

Markedsanalyse

Udkast af 31. maj 2019

Udarbejdet for

DEAS Asset Management og Næstved Kommune

Indhold

Introduktion	2
Demografisk analyse	3
Boligmassen og -markedet i Næstved	12
Markedet for erhvervsejendomme	25
Indikativ vurdering af byggeretsværdier	27
Parkering og afledt økonomi	35

Introduktion

Opdrag og indhold

Næstved Kommune har igangsat en undersøgelse af de potentielle udviklingsmuligheder for en række bynære arealer ved Næstved Havn. I den forbindelse har kommunen behov for at belyse hvorvidt der vurderes at være investorer, som har interesse i at investere i byudviklingsprojektet og i et sådant omfang, at projektet er økonomisk realiserbart.

DEAS Asset Management har i denne sammenhæng fået til opgave at udarbejde en foranalyse, som skal anskueliggøre markedsforholdene for udvikling af fast ejendom, herunder at vurdere om investeringscasen er tilpas attraktiv til at kommercielle investorer ønsker at deltage i den planlagte byudvikling eventuelt gennem et udviklingsselskab. Som grundlag for DEAS Asset Managements arbejde har Cushman & Wakefield RED udarbejdet nærværende markedsanalyse.

For at skabe en både robust og realistisk byudviklingsplan er der behov for at stille skarp på Næstved indenfor en række temaer. Markedsanalysen omfatter bl.a. en boliganalyse, hvor der sættes fokus på Næstveds boligmarked i sin helhed, og på Næstveds rolle som bosætnings by i dag og i fremtiden. Boliganalysen tager afsæt i et analytisk overblik over kommunens og byens demografiske og boligtypemæssige udvikling, både historisk og fremtidige udvikling. Som en del af analysen gennemføres endvidere en kortfattet erhvervsanalyse. Til brug for opstillingen af investeringscasen foretages der indikative vurderinger af byggeretsværdier for udvalgte ejendomstyper, efter anvendelse og kvalitet, samt en vurdering af de afledte økonomiske konsekvenser ved en given parkeringsstrategi. Følgende hovedelementer indgår i markedsanalysen:

- **Demografisk Analyse**
- **Boligmarkedsanalyse**
- **Kort erhvervsanalyse**
- **Indikativ vurdering af byggeretsværdier**
- **Konsekvensvurdering af parkeringsløsninger**

Analysen er udarbejdet til som baggrundsmateriale til foranalysen der udarbejdes af DEAS Asset management og kan alene anvendes som internt bilag. Markedsanalysen må derfor kun offentliggøres efter aftale med RED.

Demografi

Befolkningsudvikling

Den demografiske udvikling har afgørende betydning for efterspørgslen på boliger, ligesom forventningerne til fremtiden påvirker udviklere og investorers aktivitet på markedet.

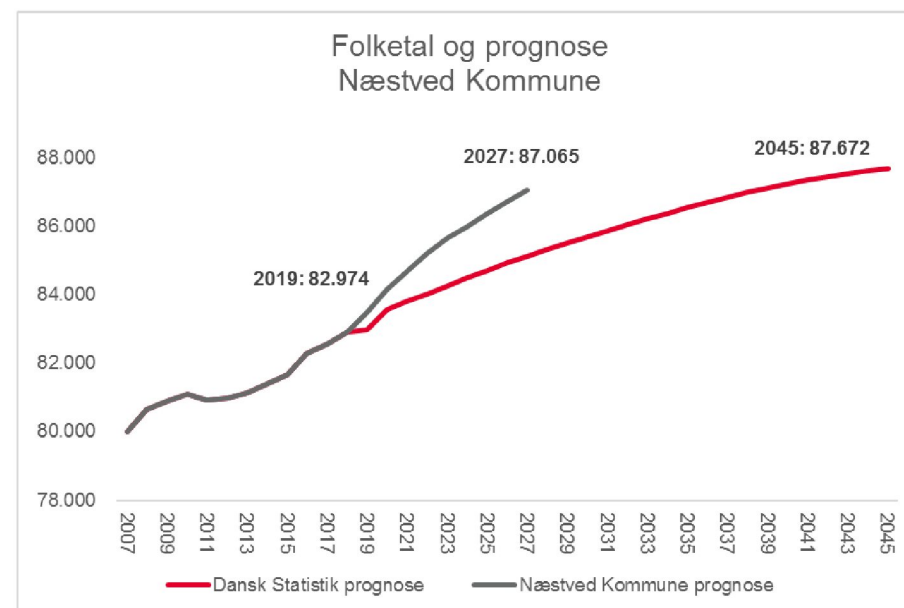
Folketallet i Næstved Kommune (NK) har været stigende siden 2007, fra ca. 80.000 indbyggere til 82.974 i 2019, altså en positiv udvikling på ca. 3,7%, eller i gennemsnit ca. 250 indbyggere om året.

I Danmark udarbejder både Danmarks Statistik (DST) samt de enkelte kommuner befolkningsprognoser. Mens prognosen fra DST primært er baseret på fertilitet, dødelighed og nettoindvandring, er der i de kommunale prognoser yderligere parametre, hvor bl.a. boligbyggeprogrammet har betydning for den forventede befolkningsudvikling.

I figuren til højre ses befolkningsprognosen fra DST sammenholdt med prognosen udarbejdet af NK. Sidstnævnte forventer en mere positiv befolkningsudvikling sammenholdt med DST. Prognosen fra NK rummer en tilvækst på **4.091** borgere frem mod 2027, mens DST forventer en tilvækst på ca. **2.154** borgere i samme periode.

