

OYSTER PERPETUAL  
DATEJUST II

  
**ROLEX**

  
**MICHELSEN**  
ÚRSMÍÐIR

Laugavegur 15 - 101 Reykjavík  
511 1900 - www.michelsen.is

# MARKAÐURINN

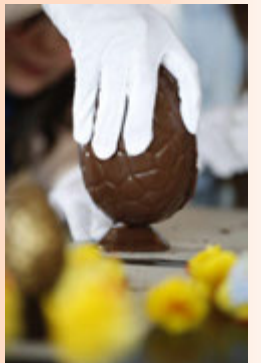
Miðvikudagur 9. mars 2016

10. tölublað | 10. árgangur

FYLGIRIT FRÉTTABLAÐSINS UM VIÐSKIPTI OG FJÁRMÁL

## Fasteignafélögin bóligna út

Þrjú stærstu  
fasteignafélög  
landsins hafa  
stækkað hratt á  
síðustu árum og  
eiga nú yfir millj-  
ón fermetra af  
fasteignum. Fjár-  
festingapörf líf-  
eyrissjóðanna er  
talin að baki vexti  
félaganna. >>6



>>2

### Stærri páskaegg

Með bættu efnahags-  
ástandi kaupa súkkul-  
aðiunnendur stærri egg.

>>4

### Gjaldtaka hagkvæm

Besta leiðin til að  
hámarka arð af ferða-  
mannastöðum er með  
gjaldtöku, segir SA.

>>8

### Svipmyndin: Hrafnhildur Haf- steinsdóttir

Hrafnhildur Hafsteins-  
dóttir tekur við af  
Huldu Bjarnadóttur.

>>10

### Ísland og Svíþjóð á rétttri leið

Lars Christensen skrifar  
um peningamál.

>>12

### Gagnrýnin virt

Stjórnarmaðurinn skrif-  
ar um Símann.

## Frábærar vörur fyrir hótél, og bændagistingu og sjúkrastofnanir

### Teygjulök

í öllum stærðum á góðu verði

### Dýnuhlífar,

rakaheldnar, þola þvott við 95°

### Rúmfatnaður,

vandaður, 100% cotton satin með 300TH. 60/60µ.

### Handklæði,

gæðavara, 500 gsm. 100% cotton satin með 300TH. 60/60µ.



Góðar  
sængur  
sem má  
þvo við  
95° hita

Opið frá  
kl. 13 til 18  
virka daga.  
Vinsamlegast  
sendið net-  
skilaboð.

**EG HEILD** EHF

Stórhöfði 17 • 110 Reykjavík • Sími 5877685 • Netfang: elias@egheild.is • www.egheild.is

## SKJÓÐAN



## Fákeppni, arðgreiðslur og ónýtt mynt

**SVO VIRÐIST SEM** stjórnendur lífeyrissjóða séu ekki með öllu heyrnarlausir, ekki alltaf. Eftir bylgju hneykslnar og mótmæla vegna boðaðra arðgreiðslna út úr tryggingafélögum hafa stærstu eigendur þeirra loks áttað sig á stemningunni í samfélaginu.

**ÞESSAR ARÐGREIÐSLUTILLÖGUR** tryggingafélaganna, sem nú virðast verða felldar, eru birtingarmynd fákeppninnar sem ríkir á flestum sviðum í íslensku atvinnu- og fjármálalífi. Það virðist sama hvert lítið er, oliufélagin, bankarnir, tryggingafélagin og fleiri greinar eru á fákeppnismarkaði.

**LÍFEYRISJÓÐIRNIR** eiga á bilinu 35-40 prósent í tryggingafélögum. Þá er bara tindur til sá eignarhlutur sem þeir eiga beint en eign þeirra kann að vera stærri í gegnum fjárfestinga- og framtakssjóði.

**LÍFEYRISJÓÐIRNIR** hafa of mikla peninga til að fjárfesta fyrir hér innanlands og komast ekki úr landi með nema brot af þeim fjármunum sem þeir þyrftu að fjárfesta fyrir erlendis. Því kemur verulega á óvart að þeir, sem eigendur váttryggingafélaganna, skuli hafa viljað greiða sjálfum sér milljarða í arðgreiðslur.

**ÞAD VEKUR** athygli að Fjármálaeftirlitið skuli ekki hafa haft frumkvæði að því að stöðva arðgreiðslurnar. Einungis eru liðin örfá ár síðan skattgreiðendur töpuðu mörgum milljörðum þegar Sjóvá komst í þrot vegna glannalegrar notkunar eigenda félagsins á bótasjóði þess. Aðgerðaleysi FME var viðbúið því stjórnendur þess virðast líta á sig

sem millistjórnendur undir boðvaldi fjármálfyrirtækja.

**FÁKEPPNIN** er óvinur neytenda. Oftast er hún beint samsæri gegn þeim. Við sjáum það hjá bönkunum, oliufélögum og tryggingafélögum. Lífeyrissjóðirnir nýta sér fákeppnina til hins ýtrasta á kostnað sjóðsfélaga. Fákeppni á fjármálamarkaði ógnar líka stöðugleika hagkerfisins og ætti því að valda FME verulegum áhyggjum ef þar innan dýra væru stjórnendur sem hefðu burði til að vinna vinnuna sína.

**EN AF HVERJU** er fákeppni á svo mörgum sviðum hér á landi? Er það vegna þess hve fáir búa í þessu landi? Varla. Meginástæðan er krónan, minnsti gjaldmiðill í heimi. Erlend fyrirtæki vilja ekki taka þá áhættu að setja upp starfsemi í lokuðu hagkerfi þar sem notaður er gjaldmiðill, sem enginn er til í að skipta nema íslenski seðlabankinn og stundum vill meira að segja hann ekki skipta krónum í harðan gjaldeyri. Þess vegna eru ekki útlend tryggingafélög og bankar til í að keppa við íslensku fjármálfyrirtækin.

**EINU AÐILARNIR**, sem fást til að fjárfesta hér á landi í krónuhagkerfinu, eru spákaupmenn sem stunda vaxtamunarviðskipti vegna ofurvaxta Seðlabankans og þau viðskipti ógna stöðugleika. Það höfum við áður rekið okkur á. Stjórnendur lífeyrissjóðanna ganga síðan eins langt og þeir komast við að gera sér mat úr fákeppni á kostnað sjóðsfélaga, eigenda sjóðanna.



Páskaeggjasalan er farin að færast nær því sem hún var fyrir hrun, sé horft í stærð eggja að sögn Kristjáns Geirs. FRÉTTABLAÐIÐ/VALLI

## Stóru páskaegginn farin að seljast á nýjan leik

Framkvæmdastjóri hjá Nóa Síriusi segir fleiri vilja kaupa stór páskaegg núna en eftir hrun. Undirbúningur fyrir páskaeggjasölu næsta árs er þegar hafinn. Páskaegg eru helst flutt út til Íslendingabyggða á Norðurlöndum.

Stærri páskaegg njóta meiri vinsælda nú en strax eftir hrun að sögn Kristjáns Geirs Gunnarssonar, framkvæmdastjóra markaðs- og sölusviðs Nóa Síriusi. „Eftir hrun sáum við að fólk fór í minni egg, en í fyrra var fólk farið að færa sig upp aftur í eggjum,” segir Kristján. Nói Síriusi hafi aðlagð framléiðsluna milli ára til að búa sig undir aukna sölu stærri eggja.

Kristján segir fjölda eggja vera mjög svípaðan ár eftir ár enda vilji allir fá sitt páskaegg. Nói Síriusi selji um milljón egg á ári.

Undirbúningur fyrir páskaeggjasölu næsta árs er þegar hafinn að sögn Kristjáns. „Það má því segja að árið og jafnvel rúmlega það fari í páskaeggjavertíðina. Það tekur alltaf svo langan tíma að undirbúa og fá afhent. Vöru-

Eftir hrun sáum við að fólk fór í minni egg en í fyrra var fólk farið að færa sig upp aftur í eggjum.

Kristján Geir Gunnarsson, framkvæmdastjóri markaðs- og sölusviðs Nóa Síriusar



þróun þarf að eiga sér stað með miklum fyrirvara,” segir hann.

Þá leggi Nói Síriusi litla áherslu á útflutning á páskaeggjum vegna takmarkaðrar afkastagetu. „Við höfum svo lítinn tíma til að framléiða þetta. Við erum að flytja eitthvað út, það

er meira til Íslendingasamfélaga í Skandinavíu,” segir Kristján.

Hins vegar sé góður vöxtur í útflutningi á almennu sælgæti hjá Nóa Síriusi. „Við erum að ná smá sigurum hér og þar og erum á áætlun,” segir Kristján.

