Hyresgästföreningen

Från bostad till hotell – korttidsuthyrningens förutsättningar



Innehållsförteckning

Inledning	4
Bostadssektorn i Sverige	5
Lagstiftning för hotellverksamhet	5
Nyttjande av beståndet	5
Andrahandsuthyrning	6
Ägarlägenheter	6
Airbnb	7
Airbnb i Sverige	7
Airbnb i tre europeiska städer	8
Under vilka omständigheter växer Airbnb?	8
Hotellifiering	9
Städernas motstånd	10
EU och lagstiftningen	11
Kommentar	11
Källor	13
Bilaga	14

Från bostad till hotell –
Korttidsuthyrningens förutsättningar
2018-06-26
En rapport från Hyregästföreningen

Kontakt:
Martin Hofverberg
Chefsekonom
martin.hofverberg@hyresgastforeningen.se

Inledning

I den här rapporten undersöker vi svenska och europeiska erfarenheter av korttidsuthyrningens utbredning.

Den så kallade plattformsekonomin utmanar gamla affärsmodeller och regleringar genom att knyta samman ägare och kunder via nya digitala plattformar. Plattformsekonomi, eller delningsekonomi, syftar till att nyttja befintliga resurser på ett mer effektivt sätt, genom att hyra eller låna ut en resurs som annars inte skulle använts där och då. Vi kommer att använda oss av begreppet plattformsekonomi då det bäst beskriver föremålet för den här rapporten som är korttidsuthyrning av bostäder.

Korttids- och andrahandsuthyrning syftar båda till att bättre nyttja det befintliga bostadsbeståndet och därmed minska behovet av fler byggda bostäder. Ett gäng grannar som delar på sällanköpsvaror, exempelvis en slagborr, behöver inte köpa en var för sig. Samma logik tillämpad på bostadssektorn ger att rum eller hela bostäder som inte används för tillfället kan hyras ut till någon annan, vilket gör att samma antal bostäder kan användas mer effektivt.

Samtidigt rasar en debatt runt om i världens turiststäder om korttidsuthyrningens för- och nackdelar, där kritiker menar att Airbnb och liknande tjänster medverkar till bostadsbrist och hyresökningar. Airbnb är ett ledande företag inom plattformsekonomin som erbjuder en bokningssajt för korttidsuthyrning, där hyresvärdar och hyresgäster förs samman över hela världen. Eftersom att Airbnb har uppnått en ledande ställning gentemot andra bostadsuthyrningstjänster har vi valt att ta exempel från deras verksamhet.

Men vi börjar med att gå igenom vad skillnaden mellan en bostad och ett hotellrum är.

Bostadssektorn i Sverige

I Sverige har vi i huvudsak tre upplåtelseformer: hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Hyresrätt och bostadsrätt dominerar i flerbostadshus och äganderätt utgör majoriteten av alla småhus.

Gemensamt för hyres- och bostadsrätten är en lagstiftning och en praxis som syftar till att den som har besittningsrätten till lägenheten också är den som ska bo där.

En hyresgäst som har tillgång till ett annat boende, exempelvis en bostadsrätt i samma stad, riskerar att förverka besittningsrätten till sin hyresrätt. På samma sätt har en bostadsrättsförening rätt att kräva att lägenhetsinnehavaren är skriven på lägenhetsadressen – något som är gängse i bostadsrättsföreningarnas stadgeskrivelser, men däremot inget lagkrav.

Lagstiftning för hotellverksamhet

I de flesta jämförbara länder finns lagstiftning som reglerar hotellverksamhet. Att driva hotell kräver inte sällan tillstånd och är en beskattningsbar näringsverksamhet.

I Sverige dras gränsen mellan det ordinarie bostadsbeståndet och hotellverksamhet bland annat genom skilda prismekanismer och hyresgästens besittningsskydd, men också genom den kommunala stadsplaneringen. Det finns i plan- och bygglagens mening två huvudkategorier av boenden: dels det som i plansammanhang kallas bostadsändamål och som är ett boende av varaktig karaktär, dels olika typer av tillfälliga vistelseformer som är verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla övernattningsmöjligheter utanför bostaden.