Befolkningsprognosen fra NK kan synes positiv, set i forhold til den historiske udvikling, men under alle omstændigheder bør der arbejdes strategisk på boligudbuddet – for at kunne tiltrække og fastholde borgere. Det skal bemærkes, at markedsanalysen som udgangspunkt beskæftiger sig med en 10-årig periode, fra 2019 – 2029. Dog fremskrives enkelte datakilder ikke så langt, f.eks. NK boligprognose som går til 2027, og NK befolkningsprognose er også fremskrevet til 2027.

DST har lavet befolkningsprognosen frem til 2045, hvor befolkningstallet fremskrives til 87.672, altså en forøgelse på ca. 5,6%. Dette giver en gennemsnitlig befolkningstilvækst på ca. 180 personer om året. Som det også fremgår af figuren, forventes befolkningsvæksten at være aftagende over tid.



NK udgav i 2017 et boligbyggeprogram, som er blandt de danner en del af grundlaget for kommunens befolkningsfremskrivning. I 2018 var der estimeret 1.277 nye boliger i NK frem mod 2027 – primært parcelhuse. Dette tal medregner ikke det planlagte udviklingsprojekt ved Næstved Havn.

En boligforøgelse på 1.277 boliger frem mod 2027 er en ikke uvæsentlig forøgelse, og bør tages i betragtning i forhold til byudviklingsplanen, således at der ikke kommer et overudbud af boliger.

Denne boligforøgelse er dog kun en opgørelse over det potentiale som findes i kommunen, og altså ikke et udtryk for hvor meget som de facto bliver og reelt efterspurgt.

Demografi

Befolkningsudvikling

Hovedbyerne vokser generelt på nationalt plan på trods af vigende befolkningstal i mange kommuner. Det er derfor vigtigt at se på den forventede udvikling på aggregeret niveau på kommuneniveau for at kunne vurdere den fremtidige efterspørgsel på boliger og boligtyper. Både Næstved By, samt den øvrige del af kommunen undersøges, og der skelnes imellem disse for at give et klarere billede af den forventede boligafsætning i Næstved By, og derved også ved Næstved Havn.

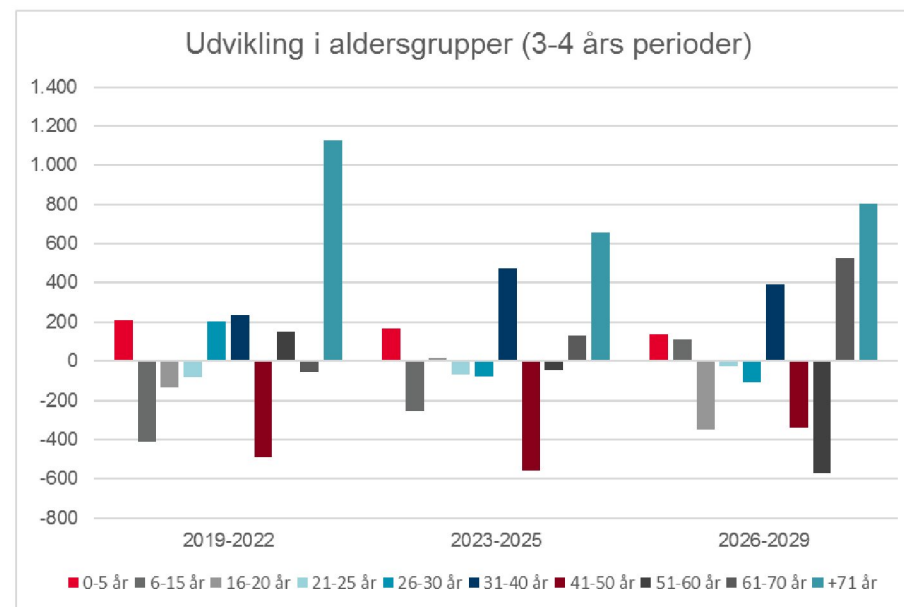
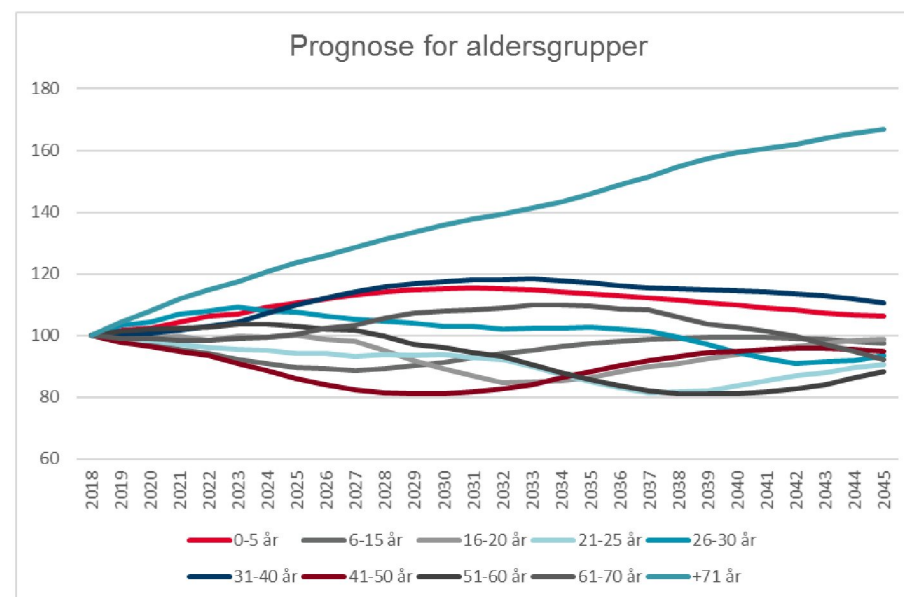
I øverste figur til højre, ses udviklingen i antallet af borgere efter udvalgte aldersgrupper. Generelt svinger hovedparten af aldersgrupper indenfor 20 indekspoint, med undtagelse af aldersgruppen +71 år, som forventes at stige stødt frem mod 2045 hvor aldersgruppen er vokset fra ca. 11.400 til 18.300 ældre.