Pétur Thor Gunnarsson, sölu- og markaðsstjóri hjá Freyju, segir eina helstu breytinguna sem orðið hafi á framléiðslu síðustu ára vera að mikill meirihluti eggja sé seldur með sælgæti í skelinni. Dæmi um það séu Drauma- og Risegg. Hjá Freyju standi páskaeggjavertíðin yfir hálfri árið. Tekjurnar komi svo á mjög skömmum tíma í kringum páskana. „Við sjáum algjöra sprengingu í sölu á fjórum og allt niður í tvær vikur fyrir páska,” segir Pétur. [ingvar@frettabladid.is](mailto:ingvar@frettabladid.is)

## MARKAÐURINN

ÚTGÁFUFLAG 365 miðlar ehf., Skaftahlíð 24, 105 Reykjavík, sími 512 5000

Netfang [ritstjorn@markadurinn.is](mailto:ritstjorn@markadurinn.is) | Sími 512 5000 | Fax 512 5301

Umsjón Jón Hákon Halldórsson [jonhakon@365.is](mailto:jonhakon@365.is)

Ábyrgðarmaður Kristín Þorsteinsdóttir | Forsíðumynd Fréttablaðið/Getty  
Netfang auglýsingadeildar [auglysingar@markadurinn.is](mailto:auglysingar@markadurinn.is) Veffang visir.is

# JÁKÓ

- efni sem virka

Við eigum 30 ára afmæli



ÍSLENSK  
FRAMLÉIÐSLA

**30% afsláttur**  
af öllum vörum í mars\*

\*tilboðið á ekki við um varahluti

Gerðu góð kaup á hreinsiefnum og háprýstidælum!

keldan  
dagatal viðskiptalífsins

# JÁKÓ

vélar og efnavörur sf.

Auðbrekku 23 - Kópavogi - s. 564 1819 - [www.jako.is](http://www.jako.is)

### Vikan sem leið

## 805

milljóna viðskipti

Viðskipti með bréf í Icelandair Group í gær náðu um 805 milljónum króna og hækkaði gengi bréfa um 0,4 prósent. Gengi bréfa félagsins hefur hækkað um 6,36 prósent frá áramótum, en um 72,7 prósent síðustu tólf mánuði ársins.

## 38,7

milljarða fjárfesting

Alvogen hefur tilkynnt um fyrirhuguð kaup á bandaríska lyfjafyrirtækinu County Line. Með kaupnum er ætlunin að treysta markaðsstöðu fyrirtækisins vestanhafs. Samkeppnisyfirlönd í Bandaríkjunum eiga þó eftir að samþykkja kaupin. Kaupverðið er talið vera um 38,7 milljarðar króna.

## 250

milljónum ráðstafað

Tveimur stofnum Sameinuðu þjóðanna, Rauða krossi Íslands og Hjálparstarfi kirkjunnar, er falið að ráðstafa 250 milljónum króna sem ríkisstjórnin samþykkti sem aukaframlag til mannúðarmála á fjárukalögum seint á síðasta ári. Fénu verður varið til að styðja við bakið á flóttafólki.

### Á döfinni

Miðvikudagur 9. mars

ÞJÓÐSKRÁ - Fasteignamarkaðurinn í mánuðinum eftir landshlutun

Fimmtudagur 10. mars

ÖSSUR - Aðalfundur 2016

SÍMINN - Aðalfundur 2016

HAGSTOFA ÍSLANDS Landsframléiðslan 2015, bráðabirgðatölur

HAGSTOFA ÍSLANDS - Velta í virðisaukaskattskyldri starfsemi

Föstudagur 11. mars

SJÓVÁ ALMENNAR - Birting fjárhagsdagatal

NÝHERJI - Aðalfundur

Mánudagur 14. mars

SEDLABANKI ÍSLANDS - Gjalddeyrisforði

og tengdir liðir

Þriðjudagur 15. mars

REITIR - Aðalfundur 2016

Miðvikudagur 16. mars

LANDSBANKINN HF - Aðalfundur

SEDLABANKI ÍSLANDS - Vaxtaákvörðun

VÁTRYGGINGAFÉLAG ÍSLANDS - Aðalfundur N1 HF - Aðalfundur



# UPPLIFÐU SKANDINAVÍSKAN LÚXUS

Komdu og skoðaðu nýjan  
**Volvo XC60 Executive** í Brimborg  
Verð frá 8.905.000 kr.

MADE BY SWEDEN  
VOLVOCARS.IS



Volvo XC60 AWD er búinn sparneytinni og aflmikilli D4 dísilvél með sjálfskiptingu sem skilar 190 hestöflum og 420 Nm tugi. Veghæð Volvo XC60 er 23,5 cm undir lágsta punkt. Hann er ríkulega búinn staðalbúnaði eins og rafdrifinni opnun á afturhlera, leiðsögukerfi með Íslandskorti, bakkmyndavél, vélarhitara með tímastilli, tölvustýrðri loftkælingu með hitastýringu (ECC), lofthreinsikerfi og Volvo High Performance Sensus Connect hljómtækjum með 7" skjá, internettengingu og DVD spilara. Volvo XC60 Executive kemur á 18" Leda álfelgum og er búinn leðurklæddum sportsætum. Ökumannssætið er rafdrifið með minni. Í innra rýminu er jafnframt TFT digital mælaborð. Aðgengi og ræsing er lykjalaust. Billinn er búinn fyrsta flokks öryggisbúnaði en þar má nefna margverðlaunaða öryggiskerfið Borgaröryggi (City Safety). Eldsneytisnotkun í blönduðum akstri er 5,7 l/100 km og CO<sub>2</sub> losun er 149 g/km. Volvo XC60 er einnig fánlegur beinskiptur frá 7.580.000 kr. Brimborg og Volvo áskilja sér rétt til að breyta verði og búnaði án fyrirvara. Útbúnaður getur verið frábrugðinn mynd í auglýsingu.

## Reykjavík er í dýrari kantinum miðað við aðrar höfuðborgir



**Leigubíll - startgjald og 5 km**  
Verð í USD

Ósló	22
London	18
Kaupmannahöfn	17
<b>Reykjavík</b>	<b>15</b>
Berlín	15
Stokkhólmur	12
Róm	12
París	12
Boston	11
Dublin	11
Toronto	10
Barselóna	8



**Þriggja rétta máltíð**  
Verð í USD

Ósló	94
Kaupmannahöfn	89
Stokkhólmur	82
<b>Reykjavík</b>	<b>78</b>
London	77
Dublin	66
Boston	60
Róm	55
París	55
Toronto	53
Barselóna	44
Berlín	44



**Þriggja stjörnu hótélginging**  
Verð í USD

Boston	179
London	145
París	133
<b>Reykjavík</b>	<b>122</b>
Kaupmannahöfn	121
Róm	117
Stokkhólmur	113
Ósló	105
Dublin	95
Toronto	93
Barselóna	91
Berlín	84



**Stór innlendur bjór**  
Verð í USD

Ósló	9
<b>Reykjavík</b>	<b>8</b>
Stokkhólmur	7
Kaupmannahöfn	7
París	7
London	6
Dublin	6
Boston	5
Torontó	5
Róm	3
Berlín	3
Barselóna	3

# Telja gjalddtöku hagkvæmstu leiðina

Efnahagssvið Samtaka atvinnulífsins telur hagkvæmt að taka upp gjalddtöku af ferðamannastöðum. Þótt Ísland sé dýrt er verðlag ekki farið að hafa áhrif. Mestu máli skiptir fyrir ferðamennina að þeir upplifi ferðalagið þannig að þeir hafi fengið eitthvað fyrir peninginn.

Jón Hákon  
Halldórsson  
jonhakon@365.is



**Gjalddtaka yfirhöfuð er að okkar mati besta leiðin til að hámarka arðinn af auðlindinni og ekki síst til að vernda náttúruna af því að þá fer hagur landeigenda saman með náttúruvernd. Því að landeigandinn hefur þá hvata til þess að vel sé farið með landið og það þoli þann átroðning. Hann getur þá stýrt gjaldinu eftir því sem landið leyfir," segir Óttar Snædal, einn skýrsluhöfundar.**



Óttar Snædal

manna frá Bretlandi og Bandaríkjunum, sem hefur allt að fimmfaldast á síðustu sex árum. Þrátt fyrir að krónan hafi styrkst töluvert frá því að virði hennar nánast helmingaðist árið 2008 hafi hún ekki styrkst gagnvart pundi og dollar. Ísland sé því enn hlutfallslega ódýrt fyrir notendur þessara gjaldmiðla miðað við það sem var fyrir hrún.

