

FASTEIGNASÖLIUR

LAUGARDAGUR 15. FEBRÚAR 2014

Fasteignaviðskipti orðin flóknari

Miklar breytingar hafa orðið á fasteignamarkaði undanfarna tvo áratugi. **SÍÐA 2**

Hvað, hvernig og hvers vegna?

Margar spurningar brenna á þeim sem hyggja á fasteignakaup. **SÍÐA 2**

Fasteignaviðskipti orðin flóknari

Miklar breytingar hafa orðið á fasteignamarkaði undanfarna tvo áratugi. Með tilkomu fleiri lánastofnana hefur fjármögnunarumhverfið gjörbreyst. Eftir sögulega lægð árið 2009 hefur fasteignamarkaðurinn náð sér á strik ár frá ári.



Fasteignamarkaðurinn hefur tekið miklum breytingum undanfarna tvo til þrjú áratugi. Húsbréfakerfið var sett á laggirnar árið 1990 með lánahlutfall upp á 65% af kaupverði eigna þótt í fyrstu hafi hámarkslán aðeins verið 5 milljónir. Síðan hefur lánahlutfall hækkad í tímans rás og eru hámarkslán núna 20 milljónir hjá Íbúðalánasjóði. Allt fram til ársins 2004 voru Húsnæðisstofnun, og síðar Íbúðalánasjóður, nánast einráð á lánamarkaði fyrir fasteignamarkaðinn. Fyrir bragðið voru fasteignaviðskiptin miklu einfaldari en þau eru í dag að sögn Runólfs Gunnlaugssonar, viðskiptafræðings og löggilts fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala hjá fasteignasölu Höfða. „Það var tiltölulega óalgengt að eignir væru yfirveðsettar á þeim tíma. Á árunum upp úr 1990 var lægð í hagkerfinu og fasteignamarkaðurinn um leið í lægð líka. Þá var algengt að fólk skipti minni eignum upp í stærri og setti húsbrefalán sem milligjöf. Markaðurinn fann þannig sinn fargeg og fólk sem gat keypt stærri og dýrari eignir var oft að leysa vanda þeirra sem voru í fjárhagsvandræðum. Með tilkomu bankanna inn á fasteignamarkaðinn árið 2004 gjörbreyttist allt fjármögnunarumhverfið. Afleiðingin var svokölluð



Starfsmenn fasteignasölu Höfða. Runólfur Gunnlaugsson er lengst til hægri. Á myndina vantar Ásmund Skeggjason.

MYND/VILHELM

fasteignabóla sem síðan sprakk í hruninu eins og alþjóð veit með tilheyrandi afleiðingum.“

Fasteignaviðskipti orðin flóknari

Gegnum tíðina hafa ætíð verið sveiflur á fasteignamarkaði að sögn Runólfs, oft á 5-7 ára fresti. Slíkar sveiflur fylgja hagsveiflum í samfélaginu og taka jafnan mið af kaupmætti almennings. Fasteignaviðskipti séu auk

þess flóknari í dag en áður með tilkomu fleiri lánastofnana á markað. Algengt sé í dag að kaupendur og seljendur flytji með sér lán milli eigna en slíkt krefst geysimikillar vinnu fyrir fasteignasala og lánastofnanir.

„Fasteignamarkaðurinn var í sögulegri lægð árið 2009 en hefur síðan verið að ná sér á strik ár frá ári. Heilt yfir er markaðurinn þó tæplega búinn að ná jafn-

vægi ennþá en segja má að neðri hluti markaðarins sé á mikilli hreyfingu. Þannig seljast eignir undir ca. 35 milljónum vel í dag enda hafa mælst miklar hækkunarir í þeim eignaflokki. Árið 2014 hefur farið vel af stað og almennt telja fasteignasalar að hjart sé fram undan á fasteignamarkaði.“

Sá kaupendahópur sem er að kaupa, og þarf að kaupa sína fyrstu íbúð, á undir högg að sækja

á fasteignamarkaðnum. Viðmið í greiðslumati er tiltölulega stíft og unga fólk sem er að stíga sín fyrstu skref á fasteignamarkað hefur einfaldlega ekki næga peninga til útborgunar eða nægar tekjur til að standast greiðslumat. „Sá hópur fólks sem ekki er búinn að kaupa sínu fyrstu íbúð verður því sífellt stærri og eldri. Það blasir við að úrbóta er þörf til að létta þessu fólk róðurinn við sín fyrstu kaup.“

Hvað, hvernig og hvers vegna?

