

**Samantekt: Atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Áhrif staðsetningar og annarra gæðapáttanna.**

**Nemandi: Svava Jóhanna Haraldsdóttir**

**Sérsvið: Hagfræði**

**Dagsetning: Maí 2007**

Mikil fjölgun íslensku þjóðarinnar, brottflutningur frá landsbyggðinni ásamt aðstreymi erlendis frá hefur valdið stækkun höfuðborgarsvæðisins undanfarna áratugi. Stærri höfuðborgarsvæði fylgja breytingar á fyrirkomulagi þess og hafa plássfrekar atvinnugreinar verið að flytja sig í jaðarhverfi höfuðborgarsvæðisins þar sem verð á atvinnuhúsnæði er ódýrara og meira landsvæði fyrir hendi. Skrifstofu- og verslunartengd starfsemi hefur í auknum mæli staðsett sig í nálægð við miðbæ Reykjavíkur og í miðbæjarkjörnum nágrannasveitarfélaganna þar sem nánd við önnur fyrirtæki og viðskiptavinum skiptir miklu máli.

Fasteignamat ríkisins birtir ekki verð fyrir atvinnuhúsnæði þar sem kaupsamningar þykja fáir og eignir atvinnuhúsnæða margbreytilegar. Í þessari rannsókn var aðhvarfsgreiningu beitt á verð atvinnuhúsnæðis til að meta áhrif ýmissa gæða á verðið og þannig reynt að taka tillit til þessa breytileika. Tvær gæðaleiðréttingar voru gerðar á verði atvinnuhúsnæðis. Í fyrri gæðaleiðréttingunni var notast við öll gögnin og gervibreitur notaðar til að tákna hverja starfsemi atvinnuhúsnæðis. Í seinni gæðaleiðréttingunni voru gögnin aftur á móti flokkuð eftir starfsemi atvinnuhúsnæðis og hver flokkur síðan gæðaleiðréttur fyrir sig. Í ljós kom að seinni gæðaleiðréttingin var betri aðferð þar sem eignir atvinnuhúsnæða eru of margbreytilegar eftir tegund starfsemi til þess að hægt sé að meta saman.

Atvinnuhúsnæðismarkaðurinn er nátengdur efnahagslífinu. Gæðaleiðrétt vísitala atvinnuhúsnæðis sýndi tengsl við hina ýmsu þætti efnahagslífsins og gaf hagvöxtur m.a. ágæta vísbendingu um þróun atvinnuhúsnæðisverðs. Þegar uppgangur var í efnahagslífinu var hækkun í vísitölunni sjaldan langt undan. Fjárfesting atvinnuhúsnæða, útlánaaukning og fjármagnskostnaður fyrirtækja sýndu einnig samband við atvinnuhúsnæðisverð. Flestir hagvísar sem skoðaðir voru bentu til þess að verð atvinnuhúsnæðis muni staðna og jafnvel lækka á þessu ári.