Viðskiptablaðið

Fasteignir

Fylgirit Viðskiptablaðsins fimmtudaginn 27. apríl 2017

VIÐTAL

HAFA EKKI LESIÐ SAMNINGINN

Bæjarstjóri Garðabæjar segir gagnrýni á kaupin á Vífilsstaðalandinu hljóta að byggja á því að samningurinn hafi ekki verið lesinn.

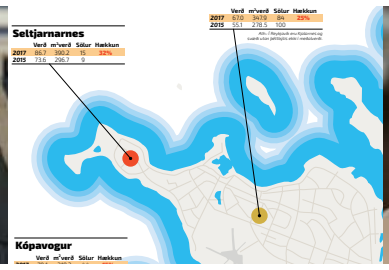
» 8-9

SEGIR FÉLAGIÐ EKKI MARKAÐSRÁÐANDI

Framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins segir félagið létta á þrýstingi á leigumarkaði. » 4

SÖGULEG HÆKKUN Í MARSMÁNUÐI

Raunhækkun húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu í mars var sú mesta í rúman áratug. » 2



MIKIL HÆKKUN Í HVERAGERÐI

Verð á sérbýli hefur hækkað um 42% á tveimur árum í Hveragerði, en um 24% í borginni. » 10-11

Í ÁKJÓSANLEGRI STÆRÐ NÚNA

Efnahagsreikningur leigufélagsins Heimavalla fjórfaldaðist að stærð í fyrra. » 6

Fjölbýli hefur aldrei hækkað meira að raunvirði á 12 mánaða tímabili en nú, utan ársins 2005 og fyrsta mánuðinn 2006.

VB MYND/HAG

Sögulegt hækkun í mars

Hækkun íbúðaverðs síðustu 12 mánuðina er sögulega mjög mikil. Mun meiri hækkanir voru hins vegar árið 2005. Þá lækkuðu vextir og lánshlutfall hækkaði en þá var einnig skortur á framboði eins og nú.

BJARNI ÓLAFSSON
bjarni@vb.is

Fasteignaverð hefur hækkað verulega það sem af er ári. Raunhækkun á fjölbýli og sérbýli fyrstu þrjá mánuði ársins er jafn mikil eða 7%. Greiningaraðilar spáðu síðla síðasta árs 10-14% nafnverðshækkun fyrir árið 2017, en Greiningardeild Arion banka hefur uppfært sína spá í 17%.

Þegar horft er 20 ár aftur í tímann, eða aftur til janúar 1997, þá hækkar íbúðaverð að raunvirði mest síðla árs 2004, 2005 og í byrjun árs 2006. Hækkanirnar þá má rekja til lægri vaxta í kjölfar þess að viðskiptabankarnir þrír, KB banki, Íslandsbanki og Landsbanki, komu inn á íbúðalánamarkaðinn, hærra lánshlutfalls og lítils framboðs vegna lóðaskorts á höfuðborgarsvæðinu.

Mesta uppsafnaða hækkunin í einstökum mánuði á fjölbýli var í júlí 2005 eða 32,7%. Til samanburðar þá hefur verðið hækkað um 19,3% frá mars 2016 til mars 2017. Mörgum finnst hækkanir nú miklar en þessi sögulegu gögn sýna að hækkunin er nú mun minni en hún hefur verið mest verið síðustu 20 árin.

Fjöldi mánaða á tímabilinu janúar 1997 til mars 2017 eru 243. Þeir mánuðir sem mælingar sýna mesta hækkun fjölbýlis tólf mánuðina á undan eru allir mánuðir árið 2005 og janúar 2006. Í 14. sæti af 243 mánuðum er mars 2017. Fjölbýli hefur sem sagt aldrei hækkað meira á 12 mánaða tímabili en nú, utan ársins 2005 og fyrsta mánuðinn 2006.

Mesta hækkun 50,6% á 12 mánuðum

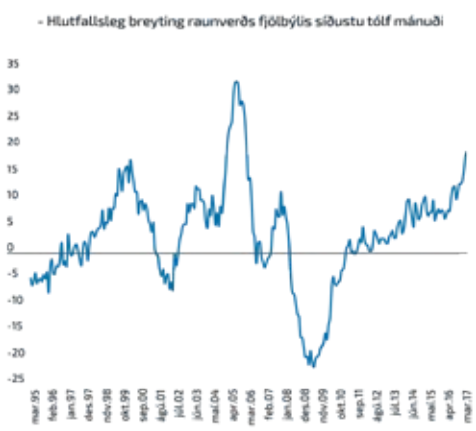
Mesta hækkunin á sérbýli á tólf mánaða tímabili mældist í maí 2005 eða 50,6%. Síðustu 12 mánuði hefur verðið hækkað um 18,2%.

Af þeim 243 mánuðum sem mældir hafa verið frá 1997 þá er mars 2018 í 18. sæti. Líkt og í fjölbýlinu eru mestu hækkanirnar á árunum 2004-2006 og í júní 1999.

Til að setja hækkunina í mars á þessu ári í annað samhengi má benda á að haldi verð á fjölbýli áfram að hækka jafnmikið næstu tólf mánuði og það gerði í mars mun það hækka um 30,2% á þessum tólf mánuðum. Í tilfelli sérbýlis verður hækkunin enn meiri, eða um 42,5%.

Hvað veldur verðhækkun nú?

Verðmyndun á fasteignamarkaði ræðst af ýmsum breytum og fáir markaðir eru jafn fullkomnir og fasteignamarkaðurinn enda samkeppni á fáum mörkuðum, ef nokkrum, meiri.



Nær allar forsendur og hagstærðir hafa á undanförnum misserum leitt til hærra fasteignaverðs. Kaupmáttur ráðstöfunartekna hefur hækkað mikið vegna hærri launa, styrkingar krónu og lágrar verðbólgu. Hækkunin nam 9,6% árið 2016 og 5,5% árið 2015.

Allt of lítið framboð hefur verið á íbúðum að undanförnu. Það sést meðal annars á fjölda eigna á sölu sem hefur ekki verið minni síðan árið 2006, en eldri tölur eru ekki tiltækar.

