

Viðskiptablaðið

Fasteignir

Fylgirit Viðskiptablaðsins fimmtudaginn 20. október 2016



VIÐTAL

VEXTIR ÞURFA AÐ LÆKKA

Forstjórar fasteignafélaganna Eikar, Regins og Reita eru allir sammála um að vextir á Íslandi þurfi að lækka. Þeir eru bjartsýnir á markað fyrir atvinnuhúsnæði.

» 18



MIKILL MUNUR Á NORDURLÖNDUNUM

Raunverð íbúða á Norðurlöndunum hefur þróast með mismunandi hætti frá haustinu 2008. » 8



DÝRUSTU HVERFI HÖFUÐ-BORGARSVÆÐISINS

Miðbær Reykjavíkur og Seltjarnarnes tróna á toppi dýrustu hverfa höfuborgarsvæðisins. » 16



SPENNA Á HÚSNÆÐISMARKADI

Seðlabanki Íslands segir vaxandi spennu gæta á vinnumarkaði og húsnæðismarkaði. » 5



UPPBYGGING Í MOSFELLSBÆ

Íbúðum í Mosfellsbæ mun fjölga um 47%, sem er meira en víðast hvar annars staðar. » 2



Mikil uppbygging er farin af stað í Helgafellslandinu.

VB MYND/HAG

Mikil uppbygging í Mosfellsbæ

Íbúðum í Mosfellsbæ mun fjölga um 47% á næstu árum. Mesta uppbyggingin verður í Helgafellslandi en einnig er verið að byggja í Leirvogstungu og miðbænum. Nýr grunnskóli hefur starfsemi haustið 2018 og nýr leikskóli tveimur árum síðar.

TRAUSTI HAFLÍÐASON
trausti@vb.is

Á næstu árum verður hlutfallslega langmesta íbúðauppbyggingin á höfuðborgarsvæðinu í Mosfellsbæ. Um síðustu áramót voru ríflega 3 þúsund íbúðir í bænnum en á fimm til sex árum er gert ráð fyrir að byggðar verði tæplega

1.420 íbúðir. Þetta þýðir að íbúðum mun fjölga um 47% í bænum á þessu tímabili. Mesta uppbyggingin verður í Helgafellslandi. Þar er gert ráð fyrir 1.050

íbúðum og verða um 600 íbúðir í fjölbýli en restin í sérþýli.

Eins og nafnið gefur til kynna er hverfið við rætur Helgafells og

teygir það sig langleiðina niður í Álafoskvosina. Götur hverfisins draga nöfn sín úr skáldsögum eftir Halldór Laxness, sem bjó á Gljúfrasteini í Mosfellsdal, norðan megin við Helgafell. Sæmi dæmi eru þarna Uglugata, Sölkugata, Snæfríðargata, Ástu-Sólliljugata, Gerplustræti og Vefarastræti.

Nýir skólar rísa

Skipulag fyrir Helgafellshverfið var að töluverðum hluta tilbúið fyrir nokkru síðan en eftir hrun voru framkvæmdir settar á ís. Eins og víðar á höfuðborgarsvæðinu stóðu nokkur hús hálfkláruð um tíma en nú er mikil hreyfing komin á uppbygginguna í hverfinu. Byggingarkranar sjást víða og verið er að slá upp fyrir nýjum húsum.

„Það er allt í fullum gangi í Helgafellslandinu,“ segir Haraldur Sverrisson, bæjarstjóri Mosfellsbæjar. „Byggingar-

47%

FJÖLGUN ÍBÚÐA

á næstu fimm til sex árum.

fulltrúi hefur þegar gefið út leyfi fyrir um 400 íbúðum og allar fjölbýlishúsalóðirnar eru seldar. Núna er verið að skipuleggja fjórða áfanga uppbyggingarinnar og það er meiri sérþýlisbragur á honum. Af þeim 1.050 íbúðum sem gert er ráð fyrir í hverfinu er líklega búið að byggja um 100 og því til viðbótar er töluverður fjöldi íbúða langt kominn.“

Haraldur segir að gert sé ráð fyrir um þrjú þúsund íbúa byggð í Helgafellslandi. Í svo stóru hverfi þurfi bærinn að huga að innviðauppbyggingu.

„Við erum að fara að byggja sambyggðan grunn- og leikskóla. Í fyrsta áfanga verður grunnskóli fyrir 250 til 300 börn byggður og við gerum ráð fyrir því að hann verði tilbúinn haustið 2018. Í öðrum áfanga verður leikskólinn byggður og á hann að

verða tilbúinn haustið 2020. Ef hraði uppbyggingarinnar verður meiri en við gerum ráð fyrir í dag þá flýtum við byggingu skólanna.“

Haraldur segir að gert sé ráð fyrir að íbúarnir sækja aðra þjónustu í miðbænn, þar séu til dæmis bæði Krónan og Bónus og mjög stutt að fara.

„Reyndar er ein lóð í Helgafellinu skipulögð sem þjónustulóð en ég veit ekki hvort það verður eftirspurn eftir því að nýta hana sem slíka.“

Byggt í miðbænum

Í Leirvogstungu er gert ráð fyrir 230 íbúðum og verða einungis sérþýli í því hverfi, sem reyndar er að stórum hluta byggt.

„Leirvogstunga er mjög langt komin í uppbyggingu. Ég hugsa að þegar sé búið að byggja um 150 íbúðir þar. Upphaflega var gert ráð fyrir 200 íbúða hverfi í heildina en við vorum að bæta við þrjátíu íbúðum og því verða samtals 230 íbúðir þarna.“

Í miðbæ Mosfellsbæjar er gert ráð fyrir 140 nýjum íbúðum og verða einungis byggð fjölbýlishús. „Verkefnið í miðbænum er tiltölulega nýlega farið stað og því ekki búið að klára neitt. Þó að gert sé ráð fyrir 140 íbúðum núna geta risið mun fleiri íbúðir á þessu svæði og það mun gerast þegar fram líða stundir.“

Í Mosfellsbæ búa um 9.500 manns. Haraldur segir að bærinn eigi mjög góð byggingarlönd sem hægt sé að nýta þegar fram líða stundir. Nefnir hann Blikastadalandi, Lágafellsland, Sólvallaland og Reykjaland.

„Það er nóg hægt að byggja hér á næstu árum og áratugum ef menn vilja. Fullbyggður gæti Mosfellsbær orðið 35 þúsund manna bær.“

Fjöldi íbúða í Mosfellsbæ

– áformuð uppbygging til 2022

	Íbúðir
Helgafellshverfi	1.050
Leirvogstunga	230
Miðbær	140
Samtals:	1.420
Fjöldi í árslok 2015	3.053
Aukning	47%



Grænt umhverfi fyrir þitt fyrirtæki

Reitir fasteignafélag býður viðskiptavinum sínum upp á grænt leigusamband. Með grænu leigusambandi hjálpum við þér að breyta atvinnuhúsnæðinu þínu í vistvænan vinnustað.