Í skýrslunni kemur fram að niðurstöður rannsóknar Alþjóðagjaldeyrissjóðsins benda til þess að vöxtur ferðaþjónustunnar á Íslandi sé svo mikill að styrking krónunnar hafi enn sem komið er ekki teljandi áhrif á ferðaþjónustuna. „Við erum einfaldlega orðin það umtöluð og það er það mikill vöxtur í öðrum þáttum sem yta undir ferðaþjónustuna á Íslandi," segir Óttar.

Engu að síður er dýrt að ferðast um á Íslandi og Óttar segir að verð skipti vissulega máli. Þegar ferðamenn eru spurðir séu góð tilboð eða það að komast á áfangastað fyrir ásættanlegt verð eitt af því sem skiptir mestu máli við val á



Efnahagssvið Samtaka atvinnulífsins mælir með gjalddtöku af ferðamannastöðum. Sú leið hefur þó mætt töluverðri andspyrnu á meðal stjórnmalamanna hér á landi. FRÉTTABLAÐIÐ/PJETUR

## Miklu fleiri til nágrannalöndanna

**Ísland**  
**1.000.000**  
FERÐAMENN Í FYRRA

**Svíþjóð**  
**11.000.000**  
FERÐAMENN Í FYRRA

**Noregur**  
**5.000.000**  
FERÐAMENN Í FYRRA

Í skýrslunni er bent á að ein milljón ferðamanna sé ekki há tala í samanburði við nágrannalöndin. Sé fjöldi ferðamanna hins vegar settur í samhengi við íbúafjölda landsins eða ræktanlegt landsvæði er fjöldi hér nokkuð mikill.

áfangastaðnum. „Það skiptir máli og maður þekkir það sjálfur þegar maður velur áfangastaði að maður horfir alltaf til verðs líka. Til að vernda þennan vöxt þá verðum við að huga að því að gera það á

sjálfbæran hátt.“ Hann bendir á að launahækkunir muni auka verðþrýsting. Einkum í ferðaþjónustu sem sé mannaflsrek atvinnugrein.

Óttar segir að upplifun ferðamanna skipti líka máli. „Það skiptir

ekki síður máli að ferðamönnum finnist eins og áfangastaðurinn sé peninganna virði. Af því að meðmæli og umfjöllun á netinu, allt þetta upplýsingaflæði, skiptir gríðarlega miklu máli.“



Wi-Fi  
on board

## ER ÞITT FYRIRTÆKI Á FLUGI?

Regluleg ferðalög á vegum fyrirtækisins eru oft nauðsynleg. Það getur því borgað sig að gera fyrirtækjasamning við Icelandair.

ICELANDAIR





## Þeir hafa slegið í gegn! og fengið frábæra dóma.

Grubs Cityline reiðskórnir eru vatnsheldir og hlýir. Opið er víðara en á öðrum gerðum og er því auðvelt að smeygja sér í og úr. Hörð tá. Grubs eru framleiddir úr mjúku náttúrugúmmíi og klæddir með neopreni.



**-20°C**

Cityline  
14.800,-

### Söluaðilar:

Lífland Reykjavík, Akureyri,  
Blönduósi og Borgarnesi  
Fóðurblandan Egilsstöðum,  
Hvolsvelli og Hellu  
Kaupfélag Borgfirðinga  
Top Reiter Ögurhvarfi  
K.M. Þjónustan Búðardal  
KS verslunin Eyri Sauðárkróki  
Kaupfélag Vestur Húnavetninga  
Fákasport Akureyri  
Varahlutaverslun Björns Lyngási  
Verslunin Tákn Húsavík  
Baldvin og Þorvaldur Selfossi  
Íshestar Hafnarfirði  
JHM Reykjavík  
Fjalli.is netverslun  
Hirzlan Garðabæ  
Heimkaup.is  
Skipavík stykkishólmi

Outline  
14.800,-



Woodline  
8.900,-



Midline  
16.800,-



Heildsöluðreifing  
Smiðsbúð 6, 210 Garðabæ, 564 5040

## /// Fasteignir Eikar, Reita og Regins í Reykjavík og Kópavogi



### Eiga yfir 600 eignir

Fasteignafélögin þrjú eiga yfir 600 fasteignir um allt land en áttu ríflega 200 fasteignir í maí árið 2012. Meðal fasteigna félaganna eru nær allir verslunarkjarnar höfuðborgarsvæðisins, og stór hluti af atvinnu- og skrifstofumarkaði landsins. Þar á meðal er Smáralind, Kringlan, Glæsibær, Egilshöll, Holtagarðar, Glerártorg og Turninn í Kópavogi. Reginn hyggst kaupa fasteignasöfnin CFV 1 ehf. og Ósvör ehf. með útgáfu nýs hlutafjár sem samþykkja þarf á hlutahafafundi síðar í mars.

- Reitir
- Eik
- Reginn
- Ósvör og CFV 1

# Ráða sjötíu prósentum af leigumarkaði

Efnahagsreikningar þriggja stærstu fasteignafélaga landsins hafa stækkað um 100 milljarða á síðustu þremur árum. Fjárfestingarþörf lífeyrissjóðanna er sögð rötin að vexti félaganna. Leiguverð á vinsælum svæðum hefur hækkað mikið. Búist er við frekari hækkunum.

Adalsteinn Kjartansson  
adalsteinnk@frettabladid.is

Ingvar Haraldsson  
ingvar@frettabladid.is



Þrjú stærstu fasteignafélög landsins, Eik, Reginn og Reitir, eru með 70 prósent markaðshlutdeild á markaði með útleigt atvinnuhúsnæði til ótengdra félaga á höfuðborgarsvæðinu. Efnahagsreikningar félaganna þriggja hafa stækkað um ríflega hundrað milljarða á síðustu þremur árum og eiga félögin nú fasteignir að verðmæti um 250 milljarða króna. Búast má við að félögin stækki enn frekar á næstu misserum.

Félögin hafa keypt upp fjölda minni fasteignafélaga og fasteigna á undangengnum árum. Eik hefur ríflega þrefaldast að stærð á síðustu þremur árum og Reginn tvö-

faldast. Stærsta fasteignafélagið, Reitir, hefur svo vaxið um fjórðung frá 2012. Félögin eiga nú húsnæði sem telur samtals milljón fermetra en þeir voru um 670 þúsund í maí 2012.

**Lífeyrissjóðir að baki stækkun** Samkvæmt nýlegri ákvörðun Samkeppniseftirlitsins um kaup Regins á fasteignafélögum í rekstri Stefnis, kemur fram að rötina að skipulagi markaðarins sé að finna í fjárfestingarþörf lífeyrissjóða og umsvifum þeirra á fjármálamarkaði. Lífeyrissjóðirnir séu stærstu eigendur og lánveitendur félaganna. Fasteignafélögin geti þannig fengið hagkvæmari fjármögnun en minni aðilar á markaði, sem treysta þurfi á fjármögnun gegnum bankakerfið. Þar sem félögin geti fjármagnað sig með hagkvæmari hætti en aðrir aðilar á markaði sé grundvöllur fyrir frekari vexti þeirra á næstu árum.

Þá segir Samkeppniseftirlitið að fjárfestingar lífeyrissjóða í fasteignafélögum geti hentað fjárfestingar-

Það kemur að því að menn verða að hækka verð og setja þetta út í verðlag.

Magnús Árni Skúlason, framkvæmdastjóri Reykjavík Economics



stefnu lífeyrissjóðanna afar vel þar sem um sé að ræða tiltölulega örugga fjárfestingu sem segja megi að hafi verðtryggt sjóðstreymi.

Lífeyrissjóðirnir eiga samanlagt um helming beinan eignarhlut í fasteignafélögunum þremur. Þá eiga þrjár stærstu lífeyrissjóðir landsins,

# 250

milljarðar er virði fasteignafélaganna þriggja.

60 prósent verðhækkun hefur orðið á nýjum leigusamningum á vinsælustu verslunarsvæðum miðbæjarins á síðustu fjórum árum.

Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, Gildi og Lífeyrissjóður verslunarmanna saman um þriðjungshlut í bæði Reitum og Regni og um fimmtung í Eik. Fasteignafélögin sem félögin hafa keypt á undanföllum árum hafa mörg hver að stórum hluta verið í eigu lífeyrissjóða.

Í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins kemur einnig fram að félögin eigi svo til alla verslunarkjarna á höfuðborgarsvæðinu og verulegan hluta af verslunar- og skrifstofuhúsnæði vestan Kringlumýrarbrautar.

Samkeppniseftirlitið tilgreinir sérstaklega í ákvörðun sinni að frekari samþjöppun á þessum markaði sé líkleg til að verða tilefni til ítarlegrar rannsóknar af hálfu eftirlitsins.