Efterkrigsgenerationen eller de såkaldte ”baby boomers”, er generationen født i de to årtier efter 2. verdenskrig. Denne generation var med til at opbygge den store velstand vi kender i dag. Det er denne generation som udgør den næste generation af ældre og pensionister, og de adskiller sig grundlæggende fra de nuværende ældre, ved at være finansielt stærke bl.a. i form af pensionsopsparing og friværdier.

I dag svarer den ældste aldersgruppe, +71 år, til ca. 14% af borgerne i NK. I 2029 forventes denne aldersgruppe at udgøre ca. 17%, svarende til en forøgelse på ca. 3.150 personer.

I nederste figur til højre ses udviklingen i antallet af borgere i udvalgte aldersgrupper i 3-4 årige perioder. Overordnet viser tabellen at borgere indenfor aldersgrupperne 26-40 år samt +61 år er de grupperinger som vokser mest.

I 2029 forventes disse grupperinger at udgøre 48% af borgerne i NK, og er også den gruppering som flytter mest, enten til den første familie bolig, ved skilsmisse eller når børnene er flyttet hjemmefra.



Demografi

Ekstern tilflytning

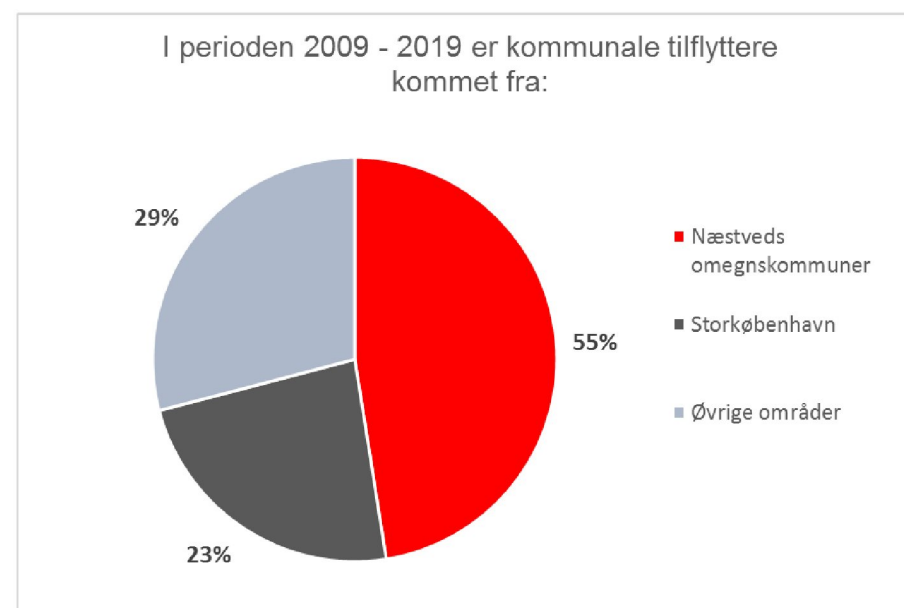
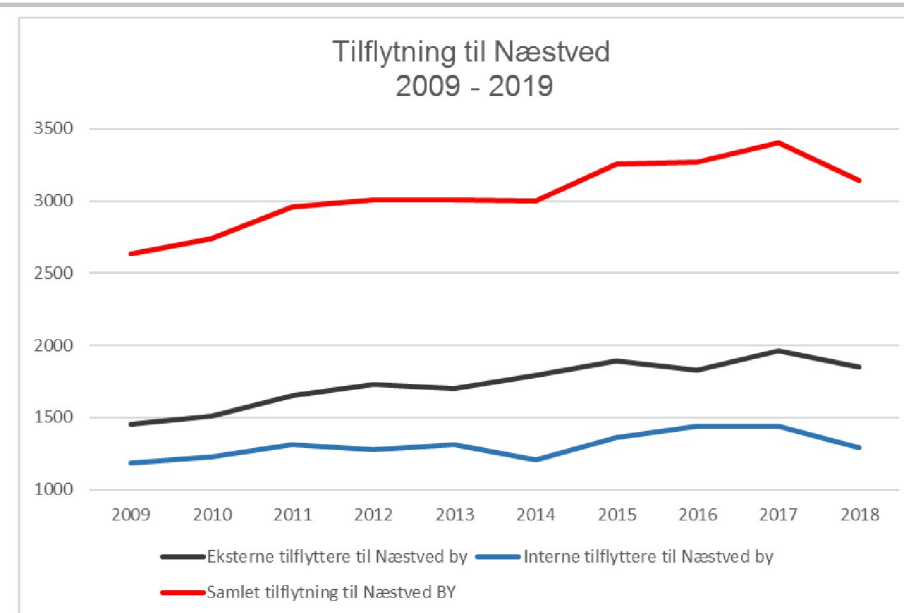
Af figuren til øverst til højre ses den samlede tilflytning til Næstved By i perioden fra 2009 – 2019. Samlet er 31.420 personer tilflyttet Næstved by i løbet af denne 10 årige periode.

Heraf stammer 57% fra andre kommuner (eksterne tilflytninger), og 43% kommer internt fra Næstved Kommune (interne tilflytninger). Antallet af tilflyttere uden for kommunen er siden 2009 vokset med ca. 27%, og viser således en positiv trend, der er vigtig at tage med i vurderingen af bolig efterspørgslen.