Reitir eru stærsta fasteignafélag landsins á sviði útleigu atvinnuhúsnæðis með um 140 eignir til leigu um allt land. Markmið okkar er að vera leiðandi í mótun umhverfisvitundar í íslensku atvinnulífi.

Kynntu þér græna reiti á reitir.is.

Kringlan 4–12

103 Reykjavík

www.reitir.is

575 9000



Grænt leigusamband Reita er samstarf um vistvænan rekstur atvinnuhúsnæðis.

REITIR

Velkomin til starfa

Stærsta uppbyggingarsvæðið

Mesta uppbygging á íbúðarhúsnæði í Reykjavík á næstu árum verður á Ártúnshöfða, þar sem áætlað er að byggðar verði 2.000-3.000 íbúðir á næstu árum.

BJARNI ÓLAFSSON
bjarni@vb.is



Svona mun nýtt skipulag Ártúnshöfða líta út eftir uppbygginguna.

Dagur B. Eggertsson borgarstjóri kynnti uppbyggingaráform íbúða í Reykjavík á opnum fundi í Ráðhúsinu í síðustu viku. Í erindi Dags kom fram að stærsta einstaka uppbyggingarsvæðið verði á Ártúnshöfða. Á Höfðanum hefur verið bæði þungur og léttur iðnaður en svæðið er nú skipulagt sem blönduð byggð íbúða og atvinnustarfssemi en þar er gert ráð fyrir 5.000 íbúðum. Ráðgert er að byggðar verði 2.000-3.000 íbúðir í fjölbýli í

fyrsta áfanga. Deiliskipulag verður tilbúið á næsta ári og fyrstu húsinn geta því risið eftir þrjú ár.

Næststærsta uppbyggingarsvæðið er 600 íbúðir á Frakkastíg og byggingarleyfi hefur verið gefið út. Hlíðarendasvæðið er jafn stórt og þar er deiliskipulag tilbúið. Á aðeins sex svæðum er gert ráð fyrir 500 íbúða byggð eða meira og líklegt er að byggð verði á næstu fimm árum.

Þungaiðnaður fer

Þungaiðnaður er þegar á leið af svæðinu. Þjörgun mun flytja innan þriggja ára, Ísaga, sem hefur rekið súrefnis- og köfnunarefnisverksmiðju, er að byggja nýja verksmiðju á Vatnsleysuströnd og Malbikunarstöðin Höfði, sem er í eigu Reykjavíkurborgar, mun flytjast af svæðinu.

Samkvæmt upplýsingum Viðskiptablaðsins hefur stofnun

Helstu uppbyggingarsvæði í Reykjavík

	Íbúðir	Staða
Ártúnshöfði - 1. áfangi	2.000	Deiliskipulag haust 2017
Vogabyggð, svæði 2	800	Deiliskipulag áramót 2016/2017
Skerjafjörður	800	Rammaskipulagsvinna hafin
Frakkastígur	600	Byggingarleyfi útgefið
Hlíðarendi	600	Deiliskipulag tilbúið
Úlfarsárdalur - stækkun	500	Deiliskipulagsvinna hafin
SAMTALS	5.300	

þróunarfélags verið kynnt lóðarhófum og er stefnt á að stofna það fyrir árslok. Þegar hafa í það minnsta þrjár stórir lóðaeigendur lýst yfir vilja til þátttöku. Þau eru Klasi, sem er eitt stærsta þróunarfélag á sviði fasteigna á landinu, Heild fasteignafélag og Reykjavíkurborg.

Einfaldara í framkvæmd

Meirihlutinn í borginni hefur lagt mikla áherslu á þéttingu

byggðar og er uppbygging á Ártúnshöfða er liður í því. Þar sem fáir aðilar ráða yfir stórum hluta svæðisins og lítið byggingarmagn er fyrir á mörgum lóðum ætti öll uppbygging á svæðinu að verða mun einfaldari en á öðrum þéttingarsvæðum, t.d. í Vogabyggð. Þar hafa margir lóðarhafar ekki sýnt áhuga á uppbyggingu vegna mikils byggingarmagns. Þeirra á meðal eru Reitir sem eiga stóra lóð í Súðarvog.

Jeppi ársins
Audi Q7 e-tron quattro

BÍLL ÁRSINS 2017
BÍLABLAÐAMANNA

Audi Q7 e-tron var valinn jeppi ársins 2017 af bílablaðamönnum á Íslandi. Hann er fjórhjóladrifinn tengiltvinnbíl sem sameinar krafta rafmagnsmótors og dísilvélar.

Q7 e-tron quattro er sparneytinn, umhverfismildur og eldsneytisnotkunin er aðeins 1,9 lítrar á hverja 100 km. Mættu nýrri árstíð með grænni samvisku og allt að 56 km drægni á rafmagni.

Komdu við og upplifðu Q7 e-tron quattro í hversdagslífinu.

HEKLA · Laugavegi 170-174 / Audi.is



Framtíð íbúðaupbyggingar í Reykjavík var kynnt á opnum fundi í Ráðhúsinu í síðustu viku.

VB MYND/HAG

“

Ráðgert er að byggðar verði 2.000-3.000 íbúðir í fjölbýli í fyrsta áfanga.

Grunnþjónusta verður til staðar

Áfram verður mikið af atvinnuhúsnæði á Ártúnshöfða næstu áratugin. Austan Breiðhöfða er nýtingarhlutfallið hátt og því borgar það sig ekki fyrir eigendur þeirra húsa að rífa þau og byggja íbúðarhúsnæði. Þar verður því þjónusta sem mun nýtast nýjum íbúum á svæðinu. Meðal þjónustu sem kemur á svæðið næsta árið er heilsugæslustöð. Stöðin verður rekin í Bildshöfða 9, þar sem Bíla-naust og Hampiðjan voru í eina tíð til húsa. Þar er ráðgert að opna matvöruverslun, apótek auk fleiri verslana.



Svæði í kringum Reykjavík taka við sér

Eftir erfið ár að undanfögnu upplifa byggðasvæði í kringum höfuðborgina nú fjölsfjölgun og auknar byggingarframkvæmdir. Ástæðuna má m.a. rekja til bættis atvinnuástands og hækkandi fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu.