Margar spurningar brenna á þeim sem hyggja á fasteignakaup. Hér verður svarað nokkrum spurningum sem væntanlegir kaupendur þurfa að velja fyrir sér og farið yfir hugtök sem sumum eru framandi.

Hvað er lántökugjald?

Þegar tekið er lán til íbúðarkaupar þarf að greiða lántökugjald sem er yfirleitt um 1% af lánsupphæðinni. Sumar lánastofnanir lána ekki fyrir þessu gjaldi sérstaklega og því þarf að fjármagna það með öðrum hætti. Algengt er að fólk taki um 20 milljónir króna íbúðalán og þá þarf að greiða 200 þúsund í lántökugjald.

Hvað er stimpilgjald?

Stimpilgjald er gjald sem greiða skal til ríkisins af vissum skjölum. Hinn 1. janúar síðastliðinn tóku gildi ný heildarlög um stimpilgjald. Stærsta efnisbreytingin með nýjum lögum er sú að skyldan til að greiða stimpilgjald af lánskjöllum fellur brott sem er afar gott fyrir þá sem kaupa fasteign. Samkvæmt eldri lögum þurftu til dæmis lántakendur að greiða um 1,5% stimpilgjald af fjárhæð hvers veðskuldabréfs og gat slíkur kostnaður vegið þungt í fasteignaviðskiptum.

Hver er munurinn á því að vera löggiltur fasteignasali og fasteignasali?

Nokkuð algengt er að neytendur og jafnvel starfsfólk á fasteignasölum geri mun á þessu tvennu. Það að vera fasteignasali eða löggiltur fasteignasali er alveg það sama. Í

lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa er ákvæði þess efnis að sá einn megi kalla sig fasteignasala sem hefur til þess lög-gildinguna.

Hvað er fasteignamat?

Fasteignamat er gangverð sem ætla má að eign hefði haft í kaupum og sölum. Matið er gert í maímánuði ár hvert og miðast við verðlag í febrúar. Hið nýreiknaða mat tekur gildi í árslok. Fasteignamat tekur bæði til húss og lóðar og skiptist í húsmat og lóðarmat.

Tilgangur fasteignamats er fyrst og fremst að skapa grundvöll fyrir álagningu opinberra gjalda en fasteignamatið er stofn fasteignagjalda og erfðafjárskatts.

Hvað er brunabótamat?

Í brunabótamati felst mat á því hvað það myndi kosta að reisa hús

á ný ef það yrði eldi að bráð. Brunabótamat miðast við byggingarkostnað og tekur tillit til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar.

Matið er vátryggingarfjárhæð og út frá því er lögbundin brunatrygging reiknuð út.

Af hverju þarf yfirlýsingu frá húsfélagi þegar eign er seld?

Samkvæmt gildandi lögum er ekki heimilt að ganga frá kaupsamningi nema fyrir liggi yfirlýsing húsfélags þar sem upplýst er um greiðslustöðu hússjóðs, væntanlegar framkvæmdir og fleira.

Hvers vegna er talað um makaskipti þegar fólk skiptist á fasteignum?

Orðið makaskipti er gamalt í málinu og eru elstu dæmi Orðabókar Háskólans frá miðri 16. öld. Orðið maki merkir bæði jafningi og hjúskaparaðili. Það er fyrri merkingin sem á við um makaskipti sem snúast um fasteignir.

Hvað er greiðslumat?

Greiðslumatinu er ætlað að sýna fjárhagsstöðu og greiðslugetu viðkomandi. Greiðslugetan er sú upphæð sem umsækjandi hefur til ráðstöfunar til að greiða af nýjum eða yfirteknum lánnum eftir að tekið hefur verið tillit til framfærslu, reksturs bifreiða og húsnæðis, afborgana annarra lána og nýrra lána sem umsækjandi gerir ráð fyrir að taka. Hægt er að reikna út greiðslugetu á reiknivélum á netinu til dæmis á síðum bankanna.

Hvaða reglur gilda um hvaða boð í fasteign er tekið?

Almenna reglan er sú að seljanda er frjálst að velja hvert það boð sem kemur í eign eða hafna öllum. Þannig er það á forræði seljanda hvaða boði hann tekur.

Er hægt að vita hvaða boð hafa þegar borist í eign?

