



FINANS

Med data skal byer og boliger bygges

I de kommende år vil der fortsat blive bygget i stor stil herhjemme. Det er godt, så længe vi bygger det rigtige.

DEBAT | 21.02.2022 KL. 09:15

Anders Hyldborg



Anders Hyldborg, adm. direktør i BoligPortal

Der bygges som aldrig før i Danmark. Nye ejendomme og lejlighedskomplekser skyder op på ethvert gadehjørne i storbyerne, og lysten til at investere er stor. Det glæder mig, for de seneste fem år som direktør for en lejeboligportal har tydeligt vist mig, at der massiv mangel på lejeboliger her i landet.

I de kommende år vil der fortsat blive bygget i stor stil herhjemme. Det er godt, så længe vi bygger det rigtige. Mulighederne for at opføre ejendomme, som matcher efterspørgslen, er heldigvis mere til stede end nogensinde. Nøglen til at forudsige præferencer og undgå tomgang samt validere sin investering går igennem det datadrevne byggeri.

Mange selskaber i ejendomsbranchen er allerede dygtige til at udnytte data effektivt og bruge deres viden til at bygge efter markedets behov. Men nye dataværktøjer vinder frem i disse år, og de rummer et potentiale, som kan gøre os endnu mere præcise, hvis vi klogt og strategisk udnytter indsigterne.

Vi skal med andre ord gemme mavefornemmelserne væk og droppe tankegangen ”sådan har vi altid gjort” til fordel for datadrevne beslutningsprocesser – og så selvfølgelig erfaring. Beslutninger funderet i data er gode, fordi de bliver truffet på et faktisk grundlag, og med det sparer man ofte tid og ressourcer. De aktører, der formår at bruge data på den måde, vil også være dem, som skaber de stærkeste og mest solide forretninger.

Der er opstår konstant nye krav og behov til de danske ejendomme, så vi skal blive endnu skarpere til at forudse trends og fornemme, hvor markedet bevæger sig hen - og her er data altså et helt centralt styrings- og beslutningsværktøj.

Det giver i forvejen dygtige ejendomsudviklere muligheden for at fremskrive tomgang, vurdere investeringer og afdække, hvor smertegrænsen er for boligsøgende på et givent lejemål i en given bydel og helt ned på gadeniveau. Og så skal vi hele tiden huske på, at brugen af data mange gange optimerer den tid, en given opgave tager.

For at give et eksempel vil det med de rette data være muligt at fastslå meget præcist, hvordan den perfekte bolig ser ud for det midaldrende par i Kolding eller for et ungt menneske i København.

I Kolding viser vores data f.eks., at rækkehuse på 90 m² med en husleje mellem 8.600-8.800 kr. er i meget høj kurs. Og rækkehuset taber ikke synderligt i attraktionsværdi, selvom det ligger 5-8 km fra centrum. Rykker vi øst på til Hovedstaden – nærmere bestemt Nørrebro – kan vi se, at de mest efterspurgte boliger er de helt små på 31-33 m². Huslejen ligger mellem 6.800-7.200, hvilket giver en fornuftig kvadratmeterpris for området på cirka 2.600 kroner. Modsat i Kolding er placeringen tæt på centrum meget vigtig her.

Med intelligent byudvikling baseret på data imødekommer vi ikke blot efterspørgslen og danskernes behov – vi styrker også forretningen for aktørerne i ejendomsbranchen.

Vi er først lige begyndt, og flere og flere får øjnene op for potentialet i data. For mig bliver det næsten magisk, når vi via data, år efter år, kan sige noget om fortiden, nutiden og ikke mindst fremtiden på lejeboligmarkedet.