ÁSDÍS AUÐUNSDÓTTIR
asdis@vb.is

Sveitarfélög í nálægð við höfuðborgarsvæðið hafa ekki farið varhuga af uppgangi í þjóðfélaginu að undanfögnu. Í Ölfusi og Reykjanesbæ segjast stjórnvöld verða vör við aukningu íbúa á svæðinu samhliða auknum framkvæmdum og uppbyggingu.

Uppbygging að taka við sér

Sveinn Númi Vilhjálmsson, yfirverkfræðingur og skipulagsfulltrúi í Reykjanesbæ, segir uppbyggingu á svæðinu hafa verið rólega undanfarin ár og einkennst aðallega af byggingu gagnavera á Ásbrú og kísilvera í Helgúvík.

„Bygging íbúðahúsa var mjög lítil á árunum 2008-2013 en er að taka við sér núna. Þá eru einnig framundan nokkrar stórar framkvæmdir á svæðinu utan þeirra stóru framkvæmda sem framundan eru í kringum Keflavíkurlugvöll. Til dæmis er reiknað með að hafin verði bygging Kísilvera í Helgúvík og fljótlega þarf að byggja nýjan grunnskóla,“ segir Sveinn.

Spurður hvort hækkandi fasteignaverð og erfiðari leigumarkaður á höfuðborgarsvæðinu hafi einhver áhrif á uppbyggingu á svæðinu að undanfögnu segist Sveinn Númi aðallega telja að gott atvinnuástand hafi áhrif á vaxandi uppbyggingu í dag og bendir sérstaklega á mikla fjölgun starfa á Keflavíkurlugvelli.

Áætlanir um 1.700-1.900 nýjar íbúðir

Í tillögu að aðalskipulagi Reykjanesbæjar fyrir tímabilið 2015-2030 eru settar fram áætlanir um eflingu byggðar og byggingu 1.700 til 1.900 nýrra íbúða og markvissa uppbyggingu verslunar og þjónustu.

Frá því að aðalskipulag svæðisins fyrir árin 2008-2024 var samþykkt hægði verulega á uppbyggingu í Reykjanesbæ vegna efnahagslæggðar. Samkvæmt bæjarýfirvöldum er nýtt aðalskipulag hinsvegar viðbrögð við breyttum samfélagsaðstæðum og áherslum. Í skipulagsáætluninni er gert ráð fyrir byggð beggja vegna Reykjanesbrautar, fyrir norðan Reykjanesbraut og á Ásbrú.

Fasteignaverð í Reykjavík hefur áhrif

Fjölsfjölgunar og uppbyggingar hefur einnig gætt í Ölfusi um



Bæjaryfirvöld í Þorlákshöfn segja fólk m.a. flytja á svæðið vegna hækkandi fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu.

VB MYND/HAG

BREYTT UMHVERFI

Ekki er óvarlegt að fullyrða að gjörbreyting hafi orðið á atvinnumálum á Reykjanesi að undanfögnu. Í síðasta tölublaði kemur fram að á seinni hluta ársins 2008 fór atvinnuleysi í Reykjanesbæ úr 3% í 17% á skömmum tíma í kjölfar efnahagshrunsins og brotthvarfs varnarliðsins. Þróunin var mun verri en það sem almennt gerðist á landinu þar sem atvinnuleysi fór úr 1% í 9%. Undanfarin ár hefur atvinnuleysið hins vegar minnkað hratt á svæðinu og í byrjun árs 2015 var atvinnuleysi í Reykjanesbæ aftur orðið 3%. Stærsti áhrifaþátturinn í minnkandi atvinnuleysi er aukin störf í tengslum við mikla fjölgun ferðamanna og aukin umsvif á Keflavíkurlugvelli. Gert er ráð fyrir því að Keflavíkurlugvöllur verði orðinn stærsti vinnustaður landsins árið 2018 með 7.488 starfsmenn.

Þessar mundir en samkvæmt heimildum frá sveitarfélaginu hefur íbúum á svæðinu fjölgað um 2,39% undanfarna 12 mánuði.

Katrín Ósk Sigurgeirsdóttir, markaðs- og menningarfulltrúi Ölfuss, segir mikið hafa verið byggt af íbúðarhúsnæði í Þorlákshöfn á síðustu árum. „Það er 65% afsláttur af lóðaverði fram til áramóta sem hvetur til nýbygginga.

Þá hafa nýbyggingar og eldra húsnæði einnig selst vel og er í raun svo komið að það er vandamál að fá leigt eða kaupa eign í Þorlákshöfn. Í dreifbýlinu er jafnframt uppbygging sem tengja má við fjölgun ferðamanna,“ segir Katrín.

Katrín segir einnig að yfirvöld á svæðinu verði vör við að fólk sé að flytja til Þorlákshafnar m.a.

vegna hækkandi fasteignaverðs í Reykjavík enda sjái fólk að það geti keypt íbúðarhús á verði tveggja til þriggja herbergja íbúða á höfuðborgarsvæðinu.

“

Þá hafa nýbyggingar og eldra húsnæði einnig selst vel og er í raun svo koma að það er vandamál að fá leigt eða kaupa eign í Þorlákshöfn.

Byggja hótél og stækka höfnina
Nokkuð er um stórar framkvæmdir í Ölfusi um þessar mundir og til að mynda er nú unnið að stækkaun hafnarinnar sem þá gerir það mögulegt að þangað geti komið ferjur sem flytja bæði fólk og varning. Þá segir Katrín að fyrirspegnir hafi borist um lóðir á hafnararsvæðinu frá fyrirtækjum sem vilja vera nálægt höfn til að auðvelda hráefnisöflun eða útskipun á afurðum.

Auk þessa hefur nú verið unnið aðalskipulagsbreyting er tekur til tveggja svæða þar sem fyrirhuguð er uppbygging á hótél og ferðaþjónustu tengd atvinnuvegum. Annars vegar við Óseyrarbrú eða á Óseyrartanga, þar sem fyrirhuguð er að byggja hótél með um 100 herbergjum. Hins vegar er fyrirhuguð uppbygging á svæðinu við Skíðaskálann í Hveradalum þar sem kemur til með að rísa hótél og frekari afþreying fyrir ferðamenn.



elja finnur rétta starfsmanninn fyrir þig.

elja er starfsmannaþjónusta sem sér um að finna starfsfólk í fjölbreytt störf um allt land, til lengri eða skemmri tíma.

elja sér fjölbreyttum atvinnugreinum fyrir sérhæfðu og ófag-lærðu vinnuafl frá ríkjum innan EES með skömmum fyrirvara.

elja er íslenskt fyrirtæki sem styður við uppbyggingu íslensks atvinnulífs og starfar samkvæmt lögum og reglugerðum.

elja sér um umsýslu launa, launatengdra gjalda og skatta samkvæmt íslenskum lögum og útvegar starfsfólki húsnæði.

elja leggur kapp á að starfa í sátt við vinnumarkaðinn, starfsgreinafélög, verkalýðsfélög og opinbera aðila.