Fasteignasala er ekki heimilt að greina þeim sem gera tilboð í eign frá fjárhæð þeirra boða sem berast í eign. Fasteignasali hefur þagnarskyldu skv. lögum og ber þ.a.l. að vernda trúnað við þá sem bjóða í eign.



Að mörgu er að huga áður en lykklar eru afhentir í fasteignaviðskiptum.



FYRSTA SÆTI

Eignamiðlun er í fyrsta sæti á lista **framúrskarandi fyrirtækja** ársins 2013 í sínum stærðarflokki. Með valinu er verið að veita viðurkenningu **fyrir stöðugleika og ráðdeild í rekstri**. Á lista framúrskarandi fyrirtækja í ár eru 1,4% af þeim 33.000 fyrirtækjum sem skráð eru á Íslandi.

Við þökkum viðskiptavinum okkar það traust sem þeir hafa sýnt okkur.

Starfsfólk Eignamiðlunar





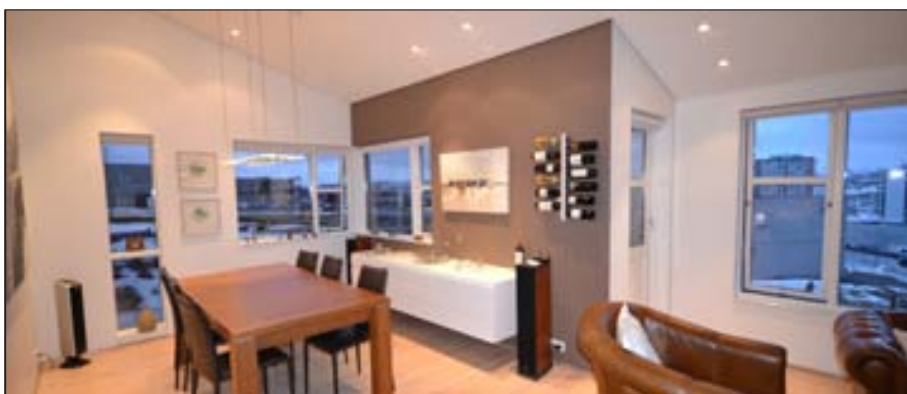
Vesturbrún - einbýli

- Stórglæsilegt, einstaklega vel staðsett u.þ.b. 460 fm einbýli á þremur hæðum. • Glæsilegt útsýni. • Eignin er öll nýlega standsett.



Fryggjarbrunnur - stórglæsileg íbúð fyrir vandláta

Stórglæsileg og vel hönnuð 174,4 fm, 5 herbergja íbúð með miklum íburði við útivistarperlu í Úlfarárdal. Íbúðin er á 2. hæð með tvennum stórum svölum og stæði í bílageymslu. Allar innréttingar eru sérsníðaðar, allar borðplötur í eldhúsi og baðherbergjum eru úr marmara frá Graníthúsinu. Í íbúðinni er hjónasvíta sem hefur að geyma glæsilegt bað- og fataherbergi. Gólfhiti er í allri íbúðinni með glæsilegum gólfefnum.



Kleifakór

Sérstaklega glæsilegt 272,6 fm, parhús á tveimur hæðum, auka íbúð.
Efri hæð: Forstofa, gangur, 2 svefnherbergi, stofa, eldhús, baðherbergi, þvottaherbergi og bílskúr.
Neðri hæð: Forstofa, gangur, 3 svefnherbergi stofa, og eldhús. Við húsið eru tvær mjög góðar geymslur og mjög falleg lóð Fasteignin er skipulögð á glæsilegan máta.



Vatnsstígur

Falleg 167,5 fm 4 herbergja íbúð á efstu hæð í þriggja hæða lyftuhúsi ásamt stæði í bílageymslu. Íbúðin skiptist í forstofu, stóra stofu/borðstofu, rúmgott eldhús, þrjú góð svefnherbergi, stórt baðherbergi, gestasalerni og geymslu. Fallegt útsýni til norðausturs.



Hulduland

Glæsileg 96,3 fm 4 herbergja íbúð á 2. hæð á þessum sívinsæla stað. Eignin er endurnýjuð að stórum hluta að innan.



Lyngholt

Mjög skemmtilegt 174,5 fm raðhús á tveimur hæðum. Eignin skiptist í forstofu, eldhús, snyrtingu, stofu, 3 svefnherbergi, sjónvarpshol, baðherbergi, þvottaherbergi og bílskúr.