Tæplega 1.000 eignir komu á markað á ári árin 2014-2016. Þörfin á hverju ári var hins vegar í kringum 2.000 íbúðir og er nú komin í 8-12 þúsund íbúðir fram til 2019, eða 2.600-4.000 íbúðir á ári.

Lítið framboð skýrist helst af skorti á lóðum og töfum vegna skipulagsvinnu. Einnig gæti lágt eiginfjárhlutfall byggingarverktaka haft áhrif í kjölfar falls bankanna haustið 2008. Ólíklegt er að það hafi enn áhrif þar sem efnamiklir fjárfestar og sjóðir hafa komið af krafti inn á byggingarmarkaðinn.

Er þak á hækkun íbúðaverðs?

Þrátt fyrir mikla hækkun fasteignaverðs að undanförnu kostar álíka mörg mánaðarlaun að kaupa íbúð í Reykjavík í dag og það kostaði árið 2004. Í skýrslu Capacent um fasteignamarkaðinn sem kom út í nóvember í fyrra segir að þessi niðurstaða komi ef til vill á óvart, en í þessu samhengi verður að hafa í huga að almennt lánshlutfall var umtalsvert hærra á árunum 2004 til 2008 eða um 90%. Algengt lánshlutfall nú er um 75%. Eiginfjárþröskuldur kaupenda við kaup á fyrstu íbúð er því mun hærri nú en fyrir um 10 árum síðan. Eins hafa ráðstöfunartekjur einstaklinga hækkað verulega við kjarasamninga síðustu ára, en verðbólga hefur hins vegar haldist mjög lág.

Fari svo, eins og margir búast nú við, að vextir taki að lækka mun kaupgeta fólks aukast samhliða. Eins mun hún aukast fari lánveitendur að veita lán með hærra lánshlutfalli en nú gerist og gengur. Í ljósi þessa er ekki búist við öðru en áframhaldandi hækkunum á fasteignaverði.

HVÍTA HÚSIÐ / SÍA

Fjarri lagi að félagið sé markaðsráðandi

Framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins, María Björk Einarsdóttir, segir það af og frá að félagið sé í markaðsráðandi stöðu. Félagið líti svo á að það sé að létta á þrýstingi á leigumarkaði.

PÉTUR GUNNARSSON
peturg@vb.is

Almenna leigufélagið er rekstraraðili í eigu GAMMA og er stærsta fyrirtæki sinnar tegundar á höfuðborgarsvæðinu. Íbúðasafn félagsins telur um 1.250 íbúðir. Í kjölfar yfirtöku Almenna leigufélagsins á fasteignum Kletts fyrir 10 milljarða króna tvöfaldaðist íbúðasafn Almenna leigufélagsins. Nýverið keypti félagið einnig BK eignir og í kjölfarið stækkaði íbúðasafn Almenna leigufélagsins upp í fyrrgreinda tölu, 1.250 íbúðir.

María Björk Einarsdóttir.

María Björk Einarsdóttir, framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins, segir að félagið hafi verið í miklu vaxtarferli allt síðasta ár. „Reksturinn gekk mjög vel á síðasta ári, en nýtingarhlutfall eigna var yfir 99% og tekjur jukust um 16% milli ára. Einnig fer árið 2017 vel af stað enda mikil samlegðaráhrif af samruna við Leigufélagið Klett, og nýafstaðin yfirtaka á BK eignum mun skila sér í enn meiri stærðarhagkvæmni," segir María Björk.

> Það er af og frá að aukið framboð leiði til hækkunar.

Létta á þrýstingnum á leigumarkaði

Talsverð gagnrýni hefur verið á starfsemi Almenna leigufélagsins í fjölmiðlum upp á síðkastið þar sem staða félagsins á markaði hefur verið sett í samhengi við hækkandi íbúða- og leiguverð. María Björk segir að félagið geri sér grein fyrir að það sé mikill uppsafnaður skortur á fasteignamarkaði. „Það eru nokkur þúsund íbúða sem þarf að byggja til að vinna upp uppsafnaða þörf," segir hún.

Hins vegar gefur hún lítið fyrir þá gagnrýni sem hefur verið sett fram. „Gagnrýnin felst mikið til í því að við séum að ýta upp leiguverðinu. Það er af og frá að aukið framboð leiði til hækkunar. Við lítum á að við séum að létta á þrýstingnum á leigumarkaði. Það er mjög fjarri lagi að við séum í markaðsráðandi stöðu, þar sem við erum eingöngu lítill hluti af almenna leigumarkaðinum," segir María Björk.

„Það má einnig líta til þess að húsnæðisverð hefur á síðustu tólf mánuðum hækkað um 20% en einungis um 12% á leigumarkaði. Þrýstingurinn er því meiri á eignamarkaðinum," bætir hún við.

Norræna módelið fyrirmynd

María Björk telur að það sem skipti máli sé að félagið sé að tryggja leigjendum sínum öruggt húsnæði. „Við bjóðum upp á betri þjónustu en þekkst hefur á leigumarkaði. Við erum til að mynda með sólarhrings símsvörun og bjóðum fólki að skipta um íbúðir ef það vill breyta til. Okkar leigjendur eru með forgang á íbúðir innan félagsins. Við lítum til þessara stóru norrænu leigufélaga og höfum þau sem fyrirmyndir í okkar módeli," segir hún.

Eins og áður hefur verið greint frá er stefnan að skrá félagið á aðallista kauphallarinnar. „Tímaramminn er á næstu 18 til 24 mánuðum," segir María Björk. „Hugmyndin er í raun að festa þetta félag í sessi og þetta viðskiptamódel sem hefur ekki þekkst á Íslandi þar til Almenna leigufélagið var stofnað, það er að leiga geti verið langtímavalkostur fyrir fólk. Það hefur gengið vel hjá skráðu fasteignafélögunum og okkar félag er ekki síðri fjárfestingarkostur, til dæmis fyrir langtímafjárfesta," segir María Björk.

ENGAR STÓRAR YFIRTÖKUR Í FARVATNINU

Eftir mikið vaxtarferli sér María Björk ekki fram á miklar stækkanir á eignasafni félagsins á næstu misserum. „Við erum búin að vera að vinna í því að klára viðskiptin með BK eignir. Það eru ekki neinar stórar yfirtökur í farvatninu, en við skoðum öll tækifæri, ef það er eitthvað sem þjónar hagsmunum félagsins skoðum við það að sjálfsögðu," tekur hún fram.

