

Store regionale forskelle i kvadratmeterpriser

I denne analyse sammenholder Byggeriets Evaluerings Center kvadratmeterpriser for henholdsvis nybyggeri og realiserede salg af bygninger til helårsbeboelse.

Analysen viser ændringer af bygge- og salgspriser over tid, og der ses betydelige regionale forskelle. Det fremgår blandt andet, at den gennemsnitlige salgspris ligger fra 50 % under til 150 % over den gennemsnitlige byggepris.

Byggeriets Evaluerings Center indsamler blandt andet byggepriser, dvs. kvadratmeterpriser for opførelse af nybyggeri, på danske byggeprojekter. Centret har netop offentliggjort kvadratmeterpriserne på sin hjemmeside, som løbende opdateres med nye projekter. Dermed stilles værdifuld viden til rådighed for offentligheden, som nu nemt kan få svar på spørgsmål som, *'hvad er den gennemsnitlige kvadratmeterpris for bygninger til helårsbeboelse i Midtjylland?'*

I forbindelse med offentliggørelsen af kvadratmeterpriserne opstod der interesse for at sammenligne BEC's data om byggepriser med offentligt tilgængelige data om salgspriser. Det vil være interessant at afdække forholdet mellem byggepris og salgspris dels over tid og dels fra region til region, hvilket er baggrunden for denne analyse.

Når den gennemsnitlige salgspris ligger over den gennemsnitlige byggepris er det en indikation på, at der er mulighed for at opnå et afkast i forbindelse med nybyggeri. Her skal det dog påpeges, at denne analyse ikke indregner omkostninger til grundkøb, finansiering mv., som naturligvis skal indgå i en business case for et konkret byggeprojekt.

Det skal også påpeges, at især salgspriserne varierer betydeligt indenfor samme region. Eksempelvis er salgsprisen pr. m² typisk højere i byzoner sammenlignet med landzoner. Denne variation kommer ikke frem i nærværende analyse, hvor der anvendes regionale gennemsnitstal.

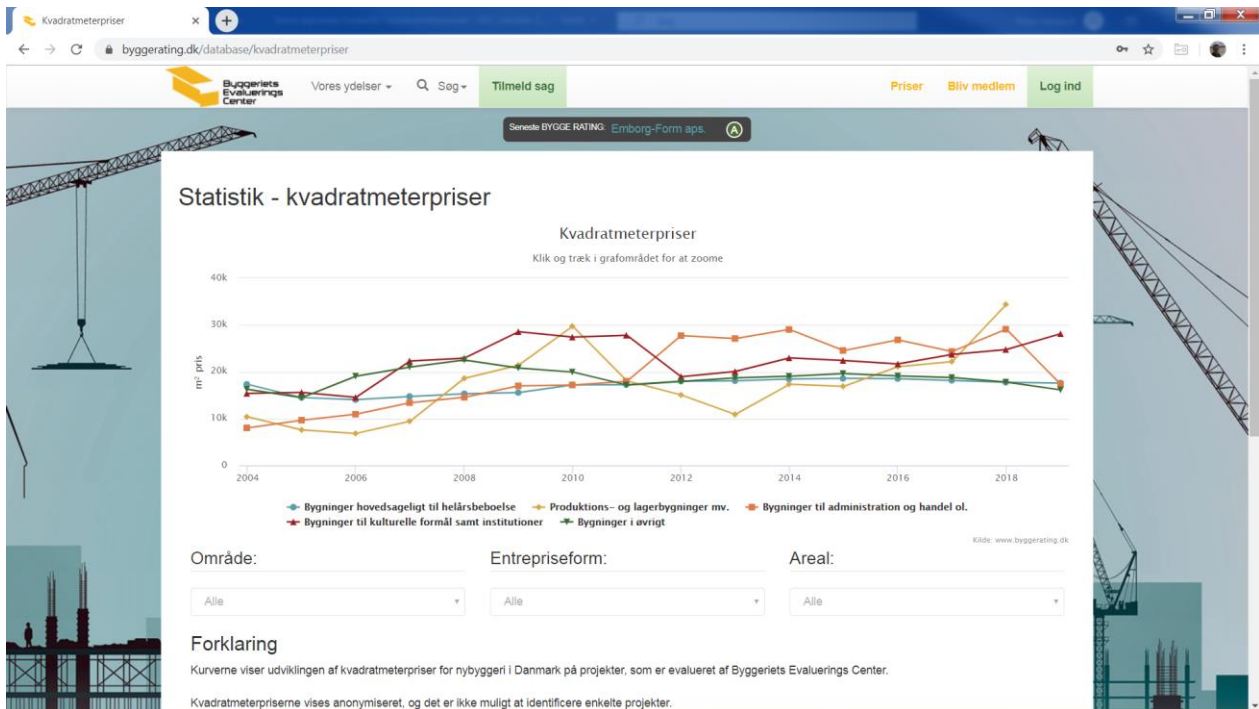
Analysen viser, at muligheden for at opnå et positivt afkast i forbindelse med nybyggeri varierer betydeligt over tid og fra region til region.