0,5%

av bostadsbeståndet i Sveriges tre största städer används till korttidsuthyrning

Boenden som hyrs ut per dygn eller vecka i mer än sammanlagt 112 dygn för minst 50 000 kronor jämställs med hotellrörelse, vilket innebär att den som hyr ut ska betala in moms till Skatteverket. Momsen är 12 procent.

Nyttjande av beståndet

I spåren av tilltagande bostadsbrist över stora delar av Europa har frågan om nyttjandet av det befintliga bostadsbeståndet blivit en bärande del i debatten. I argumentationen förutsätts att en väsentlig del av städernas invånare bor för stort, och att olika regleringar och skatter – eller frånvaron av skatter – förhindrar oss från att bo mer yteffektivt allt eftersom våra behov förändras under livet.

Ett sätt att från politiskt håll hantera frågan om nyttjandegraden av beståndet, är genom att underlätta för andrahandsuthyrning. Om den som har fler rum än den behöver kan förmås att hyra ut på kortare eller längre sikt, kan fler få sitt bostadsbehov tillgodosett utan att fler bostäder behöver byggas eller på bekostnad av att någon tvingas bort från sitt hem.

Andrahandsuthyrning

Innan 2013 hade andrahandsuthyrning i både bostads- och hyresrätter att förhålla sig till bruksvärdesprincipen i fastställandet av en tillåten hyra. Bruksvärdesprincipen innebär att hyran baseras på lägenhetens standard, kvalitet och service där likvärdiga lägenheter ska ha lika hyra. Lagändringen i februari 2013 möjliggjorde för högre hyror för andrahandsuthyrning av bostadsrätt och äganderätt. Bostadsinnehavaren ska enligt schablonen räkna på en fyraprocentig avkastning på marknadsvärdet plus månadsavgiften, dvs en marknadsmässig kostnadstäckning. För andrahandsuthyrningen i hyrt boende gäller däremot fortfarande bruksvärdesprincipen som riktmärke för giltig hyra.

Samtidigt med ändringen av tillåten hyra avskaffades också andrahandshyresgästens möjlighet att få tillbaka en överhyra retroaktivt, även som den fortfarande kan justeras och sänkas framåt. Det har i praktiken resulterat i att andrahandshyror i bostadsrätt och äganderätt inte har något tak, utan sätts på en fri marknad. Hyrorna på andrahandsmarknaden har som en konsekvens av lagändringen ökat väsentligt.

Professionella värdar, värdar som hyr ut fler än ett objekt, står för

62%

av alla objekt i Barcelona

Uthyrning av den egna bostaden är skattemässigt gynnad. När man hyr ut sin egen bostad eller delar av sin egen bostad, är Skatteverkets schablonavdrag 40 000 kronor.

För lägenheter tillkommer avdrag för det uthyrda objektets andel av årsavgiften/hyran. För uthyrning i småhus tillkommer avdrag med 20 procent av hyresintäkten. För intäkter därutöver betalas 30 procent kapitalskatt.

Förutsättningen för avdragen är att uthyrningen inte klassas som näringsverksamhet. Den som hyr ut sin bostad ska kunna göra sannolikt att han eller hon har för avsikt att själv ta den i anspråk inom ett par, tre år.

Ägarlägenheter

Ägarlägenheter har, till skillnad från bostadsrätten, i regel inga begränsningar på hur många som kan ägas av en person. I flerbostadshus upplåtet med ägarrätt sköts det minimala gemensamma åtagandet över fastigheten av en samfällighet. Till skillnad från i bostadsrättsföreningen behöver den blivande lägenhetsinnehavaren inte bli godkänd av en föreningsstyrelse, eller ansöka om tillstånd till andrahandsuthyrning.

Ägarlägenheter är sedan 2009 möjligt att bilda i Sverige, men endast i nyproduktion, där intresset varit svalt. Däremot är det den dominerande upplåtelseformen för ägt boende i flerbostadshus i de flesta europeiska länder.