Almenna leigufélagið á 1.250 íbúðir eins og sakir standa.
VB MYND/HAG

„Elja hefur útvegað okkur alla þá starfsmenn sem okkur hefur vantað og ég hef nú þegar mælt með þjónustu þeirra til annarra fyrirtækja.“

Magni Helgason,
mannauðsstjóri ÍAV

elja
Starfsmannaþjónusta

Þarftu að ráða starfsfólk?

Láttu okkur ráða

Elja starfsmannaþjónusta 4 150 140 elja.is ELJA@ELJA.IS

Heimavellir stefna að því að bæta við sig íbúðum á höfuðborgarsvæðinu á næstu misserum. VB MYND/HAG

Komin í góða stærð

Leigufélagið Heimavellir fjórfaldaðist að stærð í fyrra. Framkvæmdastjóri Heimavalla segir enga ákvörðun hafa verið tekna um frekari stækkun, en að félagið stefni að því að bæta við sig fleiri íbúðum á höfuðborgarsvæðinu á næstu misserum.

SNORRI PÁLL GUNNARSSON
snorri@vb.is

Stærsta leigufélag landsins, Heimavellir, hefur vaxið hratt frá stofnun. Efnahagsreikningur félagsins fjórfaldaðist að stærð í fyrra vegna sameininga við smærri félög og jukust leigutekjur ríflega. Framkvæmdastjóri Heimavalla segir félagið nú vera í ákjósanlegri stærð, en að stefnt sé að því að bæta fleiri íbúðum á höfuðborgarsvæðinu í eignasafnið. Félagið vinnur að því að lækka fjármagnsgjöld og stefnir enn á skráningu á hlutabréfamarkað á síðasta fjórðungi þessa árs.

Guðbrandur Sigurðsson.

Leigutekjur munu tvöfaldast

Heimavellir fjórfaldaðist að stærð á milli áranna 2015 og 2016 samkvæmt ársreikningi félagsins fyrir árið 2016. Eignir samstæðunnar jukust úr 10,4 milljörðum króna í 43,3 milljarða. Í ársbyrjun 2016 voru 445 leiguíbúðir í rekstri hjá félaginu en í lok ársins voru þær 1.714. Þá keypti félagið á síðasta ári 308 nýjar íbúðir í byggingu og eru nú 250 í byggingu, m.a. við Tangabryggju í Bryggjuhverfinu, á Völlunum í Hafnarfirði og í Helgafellshverfi í Mosfellsbæ.

Samhliða þessum vexti jukust leigutekjur Heimavalla úr 512,6 milljónum í 1,5 milljarða. Hagnaður félagsins nam 2,2 milljörðum í fyrra borið saman við 63,2 milljónir árið 2015. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 3,1 milljarði króna.

> Það sem hækkar mikið og hratt hefur tilhneigingu til að lækka hratt aftur.

Guðbrandur Sigurðsson, framkvæmdastjóri Heimavalla, segir sameiningar félagsins við smærri félög á markaði endurspeglast í rekstrarniðurstöðu síðasta árs.

„Frá stofnun hefur félagið stækkað að mestu leyti með því að sameinast smærri leigufélögum á markaðnum. Í fyrra tókum við m.a. yfir 187 íbúðir á Akureyri, 66 á Reyðarfirði, 40 á Egilsstöðum og um 800 í Reykjanesbæ. Þessar sameiningar endurspeglast í rekstrartölunum í fyrra," segir Guðbrandur. Segist hann gera ráð fyrir því að veltan muni tvöfaldast í ár og verða í kringum 3 milljarðar vegna sameininga síðasta árs og vegna kaupa á nýjum íbúðum.

Sópa ekki upp íbúðum

Guðbrandur segir Heimavelli ekki vera að kaupa upp íbúðir og stuðla að hækkandi fasteignaverði.

„Í fyrsta skipti í fyrra fórum við að setja nýjar íbúðir á leigumarkaðinn með íbúðakaupum. Ólíkt því sem fram hefur komið í umræðunni um leigufélögin höfum við ekki verið að sópa upp íbúðum og stuðla að hærri verðum. Um 85% af eignunum okkar eru eignir í félögum sem hafa verið á markaði í langan tíma. Það búa um 23% af markaðnum í leiguhúsnæði þannig að það er ekkert óeðlilegt að um 20% af nýju húsnæði sé stílað inn á leigumarkaðinn. Þá hefur fasteignaverð hækkað mun meira en leiguverð. Við erum alls ekki að horfa upp á það að fara inn á markaðinn og kaupa upp íbúðir á háu verði, því við komum því ekki út í leiguverðið. Ef leigan er of há, þá er ómögulegt að leigja," útskýrir Guðbrandur. „Leiguíbúðirnar okkar eru með örugga langtímaleigu á sanngjörnu verði. Þær eru því hluti af þessu framboði sem vantar á markaðinn og léttir af verðþrýstingnum."

Stækkun er hagkvæm

Guðbrandur segir Heimavelli stefna að því að bæta við sig fleiri íbúðum á höfuðborgarsvæðinu á næstu misserum.

„Við teljum okkur vera komin upp í góða stærð á leigufélagi. Markmiðið okkar er hins vegar að um helmingurinn af veltunni verði á höfuðborgarsvæðinu, sem er í dag um 40%. Stefnan er því að bæta við okkur fleiri íbúðum á höfuðborgarsvæðinu til að ná því markmiði," segir Guðbrandur.

Hvað horfurnar á leigumarkaði varðar segist Guðbrandur ekki gera ráð fyrir sviptingum á næstunni. „Markaðurinn er spenntur og hækkandi fasteignaverð kemur sér illa fyrir þá sem sýsla með fasteignir. Það sem hækkar mikið og hratt hefur tilhneigingu til að lækka hratt aftur. Þá er íbúðaskortur á höfuðborgarsvæðinu og einnig á leigumarkaðnum. En ég sé í sjálfu sér ekki fram á neinar stórar breytingar á markaðnum á næstunni."