I visse regioner har den gennemsnitlige byggepris i perioder været højere end den gennemsnitlige salgspris. Det er en indikation på, at det har været svært at udvikle nye byggeprojekter med en sund businesscase i de pågældende regioner.

Byggepriser - kr. pr. m2 for nybyggeri

Byggeriets Evaluerings Center har siden 2004 indsamlet byggepriser i forbindelse med BYGGE RATING evaluering af rådgivere og entreprenører på danske byggeprojekter.

Centret har i efteråret 2019 offentliggjort byggepriser på sin hjemmeside. Oplysningerne på hjemmesiden bliver løbende opdateret, i takt med at centret indsamler data om nye byggeprojekter.



Figur 1. Skærbillede fra <https://byggerating.dk/database/kvadratmeterpriser>

Sådan beregnes byggeprisen, kr. pr. m2

Byggepris beregnes som den realiserede projektpri divideret med det samlede etageareal i henhold til BBR.

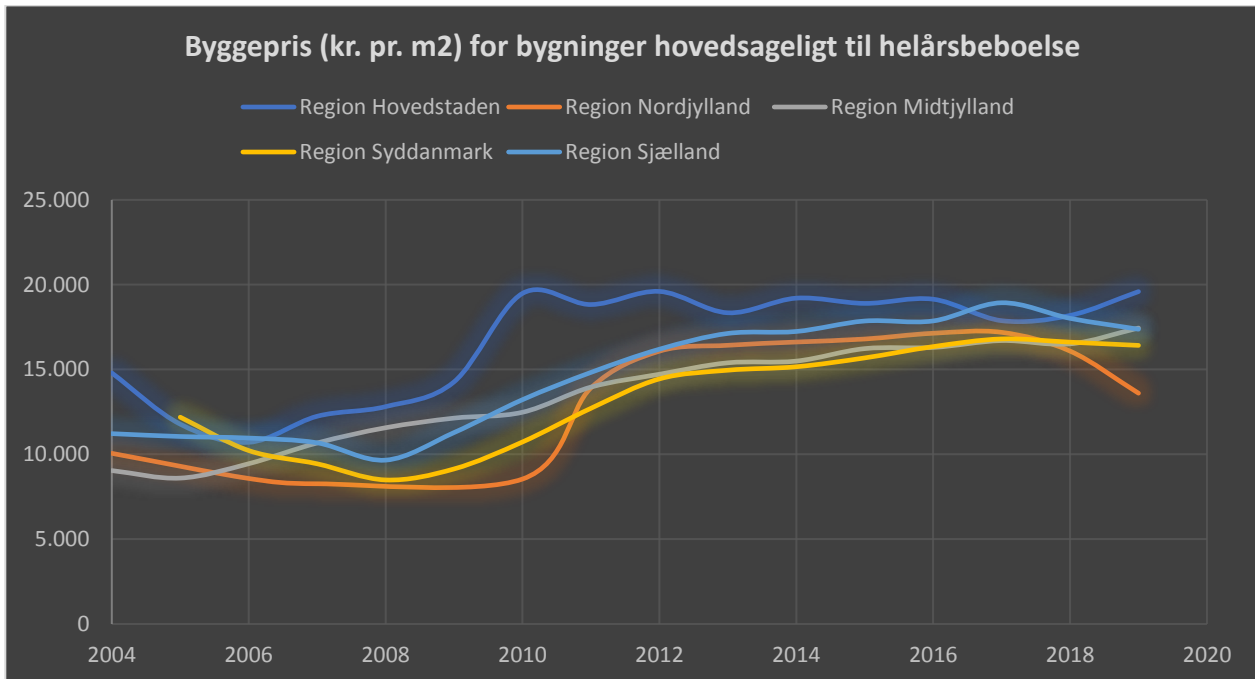
<p>I projektets pris medregnes omkostninger til:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rådgivning (fx arkitekt og ingeniør) • entreprenører • nedrivning af eksisterende konstruktioner • byggemodning, hvis den udføres i sammenhæng med de øvrige byggearbejder • bygherreleverancer (dog ikke løst inventar) • udearealer • ...og lignende omkostninger 	<p>I projektets pris medregnes ikke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grundkøb • løst inventar (hvis det er en bygherrelevance) • moms • finansieringsomkostninger • skatter og afgifter, som bygherren betaler direkte til eksterne myndigheder • genhusning • ...og lignende omkostninger
--	---

