



TEMA
Nybyggeri

Det er især børnefamilier, som tiltrækkes af idéen om at få bygget drømmehuset på en nyudstykket grund.

RIFT OM DE GODE BYGGEGRUNDE

Danskerne er vilde med at bygge, og nye udstykninger er et hit for dem, der vil være med til at skabe et nyt kvarter, hvor naboerne har et fælles udgangspunkt.

AF MARIANNE VESTERGAARD NIELSEN // REDAKTION@BOLIGEN.DK // FOTO: PR/LIND & RISØR

Danskerne er vilde med at flytte i nyt. Der er godt gang i byggeriet i alle de større byer i Danmark – både når det gælder projektbyggeri og de mere individuelle familiehuse. Og især lysten til at bygge nyt hus til familien har fået efterspørgslen på byggegrunde til at stige.

Der er flere muligheder, når man kigger efter grund. Den nemmeste løsning er at få bygget på en af de grunde, som byggefirmaerne selv udstykker, og den mulighed vælger mange danskere – især familier med børn.

»Nyudstykningsgrunde taler til børnefamilier, der gerne vil skabe et hjem i et kvarter, de kan være med til at præge fra starten. Alle flytter ind samtidig, og familierne begynder på lige præmisser. Der er ingen 'konger', der har boet der i mange år, og plejer er ikke engang født. Nogle købere får pustet liv i den indre pioner, og det er bogstavelig talt også en helt ny grund, der skal bygges på,« siger salgsschef hos Lind & Risør, Morten Bertelsen.

DER ER DA også umiddelbart mange fordele ved at bygge på netop den måde. På sådan et bart territorium får køberne en fast pris på både grund og typehus. Familierne risikerer ingen ekstra regning, der kan vise sig



Ved at få bygget på en grund, som byggefirmaerne selv udstykker, slipper man for mange faldgruber.

blandt murbrokkerne fra et nedrevet hus. Såsom at der skal fjernes f.eks. forurening, eller at grunden skal rettes op, før familien kan komme i gang med at bygge sit nye hus på en gammel grund. De uvisheder undgår nybyggerne, når de køber grund og hus til en fastlåst pris.

På nyudstykede områder kan det se ud som om, husene ligger meget tæt. Men det handler mere om, at husene er blevet større i forhold til matriklen.

»Tidligere var udnyttelsesgraden 25 pct., mens den i dag er 30 pct. Mange familier bygger større huse omkring de 200 kvm til fire-fem personer. De vil have gode, store børneværelser og aktivitetsrum, hvor fællesskabet er omdrejningspunktet. Her kan børnene mødes og se tv eller spille playstation i stedet for at mure sig inde på hver deres værelse. Det er en kvalitet i et hus, at der er rum til fælles interesser,« siger Morten Bertelsen fra Lind & Risør.

OGSÅ HOS HUSBYGGERFIRMAET HusCompagniet har man i øjeblikket nyudstykningsgrunde til salg, hvor de tilbyder skræddersyede huse til kunderne. Her oplever administrerende direktør Steffen Baungaard, at uanset landsdel skal de samme parametre være opfyldt for at tiltrække kunderne.

»Det skal være let at komme til og fra de nærmeste storbyer, hvor forældrene typisk pendler til og fra job. Jo længere man rykker ud af byerne, jo mere bolig får man for pengene, og dermed længere transport, og derfor er god infrastruktur vigtig. Der skal også være børnehaver og skoler og indkøbsmuligheder, og hvis nettotilflytningen er god i den pågældende kommune, er det rigtig interessant,« siger Steffen Baungaard.

DER KAN LET gå flere års arbejde forud et nyudstykket område kan blive sat til salg i parceller. Der er lokalplaner, der skal holdes og naboer, der skal høres, og det tager som regel to et halvt år at udvikle en landzone, før der kan bygges.

»Typisk er der 40-60 parceller i en ny udstykning, og normalt er 33-40 pct. af grundene solgt efter det første år. Derefter sælges omkring 20 pct. pr. år. Det er vigtigt at sætte prisen på grunden uden at være grådig. Vores filosofi er, at vi skal købe grunde og sælge hurtigt,« siger Steffen Baungaard.

Fra det første spadestik er taget, går der i gennemsnit fire måneder med fysisk byggetid, inden familierne kan overtage nøglerne til deres nye bolig, når der bygges på nyudstykningsgrunde. ●



Sundmolehusene er det største projekt til salg i Nordhavn lige nu, og salget af boliger går indtil videre rigtig godt.

PROJEKTSALG I STOR FREMGANG

Priserne for ejerlejligheder solgt som projektsalg i København er steget markant de seneste to år, og meget tyder på, at den udvikling fortsætter.

AF ANNA KEEMINK // REDAKTION@BOLIGEN.DK // FOTO: PR/HOME

Det skræmmer ikke de københavnske boligkøbere at sætte underskriften på en købsaftale uden at have set den færdige bolig. Antallet af ejerlejligheder, der blev solgt som projektsalg i København, steg fra 601 i 2014 til 852 i 2015, viser tal fra Boligsiden.dk. Salget i år er indtil videre på niveau med sidste års salg ved samme tid.

»Der bliver bygget meget i disse år, men lejlighederne sælger også. Markedet for projektsalg har ligesom resten af boligmarkedet kunnet høste frugten af den lave rente, der har sat skub i mange boligkøbere både sidste år og i år,« siger Birgit Daetz, der er kommunikationsdirektør for Boligsiden.dk.

HOS EJENDOMSMEGLERKÆDEN HOME bekræfter man, at salget af projektlejligheder går ekstremt stærkt lige nu.

»Vi oplever, at projektmarkedet er mere attraktivt lige nu end gængslemarkedet. Vi har haft nogle projekter i Indre By, som er blevet solgt meget hurtigt, og i Nordhavn er der virkelig gang i markedet – her har vi allerede solgt halvdelen af lejlighederne i et nyt projekt, selvom der er halvandet år til indflytning,« siger ejendomsmægler Morten Holm Møller, som er

projektansvarlig hos Home City. Han forklarer, at der er flere grunde til, at de nybyggede lejligheder går som varmt brød. En af dem er, at de henvender sig til en bred skare af købere.

»Boligerne rammer et bredere segment end andre boligtyper. Vi sælger både til børnefamilier, der finder det praktisk, at alt er nyt og vedligeholdelsesfrit, at der er elevator osv., og til yngre og ældre par samt investorer, der vil leje lejlighederne ud. Der er også en del udenlandsdanskere, der køber projektsalg,« siger han.

IFØLGE BOLIGSIDEN.DK LÅ gennemsnitspriserne for ejerlejligheder solgt som projektsalg i København på i gennemsnit 34.766 kr. pr. kvadratmeter i 2014. I 2015 lå den gennemsnitlige salgspris på 40.232 kr. pr. kvadratmeter, og i år er priserne indtil videre helt oppe på 43.706 kr. pr. kvadratmeter. Til sammenligning blev lejlighederne i al almindelighed i København by solgt for i gennemsnit 35.597 kr. pr. kvadratmeter i juli 2016.

Ifølge Morten Holm Møller fra Home er der dog lige nu så godt gang i salget af projektboliger i alle områder af København, at han forventer prisstigninger i den kommende tid. ●