**Leiguverð hækkað mikið** Magnús Árni Skúlason, hagfræðingur og framkvæmdastjóri Reykjavík Economics, segir leiguverð á ákveðnum svæðum, hafa hækkað mikið og undanförunu. Sérstaklega hafi hækkanir í miðbænum orðið miklar. Á svæðinu sem afmarkist af Bankastræti, Laugavegi upp að Frakkastíg, Skólavörðustíg og Lækjartorgi, sé algengt leiguverð í nýjum leigusamningum orðið um 8.000 krónur á verslunarfermetra. Það hafi verið um 5.000 krónur árið 2012 og því hafi leiguverð hækkað

um 60 prósent á um fjórum árum. Þá hafi verðhækkunir á atvinnuhúsnæði verið 13,4 prósent síðasta árið.

Á Hverfisgötunni, nokkrum metrum frá geti leiguverð á verslunarfermetra verið mun lægra, sem og ofar á Laugavegi. „Það ræðst af þeim mikla ferðamannastraumi sem er á þessu svæði.“

Magnús veltir því upp hvað atvinnulífið geti borið hátt leiguverð. „Það kemur að því að menn verða að hækka verð og setja þetta út í verðlag,“ segir hann. Þá megi búast við því að starfsemi sem ekki geti borið hærri leigu þurfi að færa sig annað en ábatasamasta starfsemi á bestu svæðunum haldi velli, svo sem í Kringlunni, Smáralind, Borgartúni og miðbænum,“ segir Magnús. Leiguverð sé síðan lægra í öðrum hverfum.

**Búast við frekari hækkunum**

Ýmsir þættir koma saman til að auka eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Magnús bendir á að stórir árgangar á milli tvítugs og þrítugs séu að stíga sín fyrstu skref á vinnu-markaði. Auk þess sé erlent vinnuafli að flytja til landsins í auknum mæli, minnkandi atvinnuleysi og almennt góður hagvöxtur. Þetta auki eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði í öllum flokkum.

Ásgeir Jónsson, dósent í hagfræði við Háskóla Íslands segir að lítið sé um nýbyggingar á atvinnuhúsnæði og því megi búast við því að leiguverð haldi áfram að hækka.

„Nýtingin hefur verið að hækka í uppgjörum hjá félögunum. Það er vísbending um að það fari bráðum að myndast skortur,“ segir Ásgeir en nýting á húsnæði fasteignafélaganna var á milli 93 og 97 prósent í lok árs.



Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins, með Smáralindina, eina stærstu eign Regins, í baksýn. FRÉTTABLAÐIÐ/GVA

**Leigusamningar orðnir styttri og sveigjanlegri**

Helgi Gunnarsson, forstjóri Regins, segir að breyting sé að verða á markaðnum í þá átt að leigusamningar séu almennt að stytta sem auki sveigjanleika bæði fasteignafélaganna og fyrirtækjanna til að takast á við breytingar. Áður fyrr hafi algeng lengd leigusamninga

verið tíu ár en þeir séu að stytta í fimm til sjö ár.

Þá séu stór fyrirtæki í auknum mæli að fara blandaða leið með því að eiga hluta af húsnæði sem fer undir starfsemi þeirra en leigja hluta þess. Þetta sé hluti af ákveðinni áhættudreifingu.

**Nýtingin hefur verið að hækka í uppgjörum hjá félögunum. Það er vísbending um að það fari bráðum að myndast skortur.**

Ásgeir Jónsson, dósent í hagfræði við Háskóla Íslands.



**93-97**

prósent var útleiguhlutfall á húsnæði fasteignafélaganna í árslok.

Engu að síður hafi markaðurinn með atvinnuhúsnæði tekið mun hægar við sér en hann hafi átt von á. Markaðurinn sé yfirleitt síðasti eignamarkaðurinn sem hækki í verði í uppsveiflu. Almennt hækki skuldabréfamarkaður fyrst, svo hlutabréfamarkaður, þá markaður fyrir íbúðahúsnæði og síðast markaður fyrir atvinnuhúsnæði. Í síðustu uppsveiflu hafi atvinnuhúsnæði ekki byrjað að hækka fyrir en árið 2006, þremur árum eftir að uppsveiflan hófst. En þegar markaðurinn fari að hækka sé hann háður meiri sveiflum en markaðurinn með íbúðarhúsnæði. „Þegar fer að vanta atvinnuhúsnæði hækkar verðið tiltölulega skarpt,“ segir Ásgeir.

**Offjářfest í húsnæði fyrir hrun**

„Eftirspurn hefur aukist mikið, sérstaklega eftir minna atvinnuhúsnæði og einnig eftir skrifstofuhúsnæði,“ segir Helgi Gunnarsson, forstjóri Regins. Félagið hafi séð merki þess að eftirspurn hafi aukist verulega á síðustu tólf mánuðum. Helgi bendir á að á Lindasvæðinu, þar sem Reginn eigi mikið af eignum, sé til að mynda fullnýtt. Á vinsælustu svæðunum sem best séu nýtt megi búast við því að leiguverð haldi áfram að hækka.

„Í hruninu voru fyrirtæki, einstaklingar og opinberir aðilar búnir að offjářfesta. Það var gríðarlega mikið af tómu húsnæði. Þetta húsnæði hefur smám saman verið að fara í vinnu með bættem efnahag hjá fyrirtækjum og einstaklingum,“ segir Helgi.

Reginn, hefur tvöfaldast að stærð frá árinu 2012. Hagnaður félagsins nam 4,4 milljörðum í fyrra og tvöfaldaðist milli ára. Rekstrarhagnaður félagsins fyrir hækkun á

mati fasteigna nam 3,6 milljörðum miðað við þrjá milljarða króna árið 2014. Hækkun á mati fasteigna nam 3,5 milljörðum króna miðað við 1,2 milljarða króna árið 2014.

Félagið hyggst á næstu vikum ganga frá kaupum á eignasöfnunum CFV 1 ehf. og Ösvör ehf. að fengnu samþykki hlutahafafundar fyrir útgáfu nýs hlutafjár. Félagin tvö eiga 23 fasteignir í 43 þúsund fermetra húsnæði.

Eik, sem enn er minnsta félagið, hefur vaxið hraðast á undanförunum árum, félagið nær þrefaldaðist að stærð árið 2014. Leigutækjur félagsins hafa samhliða því aukist verulega og námu 5,9 milljörðum króna á síðasta ári en voru 1,8 milljarðar árið 2012.

Hagnaður Eikar nam 4,6 milljörðum á síðasta ári. Þar af nam hækkun á virði fasteigna félagsins 4,2 milljörðum króna. Lagt er til að 820 milljónir króna verði greiddar í arð. Í rekstrarárætlun næsta árs kemur fram að félagið hyggist áfram leggja áherslu á að stækka eignasafnið innan helstu viðskiptakjarna höfuðborgarsvæðisins.

**Reitir langstærsta félagið**

Reitir eru langstærsta fasteignafélagið, markaðsvirði þess, 63 milljarðar króna er herra en hinna tveggja félaganna samanlagt. Heildareignir Reita námu 112 milljörðum um síðustu áramót og eiginfjárlutfall var 41,4 prósent. Félagið hagnaðist um 7,4 milljarða á síðasta ári en þar af komu 6,5 milljarðar til vegna hækkunar á mati fasteigna félagsins. Þá hækkuðu leigutækjur um 400 milljónir milli ára og námu 6,4 milljörðum króna. Af því er stefnt að greiða milljarð í arð og að endurkaup hlutabréfa nemi 1,5 milljörðum króna.



**Ráðstefna í Hörpu 6.apríl 2016**

Lean Ísland er stærsta stjórnendaráðstefnan hér á landi. Þar færðu að heyrja það helsta úr heimi stjórnunar hvort sem um er að ræða straumlínustjórnun, gæðastjórnun, breytingastjórnun eða ferlastýringu svo dæmi séu tekin.

Skráning er hafin á: [www.leanisland.is](http://www.leanisland.is)

Hvort sem þú ert í þjónustu eða framleiðslu, stjórnandi eða sérfræðingur, byrjandi eða lengra komin, í banka eða opinbera geiranum, að þá finnur þú eitthvað við þitt hæfi á Lean Ísland ráðstefnunni og námskeiðum í Lean Ísland vikunni.

Fyrirlesarar koma víða að, m.a. frá Goodyear Tire, Spotify, Nike, Christleton High School, QuizUp, LNS Saga, Arion banka og fleiri.