Húsnæðisverð í Svíþjóð hefur hækkað mest frá árinu 2001 af öllum Norðurlöndunum.

Misjöfn þróun á Norðurlöndunum

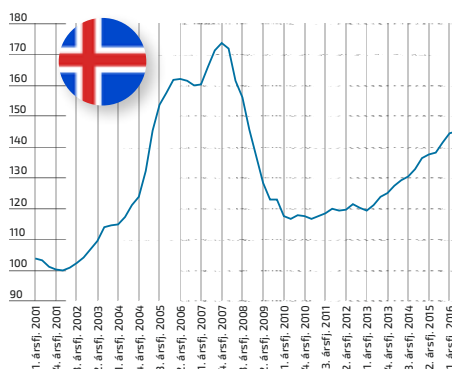
Húsnæðismarkaðir á Norðurlöndunum fóru misvel út úr fjármála-
kreppunni 2008, en flestir hafa verið að
taka við sér að nýju.

BJARNI ÓLAFSSON
bjarni@vb.is

Þróun raunverðs á húsnæði á Norðurlöndunum fimm hefur verið mismunandi frá árinu 2001. Frá 2001 fram að fjármálakreppunni 2008 má segja að þróunin hafi verið svipuð hjá þeim öllum að því leyti að nokkuð stöðug hækking var á húsnæðisverði á þessum tíma. Hækkunin var öllu skarpari á Íslandi og í Danmörku í aðdraganda kreppunnar, en stöðug hækking einkennði markaðina alla fimm. Frá því að kreppan hófst árið 2008 hefur hins vegar skilið á milli ríkjanna fimm. Í Danmörku og á Íslandi varð mjög skörp dýfa í raunvirði húsnæðis og eiga húsnæðismarkaðir landanna tveggja það sameiginlegt að í hvorugu tilvikinu hefur raunverð náð fyrri hæðum. Raunar er nokkuð mikill munur á raunvirði húsnæðis nú og á árunum fyrir hrun í löndunum tveimur.

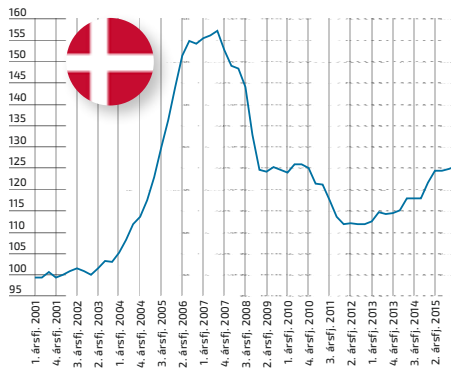
Raunverð húsnæðis á Íslandi

- vísitala þar sem 1. ársfj. 2002 er með gildið 100



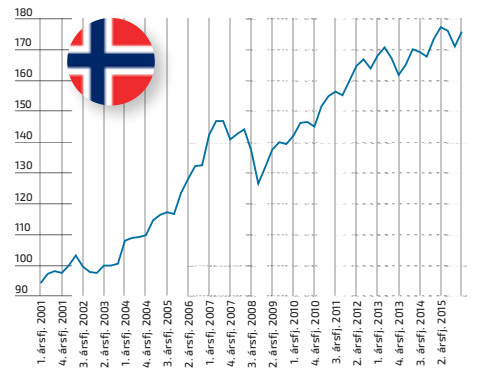
Raunverð húsnæðis í Danmörku

- vísitala þar sem 1. ársfj. 2002 er með gildið 100



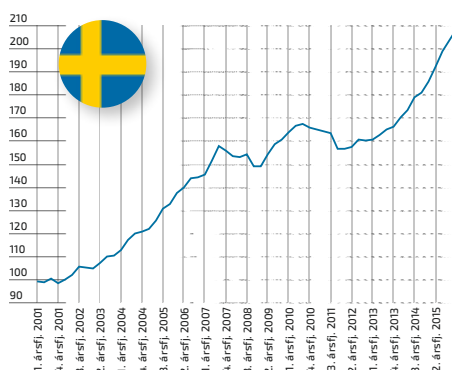
Raunverð húsnæðis í Noregi

- vísitala þar sem 1. ársfj. 2002 er með gildið 100



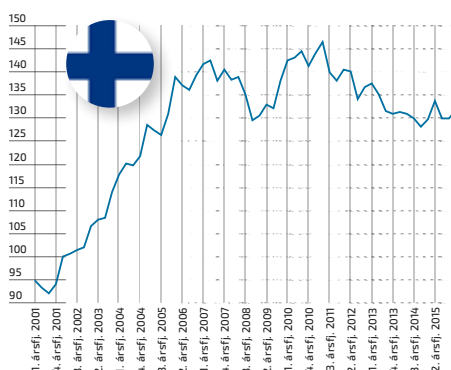
Raunverð húsnæðis í Svíþjóð

- vísitala þar sem 1. ársfj. 2002 er með gildið 100



Raunverð húsnæðis í Finnlandi

- vísitala þar sem 1. ársfj. 2002 er með gildið 100



Í Svíþjóð og Noregi tóku húsnæðismarkaðir á sig nokkurn skell haustið 2008, öllu meiri í tilvikum Noregs. Þeir jöfnuðu sig hins vegar mjög hratt og hefur raunverð húsnæðis haldið áfram að hækka í Noregi og Svíþjóð allt frá ársbyrjun 2009. Hlutfallslega hefur húsnæðisverð í Svíþjóð hækkað mest frá árinu 2001 af öllum Norðurlöndunum.

Finnland er að ákveðnu leyti sér á báti hvað varðar þróun húsnæðisverðs. Eftir smávægilega lækkingu haustið 2008 hækkaði húsnæðisverð þar í landi fram að ársbyrjun 2011, en hefur síðan þá verið að lækka nokkuð stöðugt.

FÉLAGI Í FASTEIGNUM

Starfsfólk Regins leggur mikið upp úr því að koma til móts við þarfir viðskiptavina sinna og vinnur náð með þeim til skemmri eða lengri tíma. Fyrirtæki geta því lagað sig að nýjum markaðsaðstæðum hverju sinni og vaxið og dafnað með stuðningi Regins.

Hafðu endilega samband eða kíktu á heimsíðuna okkar og við hjálpum þér að finna rétta húsnæðið.