UNNIÐ AÐ ENDURFJÁRMÖGNUN

Guðbrandur segir Heimavelli vinna að endurfjármögnun, sem muni skila sér í lægri fjármagnsgjöldum. „Við fórum með skráð skuldabréf á markað í fyrra og náðum vaxtastiginu niður í 3,9%. Við erum að vonast til þess að vaxtakjörin muni batna þegar við fórum með félagið á markað á síðasta ársfjórðungi þessa árs. Til lengri tíma litið mun félagið leggja áherslu á það að vera með skráð skuldabréf og vonandi mun það lækka vaxtakostnaðinn."

Öflug þjónusta við leigjendur

Almenna leigufélagið býður leigjendum sínum sólarhringsþjónustu

Leigjendur okkar vita nákvæmlega hvert þeir eiga að leita ef íbúðin þeirra þarfnast viðhalds og þökk sé góðu samstarfi við Securitas getum við sinnt neyðartilfellum allan sólarhringinn. Almenna leigufélagið hefur gert leigu að raunhæfum valkosti á húsnæðismarkaði með því að tryggja leigjendum örugga búsetu.

„Öll umsjón er til fyrirmyndar og vel hugsað um sameign og lóð. Okkur fjölskyldunni líður rosalega vel hérna."
– Selma, íbúi í Brautarholti

„Ég hef alltaf búið í eigin húsnæði en er nú að leigja í fyrsta sinn. Ég hafði heyrt margar hryllingssögur af leigusölum en þjónustan hefur verið góð og ábendingum vegna viðhalds alltaf sinnt fljótt og vel."
– Gylfi, íbúi við Skyggnisbraut

„Við erum mjög ánægð með að hafa komist beint í langtímaleiguíbúð eftir langa dvöl erlendis."
– Elías og Birna, íbúar í Hátúni

Langtíma leigusamningur

Sveigjanleiki

24/7 þjónusta

ALMENNA LEIGUFÉLAGIÐ

almennaleigufelagid.is

SECURITAS

Samstarf Almenna leigufélagsins og Securitas tekur til allra íbúða félagsins.

JÓNSSON & LE'MACKS • JL.IS • SÍA

Um 40% nýrra íbúða í Garðabæ

Gunnar Einarsson, bæjarstjóri í Garðabæ, segir þá sem gagnrýna kaupverð Vífilsstaðalandsins ekki taka með í reikninginn að stór hluti þess sé friðlýst land eða undir golfvelli.

HÖSKULDUR MARSELÍUSARSON
hoskuldur@vb.is

Gunnar Einarsson, bæjarstjóri í Garðabæ, segir gagnrýni eins og þá sem Sigurður Ingi Jóhannsson, formaður Framsóknarflokksins, setti fram á kaupverðið á Vífilsstaðalandinu hljóta að byggja á því að samningurinn hafi ekki verið lesinn.

Kaupverðið nemur 558,6 milljónum króna auk 60% af lóðasöluverði, en þann 19. apríl síðastliðinn undirritaði Gunnar ásamt Benedikt Jóhannessyni fjármálaráðherra samning um kaup Garðabæjar á landi Vífilsstaða. Um er að ræða alls 202,4 hektara landsvæði sem er í kringum Vífilsstaðaspítala, svæði austan Vífilsstaða, núverandi golfvallarsvæði, friðland í Svínahrauni og loks Rjúpnahæð á móts við Kjóavelli.

Ekki byggt á tæplega helmingi nýkeypts lands

„Áður en menn fara að reikna út eitthvert verð á hektara, verða þeir að vita hvernig verðin eru til fundin, en þarna eru stór svæði sem aldrei verður byggt á," segir Gunnar.

„Hátt í 64 hektarar í Svínahrauni eru til að mynda friðlýst land og svo eru einhverjir 42 hektarar þar sem golfvöllurinn er. Við erum ekki að fara að slátra honum, við ætlum að hafa golfvöllinn áfram.

Þetta er ekki fagleg gagnrýni og var ég töluvert hissa á Sigurði Inga að koma fram með hana án þess að hafa kynnt sér málið út í hörgul, því ég hef ekki þekkt hann af öðru."

Þetta svæði ásamt því sem Garðabær átti fyrir í Hnoðraholti og Vetrarmýri getur rýmt í kringum 1.200 til 1.500 íbúðir, segir Gunnar.

„Það er erfitt að segja til um nákvæma tölu fyrr en við sjáum hvernig þetta liggur í landinu og svo erum við að skoða í tengslum við aðalskipulagið á Rjúpnahæðinni þar sem Síminn var með möstur í gamla daga hvort þar geti verið íbúðir og/eða léttur iðnaður, en þar ætlum við til dæmis að hafa kirkjugarð," segir Gunnar sem segir að einnig sé stefnt að byggingu fjölnota íþróttahúss á svæðinu.

„Við ættum að geta séð heildarskipulagið eftir um hálft ár, en við stefnum að því að fara í samkeppni um rammaskipulag fyrir svæðið í heild á næstu dögum svo ég sé fyrir mér að við gætum verið tilbúin með lóðir þarna strax á miðju næsta ári."

Byggja þar sem átti að vera miðbær

Gunnar segir að með þeim lóðum sem Garðabær átti fyrir á svæðinu geti þetta orðið að einu skólasvæði, en sama mun gilda um nýjasta uppbyggingarhverfi Garðabæjar, Urriðaholtið.

„Þar munum við klára að byggja skóla um áramótin, en þar verða allt í allt 1.600 einingar, það er sérbýli og fjölbýli," segir Gunnar og ályktar að um helmingur þess sé þegar í byggingu eða tilbúið.

„Í næsta áfanga er svo verið að vinna að deiliskipulagi fyrir um 300 íbúðir austar, nær Urriðaholtsvellinum og svo er verið að skipuleggja næsta áfanga þar á eftir."

Gunnar segir einnig í undirbúningi uppbyggingu íbúða á iðnaðarsvæðinu við Lyngás vestan við Hafnarfjarðarveginn.

„Þetta er þar sem Frigg gamla var og Héðinn. Við vorum með samkeppni um rammaskipulagið þar og erum við að hefja deiliskipulag en þarna eru ýmsir eigendur á landinu sem bíða eftir því tækifæri að hefja uppbyggingu," segir Gunnar en einnig segir hann skipulag á Álftanesinu vera komið vel á veg.