Denne udvikling kan bl.a. være en reaktion på de meget høje boligpriser i København og omegn, der erfaringsmæssigt øger efterspørgslen på boliger i de øvrige kommuner i regionen. I en periode med lavkonjunktur hvor boligpriserne falder i København, er der dog en risiko for, at antallet af tilflyttere fra København vil være vigende. Dette var tilfældet i flere kommuner i perioden efter finanskrisen.

I cirkeldiagrammet nederst til højre vises antallet af eksterne tilflyttere til Næstved By opdelt på fraflytningskommune. Det fremgår, at hovedparten af tilflyttere kommer fra de nærliggende kommuner: Vordingborg, Slagelse, Faxe, Guldborgsund, Ringsted, Køge, Sorø og Stevs. Ca. 23% af tilflyttere kom fra Storkøbenhavn, svarende til 4.206 personer. Det skal dog bemærkes, at der er stor konkurrence om at tiltrække børnefamilier fra de centrale dele af hovedstadsområdet og mange kommuner har en meget aktiv strategi på dette område.

Unge familier i alderen 25-39 år som forlader Hovedstadsområdet, er er i høj grad på udkig efter et sted hvor de kan etablere sig. Vi ser, at udflyttere i høj grad vælger kommuner som Køge, Holbæk, Slagelse og Næstved hvor de hovedsageligt er på udkig efter en villa. Ifølge Exometric, (Virksomhed med speciale i forbrugeradfærd i relation til boliger og bosætning), ønsker 59% af aldersgruppen 25-39 år at flytte i villa, ved næste flytning.



Demografi

Ekstern tilflytning

Af de to grafer til højre, fremgår aldersfordelingen for de eksterne tilflyttere fra hhv. Storkøbenhavn og de øvrige kommuner. Graferne viser den akkumulerede tilflytning over en 10-årig periode, 2009-2019.

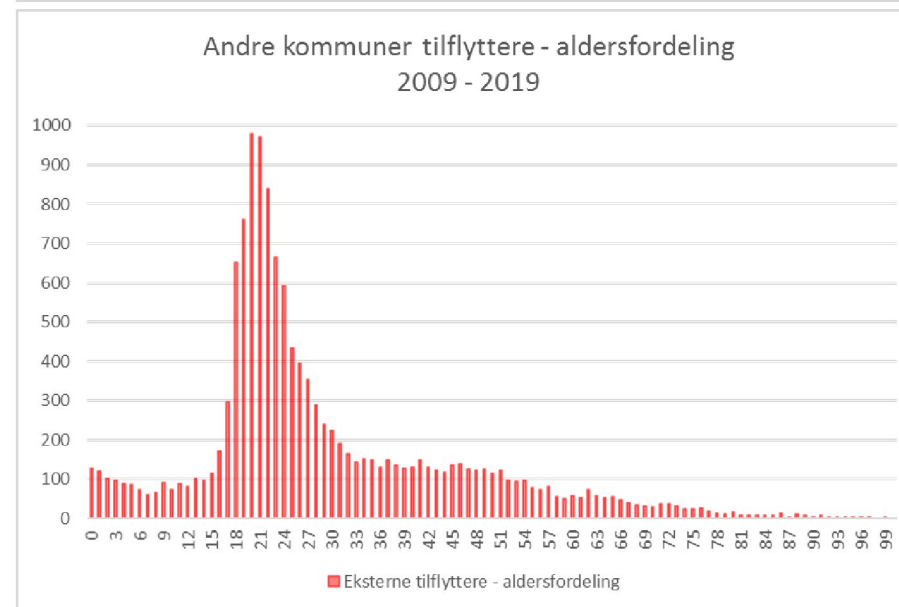
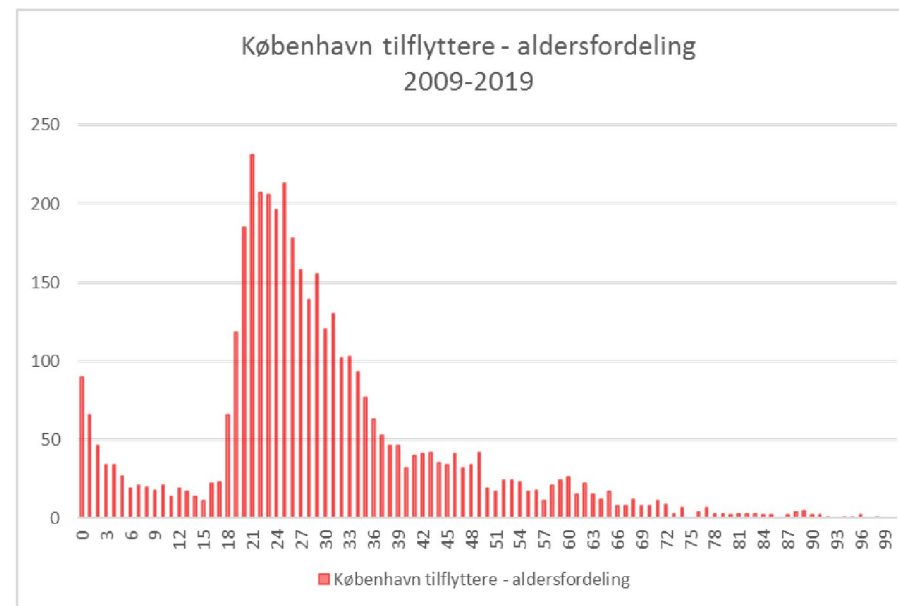
Det fremgår af begge grafer, at særligt 20-21 årige udgør den største aldersgruppe blandt tilflytterne, som forventeligt kan tilskrives de mange uddannelsessteder i Næstved. Unge studerende efterspørger som udgangspunkt en studievenlig lejlighed, og vurderes derfor ikke at have en betydelig indflydelse på afsætningen af ejerboliger i Næstved Havn. Dog kan de aftage mindre lejligheder og studieboliger, hvis dette bliver en del af boligmassen i Næstved Havn. Der kan dog være enkelte forældre-køb.