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG





Fundur um íbúðamarkaðinn

Greining á stöðu og horfum á fasteignamarkaði sem Capacent vann fyrir Reykjavíkurborg var kynnt á opnum fundi í Ráðhúsinu í síðustu viku þar sem fjallað var um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Í kynningu Capacent kom fram að framboð á húsnæði og íbúðafjárfesting er talsvert undir meðaltali árána 1997-2003. Samtals virðist vanta um 5.100 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu til að markaðurinn geti talist uppfylla þörf fyrir íbúðir. Að jafnaði vantar um 1.700 til 1.800 nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu á ári. Uppsafnaðri þörf fyrir leiguibúðir fyrir yngri, tekjuminni einstaklinga hefur ekki verið mætt. Um 2.500-3.000 íbúðir skortir til að uppfylla þörf næstu þriggja ára.

Dagur B. Eggertsson borgarstjóri fylgdist grannt með umræðum.

VB MYNDIR/HAG



Pétur Marteinsson hjá Borgarbrag var meðal gesta.



Fjöldmenni var á fundinum.



Davíð Már Sigurðsson hjá PG-verktökum fjallaði um uppbyggingu í Bryggjuhverfi.



Sverrir Kristinsson fasteignasali var meðal gesta á fundinum.

Sérhannað fyrir alla

Hjá IKEA fást innréttingar á bað og í eldhús, breitt úrval fataskápa og aðrar lausnir sem henta hvort sem er í nýbyggingar eða þar sem á að endur-nýja. Fyrirtækjapjónusta IKEA sparar þér bæði tíma og peninga með ráðgjöf um vöruval og þjónustu. Hafðu samband á sala@IKEA.is og kannaðu hvað við getum gert fyrir þig.

RINGSKÄR
blöndunartæki
15.900,-

RAFFINERAD
ofn 69.850,-

588.580,-

METOD/EKESTAD eldhús
með vaski, blöndunartækjum,
borðplötu og höldum.
Heimilistæki seld sér



Verzlun opin **11-21** alla daga - Veitingastaður opinn 9:30-20:30 - www.IKEA.is





Spenna á húsnæðismarkaði

Seðlabanki Íslands gaf nýlega út ritið Fjármálastöðugleika. Þar kemur meðal annars fram að nokkur spenna ríki á húsnæðismarkaði. Hverjar eru birtingarmyndir þeirrar spennu og hvað þarf að gera?

PÉTUR GUNNARSSON
peturg@vb.is

Í nýútgefnu riti Seðlabanka Íslands, sem ber nafnið *Fjármálastöðugleiki*, er farið yfir almennar efnahagshorfur á Íslandi, sem virðast að mestu leyti hagstæðar, og svo einnig yfir hina ýmsu áhættuþætti sem gætu steðjað að fjármálakerfinu. Í formálariðitsins, sem Arnór Sighvatsson aðstoðarseðlabankastjóri skrifar, kemur meðal annars eftirfarandi fram: „Vaxandi spennu gætir á vinnumarkaði og á húsnæðismarkaði, sem gæti boðað aukna hættu í fjármálakerfinu er fram líða stundir.“

Þessi viðvörðun Seðlabanka Íslands er ekki gripin úr lausu lofti. Raunverð á bæði atvinnu- og íbúðarhúsnæði hefur hækkað



Mikil hækking er á raunverði atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu, en árshækkunin var 14,3% á öðrum ársfjórðungi og hún hefur verið 14,3%, samkvæmt heimildum Seðlabankans.

hratt og er jafnvel orðið hátt í sögulegu samhengi, eins og Arnór bendir einnig á í formálanum. Hins vegar er það einnig skýrt að fólk er almennt betur stítt í fjárhagslegu tilliti, þ.e. skuldir einkageirans hafa vaxið hægar en landsframleiðsla og kaupmáttur heimila hefur aukist og eiginfjárstaða hefur farið batnandi og aukid getu heimila til að standa undir greiðslubyrði af skuldum, segir í *Fjármálastöðugleika*. Það er þó

að mati aðstoðarseðlabankastjóra nauðsynlegt að fylgjast vel með þróun mála á húsnæðismarkaði á næstu misserum.

Þróun fasteignaverðs

Í ritinu sjálfu er farið yfir hve mikil spennan er á fasteignamarkaði og birtingarmynd hennar. Þar er meðal annars bent á að fasteignaverð hefur haldið áfram að hækka á þessu ári. Þar eru teknar til tölur frá Hagstofu Íslands, Þjóðskrá

Íslands og Seðlabanka Íslands þar sem kemur fram að raunverð íbúða hafi verið 12,1% hærra en árið áður og að tólf mánaða hækkingun hafi mælst yfir 5% samfleytt í tvö og hálf ári.

Einnig er mikil hækking á raunverði atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu, en árshækkunin var 14,3% á öðrum ársfjórðungi og hún hefur verið 14,3%, samkvæmt heimildum Seðlabankans. Einnig er tekið fram

12,1%

RAUNVERÐ ÍBÚÐA

hefur hækkað um 12,3% milli ára.



HVAÐ ER HÆGT AÐ GERA?

Í greiningu sinni þá segir í riti Seðlabankans að viðvarandi hagvöxtur og fólksflutningar til landsins stuðli að herra fasteignaverði. Því leiði herra verð til meira framboðs og þykir Seðlabankanum líklegt að sveiflan „dempist með tímanum“ en bendir á að mæta eftirspurninni með uppbyggingu.

Eins og kemur fram í skýrslu sem Capacent vann

fyrir Reykjavíkurborg þá virðist skorta um 5.100 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu, því þurfi að byggja um 1.700 til 1.800 íbúðir á ári. Því virðist ljóst að mikillar uppbyggingar sé krafist á höfuðborgarsvæðinu á næstu misserum. Þó virðist hætta á því að byggingarkostnaður muni fara hækkandi að mati Capacent.

Í skýrslu Capacent kemur einnig fram að ef marka má fjölgun í útgefnum byggingarleyfum í Reykjavík, þá sé hægt að reikna með því að það verði fjölgun á íbúðum á næstu misserum.

Því er hægt að taka undir orð aðstoðarseðlabankastjóra um að það þurfi að fylgjast vel með þróun þessa málaflokks á komandi misserum.

leiguheimili.ils.is

Dreymir þig um varanlegt heimili?

Stígðu fyrsta skrefið og hjálpaðu okkur að meta þörfina fyrir fleiri Leiguheimili

Leiguheimili er nýtt kerfi að danskri fyrirmynd sem gerir meðaltekjufólki kleift að komast í 20–30% lægri langtímaleigu. Kíktu inn á leiguheimili.ils.is og skráðu þig á póstlistann. Við munum senda þér fréttir af framvindu verkefnisins. Segðu okkur í leiðinni hvar þú vilt búa og hversu marga fermetra þú þarft.

