

Bjarg hefur afhent um 900 íbúðir

- Bjarg íbúðafélag var stofnað árið 2016 og er þegar orðið eitt af stærstu leigufélögum landsins
- Framkvæmdastjórinn segir félagið munu eignast hundruða milljarða eignasafn í tímans rás

BAKSVIÐ

Baldur Arnarson
baldura@mbl.is



Sólin yljár milli hríða þegar Björn Traustason, framkvæmdastjóri Bjargs íbúðafélags, tekur á móti blaðamanni og ljósmyndara við Mariúgötu 5 í Urriðaholti í Garðabæ. Innandyra bíða okkar iðnaðarmenn sem eru að leggja lokahönd á frágang en íbúðirnar, alls 22, verða afhentar fyrir næstu mánaðamót. Með því hefur félagið afhent yfir 900 íbúðir frá stofnun.

Bjarg leggur áherslu á að byggja hagkvæmar íbúðir. Við Mariúgötuna birtast þær áherslur í opnum stigagöngum til að lágmarka rekstrarkostnað, vali á endingargóðum gólfefnum og innréttingum og að bílastæði séu ofanjarðar. Það er hins vegar ekki að sjá að sparað hafi verið til verksins og eru íbúðirnar ósköp hefðbundnar.

Á meðan við skoðum nokkrar íbúðir greinir seðlabankastjóri frá enn einni vaxtahækkuninni.

Vaxtahækkanir hafa áhrif

Björn segir aðspurður vaxtahækkanir, verðbólgu og hækkandi byggingarkostnað birtast í leiguverði hjá leigutökum félagsins. Leiguverðið verði eftir sem áður umtalsvert lægra en markaðsverð og lægra en hjá almennum leigufélögum á Íslandi.

Bjarg var stofnað haustið 2016 og tæpum þremur árum síðar afhenti félagið fyrstu leiguíbúðirnar í nýbyggingu við Móaveg í Grafarvogi í Reykjavík við hliðina á Spönginni.

Félagið hefur síðan reglulega afhent nýjar leiguíbúðir og með leigubúðunum tuttugu og tveimur við Mariúgötu í austanverðu Urriðaholtinu hefur félagið afhent yfir 900 íbúðir víðs vegar um landið. Yfirlit verkefna má sjá hér í grafi.

„Sveitarfélögin eru mjög jákvæð fyrir uppbyggingu Bjargs og sérstaklega núna þegar verkefnið hefur sannað sig. Fleiri sveitarfélög taka þátt en Reykjavík er samt enn langstærst,“ segir Björn.

Með 1.000 íbúðir í pípunum

Samkvæmt nýrri húsnæðisáætlun ríkis og sveitarfélaga er áformað að byggja um 35 þúsund íbúðir á næstu tíu árum. Þar af um 10.500 íbúðir á viðráðanlegu verði og 1.750 félagslegar íbúðir. Björn segir aðspurður að Bjarg gegni mikilvægu hlutverki í áætluninni sem hafi áhrif á þá uppbyggingu sem fram undan er hjá félaginu. Bjarg hafi þegar afhent yfir 900 íbúðir og sé með um 1.000 íbúðir til viðbótar í pípunum.

„Bjarg undirritaði í fyrra viljayfirlýsingu við Reykjavíkurborg um að byggja tæplega 700 íbúðir á næstu



Morgunblaðið/Árni Sæberg

Við Mariúgötu 5 Björn Traustason framkvæmdastjóri Bjargs boðar frekari uppbyggingu leigubúða.

Framkvæmdir á vegum Bjargs íbúðafélags

Heimild: Bjarg

Fjöldi íbúða

Lokið og komið í leigu alls	913
Íbúðir í byggingu	Fjöldi
Hringhamar 2, Hafnarfirði	116
Vindás, Reykjavík	60
Asparskógar 11 og 17, Akranesi	24
Mariúgata 5, Garðabæ	22
Víkurhóp 57, Grindavík	10
Alls í byggingu	232
Íbúðir í hönnunarferli alls	173

1.951

íbúðir alls í leigu, byggingu, hönnun og á áætlun

Á áætlun	Fjöldi	Áætluð verklok
Mosfellsbær	36	2023
Gufunes II	60	
Akureyri	40	2024
Rangársel	50	
Korpureitur	50	
Vogur	73	
Safamyri	50	2025
Skerjafjörður	92	
Skerjafjörður II	72	2027
Miklubrautarstokkur	70	
Sæbrautarstokkur	40	2028
Alls áætlaðar framkv.	633	

tíu árum. Þá er uppbygging í nágrannasveitarfélögum að aukast og á landsbyggðinni. Bjarg starfar á öllu landinu og er nú þegar með íbúðir í undirbúningi og rekstri í fjórtán sveitarfélögum utan Reykjavíkur. Eftirspurnin er mikil og það sér því ekki fyrir endann á uppbyggingu á vegum félagsins.“

Öryggið er samnefnarinn

Björn segir aðspurður að Bjarg hafi með uppbyggingu sinni þegar haft mikil áhrif á fasteignamarkaði.