Airbnb

Plattformstjänster som Airbnb har på kort tid expanderat till att bli mångmiljonindustrier. Likt andra tjänster inom den så kallade plattformsekonomin erbjuder Airbnb en arena där köpare och säljare av en specifik vara eller tjänst kan mötas under ordnade former för att handla med varandra. I fallet Airbnb är det bostadsinnehavare och besökare som kopplas samman på en marknadsplats.

Airbnb uppfattas av många som en tjänst som hjälper bostadsinnehavare att få lägenheten uthyrd när de själva är på semester, eller när lägenheten står tom av andra anledningar. Det stämmer i många fall överens med verkligheten. Men i takt med att tjänsten har etablerats har uthyrningen i vissa städer gått från ett sätt för bostadsinnehavaren att dryga ut semesterkassan, till att bli en heltidssyssla för professionella korttidsuthyrare.

I Sverige är andrahandsuthyrning inom ramen för Airbnb reglerat på samma sätt som övrig andrahandsuthyrning, vilket innebär att godkännande krävs av hyresvärd/hyresnämnd alternativt av bostadsrättsföreningen. Inneboende inom ramen för Airbnb är dock inte tillståndspliktigt. Den bortre gränsen för inneboende inom ramen för Airbnb är ännu inte etablerad genom domstolspraxis.

Airbnb i Sverige

Airbnb är etablerade i samtliga av Sveriges tre största städer. Antalet objekt till uthyrning den 20 juni 2018 var 2600 för Stockholm, 1330 för Göteborg och 780 för Malmö. I procent av det totala bostadsbeståndet är det 0,54 procent för Stockholm och 0,48 procent för Göteborg och Malmö.

Den dagliga snittintäkten för en korttidsuthyrning i Barcelona är

1460 kr

Antalet objekt som har hyrts ut en eller flera gånger via Airbnb sedan starten 2010 uppgår till 12 700 i Stockholm, 5500 i Göteborg och 2705 i Malmö. Det är 2,63 procent av beståndet i Stockholm, 1,96 i Göteborg och 1,67 i Malmö.

Andelen professionella värdar, dvs värdar som hyr ut fler än ett objekt, uppgår till 16 procent i Stockholm, 15 i Göteborg och 21 i Malmö.

Snittintäkten för ett objekt per dag uppgår till 1100 kr i Stockholm, 998 i Göteborg och 711 i Malmö. Motsvarande siffror för hotellsektorn är 1230 kr i Stockholm, 1080 i Göteborg och 820 i Malmö.

Beläggningsgraden för Airbnb är 81 procent i Stockholm, 70 i Göteborg och 77 i Malmö. Motsvarande siffror för hotellsektorn är 70, 70 och 68 procent i respektive stad.

Vad säger siffrorna? Med internationella jämförelser är det en förhållandevis låg andel av bostadsbeståndet som används till korttidsuthyrning. Det är likaså en låg andel professionella värdar. Snittintäkten per dag ligger ca tio procent under hotellens och det är samma relation mellan städernas prissättning inom Airbnb som inom hotellsektorn, dvs Stockholm är ungefär 50 procent dyrare än Malmö i båda fallen.

Korttidsuthyrning av en hyreslägenhet utan godkännande är grund för uppsägning, och hyresvärdar har få anledningar att ge godkännande vilket ger oss skäl att anta att korttidsuthyrningen av hyresrätter är låg i Sverige.

Den som vill hyra ut sin bostadsrätt genom exempelvis Airbnb behöver få ett godkännande från bostadsrättsföreningen. När Fastighetsägarna i Stockholm under våren 2018 skickade ut en enkät till bostadsrättsföreningarnas styrelser i Stockholm fann man att attityden gentemot korttidsuthyrning hårdnat sedan 2015. 85 procent av ledamöterna var negativa och endast 5 procent var positiva. Trots detta ökar uthyrningen och svarandena gjorde bedömningen att 75 procent av uthyrningarna gjordes olovligen.

Airbnb i tre europeiska städer

Genomslaget för korttidsuthyrning genom Airbnb varierar över kontinenten. Vi tittar lite närmare på tre städer, Oslo, Berlin och Barcelona.