“

Vaxandi spennu gætir á vinnumarkaði og á húsnæðismarkaði, sem gæti boðað aukna hættu í fjármálakerfinu er fram líða stundir.

í *Fjármálastöðugleika* að: „Raunverð íbúðarhúsnæðis er enn hæst miðsvæðis í Reykjavík en það hefur undanfarið hækkað hraðast í hverfum lengra frá miðborginni.“

Hvað gæti skýrt?

Líklegt er að raunhækkun á íbúðarverði miðsvæðis stafi að stórum hluta af því að íbúðir á því svæði hafi fengið verðmætari not í útleigu til ferðamanna. Í því samhengi hafa Airbnb íbúðir verið nefndar, þar sem fólk leigir út íbúðirnar sínar til styttri tíma, oftast til ferðamanna. Þetta hefur haft áhrif á verðlagningu á þessu svæði.

Einnig nefnir Seðlabankinn í riti sínu að eftirspurn eftir nýju eða stærri húsnæði hafi aukist og að það stafi af löngum viðvarandi hagvexti og að rekja megi eftirspurn eftir litlum íbúðum í ódýrari hverfum til fólksfjölgunar.



Íbúðalána
sjóður

Leiguheimili eru byggð á
lögum um almennar íbúðir.

Leiguheimili



Miðbærinn og Seltjarnarnes eru með dýrustu hverfum höfuðborgarsvæðisins.

VB MYND/HAG

Dýrustu hverfin á höfuðborgarsvæðinu

Miðbær og Seltjarnarnes tróna á toppi dýrustu hverfanna á höfuðborgarsvæðinu, bæði hvað varðar fjölbýli og sérbýli.

BJARNI ÓLAFSSON
bjarni@vb.is

Þjóðskrá tekur saman tölur um fasteignaverð á hinum ýmsu stöðum og hefur lengi gert. Byggja þær á öllum þinglýstum kaupsamningum og eru birtar ársfjórðungslega. Viðskiptablaðið skoðaði íbúðaverð, bæði í fjölbýli og sérbýli, á höfuðborgarsvæðinu og tók saman í hvaða hverfum meðal fermetraverð er hæst. Er hér miðað við stöðuna eftir þriðja ársfjórðung 2016, en ekki er farið sérstaklega yfir verðþróunina.

Sérbýli

1. Miðbær Reykjavíkur - norðan Hringbrautar og vestan Snorrabrautar

■ Meðalverð á hvern seldan fermetra í hverfinu er 419.152 krónur, en vegna þess að meðalflatarmál sérbýla í þessu hverfi er minna en í flestum öðrum hverfum er meðalkaupverð á hverja selda eign ekki fjarrí verði sem fæst fyrir sérbýli í öðrum hverfum og er lægra en í nokkrum þeirra. Meðaleignin í þessu hverfi er 152 fermetrar að stærð og meðalkaupverð á eign er 61,2 milljónir króna.



2. Seltjarnarnes

■ Meðalverð á hvern seldan fermetra á Seltjarnarnesi er 372.141 króna. Eignirnar sem seldar voru á Seltjarnarnesi á tímabilinu voru hins vegar stærri en nokkurs staðar annars staðar á höfuðborgarsvæðinu að Arnarnesi í Garðabæ undanskildu, og er því meðalkaupverð á hverja eign mjög hátt, eða 99,5 milljónir króna. Meðalstærð sérbýlis var 262 fermetrar, en til samanburðar var meðalstærð seldra eigna á Arnarnesi 267 fermetrar. Þar er meðalfermetraverð hins vegar aðeins 283.843 krónur.



3. Grafarholt

■ Það kemur hugsanlega einhverjum á óvart að þriðja dýrasta hverfið á höfuðborgarsvæðinu er í Grafarholti, þegar kemur að sérbýli. Meðalverð á hvern seldan fermetra er þar 352.916 krónur. Meðalstærð seldra eigna var 209 fermetrar og því meðalkaupverð um 74 milljónir króna.



Fjölbýli

1. Seltjarnarnes

■ Dýrasta íbúðarhúsnæðið í fjölbýli er á Seltjarnarnesi þar sem meðal fermetraverð er 482.400 krónur. Meðalstærð seldra eigna í sveitarfélaginu er 114 fermetrar og er meðalverð á hverja íbúð því 55,7 milljónir króna.



2. Miðbær Reykjavíkur - norðan Hringbrautar og vestan Snorrabrautar

■ Fermetraverð í miðbæ Reykjavíkur er einnig hátt, sem ætti að koma fáum á óvart. Meðal fermetraverð í hverfinu er 470.235 krónur, en vegna þess að íbúðir í miðbænum eru einnig að meðaltali þær minnstu á höfuðborgarsvæðinu, eða 81 fermetri, er meðalkaupverð ekki verulega yfir meðaltalinu. Meðal kaupverð á íbúð í fjölbýli í miðbænum er 37,2 milljónir króna.



3. Garðabær - Sjáland

■ Í Sjálandshverfinu í Garðabæ er svo að finna þriðju dýrustu eignirnar í fjölbýli á þriðja ársfjórðungi þessa árs. Meðal fermetraverð þar er 446.493 krónur. Meðalstærð seldra íbúða er 123 fermetrar og því er meðal kaupverð eigna í hverfinu rétt rúmar 55 milljónir króna.



HAFNARFJÖRÐUR ÓDÝRASTUR

Ódýrasta sérbýlið er að finna í Hafnarfirði, þar sem meðal fermetraverð er 277.493 krónur. Þar er meðalstærð selds húsnæðis 216 fermetrar og meðalkaupverð stakra eigna því 58,4 milljónir króna. Þegar kemur að fjölbýli eru upplýsingarnar meira flokkaðar niður og hægt að sjá betur hvar nákvæmlega á höfuðborgarsvæðinu verð er hæst og lægst. Lægsta fermetraverðið á fjölbýli er einnig í Hafnarfirði, nánar tiltekið í Vangi. Þar er fermetraverðið að meðaltali 273.555 krónur og meðalstærð seldrar íbúðar í fjölbýli 110 fermetrar. Meðalkaupverð er því um 30,1 milljón króna.

“ Meðalstærð seldra eigna í sveitarfélaginu er 114 fermetrar og er meðalverð á hverja íbúð því 55,7 milljónir króna.

Öflug HEILD

HEILD er meðal stærstu fasteignafélaga landsins og sérhæfir sig í atvinnuhúsnæði, atvinnulóðum og þróunarverkefnum.

Félagið hefur yfir að ráða fjölbreyttu úrvali eigna á höfuðborgarsvæðinu.