„Miðsvæðis á Álftanesi, rétt við sundlaugina, þar sem mið-

LÓÐASKORTURINN VAR FYRIRSÉÐUR

Gunnar segir ekki hafa staðið á Garðabæ þegar komi að lóðaúthlutunum en honum finnst Reykjavíkurborg hafa einblínt um of á þéttingu byggðar. „Það þarf að vera jafnvægi í þessu, en ef ég hefði verið við völd í Reykjavík hefði ég horft líka til úthverfanna því þótt það sé skynsamlegt að þétta, þarf líka að brjóta nýtt land þar sem ungt fólk eða aðrir hefðu getað fengið lóðir fyrir lítil parhús eða fjölbýlishús, þó að það væri lengra frá miðbænum," segir Gunnar sem segir stefnuna hafa tafið uppbyggingu og aukið kostnað við húsnæði. „Skorturinn var fyrirséður og vorum við tilbúin með Urriðaholtið en staðreyndin er sú að það hafa einna helst verið Kópavogur, Garðabær og Mosfellsbær sem hafa verið með mestu fjölgunina undan farið. Á síðasta ári voru 40% af nýjum íbúðum sem voru að seljast á höfuðborgarsvæðinu í Garðabæ, en bæjarbúum fjölgaði um 4,2% milli ára svo við höfum svo sem staðið okkur í að koma til móts við þennan skort."

bærinn átti að vera breyttum við deiliskipulaginu og erum við að efna til samkeppni um uppbyggingu þar en þar geta verið um 200 til 300 íbúðir.

Síðan er mikið framtíðaruppbyggingarsvæði í Garðaholti, að vísu ekki þar sem kirkjan er, en þar höfum við friðlýst mikið svæði, en ofar nær Álftanesveginum eigum við gríðarlega mikið svæði sem við munum setja í uppbyggingu þegar við erum búin hérna austan megin."

Hér sést innan grænu línunnar það svæði sem Garðabær kaupir nú af ríkinu við Vífilsstaði, en svarta línan sýnir bæjarmörk Garðabæjar við Kópavog.

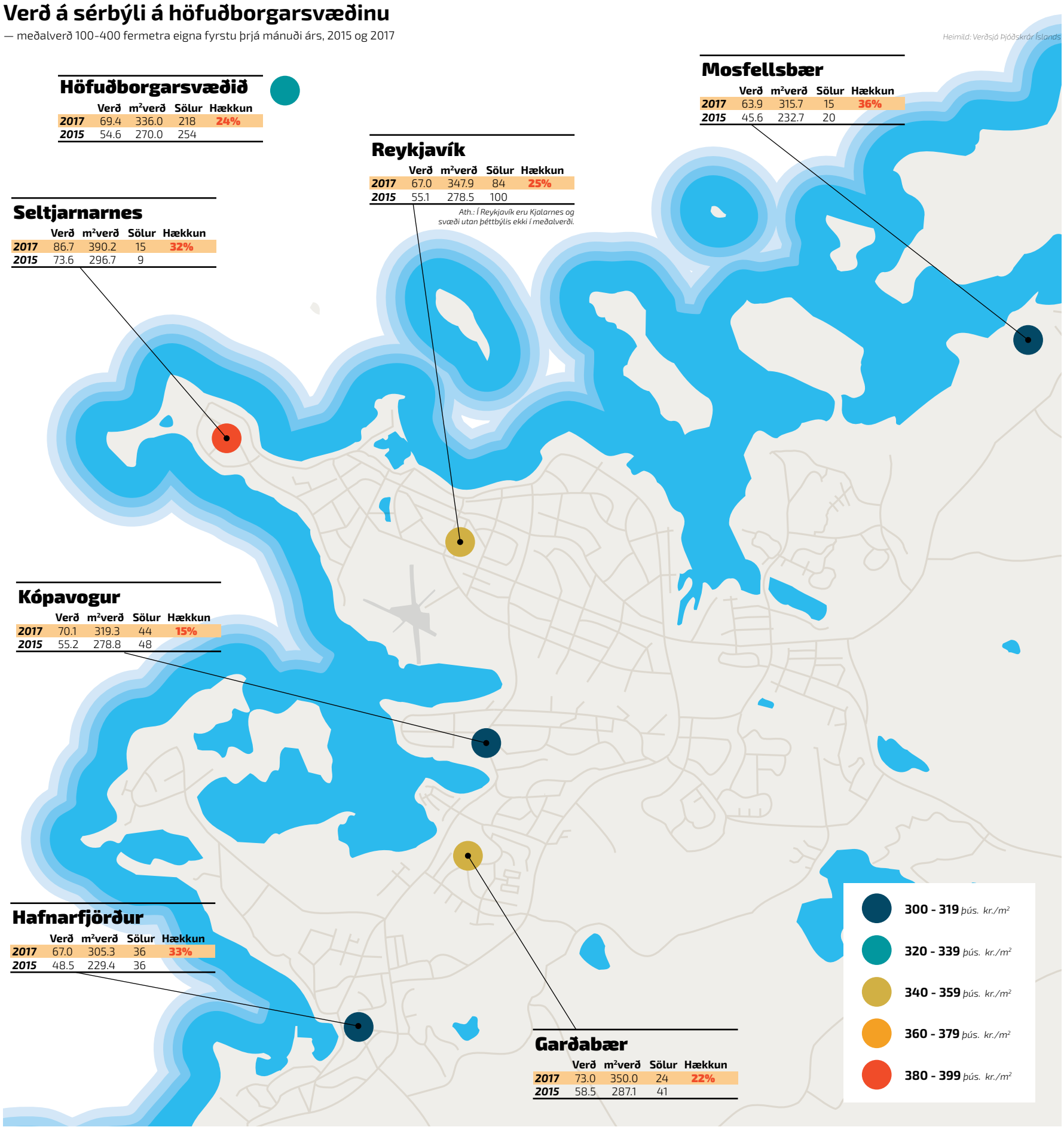
Gunnar Einarsson segir Garðabæ mögulega geta byrjað úthlutun lóða á uppbyggingarsvæði við Vífilsstaði um mitt næsta ár, en þar stefnir í allt að 1.500 íbúðir.