„Mestu áhrifin eru fólgin í því að tryggja húsnæðisöryggi. Ef til er einn samnefnari fyrir allt sem Bjarg er að gera er það húsnæðisöryggi. Markmið okkar er að tryggja húsnæðisöryggi og hefur það mikið að segja fyrir leigutaka

Bjargs. Þörfin er mikil en nú eru um 2.700 manns á biðlista sem lengist stöðugt.“

Tekjumörkin hjá Bjargi eru nú tæplega 7 milljónir á ári hjá einstaklingum og 9,74 milljónir fyrir hjón og sambúðarfolk. Þá hækka tekjumörkin um 1,739 þúsund með hverju barni eða ungmenni að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Loks má heildareign heimilis vera rúm- ar 7,5 milljónir að hámarki.

„Jafnvel þótt leigjendur okkar fari síðar upp fyrir þessi tekjumörk missa þeir ekki íbúðina. Velferðar- ráðuneytið setur þessi mörk og ef leigjendum okkar vegnar vel í framtíðinni, og hækka í launum, þá fögnum við því og það missir enginn íbúðina. Þetta er ekki eins og í sumum kerfum þar sem

lántakar missa réttindin ef þeir fara upp fyrir tekjumörkin.“

Mega hafa 13 milljónir

„Hjón með tvö börn geta því verið með rúmar 13 milljónir í árstekjur, eða um ellefu hundruð þúsund á mánuði, og því eiga margir að komast inn, enda eru þetta mun hærri tekjumörk en í félagslega kerfinu,“ segir Björn og bendir á að leigan hjá Bjargi sé töluvert undir markaðsverði.

„Leiguverðið byggist á raun- kostnaði við að byggja og reka húsnæði svo útkoman sé á núlli. Síðustu ár hefur íbúðaverð hækkað langt umfram byggingarkostnað. Munurinn á Bjargi og leigufélögum á almenna markaðnum er að þau miða leiguna út frá raunverði eigna en við reiknum leiguna alltaf út frá kostnaðinum við að byggja húsið. Þessar miklu hækkanir á íbúðaverði hafa því ekki haft sömu áhrif til hækunar hjá Bjargi og hjá öðrum leigufélögum, en fjármögnun félagsins er verðtryggt þannig að verðbólgan hefur áhrif á leiguna hjá Bjargi. Vegna tekjumarka getur þessi hækkun þó haft neikvæðar afleiðingar fyrir þá tekjulægstu. Sá hópur gæti lent í því að uppfylla ekki kröfur um lágmarksgreiðslu- getu, sem miðast við að greiðslu- byrði leigu fari að jafnaði ekki yfir 25% af heildartekjum. Það lágmark er skilgreint í lögum um almennar íbúðir. Hækkun húsnæðisbóta getur þó að einhverju marki vegið þar á móti,“ segir Björn.

„Íbúðaverð hækkaði um rúm

20% í fyrra eða töluvert umfram byggingarkostnað. Þetta er spurning um framboð og eftirspurn. Byggingarvísitalan hefur hækkað um 12% síðustu 12 mánuði og kostnaður við að fjármagna framkvæmdir hefur aukist vegna vaxtahækkana síðustu mánuði. Þá hefur kostnaður við langtímafjármögnun einnig hækkað umtalsvert. Því eru blikur á lofti. Þrátt fyrir hækkanir er leiga hjá Bjargi lægri en leiga á almennum markaði og því verður uppbyggingu haldið áfram á meðan ríki og sveitarfélög styðja við hana.“

Spurður hvort hann geti borið saman leiguverð hjá Bjargi og á almennum leigumarkaði, nefnir hann að húsaleiga fyrir þriggja herbergja íbúð á Mariúgötu sé um 195 þúsund krónur á mánuði. Til samanburðar sé nú hægt að fá leigða sams konar íbúð í sama hverfi á um 320 þúsund. Það er um 60% munur.

Almennt sé leigan fyrir stúdíó- íbúð hjá Bjargi um 112 þúsund á mánuði, 132 þúsund fyrir tveggja herbergja íbúð, 182 þúsund fyrir þriggja herbergja íbúð, 213 þúsund fyrir fjögurra herbergja íbúð og 279 þús. fyrir fimm herbergja íbúð.