Storkøbenhavn har imidlertid flere uddannelsesmuligheder og for disse fraflyttere ses at fordelingen er forskudt mod ældre aldersgrupper. Københavnerne i aldersgruppen 25-40 år som flytter til Næstved by, står for 41% af tilflytterne.

Umiddelbart viser dette, at mange unge der afslutter uddannelse i København, stifter familie, og flytter til Næstved. Dette ses også ved, at den største koncentration af børn som tilflytter Næstved By fra København er aldersgruppen 0-10 år. Tilflytterne fra København og hovedstadsområdet er derfor i høj grad unge børnefamilier.

I perioden 2009 – 2019 (t.o.m. maj), er 4.206 personer fraflyttet Storkøbenhavn til fordel for Næstved By. Dette svarer til ca. 443 personer om året (gennemsnit), som er potentielle aftagere af boliger i Næstved Havn. Dog ved vi, at de unge børnefamilier oftest søger parcelhus med have, hvorfor det potentielle byggeri på havnen ikke nødvendigvis matcher gruppens præferencer.

Som nævnt er der stor konkurrence om disse børnefamilier og det er vigtigt at Næstved Kommune arbejder strategisk på at have et bredt udbud af boligtyper for at kunne imødekomme tilflytternes behov og præferencer.



Demografi

Befolkningstilvækst fordeling

Figuren til højre viser udviklingen i befolkningstallet for hhv. Næstved By og de øvrige dele af kommunen. I dag er lidt over halvdelen af kommunens borgere bosat i selve Næstved by.

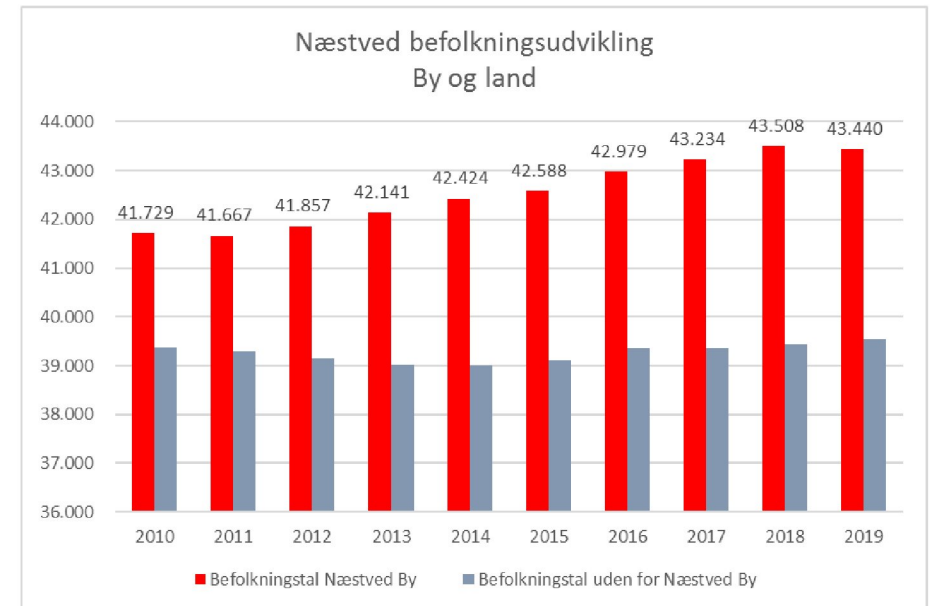
Som det fremgår af figuren, er befolkningstallet i Næstved By vokset med 1.711 indbyggere, svarende til en vækst på lidt over 4%.

Befolkningstilvæksten uden for Næstved by, har i samme periode blot udgjort 0,4%.

Befolkningstilvæksten i kommunen har over de seneste 10 år været koncentreret i Næstved by, hvor 91% af befolkningstilvæksten har fundet sted. Udviklingen vurderes at være en langsigtet trend, men det kræver at der løbende er et bredt udbud af boligtyper således at både unge, børnefamilier og seniorer kan finde en attraktiv bolig – både med hensyn til kvalitet, beliggenhed og pris

I øjeblikket er en stor del af den potentielle boligmasse i Næstved By, koncentreret omkring parcelhusudstyknings, og denne boligtype forventes ikke at opfylde alle fremtidige boligbehov bl.a. som følge i stigningen i antallet af seniorer.

Det er derfor positivt for afsætningen af boliger i Næstved Havn, at Næstved By igennem en lang årrække har haft størstedelen af befolkningstilvæksten i kommunen.



Demografi

Rotationsprincippet

Af grafen til højre ses den forventede aldersfordeling på kommuneniveau i 2029. Det fremgår at der vil være en høj koncentration af ældre og en stor del af denne voksende seniorgruppe, ønsker at flytte til en bolig som i højere grad opfylder de behov der følger med seniorlivet.