Gull samstarfsaðilar:



Silfur samstarfsaðilar:



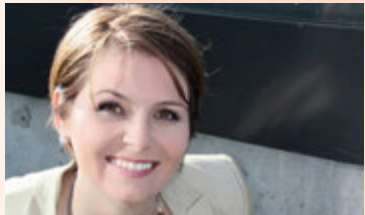
HALLDÓR KR. JÓNSSON



## Í starf hjá Hugbúnaði

Halldór Kr. Jónsson hefur verið ráðinn sölu- og verkefnastjóri fyrir Centara á Íslandi. Hugbúnaður hf. framleiðir verslunar- og veitingahúsakerfið Centara sem er markaðssett á alþjóðlegum markaði. Í tilkynningu segir að Halldór hafi langa og fjölbreytta reynslu úr upp lýsingatæknigeiranum. – jhh

HULDA BJARNADÓTTIR



## Til Viðskiptaráðs

Hulda Bjarnadóttir hefur verið ráðin framkvæmdastjóri alþjóðasviðs Viðskiptaráðs Íslands.

Alþjóðasvið er sjálfstætt svið sem tengist Viðskiptaráði Íslands sterkum böndum og mun Hulda stýra þeim ellefu millilandaviðskiptaráðum sem þar eru starfrækt. – jhh

# Ómúsíkölsk sjósundskona sem hefur alltaf elskað að ferðast

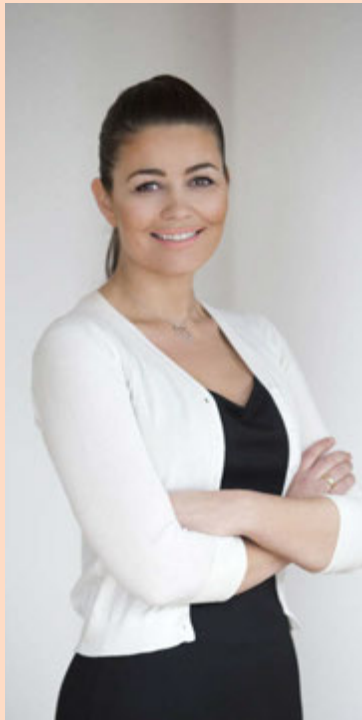
Hrafnhildur Hafsteinsdóttir er nýr framkvæmdastjóri FKA. Hún hefur fimmtán ára reynslu í stjórnunar-, markaðs- og kynningarmálum. Utan vinnunnar er aðaláhugamálið að eyða gæðastundum með fjölskyldunni, ferðast um heiminn og að stinga sér til sunds bæði í Nauthólsvík og Meðalfellsvatni.

## SVIPMYND HRAFNHILDUR HAFSTEINSDÓTTIR

Hrafnhildur Hafsteinsdóttir hefur verið ráðin framkvæmdastjóri Félags kvenna í atvinnulífinu og mun hún taka við starfinu þann 1. maí næstkomandi.

„Ég er ótrúlega spennt fyrir þessu nýja starfi. Ég hef fylgst með FKA í mörg ár og hvað þetta félag hefur verið að gera góða hluti. Þetta verður spennandi áskoran,“ segir Hrafnhildur. Hún segir að hún muni leggja upp úr því að sameina raddir samfélagsins í starfinu. „Það sem mér finnst skipta gríðarlega miklu máli í samfélagi okkar í dag er sameining, sameiginlega erum við sterkari. Ég held að við viljum öll það sama, við viljum öll jafnrétti á vinnumarkaði, launajafnrétti og konur í stjórnir og stjórnendastöður en segjum það kannski á mismunandi hátt. Ég vil sameina raddirnar.“

Hrafnhildur hefur fimmtán ára reynslu í stjórnunar-, markaðs- og kynningarmálum. Hún starfaði sem verkefnastjóri MBA-náms í Háskólanum Reykjavík frá 2007 en áður var



Hrafnhildur Hafsteinsdóttir hefur mikinn áhuga á ferðalögum og hefur menntað sig víða í heiminum. FRÉTTABLAÐIÐ/STEFÁN

Ég passa ekki þarna inn, ég held að ég sé ómúsíkalskasta kona sem finnst, en ég hef þó gaman af tónlist.

Hrafnhildur Hafsteinsdóttir

hún kynningarstjóri Námsgagnastofnunar.

Hún segir reynsluna í HR koma til með að nýtast vel í nýju starfi. „Þetta er rosalega fjölbreytt starf og það er mikil alþjóðleg tenging og tenging við atvinnulífið. Frá 2007 hef ég útskrifað átta árganga af stjórnendum þannig að ég hef unnið með þeim við alls konar áskoranir í gegnum árin.“

Hrafnhildur hefur viðtæka menntun. Hún er með PLD frá IESE Business School í Barcelona, BA-gráðu í almannatengslum frá Auckland University of Technology á Nýja-Sjálandi og IAA diplómagráðu í markaðs- og auglýsingafræðum frá IACT í Kúala Lúmpúr.

„Ég hef alltaf elskað að ferðast. Þetta er oft mjög skritið hvernig maður endar á ákveðnum stöðum. Ég var flugfreyja að fljúga og fann

mjög flottan skóla sem kenndi alþjóðlega gráðu í markaðs- og auglýsingafræðum í Kúala Lúmpúr. Ég hafði verið að fljúga þangað og ákvað að stökkva til og flytja þangað í tvö ár og svo kláraði ég námið á Nýja-Sjálandi.

Hrafnhildur er gift Bubba Morthens og eiga saman eiga þau sex börn. Hrafnhildur segir aðaláhugamálið vera að eyða tíma með fjölskyldunni. „Mér finnst skemmtilegast af öllu að vera með fjölskyldunni minni. Við förum í sveitina, að veiða, ferðumst og njótum þessara litlu hluta í lífinu sem skipta svo miklu máli.“

Hrafnhildur segir heimilið mjög músíkalskt, en allar stelpurnar æfi á hljóðfæri. „Ég passa ekki þarna inn, ég held að ég sé ómúsíkalskasta kona sem finnst, en ég hef þó gaman af tónlist.“

Svo finnst mér rosalega gaman að fara í sjósund, þannig að ég mun viðhalda tengingunni við HR, með því að halda áfram sjósundinu í Nauthólsvíkinni. Svo er ég svo heppin að búa við Meðalfellsvatn og ég stekki þangað inn á sumrin,“ segir Hrafnhildur.

saeunn@frettabladid.is

„UMBÚÐIR MED FÁRÁNLEGA LÍTIÐ UMHVERFISFÓTSPOR!“





## Bertrand Kan tekur sæti í stjórn Símans

Bertrand Kan mun taka sæti í stjórn Símans á næsta aðalfundi sem fer fram á morgun. Framboðsfrestur rann út þann 5. mars síðastliðinn. Fimm manns voru í framboði og eru stjórnarsætin fimm. Auk Bertrands kemur Birgir Sveinn Bjarnason inn í stjórnina. Ingimundur Sigurpálsson og Helgi Magnússon hverfa á braut.



Bertrand Kan

Bertrand var í hópi þeirra manna sem keyptu hlut í símanum áður en hann var Skráður á markað. Í viðtali við Markaðinn í október sagði hann að það hefði verið hugmynd stjórnenda Símans að hann kæmi að þeirri fjárfestingu.

„Mér hefur líkað vel við Símann

í þau rúm tíu ár sem ég hef þekkt fyrirtækið. Ég sagðist því vera áhugasamur og þannig byrjaði það,“ segir Kan. Hann vill ekki greina frá því hvað hann keypti stóran hlut sjálfur. „Mér finnst það ekki skipta máli. Ég er ekki stærsti hluthafinn í hópnum og ekki sá minnsti. Ég er í miðjunni og er hluti af hópnum.“ – jhh

## Fjarskiptamarkaðurinn tekur breytingum

Virði eigin fjár Vodafone er um 15,6 milljarðar sem jafngildir hlutabréfagengi 46,4. Virði Símans er að mati Capacent 27,2 milljarðar króna. Það jafngildir hlutabréfagenginu 2,8. Þetta kemur fram í greiningu Capacent á fjarskiptamarkaðnum. Síminn og Fjarskipti eru einu fyrirtækin á fjarskiptamarkaði sem eru skráð í Kauphöll Íslands.



Nova hefur bætt mest við sig á farsíma-markaði. NORDICPHOTOS/GETTY

Í greiningunni kemur fram að undanfarin fimm ár hafi tekjur stóru fjarskiptafélaganna þriggja, Símans, Fjarskipta og Nova, vaxið að meðaltali um 0,8 prósent árlega. Þar kemur líka fram að heildarvöxturinn sé minni en hagvöxtur á sama tímabili, en sé í takt við fjárfölgu. En þrátt fyrir lítinn

vöxt heildarinnar hafa verið töluverðar innbyrðis hreyfingar.