Horfir til reynslu Dana

Spurður hvernig uppbygging Bjargs er fjármögnuð segir Björn að annars vegar fjármagn ríki og sveitarfélög um 30% af stofn- kostnaði og hins vegar séu 70% fjármögnuð með fasteignaláni frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) til 50 ára. „Stofnframlög ríkis og sveitarfélaga eru í raun lán sem greiðast til baka þegar búið er að greiða niður fasteignalánin frá HMS,“ segir Björn.

Þegar lánið frá HMS sé greitt muni Bjarg greiða stofnframlagið til baka og greiðir þá 30% af fasteignamati þess tíma. „Þannig má segja að stofnframlagið sé „verðtryggt“ og í ljósi þess að byggingarkostnaður er nokkuð undir fasteignamati, og að í sögulegu samhengi hafi íbúðarverð hækkað töluvert umfram verðlag, skilar það einnig ágætis ávöxtun til stofnframlags- veitenda,“ segir Björn.

Að því loknu eignist Bjarg eignina að fullu og þá skilar leigan tekjum til frekari uppbyggingar. Með því muni Bjarg í tímans rás eignast eignasafn upp á hundruð milljarða króna. Horfir Björn þar ekki síst til reynslu Dana en yfir hundrað ára reynsla sé komin af slíkum félögum í Danmörku. Þar sé áskorunin að finna verkefni til að halda uppbyggingunni áfram. Miðað við að hver íbúð hjá Bjargi kosti að jafnaði 55 milljónir í byggingu hefur félagið byggt íbúðir fyrir rúma 50 milljarða og er annað eins á teikniborðinu.

Með reynslu af uppbyggingu

Reglulega hefur verið fjallað um uppbygginguna hjá Bjargi. En hver er maðurinn sem stýrir félaginu?

„Ég er Eskfirðingur og útskrifaðist sem rafvirkir 18 ára og hef verið tengdur byggingargeiranum síðan, eða í að verða 40 ár,“ segir Björn. „Starfaði fyrstu árin sem rafvirkir á Eskfirði og í Reykjavík og tók snemma þátt í uppbyggingu húsa frá grunni til fullbúinnar eignar. Það er grunnur sem hefur reynst mér mjög dýrmætur. Ég var alltaf staðráðinn í að mennta mig meira, útskrifaðist sem rafræðingur og tók réttindi til hönnunar og starfaði við það um tíma. Þá starfaði ég einnig á tækni- og eignasviði Landspítalans í nokkur ár.

Árið 2005 varð ég framkvæmdastjóri byggingarfyrtækis fyrrverandi tengdaföður míns en hann er einn af þessum gömlu góðu byggingarverktökum og var m.a. fyrsti aðillinn til að koma að endurlífing Borgartúnsins þar sem hann byggði Hótel Cabin, Nýherjahúsið og hús Samtaka atvinnulífsins. Meðfram þessum störfum lauk ég diplómanámi í verkefnistjórnun og í framhaldinu MBA-námi við Háskóla Íslands. Á þessum árum byggðum við fjölda íbúða, skóla, íþróttahús, verslunarhúsnæði og aflþynnuverksmiðju TDK á Akureyri.

Starfaði hjá Íslandsbanka

Árið 2010 hóf ég störf hjá Íslandsbanka þar sem ég gegndi stöðu framkvæmdastjóra eignasýslufélags bankans sem var sérstaklega stofnað til að vinna með eignir sem bankinn eignaðist eftir hrún. Þar vann ég að verkefnum sem fólu í sér endurskipulagningu, meðal annars hjá Steypustöðinni og eignarhaldsfélaginu Fasteign. Þá sá ég um stofnun og uppbyggingu Fastengis fasteignafélags sem var í eigu Íslandsbanka. Fastengi var selt til Regins árið 2015 en fasteignasafn



Morgunblaðið/Árni Sæberg

Í Gardabæ Fjölbýlishúsið Mariugata 5 í Urriðaholtinu er skammt frá skógarjaðrinum og golfvælinum.

félagsins samanstóð þá af 62.000 fermetrum af atvinnuhúsnæði og fjölmörgum þróunarverkefnum.“

Las um félagið í fréttum

„Þegar þessum verkefnum hjá Íslandsbanka lauk tók ég mér frí og skoðaði hvað ég ætti að taka mér næst fyrir hendur. Þá las ég í fréttum að ASÍ myndi, í tilefni af 100 ára afmæli sínu, standa fyrir stofnun óhagnaðardrífins leigufélags og hefði undirritað viljayfirlýsingu með Reykjavíkurborg um að byggja 1.000 íbúðir á fjórum árum.

