

Atvinnuhúsnæði og eignaumsjón

30. janúar 2016

KYNNINGARBLAÐ Reitir | Reginn | Eignaumsjón

Fyrirtæki vilja klæðskerasaumað leiguhúsnæði fyrir starfsemi sína

Dagar einhæfra skrifstofa eru liðnir, nú keppast stórir vinnustaðir erlendis um að geta boðið starfsfólki upp á frumlegt og fallett umhverfi. **Reitir fasteignafélag** tekur virkan þátt í þessari þróun hér heima með því að laga húsnæði að þörfum leigutaka.

„Það er oft þannig að fólk er að leita sér að atvinnuhúsnæði til leigu á fasteignavefjunum og finnur ekkert við sitt hæfi þar eða finnst það þurfa að gera of mikið til að húsnæðið henti og hættir þá kannski við að skoða viðkomandi húsnæði. Reitir hafa undanfarið mikið verið í því að breyta húsnæði sem leigt er viðskiptavinum og þannig opnast nýir möguleikar,“ segir Andri Þór Arinbjörnsson, framkvæmdastjóri eignaumsýslu-sviðs Reita.

Halldór Jensson, sölustjóri Reita, er sá sem gerir samninga við nýja viðskiptavinum og kemur að fyrstu skrefum breytinganna. „Leigutakar geta séð um breytingar sem þeir vilja gera á húsnæðinu í samráði við okkur en oft sjáum við alfarið um þær. Þá stjórnnum við framkvæmd breytinganna, við vinnum með hönnuðum og leigutaka í sameiningu, ráðum verktaka og iðnaðarmenn og skilum húsnæðinu að lokum til leigutaka í því ástandi sem þeir vilja. Leigutakar þurfa því ekki að sjá af sínum tíma eða starfsfólks síns frá daglegum störfum í að fylgja breytingunum eftir,“ útskýrir Halldór.

Leigutakinn þarf oft ekki að leggja út fyrir framkvæmdakostnaði. „Oft hentar það viðskiptavinum okkar betur að Reitir fjármagni breytingarnar á húsnæðinu, þá er framkvæmdakostnaði dreift yfir leigutímann, náist samkomulag um slíkt. Vissulega er ástand fasteigna og umfang breytinganna sem óskað er eftir mjög misjafnt þannig að hvert verkefni er metið sérstaklega,“ segir Andri.

Fyrirtækin sem Reitir hafa séð um breytingar á húsnæði fyrir eru af öllum stærðum og gerðum. Skemmtilegt dæmi um það er bókasafnið í Spönginni, það húsnæði hýsti áður líkamræktarstöð, stórir sturtukjarnar voru fjarlægðir og veggjaskipan breytt. Nú er bókasafnið mestmegnis stór, björt og opin rými sem eru mikil lyftistöng fyrir Spöngina.

Okkar líf flutti á síðasta ári á endurnýjaða hæð í Kauphallarhúsnæðinu. Þar er glæsilegt útsýni og staðsetningin er óviðjafnanleg. Áður en Reitir tóku þar til hendinni með Okkar lífi voru þar ónýtt gólfefni og opið loft með sýnilegu loftræstikerfi og öðru. Auk þess var herbergjaskipan óhefðbundin. Eftir breytingar sem unnar voru í nánu samstarfi við Okkar líf og hönnuði er hæðin gjörbreytt.



Þeir Andri og Halldór segja ýmsa möguleika vera fyrir leigutaka til að breyta leiguhúsnæði eftir sínu höfði. Hér má sjá tvö dæmi um slíkt. MYNDIR/STEFÁN



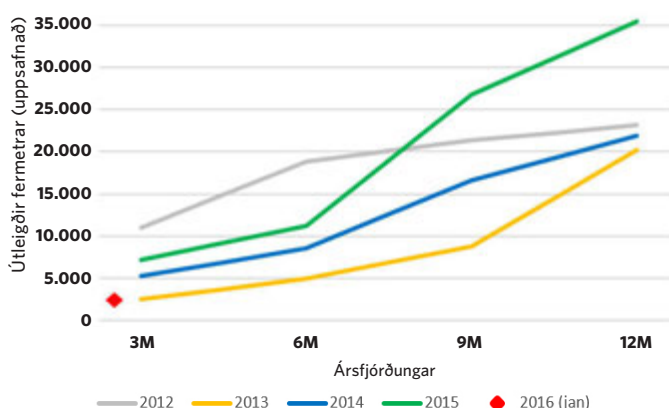
Selma Unnsteinsdóttir verkefnastjóri, Rúnar H. Bridde sviðsstjóri og Birgir Guðmundsson verkefnastjóri. „Við hjá Regin leggjum mikið upp úr því að veita viðskiptavinum okkar sem besta þjónustu.“ MYND/STEFÁN

Framsækið og lausnamiðað fasteignafélag

Reginn hf. er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði ásamt því að vera fyrsta fasteignafélagið sem skráð var á markað í Kauphöllinni. Eignasafn félagsins telur í dag um 280.000 fermetra og fer ört stækkandi. Meðal annars með nýjustu kaupum félagsins, en að þeim loknum mun eignasafn félagsins fara í 320.000 fermetra. Alls á félagið um 110 fasteignir sem eru nánast allar í útleigu. Hjá Regin er áhersla lögð á sveigjanleika og snarpa og góða þjónustu við viðskiptavinum.