Nova hefur aukið hlutdeild sína á markaði úr 6 prósentum í 15 prósent. Síminn hefur lækkað um sex prósent og Vodafone um þrjú prósent. – jhh

# Úti- og innimottur á tilboði

– úrval af frábærum mottum í mörgum gerðum og stærðum

**Tilboð**  
Verð frá  
**3.188 Kr.**

**RV.is**

**Rekstrarvörur**  
– fyrir þig og þinn vinnustað

Réttarhálsi 2 • 110 Reykjavík  
Sími: 520 6666 • sala@rv.is • rv.is

ENDURVINNSLA & UMHVERFISVERND LENGIR LÍFIÐ!

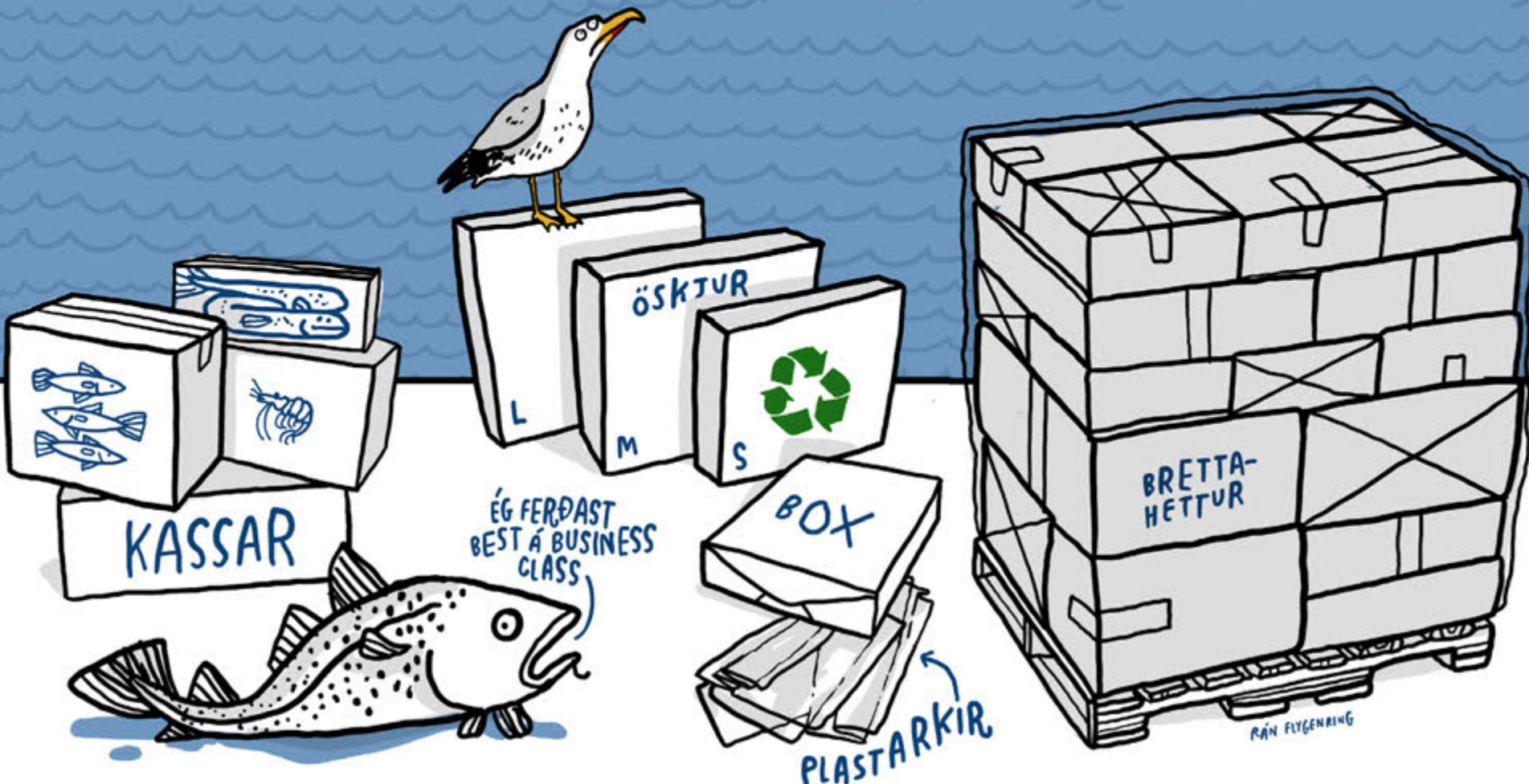


VIÐ HJÁ ODDA FRAMLEIÐUM UMBÚÐIR OG PRENTVERK SEM HENTA FYRIRTÆKJUM ÚT UM ALLAR TRISSUR.

HAFÐU SAMBAND: ODDI.IS/515-5000



VIÐ ERUM ODDI. VIÐ FRAMLEIÐUM FÍNERÍ.





### Ferðapjónusta

Svafnir Gíslason,  
viðskiptastjóri á  
Fyrirtækjasviði  
Íslandsbanka

## Reynir á innviði höfuðborgarsvæðisins

Sú mikla fjölgun ferðamanna sem spáð er hefur vakið vangaveltur um hvort nægt gistirými sé fyrir alla þessa ferðamann á höfuðborgarsvæðinu. Í fyrra var 225% aukning hjá AirBNB frá október 2014 til október 2015 í seldum gistinóttum-prátt fyrir sögulegt metár í byggingu nýrra hótélherbergja. Útlit er fyrir að deiliahagkerfið þurfi að stækka enn meir í ár.

Greining Íslandsbanka spáir því að ferðamönnum muni fjölga um 365 þúsund (29%) á árinu 2016. Miðað við meðalvalarlengd merkis þetta að útvega þurfi 540 þúsund fleiri gistinætur á höfuðborgarsvæðinu á árinu m.v. árið 2015. Á móti er útlit fyrir um 300 ný hótélherbergi á árinu 2016 en þau hótél fjölga mögulegu framboði gistinátta um ca. 82.000 að því gefnu að nýting hótela verði 8%. Með því að auka nýtingu á öllum hótélmarkaðnum á höfuðborgarsvæðinu í 81% að meðaltali þá er svigrúm til að fjölga gistinóttum um ca 263 þúsund á hótélum. Þá vantar ennþá 276 þúsund gistinætur á markaðinn á höfuðborgarsvæðinu. Til þess að setja það í samhengi þá kom fram í skýrslu Greiningar Íslandsbanka að allur AirBNB-markaðurinn á höfuðborgarsvæðinu hefði selt um 357 þúsund gistinætur á árinu 2015. Það er ljóst að öll önnur gisting í hótélgisting þarf að aukast gríðarlega á árinu 2016 ef höfuðborgarsvæðið á að geta tekið við þessari fjölgun ferðamanna á árinu 2016 eða ferðamenn þurfa í auknum mæli að fara út á landsbyggðina á vetrarmánuðunum til að ná sér í gistingu.

Ef við skodum þessar sömu tölur út frá spá ISAVIA um fjölgun ferðamanna upp á 37% á árinu 2016 þá vandast málin enn frekar. Ef fjölgunin verður 37% þá þýðir það að útvega þarf 670 þúsund gistinætur til viðbótar á höfuðborgarsvæðinu en allur hótélmarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu seldi um 1,8 milljónir gistinóttu á árinu 2015. Ef við notum sömu forsendur hér að framan og segjum að meðalársnýting á hótélum á höfuðborgarsvæðinu verði hæst 81% þá þarf annars konar gisting að útvega viðbótar 414 þúsund gistinætur til viðbótar á árinu 2016, sem þýðir að AirBNB-markaðurinn þurfi að rúmlega tvöfaldast miðað við umfang hans árið 2015. [EOH1] Það verður því fróðlegt að litast um miðbæinn okkar í sumar.

### Útlit er fyrir að deiliahagkerfið þurfi að stækka enn meir í ár.

Svafnir Gíslason viðskiptastjóri

## Fagna 100 ára afmæli BMW



BMW varð 100 ára á mánudaginn, en fyrirtækið var stofnað 7. mars 1916. Af því tilefni var þessi fallegi BMW 328 frá árinu 1937 til sýnis þegar blaðamannafundur fór fram í München í Þýskalandi. FRÉTTABLAÐIÐ/EPA

# Fljótandi eða fast gengi – lærdómur frá norrænum ríkjum



### Lars Christensen

alþjóðahagfræðingur

Norðurlöndin fimm, Danmörk, Svíþjóð, Noregur, Finnland og Ísland, eru stofnanalega og menningarlega mjög svipuð og öll fimm ríkin eru mjög opin fyrir alþjóðaviðskiptum en þau hafa einnig rausnarleg velferðarkerfi.

En frá því að efnahags- og fjármálakreppan hófst um allan heim 2008 hefur frammistaða ríkjanna fimm verið merkilega ólík.

