

Byggegrundsprojektet

Midtvejskonference for Center for Bolig og
Velfærd

Peter Bogason, Projektleder

23 januar 2008

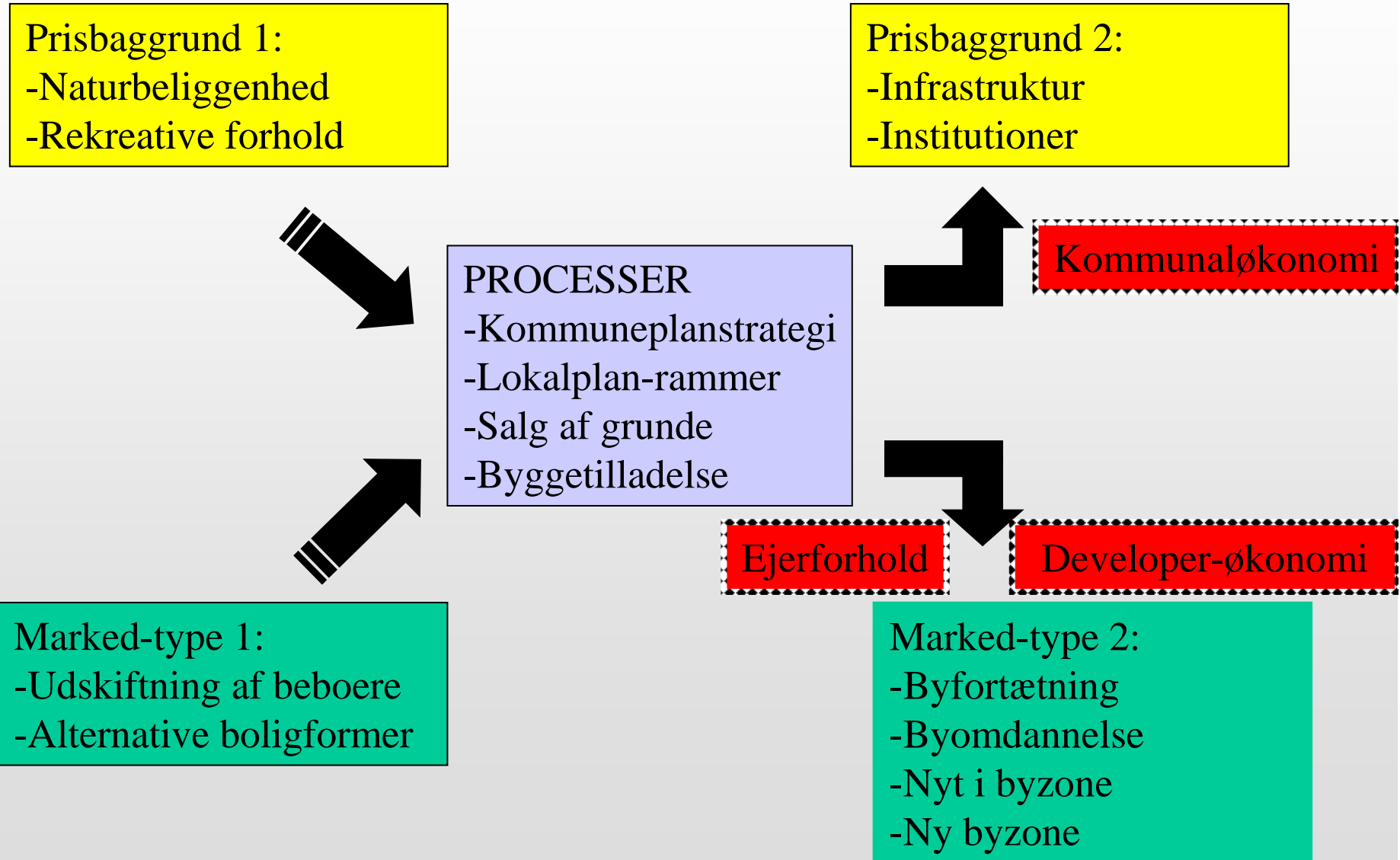
Hovedproblemstilling

Hvorfor er der et så relativt lille udbud af byggegrunde, at det ikke kan begrænse prisstigningerne på ejerboliger i vækstområder?