I Oslo har cirka 16 500 enheter, rum eller hela bostäder, hyrts ut från starten 2010 fram till juni 2018, vilket utgör 5,6 procent av det totala bostadsbeståndet. Det finns i dagsläget cirka 4 200 aktiva uthyrningsobjekt i staden, ungefär 1,4 procent av beståndet. Antalet aktiva värdar är 3 500 till antalet och 25 procent av dessa hyr ut fler än ett objekt. Antalet besökare till staden, exempelvis turister, utslaget per invånare uppgår till 6. Hotellens beläggningsgrad är i genomsnitt under ett år 66 procent, för uthyrare genom Airbnb är siffran 80 procent.

I Barcelona, Berlin och Malmö är det bara ca

50%

av alla objekt som hyrs ut som hela hem, resten av objekten är inneboende i rum

I Barcelona finns det i dagsläget ca 19 500 objekt till uthyrning genom Airbnb, vilket är 2,9 procent av beståndet. Sedan starten 2010 fram till juni 2018 har cirka 71 500 enheter, rum eller hela bostäder, hyrts ut vilket uppgår till 10,5 procent. Barcelona har idag 10 400 aktiva värdar, av vilka 62 procent hyr ut fler än ett objekt. Antalet besökare till staden per invånare uppgår till 10. Beläggningsgraden för Airbnb är 73 procent och i hotellsektorn är den 75 procent.

I Berlin har cirka 73 500 enheter, rum eller hela bostäder, hyrts ut från starten 2010 fram till juni 2018. Det finns i dagsläget cirka 15 800 aktiva uthyrningsobjekt i staden, och cirka 13 000 aktiva värdar. Det innebär att 3,8 procent av bostadsbeståndet har använts till korttidsuthyrning genom Airbnb, och att det i dagsläget endast är 0,8 procent av beståndet som hyrs ut genom plattformen. Antalet aktiva värdar är ca 13 000 varav 26 procent hyr ut fler än ett objekt. Antalet besökare till staden utslaget per invånare uppgår till 7. Inom hotellsektorn är beläggningsgraden 77 procent, bland Airbnb-värdarna är den 82 procent.

Den dagliga snittintäkten för korttidsuthyrning genom Airbnb ligger som regel ca 10–15 procent under motsvarande siffra för hotellsektorn i alla undersökta städer. Undantaget är Berlin där det är i genomsnitt 50 procent dyrare att hyra ett hotellrum än genom Airbnb.

Vad som hyrs ut, hela hem eller rum som inneboende, varierar stort mellan städerna. I Oslo är 73 procent av alla objekt hela hem. I Berlin är det 55 procent och i Barcelona 51 procent.

Under vilka omständigheter växer Airbnb?

Genomslagskraften för korttidsuthyrning i olika städer beror sannolikt på en rad olika faktorer. Besöksantal torde dock ha störst påverkan då det framför allt är turister och andra tillfälliga besökare som är intresserade av tillfälligt boende.

Hotellnäringens omfattning är sannolikt också en faktor i sammanhanget. Med en mindre utvecklad hotellnäring, exempelvis i städer utan historia av omfattande turism, kan Airbnb utgöra ett prisvärt alternativ. Men även om korttidsuthyrning av bostäder konkurrerar med

hotell, så erbjuder tjänsten en delvis annorlunda produkt. Hotell ligger inte sällan grupperade i särskilda kvarter, tillsammans med handel och uteliv. Att hyra en Airbnb-lägenhet blir ett sätt att som turist tillgodogöra sig en annan del av staden och att dela vardag med stadens befolkning.

Bostadsmarknadens institutionella förhållanden, med lokala och nationella regelverk borde påverka korttidsuthyrningens omfattning. Om korttidsuthyrning är lagligt eller om fler har möjlighet att hyra ut, exempelvis genom att ha förfoganderätt över fler än en lägenhet, borde det ge ett större utbud av korttidsuthyrningar.