Þannig hafa Svíþjóð og Ísland náð sér að fullu eftir kreppuna. Það átti líka við um Noreg í fyrstu, en verðfallið á olíu síðustu tvö árin hefur komið illa við norska hagkerfið sem byggist á olíuútflutningi.

Tvö ríki hafa hins vegar dregist alvarlega aftur úr – Danmörk og Finnland.

### Of stífri peningamálastefnu um að kenna

Kerfislæg vandamál í Danmörku (of háir skattar og óhóflega rausnarlegt velferðarkerfi) og Finnlandi (stór opinber geiri og mjög stífur vinnu- markaður) hafa örugglega einnig haft sitt að segja.

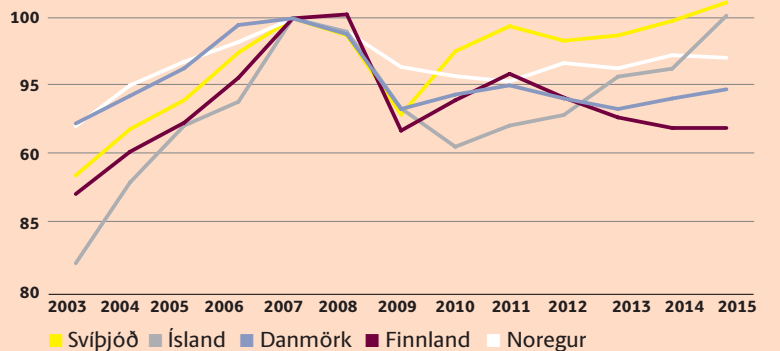
Það er hins vegar erfitt að líta fram hjá þeirri staðreynd að bæði Finnland og Danmörk hafa fast gengi – Finnland sem meðlimur evrusvæðisins og Danmörk í gegnum fastgengiskerfi sem er fest við evruna. Þetta þýðir að í tilfellum beggja landanna hefur Seðlabanki Evrópu sett peningamálskilyrði sem henta þörfum alls evrusvæðisins en ekki einstakra landa.

Ófugt við þetta hafa Svíþjóð, Ísland og Noregur fljótandi gengi sem þýðir að seðlabankar þessara landa hafa getað stýrt peningamálastefnunni samkvæmt þörfum þessara hagkerfa.

Þetta hefur tvisvar verið sérstaklega mikilvægt síðan 2008. Fyrst þegar upphaflega áfallið reið yfir 2008 og síðan árið 2011 þegar evrópski seðlabankinn hækkaði tvisvar stýrivexti með hörmulegum afleiðingum.

Til að viðhalda föstu gengi gagnvart evrunni herti Danmörk peningamálastefnu sína verulega árið

### Landframleiðsla á mann



2008 með því að hækka vexti og grípa sterkt inn í á gjaldeyrismörkuðum á meðan Noregur, Svíþjóð og Ísland gátu leyft verulegt gengisfall á gjaldmiðlum sínum og lækkað vexti til að vegna upp á móti neikvæðum áhrifum kreppunnar. Þetta er líklega ástæða fyrir því að Danmörk fór verr út úr bankakreppunni en Noregur og Svíþjóð (Ísland er augljóslega allt annar handleggur).

Hin óráðlega ákvörðun Seðlabanka Evrópu að hækka vexti 2011 kom frekar illa út fyrir bæði Danmörku og Finnland á meðan „fleytendurnir“ gátu að mestu forðast

að „fleytja inn“ mistök evrópska seðlabankans. Afleiðingin varð sú að „bilið“ á milli norrænu „fleytendanna“ og „fastgengislandanna“ breikkaði enn.

Það er vissulega ekki gefið að fast gengi þýði sjálfráfa veikari hagvöxt, en síðan 2008 hefur fast gengi Danmerkur gagnvart evrunni og evruaðild Finnlands sannarlega stuðlað að því að löndin tvö hafa „dregist aftur úr“ á Norðurlöndunum og bæði löndin hefðu ugglaustr staðið sig betur með fljótandi gengi í stað þess að fylgja peningamálastefnu Seðlabanka Evrópu.

## Hvernig getur samfélagið grætt á skipulagi?



### Hin hliðin

Halldóra  
Hreggviðsdóttir  
framkvæmdastjóri  
Alta ehf.

Ef skipulag felur í sér skýra og raunhæfa áætlun um það hvernig auka má lífsgæði á tilteknum stað verða strax til verðmæti, þótt framkvæmdir séu ekki hafnar. Þetta er eins og skyndileg verðhækkun hlutabréfa í fyrirtæki

sem tilkynnir vel heppnaða vörubrún og raunhæfar væntingar um arðsama framleiðslu vörunnar, þótt framleiðslan sé ekki hafin. Í fyrirtækinu njóta hluthafar ábatans, því stjórnendur sem starfa í þeirra umboði hafa ráðstafað hyggilega þeim verðmætum og tækifærum sem fyrirtækið hafði úr að spila. Á hinn bóginn felur skipulag í sér ráðstöfun á verðmætum og tækifærum sem samfélagið á sameiginlega og við felum kjörnum fulltrúum að vinna úr þeim sem best.

Tökum dæmi. Það felur í sér

lífsgæði að búa nálægt góðum almenningssamgöngum. Raunhæft er að ætla að íbúð sem þannig er staðsett sé umtalsvert verðmætari en sams konar íbúð annars staðar. Það er hins vegar samfélagið allt sem kostar uppsetningu og rekstur almenningssamgangnanna og einkaaðilar sjá til þess að íbúðin risi og verði fól fyrir þá sem vilja njóta staðsetningarinnar. Háa verðið, sem Ása íbúðarkaupandi er tilbúin til að greiða Signýju byggingaverktaka fyrir svo vel staðsetta íbúð, þarf að hluta að renna til Helgu

skattgreiðanda sem tekur á sig kostnaðinn við samgöngukerfið. Ef það tekst, má ætla að Helga vilji frekar kjósa fulltrúa sem skipuleggja þessi auknu gæði inn í byggðina, þótt hún njóti þeirra aðeins óbeint sjálf. Signý græðir e.t.v. ekki eins mikið og ef hún sæti að öllum hagnaðinum sjálf en á hinn bóginn er líklegri að verkefnið verði að veruleika yfirleitt. Ása fær það borgarumhverfi sem hún kys að búa í. Samfélagið fjármagnar þannig almenningssamgöngurnar með greiðsluvilja íbúðarkaupenda.

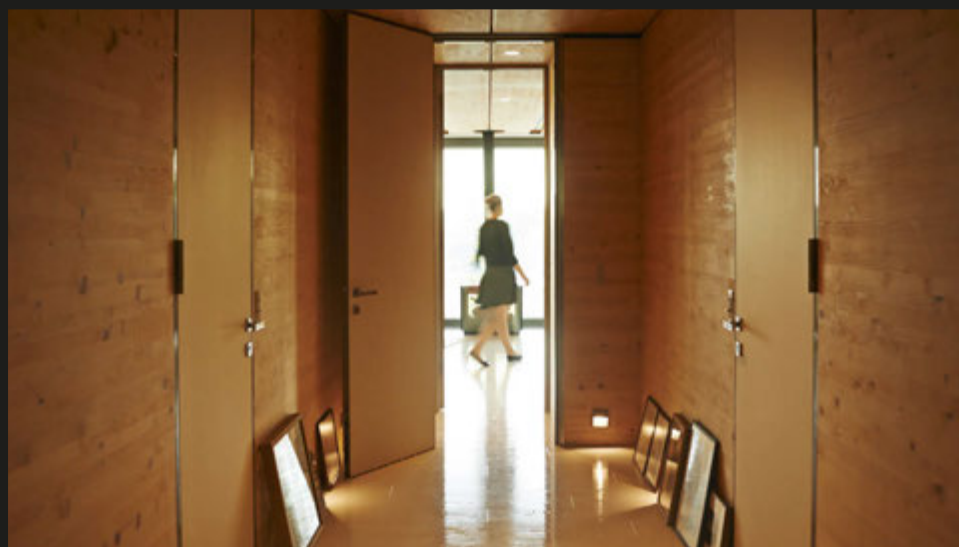
Í sæmilega þéttri byggð eru um 1.500 íbúðir innan 5 mínútna göngufjarlægðar frá viðkomustað almenningssamgangna. Fyrir hverjar 100 þúsund krónur, sem við giskum á að verði íbúðar hækki um vegna hinna auknu gæða, geta þá allt að 150 milljónir runnið í stofnkostnaðinn.

Hvernig komum við þessu til leiddar? Sækja má reynslu til annarra þjóða en þar hafa ýmis form samstarfs milli opinberra aðila og einkaaðila verið reynd. Einnig þarf að huga að lagaheimildum stjórnvalda.