Det samlede etageareal = samlet bygningsareal + tagetagens samlede areal

I Figur 1 nedenfor ses udviklingen i byggepris pr. m² fordelt på de fem danske regioner. Ikke overraskende er byggeprisen i øjeblikket højst i Region Hovedstaden, mens den er lavest i Region Nordjylland.

Der ses en markant stigning i byggeprisen omkring år 2010. Det er sandsynligt, at forklaringen herpå er, at det drejer sig om byggeprojekter, der blev igangsat inden finanskrisen, og som først giver 'udslag' på kurverne i takt med at byggeprojekterne blev afsluttet.

Bemærk desuden, at byggeprisen har været stabil / svagt stigende i perioden 2012-2019. Hvis man korrigerer tallene for prisudviklingen i perioden, vil man se, at byggeprisen (realprisen) har været svagt faldende i perioden 2015-2019¹.



Figur 2. Byggepriser, 2004 - 2019

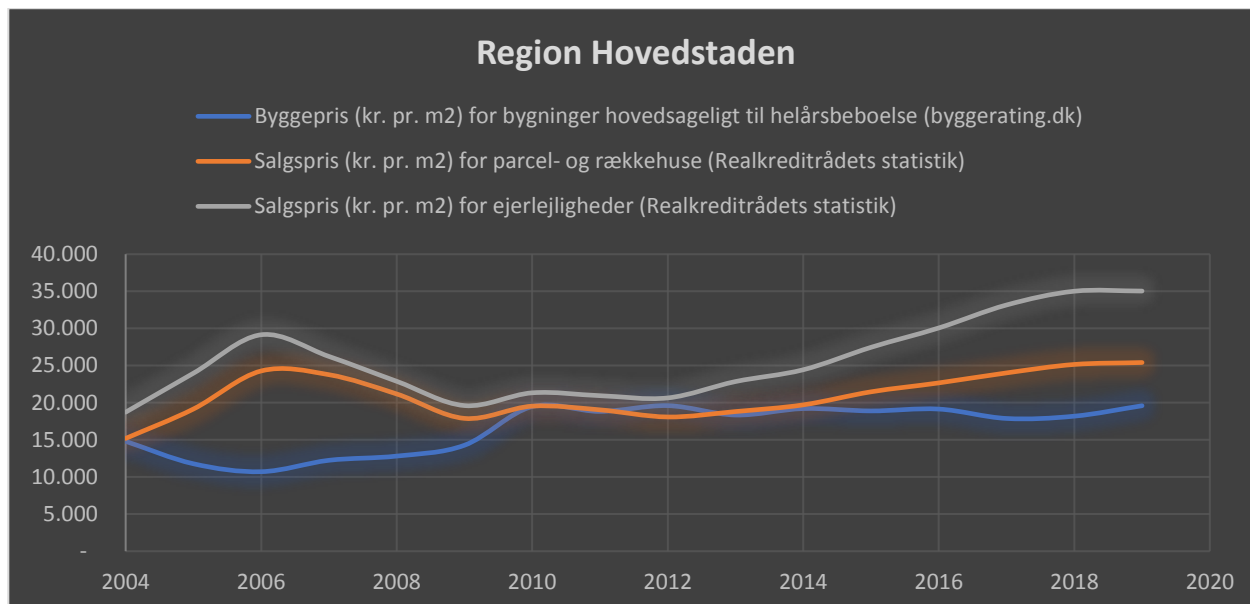