Tittar vi på exemplen så kan vi konstatera att Oslos hotellnäring har marginellt lägre beläggningsgrad än de svenska städerna och färre besökare per invånare än Stockholm, men samtidigt har 5,6 procent av beståndet använts för korttidsuthyrning via Airbnb, mot Stockholms 2,6 procent. Bostadsbeståndets fokus på ägt boende, med 44 procent äganderätt och ytterligare 36 procent motsvarande bostadsrätt, skiljer sig radikalt från Stockholms med sin dominans av hyres-och bostadsrätter, och kan spela in på genomslaget för korttidsuthyrningen. Samtidigt är inte andelen professionella värdar väsentligt högre i Oslo än i Stockholm, 25 mot 16 procent.

10
Stockholm har lika många besökare per invånare som Barcelona

I Barcelona går det 10 besökare på varje invånare. 64 procent av beståndet utgörs av äganderätt, 10,5 procent av beståndet används eller har använts till korttidsuthyrning och 62 procent av objekten hyrs ut av professionella värdar. Hotellens beläggningsgrad är 75 procent vilket får ses som högt.

Hyresvärdarnas genomsnittliga intäkt ligger väsentligt högre i Barcelona än i övriga undersökta städer samtidigt som genomsnittsinkomsten är lägst, vilket sannolikt bidrar till att göra korttidsuthyrning attraktivt. De tre städer med lägst genomsnittlig inkomst i undersökningen har högst andel korttidsuthyrning av inneboende i rum.

Till synes bekräftar Barcelona hypotesen att omfattande turism, en fullbelagd hotellnäring och en ägarorienterad bostadsmarknad skapar gynnsamma förutsättningar för korttidsuthyrning, samt ökad risk för hotellifiering.

Hotellifiering

Korttidsuthyrning raderar ut skillnaden mellan hotell och ordinarie bostadsbestånd, och överför därmed hotellnäringens prissättning och kontraktsrelation till bostadssektorn. Det fenomenet kan vi beskriva som en hotellifiering av det ordinarie bostadsbeståndet.

Ett mått på hotellifiering är andelen professionella uthyrare, dvs uthyrare som har fler än ett objekt ute på marknaden. En uthyrare behöver sannolikt endast ett objekt för sin egen bostadsförsörjning varav ytterligare objekt kan hyras ut merparten av årets dagar.

Tendensen i många turisttäta städer är att korttidsuthyrningen professionaliseras: företag eller privatpersoner köper upp flera lägenheter i det ordinarie beståndet och hyr ut via korttidskontrakt året runt.

Då ett hotellrum vanligtvis hyrs ut per dag och till en kundgrupp – besökaren – som är beredd att betala mer än den i staden permanent boende, medför hotellifiering ett tryck uppåt på hyresnivåerna. Men det mest iögonfallande resultatet av hotellifiering är att det i praktiken

drar undan lägenheter från det ordinarie bostadsbeståndet och överför dem till hotellbeståndet vilket ökar bostadsbristen för stadens befolkning.

Det är värt att nämna att en hotellifiering av bostadsbeståndet inte är avhängigt plattformsekonomin som fenomen. Vad tjänster som Airbnb gör är att de sänker sök-, kontroll- och kontraktskostnaderna, de så kallade transaktionskostnaderna för köpare och säljare av tjänsten. Det möjliggör i sin tur för fler uthyrare och hyresgäster än vad som annars sannolikt hade blivit fallet.

Städernas motstånd

Städer med omfattande besöksindustri har under senare år sett behov av att införa lokala regleringar i syfte att begränsa korttidsuthyrningens negativa effekter.

För att städernas myndigheter ska få vetskap om korttidsuthyrningen, och i nästa steg kunna begränsa dess omfattning, behöver ett register upprättas. I turisttäta städer som Paris, Barcelona och Amsterdam kräver myndigheterna att den som hyr ut via plattformstjänster registrerar sig som uthyrare. De allra flesta städer där korttidsuthyrning blomstrar har valt att anställa inspektörer och att etablera samarbeten med plattformstjänsterna, i syfte att få information om olovlig uthyrning, med varierande framgång.