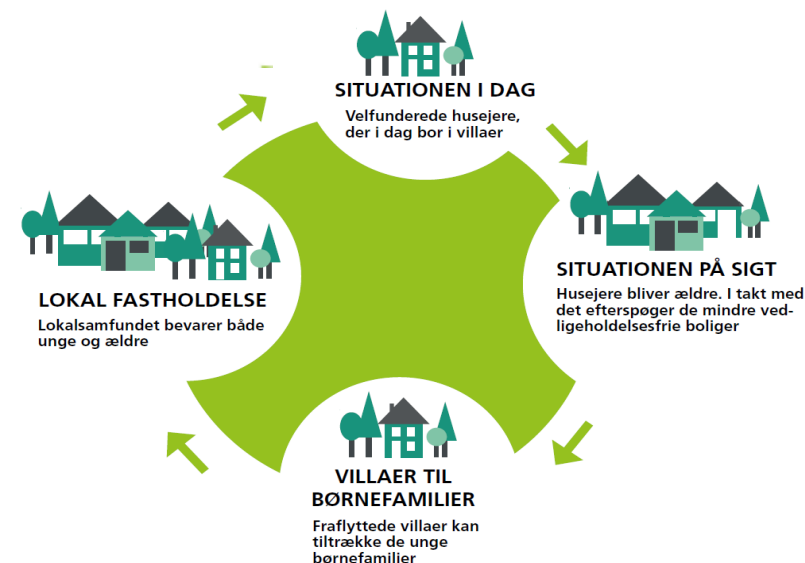
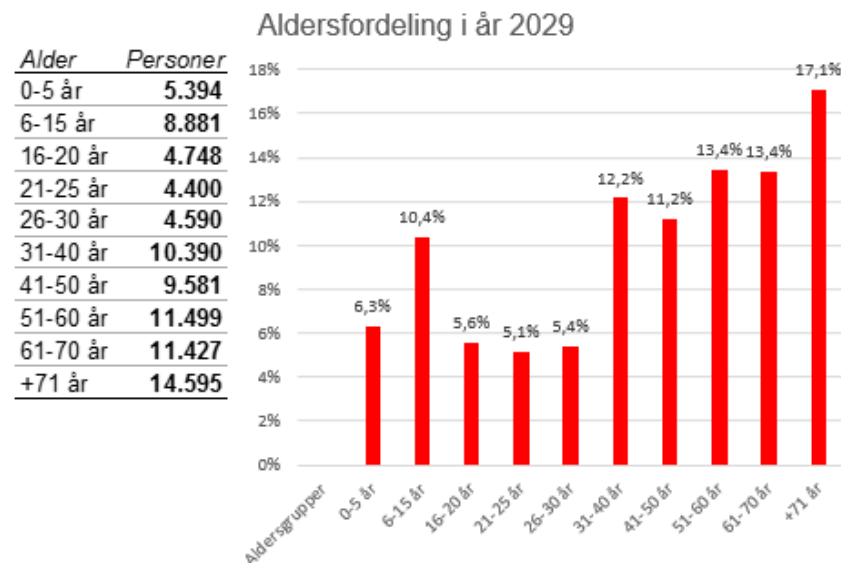
Ældre i dag giver blandt andet udtryk for, at de frygter ensomhed og ønsker mere frihed. Derfor ses der en mindre, om end stigende, efterspørgsel på fællesskabsbaserede boligkoncepter til seniorer.

I takt med, at børnene flytter hjemmefra, og villaen bliver for stor til et ældre par, søger flere ældre også mod mindre boliger. Særligt nyere boliger med lavt vedligeholdelsesbehov er eftertragtet. Boligerne må meget gerne være bynære og med en altan, terrasse eller et mindre græsareal.

I illustrationen nederst til højre, har Exometric analyseret på denne situation, og skabt "rotationsprincippet". Det fremgår, at i takt med at villaejerne bliver ældre, vil de i højere grad efterspørge mindre etageboliger, som giver plads til nye børnefamilier i de fraflyttede villaer. Som tidligere beskrevet er der en voksende tilflytning af unge børnefamilier, som særligt efterspørger villaer.

Der er en risiko for, at udbuddet af grunde til nybyggeri af villaer i de planlagte udstykninger bliver for stort, hvilket kan udfordre principperne bag rotationen af ældre og unge familier.

Der bør derfor være nogle strategiske overvejelser omkring det fremtidige udbud af de enkelte boligtyper således at der skabes et stabilt grundlag for afsætning af boliger på havnen.



Kilde: Exometric.com

Demografi

Indkomstniveauer og udvikling

Borgerens økonomiske situation har stor betydning for efterspørgslen på boliger samt hvilken type bolig der efterspørges. Det har i sagens natur også stor betydning for hvor mange penge den enkelte borger kan købe bolig for.