Útleigðir fermetrar á ári

Fjöldi útleigðra fermetra á ársgrundvelli, nýir og endurnýjaðir samningar



„Við hjá Regin leggjum mikið upp úr því að veita viðskiptavinum okkar sem besta þjónustu ásamt því að koma með lausnir sem hent að geta hverjum og einum. Með þessi gildi að leiðarljósi höfum við náð frábærum árangri með eignasafn okkar, en í dag er útleighlutfall félagsins um 97% sem er gríðarlega gott og með því besta ef við horfum til sambærilegra félaga heima og erlendis. Eignasafnið er fjölbreytt, af öllum stærðum og gerðum, og náum við því að sinna mjög breiðum hópi viðskiptavina, allt frá einyrkjum til mörg hundruð manna fyrirtækja,“ útskýrir Rúnar H. Bridde, sviðsstjóri útleiguvíðs. „Okkar aðalmarkaðssvæði er höfuðborgarsvæðið en einnig eigum við eignir á landsbyggðinni, þá aðallega á Akureyri og aðrar minni eignir víðar um landið.“

Við höfum náð að svara eftirspurn markaðarins ágætlega og brugðist við þeirri þörf sem við finnum fyrir. Við stækkun á eignasafni okkar undanfarið höfum við horft til þess að svara aukinni eftirspurn, þá sérstaklega hvað varðar iðnaðarhúsnæði, en eftirspurn í þeim flokki hefur aukist mikið upp á síðkastið. Sem dæmi, þá keyptum við fasteignasafn síðastliðið sumar, alls um 62.000 m², og voru um 50% af því safni útleigð. Í dag eru þessar eignir komnar að mestu í útleigu og hlutfallið nær 90% og hækkar hratt. Einnig finnum við fyrir aukinni eftirspurn eftir skrifstofuhúsnæði sem er mjög jákvætt. Seinasta ár var frábært hjá Regin, en alls voru endurnýjaðir eða gerðir nýir leigusamningar fyrir yfir 35.000 m² sem er talsvert mikil aukning frá fyrra ári,“ útskýrir Rúnar.

Sveigjanleiki

„Mikið öryggi og sveigjanleiki felst í því fyrir leigutaka að eiga viðskipti við traust og öflugt fasteignafélag eins og okkur, með stóru og fjölbreyttu eignasafni getum við unnið með leigutökum til framtíðar og mætt þeirra þörfum. Það er ekki óalgengt að sú staða komi upp hjá viðskiptavinum okkar að þeir þurfi t.d. að stækka við sig, eða jafnvel minnka húsnæðið, og þá finnum við lausn í sameiningu og getum þá komið til móts við þær þarfir með tilfærslu innan okkar eignasafns. Hver samningur er síðan sniðinn að hverjum leigutaka fyrir sig.“

Langtímaleiga og samkeppnishæft verð

Í langflestum tilfellum erum við að gera langtímaleigusamninga við viðskiptavinum okkar og tryggja þar með rekstraröryggi fyrirtækja. Algengur tími er 3 til 5 ár og alveg upp í 10 ár en líka eru dæmi um enn lengri samninga, jafnvel til 25 ára,“ segir Rúnar. „Við erum að bjóða samkeppnishæft leiguverð á markaðnum sem sýnir sig best í þeim árangri sem við höfum náð ásamt þeirri þjónustu, aðferðafræði og lausnum sem Reginn býður upp á. Sem dæmi þá höfum við náð til okkar fjórum seinustu ríkissamningum eftir að fram hafa farið útboð eða verðkannanir á vegum ríkisins. Það sýnir einfallega að við séum að bjóða góðar lausnir á réttu verði.“

Hröð og góð þjónusta

„Til að auka enn frekar þjónustuna og skerpa fókus á útleigumálin hjá okkur, þá verður til nýtt svið innan Regins nú um mánaðamótin. Hlutverk okkar sem störfum á þessu sviði er að hafa nákvæma yfirsýn yfir stöðu leigumála hverju sinni, gera og viðhalda útleiguáætlun fyrir félagið, framkvæma nauðsynlegar markaðsgreiningar og kynningar auk þess að annast útleigu á lausum rýmum,“ segir Rúnar að lokum.