Spørgsmål om beslutninger

- Hvem deltager faktisk i beslutninger om udbud af grunde?
- Hvilke roller spiller politikere, administration, naboer, interesseorganisationer, developere?
- Hvad betyder planlovgivningen?
- Hvilke incitament er der for forskellige aktører i processerne?

Elementer i prisdannelsen



Kommunal-økonomi

- Indtægter ved salg af grunde
- Typer af skatteydere i ny bebyggelse
- Typer af institutionsforbrugere i ny bebyggelse
- Lokalisering i forhold til eksisterende institutioner
- Behov for nye institutioner

Blistrup Skole uden og med udbygning af Blistrup by

Blistrup Skole							
Alder	2006	2007	pct.	2010	pct.	2017	pct.
0	47	48	2,1%	41	-12,8%	36	-23,4%
1-2	90	79	-12,2%	88	-2,2%	76	-15,6%
3-5	154	164	6,5%	131	-14,9%	129	-16,2%
6-16	665	649	-2,4%	614	-7,7%	577	-13,2%
17-25	294	283	-3,7%	327	11,2%	334	13,6%
26-42	1057	1012	-4,3%	855	-19,1%	657	-37,8%
43-59	1203	1180	-1,9%	1170	-2,7%	1241	3,2%
60-64	455	465	2,2%	418	-8,1%	328	-27,9%
65-74	541	553	2,2%	653	20,7%	716	32,3%
75-84	257	251	-2,3%	250	-2,7%	319	24,1%
85 +	69	75	8,7%	78	13,0%	87	26,1%
I ALT	4.832	4.759	-1,5%	4.625	-4,3%	4.500	-6,9%

Tabel 1.3.2: Udvikling i antallet af 6 – 16 årige fordelt på skoledistrikter

	2007	2008	2011	2015	2019	Ændring			
						2007-08	2007-11	2007-15	2007-19
Bjerrnøjskolen	616	644	664	613	574	28	48	-3	-42
Blistrup Skole	657	632	619	628	638	-25	-38	-29	-19
Gilleleje Skole	1.170	1.162	1.228	1.225	1.276	-8	58	65	106
Græsted Skole	728	729	735	811	848	1	7	83	120
Helsing Skole	539	559	598	607	565	20	59	68	26
Ramløse Skole	473	457	415	361	335	-16	-58	-112	-138
Tingbakkens skolen	492	476	485	499	531	-16	-7	7	39
Tisvilde Skole	267	260	246	230	219	-7	-21	-37	-48
Tofteskolen	803	774	799	991	1.154	-29	-4	188	351
Vejby Skole	410	408	410	376	349	-2	0	-34	-61
Fiktive adresser	8	10	13	14	15	2	5	6	7
I alt	6.163	6.112	6.211	6.365	6.503	-51	48	202	340

Developer-økonomi

- Forholdsvis faste udgifter/m²
 - Byggemodning
 - Bygningsomkostninger
 - Salgsomkostninger
 - Renter
- Variable elementer
 - Bundliniekraft (15-20%)
 - Grundpris