HEILD leitast við að mæta þörfum viðskiptavina sinna, hvort sem laga þarf húsnæði að þörfum þeirra eða byggja hús frá grunni.

www.heild.is





Engin bóla sýnileg

„Kranarnir benda til þess hvar leiguverð er orðið nægilega hátt til þess að standa undir byggingarkostnaði,“ segir Kristófer Þór Pálsson, framkvæmdastjóri viðskiptasviðs Reita.

VB MYND/HAG

Forstjórar fasteignafyrirtækjanna virðast almennt bjartsýnir og telja enga bólu vera sýnilega. Félögin einbeita sér nú að innri vexti og telja það mikilvægt að stjórnvöld tryggji efnahagslegan stöðugleika.

HÖRÐUR GUÐMUNDSSON
hordur@vb.is

Gengi íslensku fasteignafélaganna hefur hækkað mikið á undanförunum árum og hefur sú þróun haldist í hendur við þróun efnahagslífsins. Frá áramótum hafa Reitir til að mynda hækkað um tæplega 8,5%, Reginn hefur hækkað um nær 25,5% og Eik hefur hækkað um nær 28%.

Almenn bjartsýni

Forstjórar fyrirtækjanna eru afar bjartsýnir, enda ganga viðskiptin vel. Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins, segir almennar horfur mjög góðar. „Hér er búið að byggja upp gott umhverfi, hjólin hafa haldið áfram að snúast hægt og bitandi frá hruni og innri og ytri aðstæður hafa sjaldan verið betri.“

Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri Eikar, er á sama máli og Helgi. „Ég er mjög brattur á fasteignamarkaðinn. Það gengur vel í þjóðfélaginu, okkur er að fjölga,

þörfin er að aukast og ég tel enga bólu myndun vera á markaðinum. Kannski í miðbænum, en að öðru leyti er engin bóla sýnileg.“

Í samtali við Viðskiptablaðið sagði Kristófer Þór Pálsson, framkvæmdastjóri viðskiptasviðs Reita, kranana vera ágætis vísbendingu um þróun mála. „Kranarnir benda til þess hvar leiguverð er orðið nægilega hátt til þess að standa undir byggingarkostnaði. Það er mikið verið að gera upp ný húsnæði og svo er verið að byggja nýjar fasteignir í miðbænum. Það þarf þó að fara varlega í öllu, til dæmis í hótélunum.“

Leggja kapp á innri vöxt

Tækifærum hefur þó fækkað, miðbærinn hefur hækkað verulega í verði og í stað þess að vera í fjárfestingarham virðast félögin einbeita sér að endurskipulagningu og frekari uppbyggingu innbyrðis. Félögin virðast öll samhljóma um það að hlutföll eignasafnanna haldist nokkuð óbreytt.

Garðar segir Eik til að mynda einbeita sér að endurbótum. „Við erum afskaplega mikið að horfa inn á við. Við viljum bæta okkar eignir og kjarnastarfsemina. Okkar félag hefur verið sterkast í skrifstofum og ég held að það verði áfram þannig. Við erum til að mynda að þróa Suðurlandsbraut 8 og 10, en einnig erum við að breyta Smáratorginu.“

Helgi segir Reginn vera á sambærilegri braut. „Okkar stærstu verkefni eru núna í kring um end-

urskipulagningu og uppbyggingu á verslun á Íslandi. Við höfum til dæmis verið að vinna í Smáralindinni í þrjú ár, þar er Hagkaup að opna nýja verslun, auk þess sem H&M mun opna í vesturendanum. Costco verkefnið hefur einnig verið stórt.“

Reitir hafa undanfarið verið að vinna á Kringlureitnum svokallaða, en það hefur verið umfangsmesta nýbyggingarverkefnið samkvæmt Kristófer. „Við reynum einnig að teygja okkur eftir einni og einni fasteign, það gerist þó ekki með neinum látum. Eignasafninu er vel uppstillt. Við erum aðallega í skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði og hótélum, en einnig iðnaðar- og lagerhúsnæði.“

Nafllinn ekki bara 101

Til þess að stækka eignasafnið hafa fyrirtækin þó einnig reynt að skoða aðra staði í kring um landið. Helgi virðist til að mynda mjög bjartsýnn á Akureyri. „Við viljum vera á sterkum stöðum, nafllinn er ekki bara 101 Reykjavík. Akureyri er til að mynda mjög spennandi staður, en það eru tækifæri um allt land. Ég trúi því að verkefni út á landi eigi eftir að verða mjög spennandi.“

Samkvæmt Helga er mikilvægt að hreyfa sig rétt á markaðinum þegar leitað er að nýjum tækifærum. „Hækkanir í miðbæ Reykjavíkur hafa verið brjálæðislegar. Við erum ekkert að kaupa nýtt þar á þessu uppsprengda verði.“ Garð-

ar hjá Eik, segir miðbæinn einnig mjög dýran. „Ég get hinsvegar ekki sagt það sama um fjármála og viðskiptasvæði, sem teygjir sig frá Snorrabraut að Skeifunni.“

Vilja flestir lægri vexti

Fasteignafélögin hafa öll verið að fjármagna sig með sambærilegum hætti. Stundum hafa verið notaðar hefðbundnar bankalínur, fyrirtækin ráðast þó einnig í regluleg skuldabréfaútböð. Þar sem tekjur félöganna eru aðallega í formi leigutekna, skapar reksturinn talsvert fé, sem er hægt að nota í fjárfestingar. Mikill samhljómur virðist þó vera um vaxtastigið á Íslandi.

Helgi hjá Reitum telur það gríðarlega mikilvægt að ráðist verði í vaxtalækkanir. „Vextir eru gríðarlega háir hér á landi, þetta sést hvergi annars staðar. Ég held að fólk átti sig einfaldlega ekki á því hvað það er svakalegur munur milli okkar og nágrannalandanna.“

Garðar vill þó fara skrefinu lengra og telur æskilegt að afnema verðtryggingu, þá sérstaklega á einstaklinga. „Verðtryggð lánhalda uppi vöxtum á Íslandi. Með því að hafa verðtryggð lán, þá er verið að fresta ákveðnum hluta vaxtanna. Það er vissulega hægt að taka talsvert hærri lán, en hún brenglar allt vaxtastigið. Eftirspurn eftir íbúðum myndi jafnvel lækka, því það yrði dýrara að taka lán, en þá væri hægt að lækka vaxtastigið. Jafnvel myndu stýrivextir byrja að virka sem stjórntæki.“

STÖÐUGLEIKI MIKILVÆGASTUR

Stjórnendurnir eru einnig samhljóma um mikilvægi efnahagsstöðuleika. Garðar segir það aftur á móti áhugavert hvernig markaðurinn taki í kosningarnar. „Kosningarnar virðast skipta markaðinn litlu máli, við höfum oft séð meiri ákvörðunarfærni þegar kjarasamningar eru lausir eða við kosningar. Atvinnulífið virðist ekki vera hrætt við að taka við breytingum.“ Garðar benti einnig á skattamál og taldi æskilegt að endurskoða fasteignagjöld.