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.

Félagi í fasteignum

reginn.is

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

reginn@reginn.is

sími: 512 8900

Rekstur fasteigna – fasteignausmjón

Eignaumsjón er brautryðjandi á Íslandi í heildarþjónustu við rekstur atvinnu- og íbúðarhúsnæðis. Eignaumsjón hefur nýlega flutt starfsemi sína í nýinnréttað húsnæði að Suðurlandsbraut 30 en húsnæðið er sniðið að þörfum og starfsemi félagsins.

Mikill vöxtur hefur verið almennt á fasteignamarkaði undanfarið. Um-ræðan mótast mikið af fasteignamarkaðinum sem fjárfestingarkosti en til þess að fjárfestingin skili arði þarf að halda vel utan um viðhald og rekstur.

Eignaumsjón hefur ekki farið varh-luta af þessari þróun á fasteignamarkaði að sögn Páls Þórs Ármanns markaðsstjóra, en félagið hefur sér-hæft sig í þjónustu við fasteignaeig-ndur með heildarlausnir í rekstri félaga og rekstrarumsjón fasteigna.

Áralöng reynsla og sérþekking

„Eignaumsjón hefur áralanga reynslu í rekstri fasteigna og félaga sem tengjast fasteignarekstri og er fyrsta fyrirtækið sem sérhæfir sig í rekstri fjöleignarhúsa,“ segir Páll en félagið hóf starfsemi sína árið 2001 og á því 15 ára starfsafmæli á þessu ári.

„Áralöng reynsla og sérþekking sem nýtist viðskiptavinum til að leysa fjölbreytt vandamál á faglegan og persónulegan hátt og sérhæfð þekking skilar sér í að finna lausnir á flestum þeim málum sem upp geta komið við rekstur fjöleignarhúsa, hvort sem um er að ræða íbúðarhúsnæði eða atvinnuhúsnæði,“ segir Páll. Hann segir markmið Eignaumsjónar að gera rekstur fasteigna, þ.m.t. hús- eða rekstrarfélaga, markvissari og ódýrari og auðveldra stjórnunarstörf með því að



„Eignaumsjón hefur áralanga reynslu í rekstri fasteigna og er fyrsta fyrirtækið sem sérhæfir sig í rekstri fjöleignarhúsa,“ segir Páll. MYND/ERNIR

spara tíma þeirra sem að rekstrinum standa.

Rekstur atvinnuhúsnæðis

Mikill vöxtur hefur verið í þjónustu við atvinnuhúsnæði, bæði hvað varðar húsfélög eigenda en einnig rekstrarfélög notenda. „Eignaumsjón hefur í auknum mæli stigið inn í slíkan rekstur og boðið félögum að

vera undir styrkri handleiðslu og í raun nokkurs konar framkvæmdastjórn. Slíkt léttir verulega á fyrirtækjunum sem að rekstrarfélaginu standa og þau geta þá einbeitt sér að sinni starfsemi og látið Eignaumsjón um rekstur fasteignarinnar.“

Upplýsingagjöf mikilvæg

Páll segir afar mikilvægt við rekst-

ur hús- og rekstrarfélaga að veita gagnlegar og ítarlegar upplýsingar.

„Til þess að geta veitt viðskiptavinum sem bestar upplýsingar hefur Eignaumsjón sérhannað öflugt upplýsingakerfi, þar sem safnað er saman á einn stað öllum nauðsynlegum upplýsingum um sérhvert félag sem er í þjónustu hjá Eignaumsjón og þeim síðan miðlað til eig-

enda í gegnum „mínar síður“ á þjónustuvef félagsins,“ útskýrir hann.

Eignaumsjón hefur flutt starfsemi sína, þjónustuver, skrifstofur og fundarsali, á jarðhæð Suðurlandsbrautar 30, þar sem Íslandsbanki var til skamms tíma til húsa. Öll starfsaðstaða er fyrsta flokks í nýja húsnæðinu og aðstaða til fundarhalda mjög góð.



FASTEIGNAUMSJÓN ISS

Öll þjónusta við fasteignina á einni hendi.

Þjónusta ISS:

- Fjármálastjórnun
- Umsjón með leigurými
- Tæknilegur rekstur og viðhald
- Lóðaumsjón
- Ræsting og hreingerningar
- Orkustýring
- Viðhaldsáætlun

ISS tekur að sér öll verkefni sem tengjast fasteigninni og nærumhverfi hennar.

Með samstarfi við ISS um fasteignausmjón má tryggja virði fasteignarinnar, til lengri og skemmri tíma.



LEIÐANDI Í FASTEIGNAUMSJÓN

WWW.ISS.IS • SÍMI: 580 0600