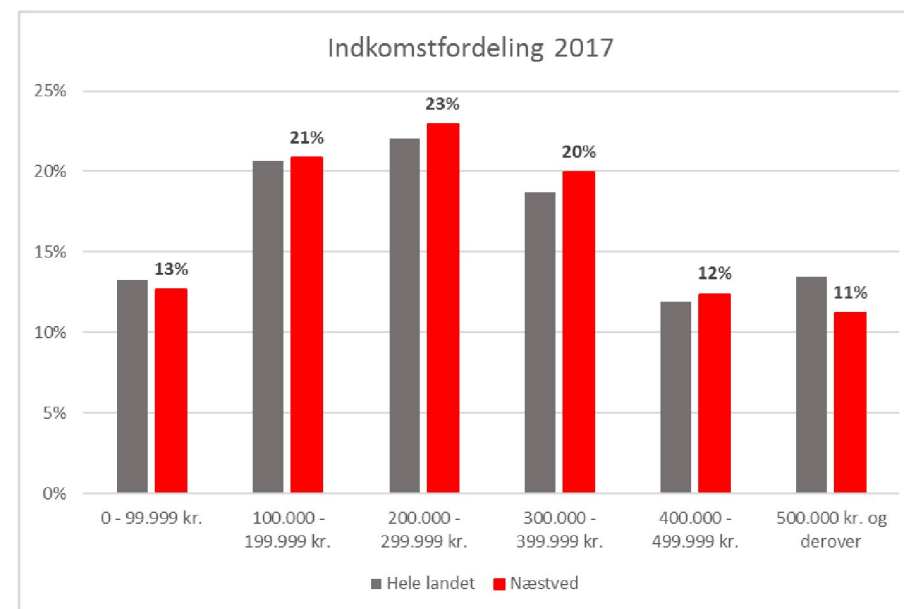
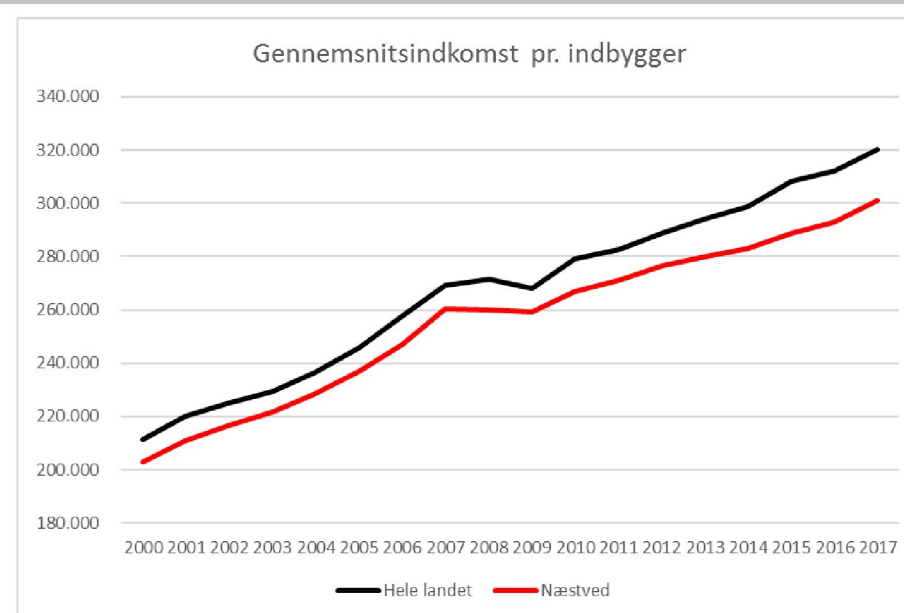
I figuren øverst til højre, vises udviklingen i gennemsnitsindkomsten for borgere i NK og i hele landet. Figuren viser en tydelig positiv udvikling, kort bremset af finanskrisen i 2007/2008. NK ligger under landsgennemsnittet, hvilket er normalt for provinsbyer, idet de store grupper med de højeste lønindkomster oftest findes i de større byer som Århus og København.

Borgernes økonomi kan belyses ved at se på personindkomster i 100.000 kr. intervaller. Indkomstintervallet for borgere i NK følger overordnet landsgennemsnittet. Det er positivt, at 43% af arbejdsstyrken har en indkomst over 300.000 kr., da særligt de højeste indkomstgrupper vil være målgruppen for boligerne i Næstved Havn.

Borgernes økonomi kan også belyses ved at se på husstandenes gennemsnits formue. I NK er gennemsnits realformuen for familier pr. 2017 ca. 2.175.000, hvoraf boligejere i gennemsnit har ca. 900.000 kr. i friværdis. Borgerne i NK har således en fornuftig formue, samt friværdis, hvor det må formodes at den ældste generation både har en højere formue samt en større friværdis i deres bolig.

Spredningen i indkomstniveauet bør desuden understøtte en differentieret boligstrategi, der sikrer et bredt udbud af boliger med hensyn til pris og kvalitet.

Ifølge interviews udført af Exometric, mener kun 3% af Næstveds borgere at boligpriserne er for høje, og 18% mener at priserne nu, er toppen af hvad de vil betale. Dog mener 67% at priserne er acceptable, og 12% af mener at boligpriserne er meget overkommelige (svarende til ca. 10.000 borgere i NK). Exometric baserer dette på 10.127 respondenter.



