kosið. Margir búi saman í íbúð eða vinnuveitandi útvegi húsnæði á vinnustaðnum. Þá eru brögð að því að búið sé í ólöglegu húsnæði, t.d. iðnaðarhúsnæði. En stór hluti fólks kann einnig að búa við þrengsli þótt í samþykktu húsnæði sé og má telja það nokkurs konar húsnæðisskort eða að minnsta kosti skort á æskilegum húsnæðiskosti. Einhver húsnæðispörf starfsfólks ferðapjónustunnar og fleiri hefur verið leyst með nýtingu húsnæðisins á gamla varnarsvæðinu á Miðnesheiði, Ásbrú en þar hefur bæst við húsnæði fyrir 700-1.000 manns undanfarin misseri.

Þáttur byggingariðnaðarins er alveg ótalinn enda ekki bein afleiðing af ferðapjónustunni þótt afleiddu áhrifin séu til staðar. Nokkuð vantar upp á að áreiðanleiki upplýsinga um fjölda starfand í greininni sé til staðar svo hægt sé að meta húsnæðispörf starfsmanna betur. Einnig vantar að gera betur grein fyrir tengslum ferðapjónustunnar og byggingariðnaðarins.

Bein áhrif ferðapjónustunnar á eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði er metin 600-900 íbúðir árlega vegna bæði gististaða og starfsfólks í ferðapjónustu.