Umhverfisvæn hús hönnuð af

# PHILIPPE STARCK



- **NÝTT:** Umhverfisvæn og tímalaus hönnun
- Mjög hagstæð verð
- Hótel – Sumarhús - Skrifstofur – Einbýli - Fjölbýli
- Fullbúin hús eftir hönnun Starcks sett upp á nokkrum vikum af okkar sérfræðingum
- Einnig hús byggð eftir þínum teikningum



**P.A.T.H.**  
BY  
**S+ARCK**®  
WITH  
**RIKO**®



Frekari upplýsingar: [www.first.is](http://www.first.is) // 562 2900 // [info@first.is](mailto:info@first.is)

**FIRST**

## Stjórnar- maðurinn

@stjornarmadur

## Hlustað á gagnrýni

**Aðalfundur** Simans fer fram í vikunni og er athyglisverður fyrir nokkurra hluta sakir. Fyrir það fyrsta er þetta fyrsti aðalfundur félagsins eftir að það var skráð á markað síðastliðið haust.

**Það sem vekur** þó sérstaka athygli stjórnarmannsins eru breytingar á stjórn félagsins. Bertrand nokkur Kan kemur nýr inn í stjórnina, en hann var í forgrunni hóps fjárfesta sem fengu að kaupa bréf í Simanum af Arion banka á sérstökum vildarkjörum rétt áður en til skráningar kom.

**Fjárfestarnir** innleystu snöggan og öruggan pappírshagnað af þeim viðskiptum, þótt vissulega væru söluhömlur á hlutum til ákveðins tíma.

**Fyrirkomulag** þetta fékk mikla gagnrýni á sínum tíma. Vildarkjörin voru réttlætt með því, að fjárfestarnir byggju yfir einstakri sérþekkingu sem hjálpa myndi félaginu og auka virði þess til langs tíma. Þrátt fyrir það bólaði ekkert á því að einhver úr hópnun tæki stjórnarsæti, eða kæmi að rekstri félagsins með neinum hætti. Bertrand Kan sjálfur lýsti því svo yfir í viðtali að ekkert slíkt stæði til.

**Úr því hefur** nú verið bætt og Kan tekur nú sæti í stjórn eins og áður sagði. Sennilegt er, miðað við ummæli Kans, að Síminn sé með þessu að bregðast við gagnrýnisróddum. Nú verður spennandi að fylgjast með Simanum og hvort sérþekking Kans, og annarra erlendra sérfræðinga, hafi marktæk áhrif á stefnu og stjórnun félagsins. Einungis þannig verða vildarkjörin umdeildu réttlætt.

**Á sama tíma** hverfur lífeyris-sjóðakóngurinn Helgi Magnússon úr stjórninni. Það eru nokkur tíðindi en Helgi hefur legið undir nokkurri gagnrýni fyrir að blanda saman eigin fjárfestingum og trúnaðarstörfum fyrir lífeyrissjóðina. Hann virðist nú vera markvisst að draga sig úr fremstu víglínu.

**Í báðum tilvikum** er líklegt að verið sé að taka tillit til gagnrýni fjölmiðla og annarra. Hver sagði svo að ekkert hefði breyst í íslensku viðskiptalífi?

## 26%

FJÖLGUN FARÞEGA HJÁ ICELANDAIR

Icelandair flutti 181 þúsund farþega í febrúar. IFS segir þetta langt yfir væntingum greiningaraðilla, en þar á bæ höfðu menn spáð 166 til 169 þúsund farþegum í febrúar. Fjöldun farþega er 26% frá sama tímabili í fyrra og sætaframboð jókst um 23%. Nýtingarhlutfall er 79% sem er 1,6% aukning í nýtingu frá fyrra ári.

## 25%

SAMDRÁTTUR Í ÚTFLUTNINGI

Útflutningur frá Kína dróst saman um 25,4 prósent í febrúar frá fyrra ári. Innflutningur dróst hins vegar saman um 13,8 prósent. Áður hafði verið greint frá því að hagvöxtur í Kína hefur ekki verið minni í 25 ár. Þjóðþingjóð í Kína hefur nýlega endurskodað hagvaxtar-spá fyrir árið 2016 og spáir því að berjast verði fyrir hagvexti.

08.03.2016

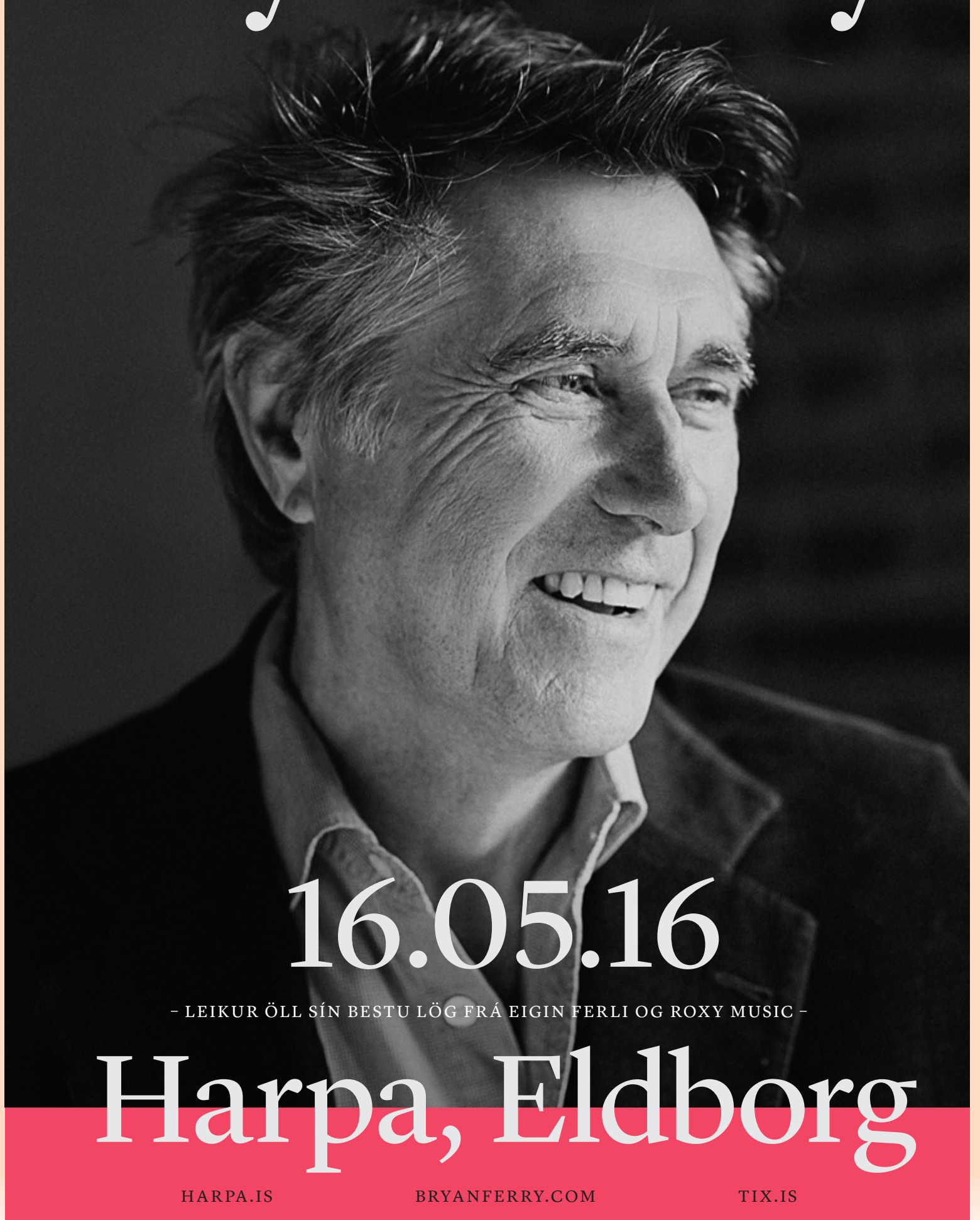
Það getur vel verið að þessi reikniregla sé fin þegar fyrirtæki eru ekki of stór til að falla. En þegar við erum með fyrirtæki sem eru þannig að það þykir eðlilegt að bjarga þeim á kostnað skattgreiðenda þá verður að gera meiri kröfur til eiginfjár.

Frosti Sigurjónsson  
alþingismaður.



- ÁSAMT STÓRRI HLJÓMSVEIT -

# Bryan Ferry



## 16.05.16

- LEIKUR ÖLL SÍN BESTU LÖG FRÁ EIGIN FERLI OG ROXY MUSIC -

# Harpa, Eldborg

HARPA.IS

BRYANFERRY.COM

TIX.IS



Opið allan sólarhringinn  
í Engihjalla,  
Vesturbergi og  
Arnarbakka



Iceland