I Malmö har

1,7%

av beståndet vid ett eller flera tillfällen använts för korttidsuthyrnin

Berlin gick ursprungligen hårdare fram än många andra städer. Den kraftiga ökningen av antalet korttidsuthyrningar fick staden att stoppa utgivningen av nya tillstånd, samtidigt som böterna för olovlig korttidsuthyrning höjdes väsentligt. Som en konsekvens gick korttidsuthyrningen ner och lägenheter återvände i viss utsträckning till det ordinarie beståndet. Men stadens ageranden ifrågasattes av plattformstjänsterna och blev föremål för domstolsprövningar på hemmaplan, där myndigheterna förlorade. En domstol gav en lägenhetsinnehavare i Berlin rätten att hyra ut både sin primära och sekundära lägenhet i andrahand via korttidskontrakt, och en annan domstol gav företaget rätt när man vägrat lämna ut uppgifter om korttidshyresvärdar till myndigheterna.

Från politiskt håll svarade man med att i mars 2018 dra tillbaka förbudet mot utfärdande av nya tillstånd. I dess ställe finns nu en lag som möjliggör för lägenhetsinnehavare att ansöka om tillstånd för att få hyra ut sin primära lägenhet under en obegränsad tid, och en ytterligare lägenhet under maximalt 90 dagar om året. Böterna för olovlig uthyrning har stigit till 5 miljoner kronor, och uthyrningslicensen ska synas i annonsen på plattformarna.

Barcelonas stadsledning var länge positivt inställd till korttidsuthyrningen men har under senare år gått på offensiven mot Airbnb och andra plattformar, i takt med att fler lägenheter dras undan den lokala bostadsmarknaden. Över hundra inspektörer letar igenom staden och plattformssajterna i jakt på illegala uthyrningsobjekt, tömmer lägenheter samt delar ut dryga böter på upp till 600 000 kronor för olovlig uthyrning.

En lägenhetsinnehavare som hyr ut till turister kan tjäna upp till fem gånger så mycket som om lägenheten hyrts ut till en Barcelonabo. Hyrorna i det ordinarie beståndet har stigit med 23 procent under de senaste tre åren, och kritiker menar att Airbnb bidrar till den utvecklingen.

EU och lagstiftningen

När städerna reagerade med lokala regleringar i syfte att begränsa korttidsuthyrningen, restes frågan i EU. Genom lobbyorganisationen European Holiday Home Association (EHHA) har Airbnb och andra plattformar verkat för att EU-lagstiftningen om handel av tjänster ska tolkas på ett för plattformarna förmånligt sätt. Det är framför allt två EU-direktiv, e-handelsdirektivet och tjänstedirektivet – båda från tiden innan plattformsekonomins inträde – som har blivit föremål för opinionsarbete i syfte att påverka dess uttolkning.

Enligt e-handelsdirektivet är det inte tillåtet för myndigheter att påtvinga en operatör att systematiskt övervaka sin egna hemsida och sedan rapportera resultatet till myndigheterna. Däremot kan myndigheterna förmå exempelvis Airbnb att agera på misstanke om specifik illegal lägenhetsannonsering.

Enligt tjänstedirektivet behöver en rad kriterier vara uppfyllda för att en myndighet ska ha rätten att kräva licenser eller andra former av offentlig registrering för uthyrning av en lägenhet. Licenskravet måste vara nödvändigt, proportionerligt och icke-diskriminerande. Därtill finns ett förbud mot kvantitativa begränsningar, det vill säga åtgärder som syftar till att begränsa antalet lägenheter eller hus som hyrs ut för kortidsändamål.

I Oslo har nästan

6%

av beståndet används till korttidsuthyrning vilket är mer än i Berlin eller Stockholm

Inom EU-kommissionen pågår arbete med att ta fram policyriktlinjer för att tillämpa befintliga direktiv på plattformsekonomin och då särskilt korttidsuthyrningen. Baserat på tidigare uttalanden finns anledning att anta att kommissionen kommer att bejaka korttidsuthyrningen och därmed minska städernas handlingsutrymme i fråga om lokala regleringar.