I det følgende vises byggepriser sammenholdt med gennemsnitlige salgspriser for realiserede handler for hver af Danmarks 5 regioner.

Salgspriser vises for både 'Parcel- og rækkehuse' og 'Ejerlejligheder'. Det har ikke været muligt, at lave samme opdeling af byggepriser, fordi der ville for få observationer i de enkelte grupper. Derfor vises byggepriser samlet for 'Bygninger hovedsageligt til helårsbeboelse'.

¹ Se <https://byggerating.dk/database/kvadratmeterpriser>, hvor alle priser er angivet i samme priseniveau.

Region Hovedstaden

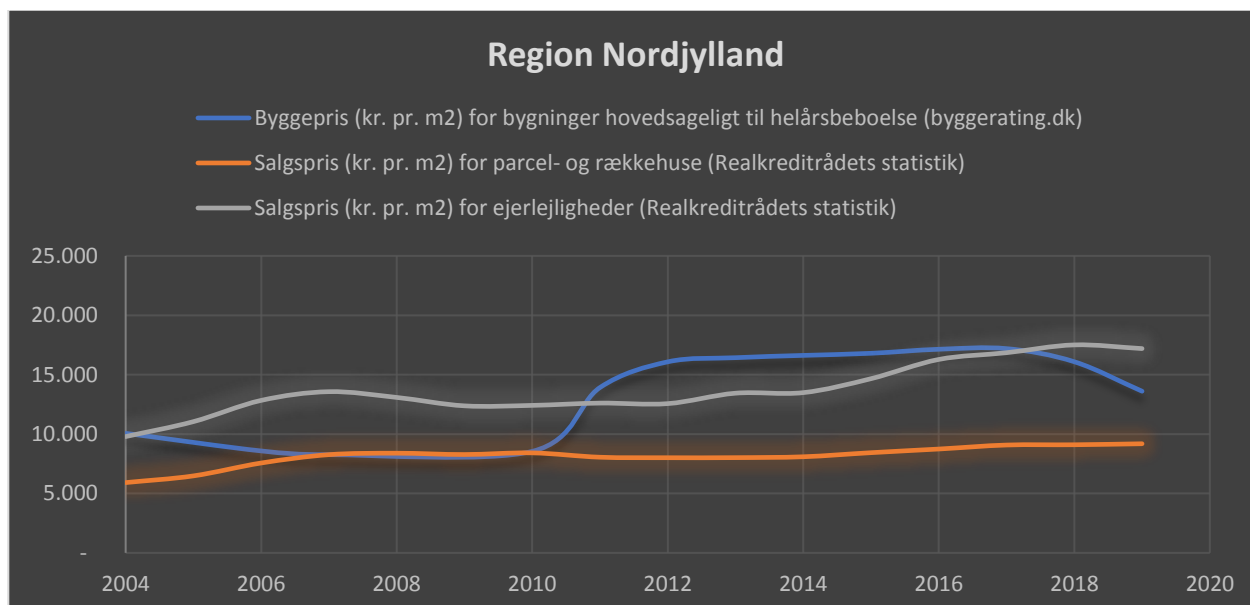
Region Hovedstaden er særligt interessant på grund af de høje gennemsnitlige salgspriser i forhold til landets øvrige regioner. I øjeblikket ses et stort gab mellem byggepris og salgspris på ca. 15.000 kr. pr. m² for ejerlejligheder. Men går vi tilbage til 2006 - altså årene umiddelbart før finanskrisen – var gabet endnu større, ca. 18.000 kr. pr. m² for ejerlejligheder