VB MYND/HAG

Verð á sérbýli á höfuðborgarsvæðinu

— meðalverð 100-400 fermetra eigna fyrstu þrjá mánuði árs, 2015 og 2017

Heimild: Verðsjá Þjóðskrár Íslands



Höfuðborgarsvæðið

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	69.4	336.0	218	**24%**
2015	54.6	270.0	254	

Reykjavík

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	67.0	347.9	84	**25%**
2015	55.1	278.5	100	

Ath.: Í Reykjavík eru Kjalarnes og svæði utan þéttbýlis ekki í meðalverði.

Mosfellsbær

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	63.9	315.7	15	**36%**
2015	45.6	232.7	20	

Seltjarnarnes

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	86.7	390.2	15	**32%**
2015	73.6	296.7	9	

Kópavogur

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	70.1	319.3	44	**15%**
2015	55.2	278.8	48	

Hafnarfjörður

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	67.0	305.3	36	**33%**
2015	48.5	229.4	36	

Garðabær

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	73.0	350.0	24	**22%**
2015	58.5	287.1	41	

Mikil hækkun í Hveragerði

Verð á sérbýli hefur hækkað um 42% á tveimur árum í Hveragerði. Í Keflavík hefur verð einnig hækkað mikið eða um 39%. Til samanburðar nemur hækkunin á höfuðborgarsvæðinu 24%. Á Seltjarnarnesi kostar 200 fermetra sérbýli 78 milljónir en á Ísafirði kostar slík eign um 23 milljónir.

TRAUSTI HAFLIÐASON
trausti@vb.is

Á höfuðborgarsvæðinu er ódýrast að kaupa sérbýli í Hafnarfirði en dýrast á Seltjarnarnesi. Á landsbyggðinni er sérbýli dýrast á Akureyri en ódýrast á Ísafirði. Þetta kemur fram í upplýsingum úr nýrri verðsjá Þjóðskrár Íslands en þær upplýsingar byggja á þinglýstum kaupsamningum fasteigna.

Viðskiptablaðið skoðaði meðalverð á 100 til 400 fermetra sérbýli í nokkrum sveitarfélögum á fyrstu þremur mánuðum ársins. Einnig var skoðað hvert meðalverðið var á sama tímabili fyrir tveimur árum. Til þess að sjá meðalverð í Vestmannaeyjum, á Ísafirði og Egilsstöðum þurfti reyndar að skoða sex mánaða tímabil. Það er vegna þess að verðsjáin birtir einungis upplýsingar um verð ef þremur eða fleiri samningum hefur verið þinglýst á því tímabili sem skoðað er.

Hafnartorg Reykjavík

Helstu tölur:
Fjöldi bygginga: **7**
Heildarstærð: **23,350 m²**
Möguleikar á skrifstofurými: **ca. 100 - 1000 m²**
Fjöldi íbúða: **76**
Þjónusta og verslun: **8,000 m²**
Skrifstofurými: **6,400 m²**
Bílastæði: **Neðanjarðar og tengist Hörpunni**
Verklok: **Áætluð 2018**

Nú fara fram mestu framkvæmdir sem gerðar hafa verið í miðborginni við hafnarsvæðið í Reykjavík. Svæðið er þekkt sem Hafnartorg og tengir verkefnið gamla miðbæinn við nýju menningarbygginguna Hörpu og dregur þar með úr skiptingunni á milli hins gamla og nýja. Þar að auki mun þetta verkefni, sem samanstendur af sjö mismunandi byggingum, skapa opinbert rými sem örvar hreyfingu í gegnum svæðið frá aðliggjandi stöðum. Hafnartorgið mun mæta vaxandi þörf á húsnæðisrými í hinni vinsælu miðborg Reykjavíkur með verslunum, kaffihúsum og veitingastöðum, ásamt íbúðum og nútíma skrifstofum.

Nánari upplýsingar

Hafðu samband á **hafnartorg@tgverk.is** og óskaðu eftir kynningu og/eða bækling um verkefnið og þau rými sem standa til boða.

Nánari upplýsingar um verkefnið er að finna á vefsíðu ÞG Verk | **www.tgverk.is/hafnartorg**

Hágæða skrifstofurými á besta stað!

www.tgverk.is

Á höfuðborgarsvæðinu er meðalfermetraverð 336 þúsund krónur. Verðið er langhæst á Seltjarnarnesi eða 390 þúsund en lægsta fermetraverðið er í Hafnarfirði, þar sem það er 305 þúsund krónur. Miðað við þetta kostar 200 fermetra sérbýli 78 milljónir króna á Seltjarnarnesi en 61 milljón í Hafnarfirði.

Á síðustu tveimur árum hefur verð á sérbýli hækkað um 24% á höfuðborgarsvæðinu. Mest hefur verðið hækkað í Mosfellsbæ eða um 36%, næstmesta hækkunin er í Hafnarfirði eða 33%. Í Kópavogi hefur fermetraverð á sérbýli aðeins hækkað um 15% á tveimur árum.

Dýrast á Akureyri

Viðskiptablaðið skoðaði verð á sérbýli í tíu sveitarfélögum á landsbyggðinni. Verðið er hæst á Akureyri, þar sem fermetrinn kostar tæplega 257 þúsund krónur. Næsthæsta verðið er í Keflavík, þar sem fermetrinn er á 228 þúsund. Lægsta fermetraverðið er á Ísafirði eða 116 þúsund krónur. Miðað við þetta kostar 200 fermetra sérbýli um 51 milljón króna á Akureyri, í Keflavík kostar það tæplega 46 milljónir en á Ísafirði 23 milljónir.