Helgi telur kosningarnar aftur á móti mjög mikilvægar. „Það er mikilvægt að hér farnist vel. Pólitíkin er svipuð hér og á Norðurlöndunum. Mikilvægast er að útrýma óvissu. Krónan hefur vissulega styrkst mikið og það getur verið áhyggjuefni, en þetta leitar allt í jafnvægi. Stöðugleikinn er bara mikilvægastur, skattar mega einnig ekki rjúka upp úr öllu valdi, því þá minnkar mátturinn í athafnalífínu.“

Kristófer vildi lítið tjá sig um stjórn málin, en var sammála mikilvægi stöðugleikans. „Ég hef einna helst áhyggjur af því að farið verði of bratt í efnahagslífinu. Okkar hlutverk er aftur á móti ekki að skipta okkur að þessum kosningum.“

Útlit fyrir metveltu

Allt útlit er fyrir að velta á fasteignamarkaði á höfuðborgarsvæðinu aukist um 20% á þessu ári frá árinu á undan.

BJARNI ÓLAFSSON
bjarni@vb.is

Ef fram heldur sem horfir mun velta á fasteignamarkaði á höfuðborgarsvæðinu nema hátt í 340 milljörðum króna. Er þetta rétt tæplega 20% aukning frá árinu 2015, þegar veltan nam 282,5 milljörðum króna.

Er þessi tala fengin með því að skoða veltu á fasteignamarkaði á höfuðborgarsvæðinu það sem af er ári og framreikna hana út árið. Var velta á sama tímabili árin 2015 og 2014 borin saman við heildarveltu þessi árin og var hlutfallið mjög svipað í bæði skiptin. Var velta út miðjan október um 77% af heildarveltu beggja ára.

Velta á höfuðborgarsvæðinu í ár til og með 13. október nemur 261,4 milljörðum króna og er hún því nú þegar komin ansi nálægt því sem



Velta á höfuðborgarsvæðinu í ár til og með 13. október nemur 261,4 milljörðum króna og er hún því nú þegar komin ansi nálægt því sem hún var allt árið í fyrra.

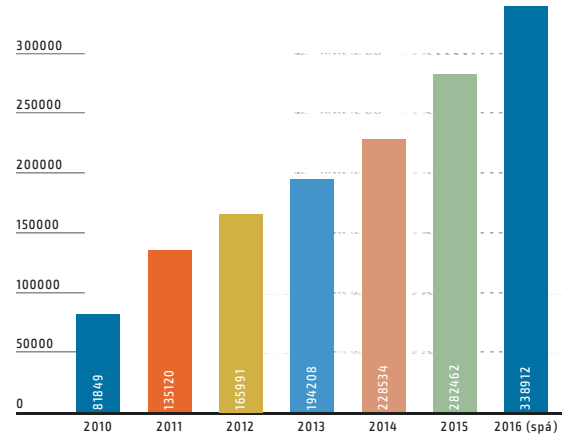
VB MYND/HAG

hún var allt árið í fyrra. Nú þegar er hún komin vel yfir heildarveltu árið 2014, þegar hún var 228,5 milljarðar króna.

Á síðasta ári jókst velta í fasteignaviðskiptum alls staðar á höfuðborgarsvæðinu, mest í Garðabæ, um 58%, en minnst á

Velta á markaði 2010 til 2016

- milljónir króna, tölur fyrir 2016 eru spá.



Seltjarnarnesi, um 2%. Velta jókst sömuleiðis um allt land, mest á Norðurlandi eystra, en Suðurnes, Vesturland og Suðurland sækja líka í sig veðrið. Af sveitarfélögum utan höfuðborgarsvæðisins var veltan mest í Reykjanesbæ, á Akranesi og Akureyri.

Enn hækkar fasteignaverð

Fasteignaverð hefur haldið áfram að hækka á árinu. Í ágúst var raunverð íbúða 12,1% hærra en ári áður og tólf mánaða hækkun þess hefur mælst yfir 5% nánast samfleytt í 2½ ár. Árshækkun

raunverðs atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu var 14,3% á öðrum ársfjórðungi og hefur verið yfir 9% í rúm tvö ár. Raunverð íbúðarhúsnæðis er enn hæst miðsvæðis í Reykjavík en undanfarið hefur það hækkað hraðast í hverfum lengra frá miðborginni. Frá árinu 2010 hefur íbúðaverð innan Hringbrautar, í Vesturbæ og Hlíðum í Reykjavík hækkað um 50% að raunvirði og er nú um 5% lægra en það reis hæst í lok árs 2007. Í öðrum hverfum höfuðborgarsvæðisins hefur raunverð íbúða hækkað um 37% að jafnaði á sama tíma.

Situr þú uppi með húsfélagið?



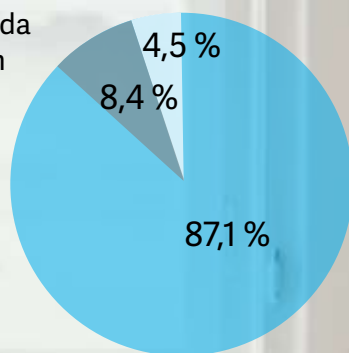
- Stofnun húsfélaga
- Framkvæmdir – ákvarðanatataka húsfélaga
- Öflug miðlun upplýsinga á þjónustusíðu – „Mínar síður“

Leigjendur eru ánægðir hjá okkur

Niðurstöður úr nýrri þjónustukönnun Almenna leigufélagsins* sýna að 87% viðskiptavina eru ánægð með að leigja hjá félaginu.

Við erum stolt af niðurstöðunni og munum halda áfram að tryggja einstaklingum og fjölskyldum á leigumarkaði húsnæðisöryggi, sveigjanleika og enn betri þjónustu.

*Könnunin var framkvæmd af Gallup fyrir Almenna leigufélagið dagana 16. - 29. júní 2016.



Ánægð/ur – 87,1 %
Hvorki né – 8,4 %
Óánægð/ur – 4,5 %

**ALMENNA
LEIGUFÉLAGIÐ**

almennaleigufelagid.is



Langtíma
leigusamningur



Sveigjanleiki



24/7 þjónusta