Figur 3. m² priser for Region Hovedstaden

Region Nordjylland

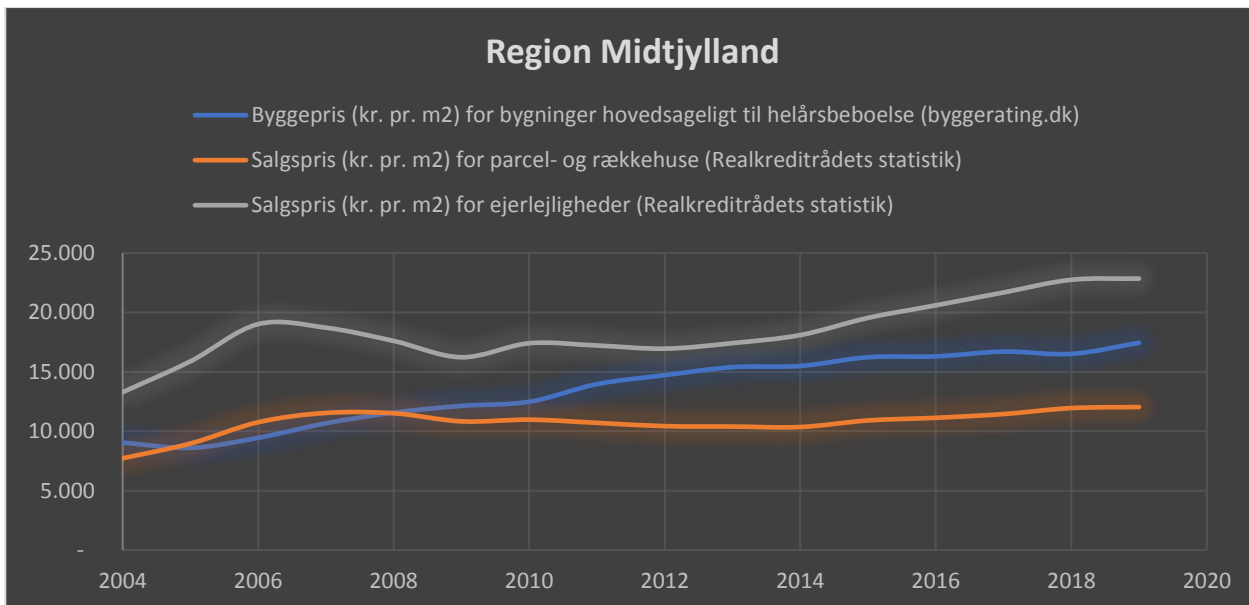
Her ses i øjeblikket den laveste gennemsnitlige byggepris pr. m². Bemærk, at byggeprisen ligger over salgsprisen i årene 2011 -2017, hvilket indikerer et marked for nybyggeri, der er under pres. Der er dog undtagelser som f.eks. Aalborg hvor nybyggeriet har bedre vilkår.



Figur 4. m² priser for Region Nordjylland

Region Midtjylland

Her ligger salgspriserne i et relativt højt niveau, hvilket giver gode muligheder for nybyggeri af især ejerlejligheder.