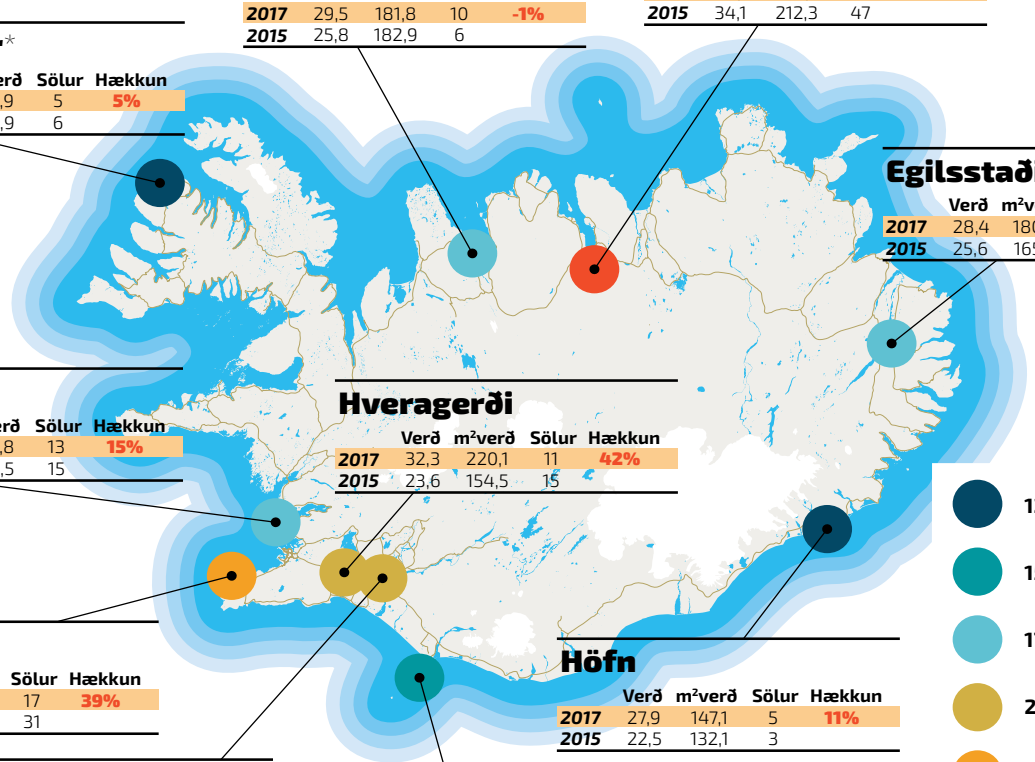
Á síðustu tveimur árum hefur verð á sérbýli á landsbyggðinni hækkað mest í Hveragerði. Þar hefur fermetraverðið hækkað úr 154 þúsund krónum í 220 eða um 42%. Næstmesta hækkunin er í Keflavík þar sem fermetrinn kostar nú 228 þúsund en kostaði 175 fyrir tveimur árum. Hækkunin nemur 39%.

Í einu sveitarfélagi hefur fermetraverð nánast staðið í stað á síðustu tveimur árum en það er á Sauðárkróki. Þar kostar fermetrinn 182 þúsund núna en kostaði tæplega 183 þúsund fyrir tveimur árum.

Verð á sérbýli á landsbyggðinni

— meðalverð 100-400 fermetra eigna fyrstu þrjá mánuði árs, 2015 og 2017

Heimild: Verðsjá Þjóðskrár Íslands



Ísafjörður*

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	24,5	115,9	5	5%
2015	19,2	110,9	6	

Sauðárkrókur

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	29,5	181,8	10	-1%
2015	25,8	182,9	6	

Akureyri

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	44,9	256,5	50	21%
2015	34,1	212,3	47	

Egilsstaðir*

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	28,4	180,0	20	9%
2015	25,6	165,4	8	

Akranes

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	38,4	193,8	13	15%
2015	32,1	168,5	15	

Hveragerði

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	32,3	220,1	11	42%
2015	23,6	154,5	15	

Keflavík

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	41,8	227,9	17	39%
2015	28,5	164,5	31	

Höfn

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	27,9	147,1	5	11%
2015	22,5	132,1	3	

Selfoss

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	35,1	218,7	22	31%
2015	25,6	166,9	15	

Vestmannaeyjar*

	Verð	m²verð	Sölur	Hækkun
2017	30,0	160,8	10	17%
2015	25,7	137,2	13	

125 - 149 *þús. kr./m²*
150 - 174 *þús. kr./m²*
175 - 199 *þús. kr./m²*
200 - 224 *þús. kr./m²*
225 - 249 *þús. kr./m²*
250 - 274 *þús. kr./m²*

*Sex mánaða meðalverð eða frá október 2016 til apríl 2017 og nóvember 2014 til apríl 2015

Við færum þér logn & blíðu

...með nútíma svalalokunum og sólstofum

- Svalalokanir
- Glerveggir
- Gler
- Felliveggir
- Garðskálar
- Handrið

Gler & Brautir

Skútuvogur 10b, 104 Reykjavík
Sími 517 1417, glerogbrautir.is

Opið mánudaga-föstudaga frá 9-16

Dulinn kostnaður er stóra málið

Gylfi Gíslason, framkvæmdastjóri og annar eiganda Jáverks, telur umræðu um byggingarreglugerð á villigötum og segir menn einblína um of á atriði sem skipti minna máli í hinu stóra samhengi.

ÁSDÍS AUÐUNSDÓTTIR
asdis@vb.is

Þrátt fyrir að dregið hafi verið úr kröfum núgildandi byggingarreglugerðar kvarta margir innan byggingargeirans yfir núverandi stöðu mála og segja hana enn standa byggingu ódýrari íbúða fyrir þrifum. Gylfi Gíslason, framkvæmdastjóri og annar eigenda Jáverks, telur umræðuna hins vegar á villigötum og segir menn einblína um of á atriði sem skipti minna máli í hinu stóra samhengi. Þess í stað sé litið framhjá „stóra málinu“, sem sé hinn duldi kostnaður sem leggist þungt á byggingaraðila og leiðir í kjölfarið til hærra fasteignaverðs.

„Ég er ef til vill ekki sammála kollegum mínum hvað þetta varðar. Jú jú, byggingarreglugerðin er vissulega eitt og það eru auðvitað heilmiklar skorður sem felast í henni en að mínu mati koma ódýrari byggingarhættir oftast niður á einhvers konar gæðum. Ég hef ávalt verið talsmaður þess að þegar verið er að reisa fasteignir til framtíðar þá eigi menn ekki draga úr þeim gæðum sem þessum. Reglugerðin er þó auðvitað mjög niðurnjörvuð og heftandi þegar kemur að stærð rýma en það hefur þó verið dregið úr þessum kröfum þannig að hún er kannski ekki allra stærsta vandamálið lengur,“ segir Gylfi.