Mér fannst þetta metnaðarfullt verkefni en í Breiðhóltsverkefni verkalyðshreyfingarinnar árið 1965 voru einnig byggðar 1.000 íbúðir, svo dæmi sé tekið, en á rúmum tíu árum. Hér var því um að ræða sama fjölda en á tæplega helmingi styttri tíma, sem var áskorun sem vert var að takast á við og féll fullkomlega

að menntun minni og fyrri reynslu. Ég setti mig því í samband við Gylfa Arnbjörnsson, þáverandi forseta ASÍ, og bauð honum aðstoð mína. Þá var ekki búið að samþykkja þau lög sem stofnun félagsins byggðist á og því ekki búið að stofna félagið. Við tók skammtilegt og krefjandi uppbyggingarferli sem fólst í því að stofna félag í nýju lagaumhverfi, útvega skrifstofuhúsnæði, ráða starfsmenn og undirbúa framkvæmdir.“

Skýr markmið skila árangri

– Nú hefurðu verið beggja vegna borðsins sem verktaki og verkkaupi. Hvernig nýtist sú reynsla?

„Hafandi verið verktakamegin við borðið í framkvæmdum þekki ég vel til byggingarframkvæmda og ástæður þess að verkefni hafa tilhneigingu til að fara fram úr áætlunum. Ég ákvað því strax

að nota samningsform sem lítið hefur verið notað hérlandis þrátt fyrir að nágrannalöndin hafi stuðst við það til fjölda ára með góðum árangri. Þetta samningsform er kallað „partnering“ á ensku og felst í því að sett eru skýr hönnunar- og kostnaðarmarkmið í upphafi og sett saman hönnunarteymi sem samanstendur af arkitekt, verkfræðingum, hönnuðum, verkkaupa og verktaka. Allir innan hönnunartímanum eru jafnsettir á hönnunartímanum og ekki er byrjað að hanna hús fyrr en búið er að manna allt teymið. Með þessari nálgun er meiri tími gefinn í undirbúning en oft vill verða og ekki farið af stað í verkefni fyrr en búið er að hnýta alla lausa enda.

Það kemur snemma í ljós í hönnunarferlinu ef það stefnir í að markmið náist ekki og ef sú staða kemur upp eru aðilar máls sammála um að undirbúningi sé

hætt. Það hefur gerst í tvígang hjá Bjargi að lóð hefur verið skilað þar sem markmið náðust ekki innan skipulagsskilmála sem eru oft á tíðum mjög takmarkandi. Að loknu hönnunarferli er gerður samningur um fast verð fyrir verkefnið og gerð vönduð skilalýsing og afhendingardagur fastsettur.

Ekki er gefinn möguleiki á aukaverkum þar sem verktaki hefur verið við borðið frá fyrsta degi og hefur því allar sömu upplýsingar um verkefnið og verkkaupi. Með þessu verklagi verður eftir ómetanleg þekking hjá Bjargi enda er miðja hönnunarferilsins á hendi okkar. Við gerum miklar kröfur til verktaka og annarra samstarfsaðila sem vinna fyrir okkur og þar er samankomin mikil reynsla sem verður trúlega mæld í árhundraðum frekar en tugum – sú reynsla hefur safnast í reynslubanka Bjargs og er nýtt til að gera hvert verkefni betra en það fyrra.“

Þúsund íbúðir á fjórum árum

– Hvernig hefur gengið að halda kostnaðaráætlun?

„Nú er skammt í að eittþúsundasta íbúðin verði fullbúin. Fyrsta skóflustunga var tekin [við Móaveg] 23. febrúar 2018. Nú, fimm árum síðar, eru nokkrir mánuðir í að íbúð númer þúsund verði fullbyggð. Fyrsta íbúðin var afhent í júní 2019 og því er að meðaltali búið að afhenda eitt 20 íbúða fjölbýlishús í hverjum mánuði síðastliðin fjögur ár. Öll verkefni Bjargs hafa staðist kostnaðar- og tímaáætlun og það hafa ekki komið upp nein alvarleg gallamál. Þetta vil ég þakka góðum undirbúningi, öflugum teymi og samstarfsaðilum sem hafa komið að verkefninum,“ segir Björn. Bjarg sé nú eitt af stærri fasteignapróunarfélögum og leigufélögum landsins. Mikil vinna hafi verið lögð í að byggja upp leigufélag frá grunni og séu íbúar nú á þriðja þúsund.