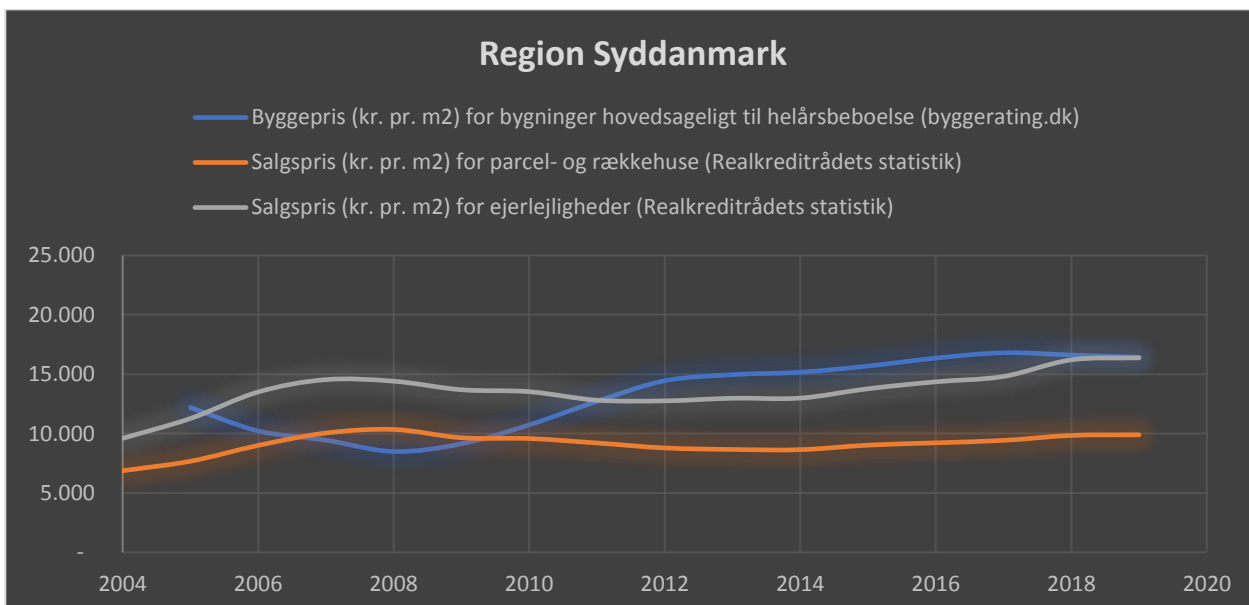


Figur 5. m2 priser for Region Midtjylland

Region Syddanmark

Udviklingen i byggepriser og salgspriser i Region Syddanmark er meget lig den tilsvarende udvikling i Region Nordjylland. Bemærk, at byggeprisen ligger over salgsprisen i årene 2011 -2018, hvilket indikerer et marked for nybyggeri, der er under pres.