Kommentar

Det är två fenomen och samhällsdebatter som korsas i frågan om korttidsuthyrning av bostadslägenheter. Det ena är andrahandsuthyrning som en dellösning på bostadsbristen – ett sätt att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet mer effektivt. Det andra fenomenet är den så kallade plattformsekonomin och debatten om hur gamla regleringar ska förhålla sig till nya affärsmodeller.

Korttidshyresgästerna utgör ett kundsegment som kan efterfråga till en högre hyra än den som bor permanent. Det här är en historisk anledning till att upprätthålla skarpa gränser mellan hotell och bostäder. När gränsen upphävs riskerar bostadsutbudet i allt högre utsträckning att vändas till korttidshyresgästen, om staden är attraktiv för besökare.

Venedig utgör ett talande om än extremt exempel. 1930 hade Venedig 165 000 invånare. I dag bor där cirka 60 000 invånare permanent. Staden har genomgått en långt gången hotellifiering med konsekvenser för alltifrån kostnader för bostäder och mat, till trängsel och brist på arbetstillfällen som inte är kopplade till besöksnäringen. Den som jobbar i staden, ofta med turism, har inte råd att bo där utan pendlar. Bostadsinnehavare hyr i hög utsträckning ut sina högt värderade lägenheter till besökare.

Venedig är dock en unik stad vilket gör den intressant att studera som fenomen, om än inte som jämförelse med andra städer.

15%

Göteborg har lägst andel objekt som hyrs ut av professionella värdar

De tre svenska städerna domineras av bostadsrätter och hyresrätter, två upplåtelseformer där det är mindre vanligt – om än inte omöjligt – att ha tillgång till fler lägenheter än en. Det är sannolikt att lagstiftning och praxis medverkar till att endast 16 procent av korttidsvärdarna är så kallade professionella värdar, det vill säga hyr ut fler än ett objekt, samt att korttidsuthyrningen är ett relativt begränsat fenomen överlag i våra svenska städer.

I Barcelona och Oslo används en större del av bostadsbeståndet till korttidsuthyrning än i någon av de svenska städerna, men även mer än i Berlin. Barcelona och Oslo förenas i sin ägarorienterade bostadsmarknad, vilket skiljer sig från Berlin där hyresrätten dominerar. Barcelona sticker med sin höga andel professionella värdar, vilket gör att det är den enda staden i undersökningen där vi kan prata om att en hotellifiering äger rum i dagsläget. I övrigt är mycket sig likt mellan städerna, trycket på hotellnäringen är hög och antalet besökare per invånare likaså.

Jämförelser mellan städer är vanskligt och det är många nyanser som försvinner i rena sifferjämförelser. Ett större urval behövs för att dra mer omfattande slutsatser. Men siffrorna ger ett visst stöd till hypotesen att bland annat upplåtelseformerna utformning påverkar förekomsten av korttidsuthyrning: en högre grad av autonomi för lägenhetsinnehavaren medför ökad risk för hotellifiering, förutsatt att staden är föremål för en stor andel besökare.

Det för oss tillbaka till debatten om nyttjandet av bostadsbeståndet. Det finns i den svenska debatten en etablerad konsensus om att olika former av stimulans av andrahandsuthyrning bidrar till en högre nyttjandegrad av beståndet. Det finns i dagsläget också en riksdagsmajoritet för att möjliggöra ombildning av hyres- och bostadsrätter till ägarlägenheter, en upplåtelseform där den stora skillnaden gentemot bostadsrätt är den obehindrade möjligheten att hyra ut, samt innehavarens möjlighet att äga fler än en lägenhet.

Vad stimulans av andrahandsuthyrning och en högre förekomst av ägarlägenheter i en stad kan innebära för bostadsförsörjningen behöver studeras närmare. Men internationella erfarenheter antyder att när andrahandsuthyrning stimuleras från staten, och ägarlägenheter är vanligt förekommande, kan investerare buda över hushåll som köper för att bo. Det leder till framför allt två saker: Fler som hyr i andrahand och en växande andel av bostadsbeståndet som hotellifieras.