Ekki stóra spurningin

En ef það yrði nú dregið enn frekar úr þessum niðurnjörvuðu kröfum reglugerðarinnar væri þá ekki raunhæfara að byggja ódýrara fyrir vikið?

„Jú vissulega, en mér finnst menn engu að síður hafa fest sig svolítið í þessu máli, þetta er ekki stóra spurningin. Framkvæmdakostnaður á byggingarstað nær sennilega ekki 50% af söluverði íbúðar og menn eru að einblína á 2-3% af þessum 50%. Stóra málið í þessu er aftur á móti dulinn kostnaður. Í byggingarreglugerðinni eru gríðarlegar miklar kröfur um skil á allskyns gögnum frá hönnuðum og byggingaraðilum sem í raun gagnast engum en eru mjög dýr.“

Og væri að þínu mati unnt að draga úr þessum kröfum án þess að það bitni á gæðum bygginga?

„Algjörlega! Markmiðið með þessum ákvæðum hefur verið að búa til einhvers konar eftirlitskerfi sem í reynd er þó afskaplega slappt. Menn þurfa að fylla út allskyns eyðublöð og pappíra sem að lokum gagnast engum og þetta bákn er orðið mjög dýrt. Á hinum endanum er svo mjög hár eftirlitskostnaður enda þurfa alltaf einhverjir að fara yfir öll þessi gögn.“

VIÐKVÆM UMRÆÐA

Árunum fyrir hrun var byggingarhraði gjarnan mikill sem að margra mati leiddi af sér fjölda byggingargalla síðar meir. Verður þú var við sambærileg vinnubrögð í byggingargeiranum um þessar mundir?

„Ég þori svo sem ekki að dæma um það eins og er en þetta er viðkvæm umræða. Ég held að hjá þeim sem eru sjálfir að byggja og selja íbúðir, þ.e. þar sem þeir stjórna tímanum sjálfur, þá sé þetta sjaldnast vandamál. Það eru hins vegar margir fjárfestar á markaðnum sem fá verktaka til að byggja fyrir sig og í kjölfarið verður til mjög dýr fjármagnskostnaður í Excel-skjalinu og þá eru oft settar fram óraunhæfar tímakröfur. Reyndir byggingaraðilar hafa gæðin einfaldlega í lagi enda ætla þeir sér að gera þetta oftar en einu sinni. Fjárfestum er hinsvegar alveg sama, þeir ætla bara að gera þetta einu sinni á meðan það er uppsveifla og svo er málið dautt.“

Eftirlitskerfi sem virkar ekki

Hver er ástæðan fyrir því að kerfið hefur undið svona upp á sig?

„Það er ekkert leyndarmál að það hafa verið skussar á þessum markaði og menn hafa því verið freista þess að búa til einhvers konar eftirlitskerfi, en þegar á reynir þá hefur þetta kerfi ekki endilega virkað. Þannig væri til dæmis eðlilegra að gera meiri kröfur til þeirra sem mega byggja íbúðir.

Í dag þarf að greiða allskyns yfirferðargöld hjá byggingarfulltrúa en þetta eru gjöld sem að maður setti ekki einu sinni í Excel-skjalið fyrir 10 árum, þau voru svo lítil að þau skiptu ekki máli. Þetta eru hins vegar orðnar verulegar upphæðir í dag og þarna held ég að sé hægt að tálga mikið. Skipulagsferli í þéttingu byggðar getur auk þess verið ofboðslega seinlegt og óskilvirt og þar með ertu farinn að hlaða fjármagnskostnaði á verkefni sem íbúðarkaupandinn greiðir auðvitað fyrir á endanum. Í þessu felast gríðarlegir fjármunir.

Að mínu mati eru menn að einblína allt of mikið á framkvæmdakostnaðinn og byggingarstaðinn sjálfan. Vissulega er ýmislegt hægt að gera í því og menn eru að prófa sig áfram hvað það varðar, en það er bara ekki stóra myndin.“

> Á hinum endanum er svo mjög hár eftirlitskostnaður enda þurfa alltaf einhverjir að fara yfir öll þessi gögn

Set ehf
röraverksmiðja

Viðtæk þekking, reynsla og geta fyrirtækisins setur það í flokk á meðal helstu röraframleiðenda evrópu.

Forn menningarríki hófu gerð vatnsrenna og lagnastokka fyrir mörgum árþúsundum. Síðar voru þróaðar vatnsbrýr og málmpípur til að veita vatni til ræktunar, þvotta og drykkjar. Egyptar, Grikkir og Rómverjar áttu mikla verkmenningu á þessu sviði, en vatnsbrýr Rómverja eru enn í dag taldar meðal helstu verkfræðiafreka mannkyns. Rörið kom ekki til íslands fyrr en löngu seinna því landið fór á mis við iðnbylt-inguna og sama má segja um hjólið sem varla var komið til íslands þegar fyrstu bílarnir komu.

Hugsunarháttur og innkaupamenning iðnríkjanna í Evrópu er gamalgróin og með allt öðrum hætti en hér á landi. Þar er hugað að innlendri framleiðslu í hverju landi og varúðar gætt við útboð og innkaup opinberra aðila með þjóðarhagsmuni að leiðarljósi. Ísland er eina ríkið í Evrópu sem auglýsir útboð opinberra veitustofnana sem alopin, þar sem hver sem er getur boðið og verð er eingöngu látið ráða. Aðrar þjóðir nýta sveigjanlegar leiðir í tilskipunum sambandsins og fara forvals og samningsleiðir og meta fleiri þætti inn við samanburð tilboða.

Set starfar á sviði orku og umhverfislausna.

Set ehf.
Röraverksmiðja
Eyravegur 41
800 Selfoss

Sími +354 480 2700
Fax +354 482 2099

info@set.is

2015
Framúrskarandi fyrirtæki

Ræstingar eru heilbrigðismál

Í yfir 30 ár höfum við hjá Hreint lagt áherslu á gæði í þjónustu til að stuðla að jákvæðu og heilsusamlegu vinnuumhverfi hjá okkar viðskiptavinum.

Hafðu samband og fáðu tilboð fyrir þitt fyrirtæki

589 5000
www.hreint.is

Hreint
RÆSTING

Reykjavík
Akureyri
Hveragerði
Selfoss
Akranes