



# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri



Investering med perspektiv  
ved adm. direktør Mogens Lyck, Kuben A/S



# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri

Berlingske Tidende 29/12-2003



# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri

Berlingske Tidende 6/1-2004

# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri

- ◆ Investering med perspektiv
- ◆ Investering uden grønt perspektiv

# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri

## Energiforbruget i Danmark

- ◆ Byggesektoren bruger ca. 50% af Danmarks samlede energiforbrug
- ◆ Private boliger bruger ca. 30% af Danmarks samlede energiforbrug

# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri

- ◆ Grønne investeringer kan være økonomisk sunde investeringer, der har kort tilbagebetalingstid
- ◆ Men, det kræver investeringer her og nu
- ◆ Alternativ er at tage det løbende over driften

# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri

## Boligbestanden

- ◆ Nyt
- ◆ Eksisterende

# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri

Hvad må en bolig maks. koste til alm. mennesker

Hvad er alm. mennesker:

- ◆ Indkomst pr. mdr., person 1 20-22.000 kr.
- ◆ Indkomst pr. mdr., person 2 25-27.000 kr.
- 45-50.000 kr. x 12

Årlig husstandsindkomst 540-600.000 kr./år

Maks. gældsbyrde:  $(2.5-3) \times$  årsindkomst  $\Rightarrow$

Maks. anskaffelsessum: 1.4-1.8 mio. kr. pr. bolig

# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri

Hvad er en nybygget familiebolig i økonomiske termer

Salgsprisen: 17.000 kr./m<sup>2</sup>

(maks. gældsbyrde/17.000 kr.) =>

Boligens størrelse: ca. 80-100 m<sup>2</sup> (3-4 vær.)

Forbrugernes opfattelse: ca. 110-130 m<sup>2</sup> (4-5 vær.)

# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri

Anskaffelsessummen pr. m2 boligareal:

◆ Råjord	2.000
◆ Modning	500
◆ Entreprisen	12.500
◆ Omkostninger	<u>2.000</u>

17.000 kr. (heraf ca. 3.000 kr. i moms  
stempel, gebyrer m.v.)

# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri

Økonomisk overvejelse omkring anskaffelsessum

Billig jord  $\Leftrightarrow$  Billigt byggeri

Dyr jord  $\Leftrightarrow$  Dyrt byggeri

Hvad koster jord pr. m<sup>2</sup> – boligareal i København

- ◆ 3.000-6.000 kr.
- ◆ 2.000 kr. - enkelte steder

# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri

Hvad bestemmer jordprisen

Private:

Forventninger om høj pris

De kan vente (lav rente)

Ingen salgspligt

Offentlige:

Forventninger om høj pris

Markedspris

De kan vente

Ingen salgspligt

# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri

Konklusion:

Nye boligers anskaffelsessum styres af

- ◆ Husstandsindkomst
- ◆ Jordpriser (især det offentlige)
- ◆ Offentlige afgifter
- ◆ Færrest mulige investeringer her og nu
- ◆ Hellere driftsudgifter

# Arkitektur og Bæredygtighed i Dansk Boligbyggeri

Eksisterende boliger:

- ◆ 10-20% billigere end nye boliger
- ◆ Muliggør drømme om størrelse og beliggenhed
- ◆ Større driftsudgifter