Den som vill slå vakt om skillnaden mellan bostad och hotell tycks ha anledning att bejaka de upplåtelseformer vars regelverk syftar till att innehavaren ska nyttja bostaden för att bo i.

Erfarenheter från Europa visar nämligen också att städernas egna regleringar, där försök gjorts för att förbjuda att lägenheter nyttjas för permanent korttidsuthyrning, dels är ineffektiva, dels riskerar att underkännas i en domstolsprövning.

Källor

Rapporter

https://www.rolandberger.com/publications/publication_pdf/roland_berger_city_tourism_final_2611151.pdf

https://corporateeurope.org/sites/default/files/unfairbnb.pdf

http://www.visita.se/globalassets/mitt-foretag/dokument/branschekonomi/hotellmarknad/utveckling-svensk-hotellmarknad-apr-2018.pdf

Datauppgifter

https://www.airdna.co/
http://insideairbnb.com
http://www.malmotown.com/moten-kongress/varfor-malmo/fakta-om-malmo/
https://www.svd.se/over-1000-hotellrum-saknas-i-stockholm
https://www.ssb.no/
https://www.scb.se/
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/
https://www.idescat.cat/emex/?id=080193&lang=en
https://www.statista.com/

Vetenskapliga artiklar

How Airbnb Short-term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing crisis: Analysis and Policy recommendations, 10 Harv. L. & Pol'y Rev 229. Lee, Dayne.

Nyhetsartiklar

http://www.euronews.com/2017/04/08/the-nightmare-of-barcelonas-rental-market

https://www.theguardian.com/world/2017/jan/27/barcelona-cracks-down-on-tourist-numbers-with-accommodation-law

https://www.washingtonpost.com/world/europe/berlin-had-some-of-the-worlds-most-restrictive-rules-for-airbnb-rentals-now-its-loosening-up/2018/03/27/e3acda90-2603-11e8-a227-fd2b009466bc_story.html?noredirect=on&utm_term=.204ae086ab36

https://www.theguardian.com/world/2009/mar/01/venice-population-exodus-tourism

https://www.independent.co.uk/news/world/europe/the-death-of-venice-corrupt-officials-mass-tourism-and-soaring-property-prices-have-stifled-life-in-10251434.html

https://www.telegraph.co.uk/finance/personalfinance/investing/buy-to-let/11176988/1996-the-birth-of-buy-to-let-Britain-in-numbers.html

Bilaga

Städer	Bostäder	Hyresrätt	Brf/ kooperativ	Äganderätt	Besökare/ invånare
Stockholm	483 578	207817	235 289	40469	10
Göteborg	279 338	150397	79 608	49333	4
Malmö	161646	74487	63273	23886	5
Oslo	295901	61155	105511	129235	6
Berlin	1 916 517	1741615	-	174 902	7
Barcelona	684 000	246000	-	437 000	10

Städer	Aktiva objekt för uthyrning	Hela hem	Objekt för uthyrning sedan 2010	Aktiva värdar	Professionella värdar
Stockholm	2600	81%	12700	2353	16%
Göteborg	1333	72%	5471	1214	15%
Malmö	780	57%	2705	687	21%
Oslo	4200	73%	16537	3500	25%
Berlin	15800	55%	73474	13124	26%
Barcelona	19500	51%	71415	10 386	62%

Städer	Aktiva objekt % av beståndet	Objekt för uthyrning sedan 2010 i % av best
Stockholm	0,54%	2,63%
Göteborg	0,48%	1,96%
Malmö	0,48%	1,67%
Oslo	1,42%	5,59%
Berlin	0,82%	3,83%
Barcelona	2,85%	10,44%

Städer	Airbnb beläggningsgrad	Hotell beläggn-ingsgrad	Daglig snittintäkt Airbnb (SEK)	Daglig snittintäkt per belagt hotellrum
Stockholm	81%	70%	1100	1230
Göteborg	70%	70%	998	1080
Malmö	77%	68%	711	820
Oslo	80%	66%	944	1111
Berlin	82%	77%	775	1148
Barcelona	73%	75%	1459	1663

Hyresgästföreningen

www.hyresgastforeningen.se