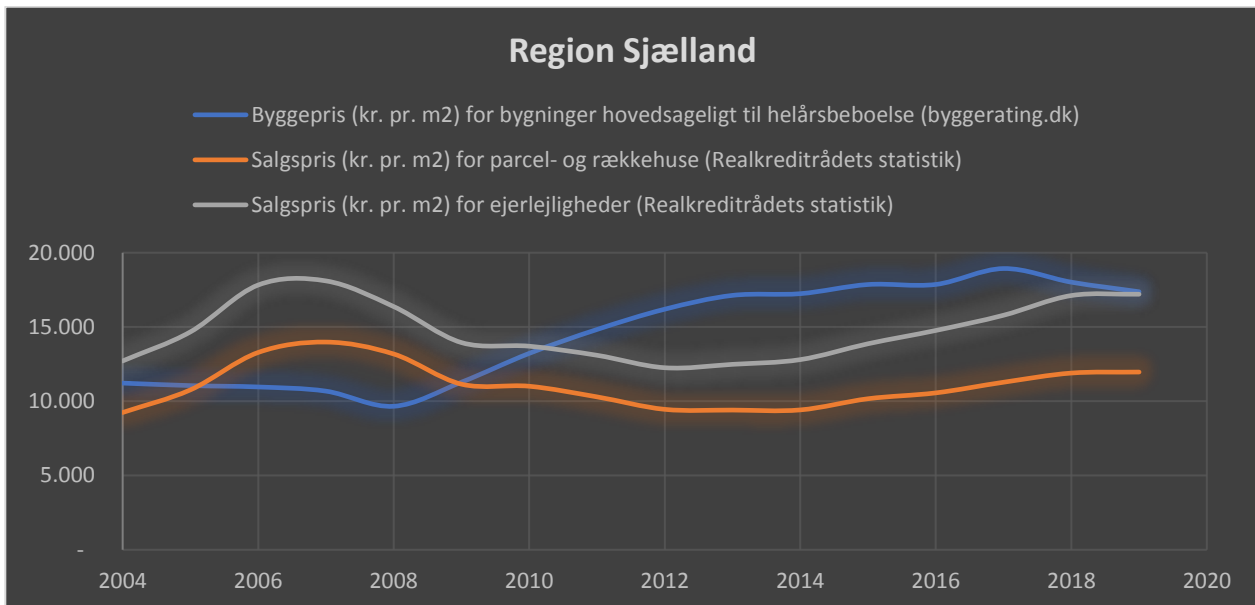
Der foreligger ikke oplysninger om byggepriser i 2004 for dette segment.



Figur 6. m2 priser for Region Syddanmark

Region Sjælland

Bemærk, at byggeprisen ligger væsentligt over salgsprisen i årene 2010 – 2019, hvilket indikerer, at markedet for nybyggeri også i denne region er under pres. Dog ses et fald i byggeprisen efter 2017, hvilket vil medvirke til at åbne markedet for nybyggeri.



Figur 7. m2 priser for Region Sjælland

Bag om analysen

Byggepriser for er hentet fra www.byggerating.dk og omfatter i alt 1856 byggeprojekter, der er afsluttet i årene 2004-2019. Byggepriser omfatter udelukkende nybyggeri. Det enkelte byggeprojekt indregnes i det år, byggeriet tages i brug.

Byggepris beregnes som den realiserede projektpris divideret med det samlede etageareal i henhold til BBR (Samlet bygningsareal + tagetagens samlede areal).

Salgspriser er hentet fra Realkreditrådets statistik (<https://rkr.statistikbank.dk/201>), baseret på realiserede handler i årene 2004-2019. Salgspriser omfatter både eksisterende byggeri og nybyggeri.

Både byggepriser og salgspriser er i denne analyse angivet i *løbende priser*.

For yderligere information:

Byggeriets Evaluerings Center

Strandgade 27B, Plan 5, 1401 København K.

Telefon: 3264 1440 e-mail: info@byggerating.dk

www.byggerating.dk

Byggeriets Evaluerings Center er en erhvervsdrivende fond, stiftet i 2002. Centrets indtægter kommer fra salg af analyser og evalueringssydelsler til bygherrer, rådgivere og entreprenører.

Byggeriets Evaluerings Center er ikke kun et praktisk samarbejde om nogle statistikmål. Det er udtryk for en kritisk bevidsthed om byggeriet. Vores formål er ikke alene at producere tal, men at skabe en proces, der ændrer byggeriet og dermed også de tal, som vi måler.

Medlemmer hos BEC har mulighed for at foretage sorteringer og analyser i databasen på centrets hjemmeside www.byggerating.dk.

Byggeriets Evaluerings Center har i 2019 indgået en samarbejdsaftale med Statens Byggeforskningsinstitut, som i løbet af 2020 overtager alle evalueringsaktiviteter fra Byggeriets Evaluerings Center.