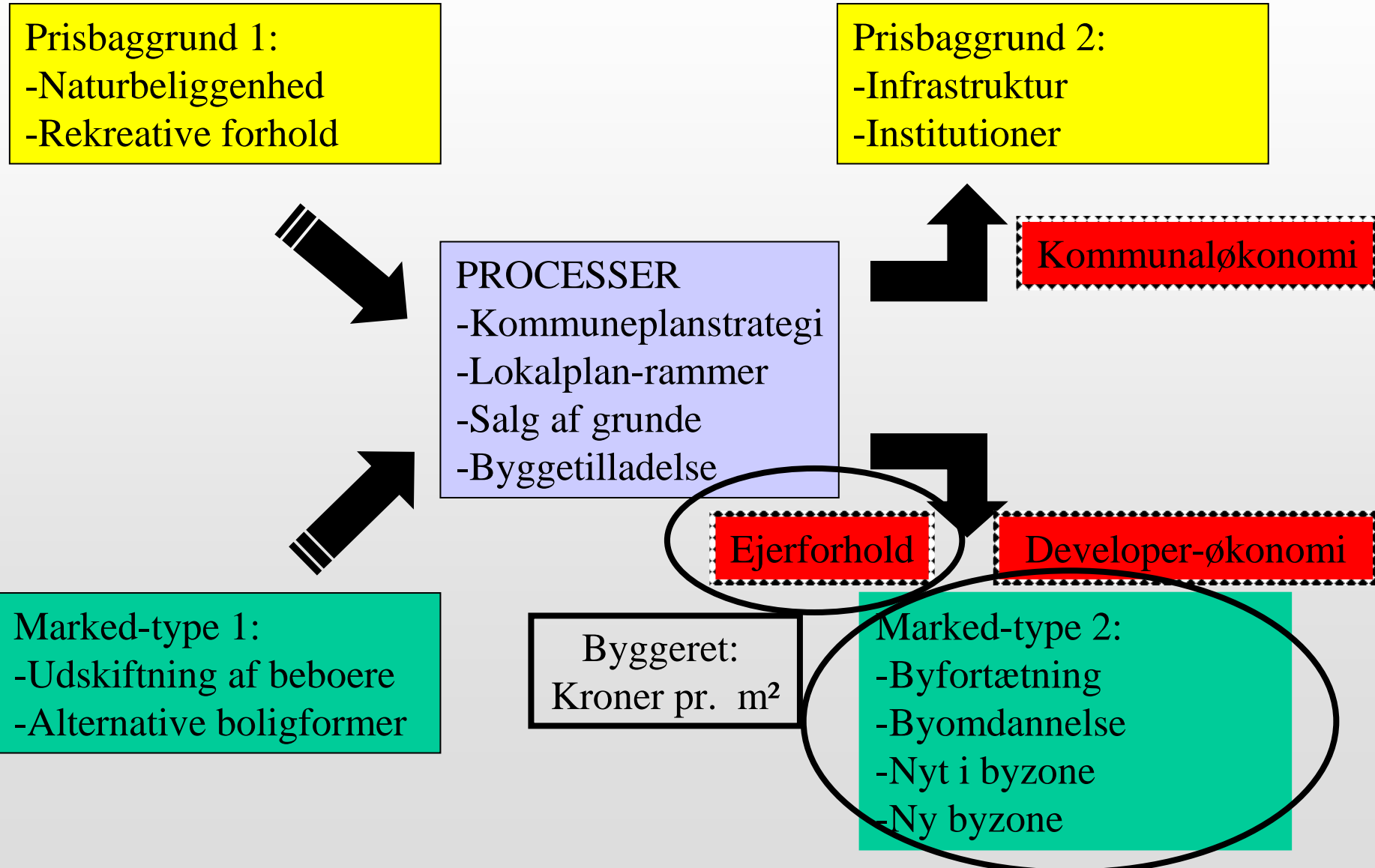
En developers kalkule

Post	Kr./m ²
Grundpris	12.000
Byggemodning	2.000
Entreprise	17.000
Finansiering	2.000
Markedsføring	400
Juridisk bistand	600
Omkostninger i alt	34.000
15 pct. avance	5.100
I alt	39.100
Potentiel salgspris	39.100

”Boligprisernes fald afspejles direkte i hvad developer kan give for grunden. For tiden tror folk, at de kan sælge til 6-10.000 kr. men developer kan kun købe for 3000 kr.”

Projektudviklingsdirektør

Hvad står kampen om?



**Men det må I læse om i
den kommende rapport!**

