



Analyse og vurdering af AirBnBs og andre lignende udlejningsportalers betydning for boligmarkedet i København

Baggrund

Økonomiforvaltningen har på baggrund af medlemsforslaget lavet en indledende analyse og vurdering af medlemsforslagets indhold.

Prisudviklingen i København

Der har i de sidste år været en stor befolkningsvækst i København, og ifølge Økonomiforvaltningens prognoser vil det fremadrettet betyde, at byen vokser med 100.000 nye københavnere i 2027. Tilvæksten har medført en stigende efterspørgsel på boliger i København.

Økonomiforvaltningen bemærker i denne forbindelse,

- At det ikke er påviseligt, at en øget fraflytning fra kommunen fører til faldende boligpriser.
- At hvert år er der fortsat en tilflytning på ca. 60.000 til København og børnefamilierne bliver boende længere i byen end tidligere. Det er med til at skabe en fortsat efterspørgsel på boliger i København.
- At det historisk lave renteniveau på boliglån gør det muligt for boligkøbere at opnå en høj belåning, og det medfører at opadgående pres på boligpriserne. Såfremt renten på obligationslån stiger vil det være forventningen, at boligpriserne får et nedadgående pres.
- At Finanstilsynets stramning af kreditvurderingerne på boligmarkedet ifølge markedet har haft en vis indflydelse på, hvor mange kunder, der får en positiv kreditvurdering. Økonomiforvaltningen har haft en indledende dialog med Finanstilsynet, som meddeler, at den nye vejledning er vel modtaget hos realkreditinstitutterne og at de ikke oplever, at den har haft en begrænsende virkning på ejerboligmarkedet. Økonomiforvaltningen har samtidig erfaret, at byens større grundejere har haft stigende aktivitet de seneste måneder og er tilbage på samme niveau som før den nye vejledning trådte i kraft. Dette vidner om, at der fortsat er en høj efterspørgsel på ejerboliger i København.
- At Københavns Kommune har hidtil fastholdt en politik, hvor flere almene boliger og tilstrækkelige arealudlæg til byggeri af nye boliger er svaret på, hvordan kommunen kan forsøge at modvirke prisstigninger. Det er fortsat Økonomiforvaltningens vurdering, at denne indsats er den mest effektfulde i forhold til at sikre en blandet by.
- At hovedparten af Københavns lejeboligers prisniveau er sikret ved en omkostningsbestemt leje, hvorfor mulighed for korttidsudlejning ikke får en indflydelse på udviklingen i prisniveauet.

13-06-2016

Sagsnr.
2016-0249777

Dokumentnr.
2016-0249777-1

Sagsbehandler
Kenneth Horst Hansen

**Center for Byudvikling,
afsnit I**

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen I
1599 København V

Telefon
5191 9126

E-mail
AR3H@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

Korttidsudlejning via AirBnB

Økonomiforvaltningen har foretaget en vurdering af AirBnBs betydning for boligmarkedets udvikling i København.

Økonomiforvaltningen bemærker, at der er foretaget en afgrænsning fra øvrige aktiviteter på privat udlejning, da data her er mangelfuldt, og at det er vurderingen, at størstedelen af udlejningen foregår på månedlig basis fx værelsesudlejning til studerende og lign.

Økonomiforvaltningen bemærker følgende om AirBnBs omfang i København:

- Den danske boligregulering gør, at man modsat i Berlin har bopælspligt og dermed har en begrænset mulighed for at eje flere boliger samtidigt med henblik på udlejning via AirBnB. Dette vurderes at være et afgørende forhold for, at det københavnske boligmarked ikke har samme udfordring som i Berlin.
- I Danmark pålægges der beskatning af fortjeneste på korttidsudlejning, hvilket vurderes at have en begrænsende effekt på fænomenets udbredelse og dermed på omfanget af antallet af udlejninger i København. Der er dog et fradrag på mindst 24.000 kr. ved udlejning af en ejerbolig, men dette vurderes at have mindre betydning.
- Udlejningen finder sted spredt i byen og særligt på brokvartererne og dermed i områder, som ikke har en høj andel af hoteller. Dermed spredes turisterne og deres forbrug i København (se evt. kort over udlejning i bilag).
- 96 pct. af værter på AirBnB (jf. AirBnB) udlejer deres primære hjem. Økonomiforvaltningen bemærker, at da det er et primært hjem, som udlejes, vil det sætte en naturlig begrænsning på, hvor mange udlejninger, der kan foretages om året.
- Korttidsudlejning i København vurderes hovedsagligt at være en udfordring for hotelbranchen, da det kan have betydning for deres kundegrundlag. Økonomiforvaltningen bemærker dog, at antallet af hotelovernatninger generelt er stigende i København og at der internationalt ses en række eksempler på stigende samarbejde mellem AirBnB og hotelbranchen, og dette forventes også at ske i København. Endvidere bemærkes det, at brancheorganisationen Horesta er i dialog med AirBnB og opfordrer deres medlemmer til at afprøve platformen med henblik på udlejning af hotelværelser
- I Budget2015 blev der afsat midler til en øget indsats i forhold til boliger, der udlejes på hotellignende vilkår eller som bliver udlejet af virksomheder på kortere lejekontrakter. Dermed har Københavns Kommune allerede igangsat tiltag, som bekæmper kommerciel udlejning af boligmassen i København.

Videre proces

Organisationen International Federation for Housing and Planning (IFHP) er i gang med at undersøge, hvilke indvirkninger AirBnB har på København. Økonomiforvaltningen følger denne analyse og afgiver en status på sagen, såfremt der kommer nogle relevante resultater ud af undersøgelsen.

Bilag

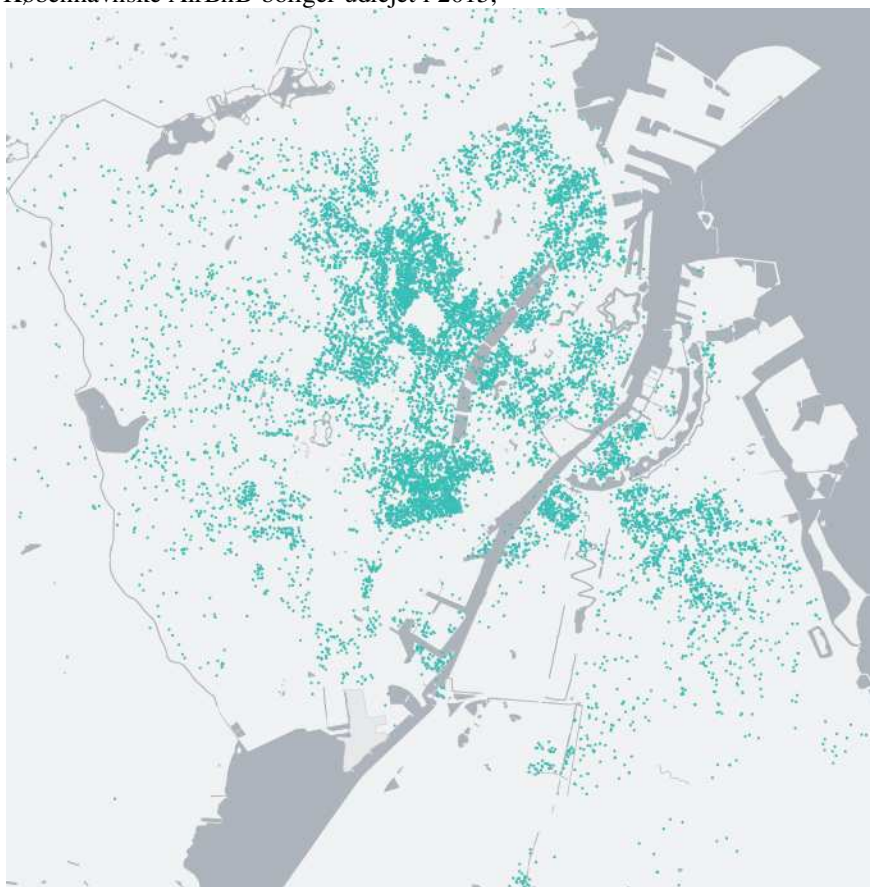
Københavnske AirBnB-boliger udlejet i 2015

Bilag

Økonomiforvaltningen har en løbende dialog med AirBnB om data og udvikling i udlejningen i værter og gæster i København.

Nedenfor er til orientering et kort over Københavns Kommune, hvor de københavnske udlejere (værter) er markeret med grønt.

Københavnske AirBnB-boliger udlejet i 2015,



Kilde: AirBnB