



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2021 - 4674

Svar på spørgsmål fra Halime Oguz (SF) stillet den 22. juni 2021.

Doknr.
433084

Spørgsmål nr. 268:

”Vil ministeren oplyse, hvor mange og hvilke kommuner i Danmark, der har høje grundpriser, og hvor grundprisernes omfang kan fungere som barriere i forhold til at bygge almene boliger?”

Dato
19-07-2021

Svar:

Jeg har forelagt spørgsmålet for Bolig- og Planstyrelsen, der har oplyst følgende:

”Priserne på byggegrunde er markedsbestemte. I alle kommuner varierer byggegrundenes pris med deres beliggenhed og attraktivitet. Om en grundpris er høj eller lav vil derfor være en vurdering, som afhænger af den konkrete anvendelse.

Anskaffelsessummerne for almene boliger er underlagt geografisk differentierede maksimumsbeløb. Maksimumsbeløbene sætter en øvre grænse for huslejens størrelse, og den geografiske differentiering er begrundet i geografiske forskelle i byggeomkostningerne – herunder også i niveauet for grundpriserne. Maksimumsbeløbet sætter således en barriere for anskaffelsessummens størrelse og dermed også for, hvor dyre grunde der kan bygges på.

Der findes ikke en officiel statistik over grundpriser. Formentlig følger priserne på grunde prisudviklingen på private ejendomme, idet der dog kan være lokale afvigelser. Konjunkturudsving mv. i ejendomspriserne vil formentlig kunne genfindes i grundpriserne.

Nedenfor vises statistik over grundpriserne for realiserede almene byggeprojekter¹. Almene byggeprojekter, som må opgives på grund af for høje grundpriser, findes der ikke statistik for.

Tabel 1 viser de 10 kommuner med den højeste gennemsnitlige grundkøbssum pr. m² for almene byggeprojekter i perioden 2010-2020.

¹ Fra det fælles forvaltningssystem BOSSINF-STB: Statistikken over grundpriserne er baseret på den indberettede grundprissum pr. m² i det regnskab, som kommunalbestyrelsen har godkendt fra byggeherre ved påbegyndelsen af det almene byggeprojekt (skema B).



Den gennemsnitlige grundkøbssum pr. m² beregnes både ud fra det samlede areal af den købte grund og ud fra bruttoetagearealet af det almene byggeprojekt. Den gennemsnitlige grundkøbssum pr. m² beregnet ud fra bruttoetagearealet vil som udgangspunkt medføre en lavere grundprissum pr. m² for byggeprojekter i flere etager. For byggeprojekter i ét plan vil grundkøbprisen derimod som udgangspunkt blive højere, idet det kun er de bebyggede områder (og ikke udenomsarealerne), der medtages i bruttoetagearealet.

Tabel 1 viser, at de dyre grundprissummer til en vis grad "udlignes" mellem projekter, når der bygges i flere etager – som der ofte gøres i de store og dyre kommuner. Derfor er det ikke de samme kommuner, der ligger i toppen ved begge beregningsmetoder, og variationen i grundpriserne pr. etagemeter er mindre end variationen pr. kvadratmeter grundareal.

Tabel 1: De 10 kommuner med den højeste gennemsnitlige grundkøbssum pr. m² (grund og etage) for almene byggeprojekter i perioden 2010-2020 (i 2020-priser), samt antallet af projekter i perioden

Kommune	Antal Projekter	Grundprissum pr. m ² grund og (etage)
Aalborg	86	7.152 kr. (3.933 kr.)
Aarhus	61	5.640 kr. (3.541 kr.)
København	72	4.765 kr. (4.220 kr.)
Odense	27	4.187 kr. (3.503 kr.)
Frederiksberg	8	4.018 kr. (4.190 kr.)
Hillerød	7	3.802 kr. (3.188 kr.)
Kolding	19	3.404 kr. (2.517 kr.)
Ishøj	9	3.217 kr. (3.950 kr.)
Horsens	43	2.925 kr. (3.319 kr.)
Brønderslev	8	2.630 kr. (3.316 kr.)

Anm.: De gennemsnitlige grundkøbssummer pr. m² (DGS) er opgjort i 2020-prisniveau og indekseret med udviklingen i ejendomsprisindekset for landsdelen efter tilsagnsår. DGS er beregnet pba. gennemsnittet af grundkøbssummen divideret med det samlede areal af den købte grund (projekter i perioden 2010-2020). I de DGS i parentes er der divideret med bruttoetagearealet i projektet i stedet for arealet af den købte grund. Der medtages kun grundkøbssummer for købte arealer. For at opnå et retvisende billede af DGS (antallet af projekter, der ligger til grund for gennemsnitsberegningerne, varierer meget) er der kun medtaget kommuner, der har haft et projekt i mindst 5 ud af de 10 år. Outliers er sorteret fra.

Kilde: BOSSINF-STB status pr. 08.07.2021, Danmarksstatistik tabel EJ55.



Tabellen viser, at de store kommuner (København, Aarhus, Odense, Aalborg og Frederiksberg) har høje grundkøbssummer pr. m², men at der også er en høj gennemsnitlig grundkøbssum i kommuner som Ishøj, Hillerød, Kolding, Brønderslev og Horsens.”

Med venlig hilsen
Kaare Dybvad Bek