Demografi

Arbejdskraft og ledighed

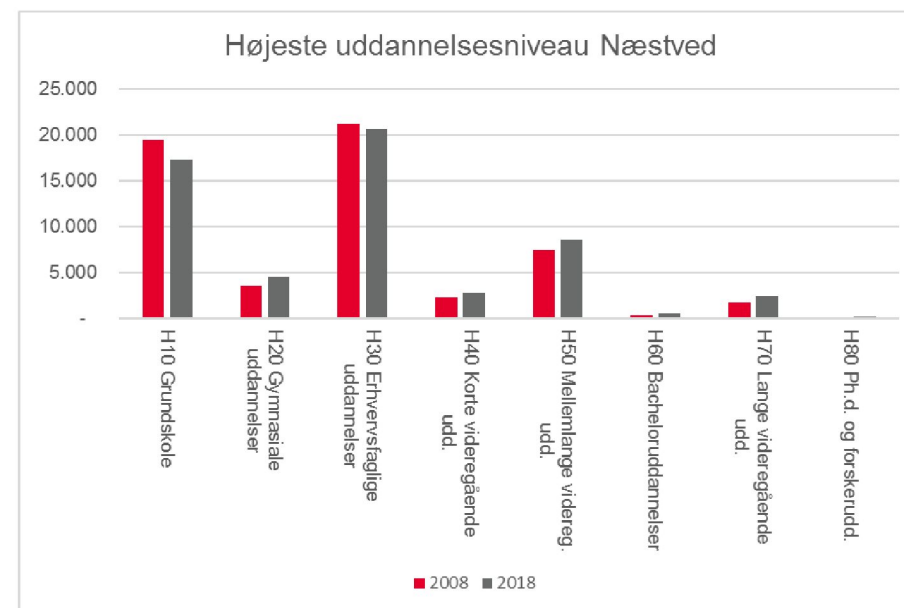
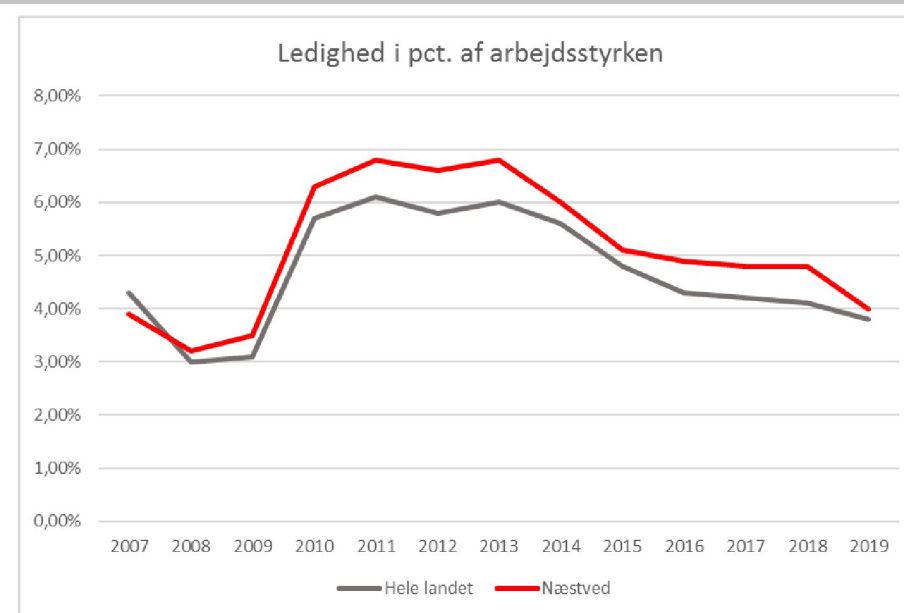
Den danske økonomi har i flere år været igennem et stort økonomisk opsving, således at beskæftigelsen i dag er historisk høj. Af grafen øverst til højre vises ledigheden fra 2007 – 2019. Det nuværende ledighedsniveau på omkring 4% vurderes at være et forholdsvis sundt niveau, og vidner om en økonomisk robust udvikling både i NK og i Danmark.

Figuren nederst til højre viser befolkningens højeste fuldførte uddannelse (15-69 år) og der er siden 2008 sket et fald i personer, som stoppede efter grundskolen. Der er forventeligt sket en mindre stigning blandt de gymnasiale uddannelser.

For så vidt angår korte og mellemlange videregående uddannelser, er andelen steget hvilket er en positiv trend for NK. Udviklingen er på niveau med det uddannelsesløft vi ser på tværs af Danmark, og er forventeligt hjulpet på vej af de mange uddannelsesmuligheder som findes i Næstved By.

De mange uddannelsesmuligheder i Næstved, samt den nuværende tendens hvor borgerne i NK uddanner sig mere, kan på lang sigt få en positiv indflydelse på borgernes indkomstniveauer, da der findes en positiv sammenhæng imellem lønindkomst og uddannelsesniveau.

En positiv udvikling af lønindkomsten kan således have en positiv effekt på borgernes boligbudget og der med også afsætningsmulighederne i Næstved Havn.



Demografi

Opsamling og anbefalinger

Befolkningsprognoser er, uanset deres grundlag, behæftet med usikkerhed og afhængige af mange eksterne faktorer som har betydning for den efterfølgende reelle befolkningsudvikling. Hertil kommer de tiltag, som understøtter en bestemt udvikling, ligesom tiltag i andre kommuner kan have indflydelse på udviklingen. Det ses tydeligt i konkurrencen om at tiltrække børnefamilier, hvor kommuner og nye bolig- og byudviklingsområder bruger mange midler på branding.

Der er signifikant forskel på DSTs og NKs befolkningsprognose, hvilket ikke er usædvanligt i en dansk kontekst. NKs prognose indregner den positive udvikling, som er observeret de senere år, ligesom yderligere tiltag såsom et større boligprogram er med til at understøtte en positiv udvikling. Umiddelbart vurderes den nuværende befolkningsprognose fra NK dog at være for positiv, givet at prognosen flere år i træk ikke har været korrekt. Når det er sagt, indregner DSTs prognose ikke den befolkningstilvækst, som f.eks. et byudviklingsprojekt i Næstved havn, kan skabe. Derfor forventes den faktiske befolkningsudvikling i perioden 2019 – 2029 at ligge på 3.000 borgere. Dette niveau er i sagens natur et groft estimat, om end inden for det spænd som både NK og DST har udregnet.

Uanset prognosens retning om omfang er der dog nogle demografiske forskydninger, der skal tages hånd om, herunder den store gruppe af seniorer, som forlader arbejdsmarkedet de kommende år. Denne gruppe er mere aktive end de tidligere generationer, og har ofte et bedre finansielt grundlag pga. fornuftige pensionsordninger og større friværdier i deres boliger. Der bør derfor være en mere strategisk tilgang til boligudbud og tilvejebringelse af byggemuligheder i byen. Den strategiske tilgang kan kort beskrives som et behov for at have "alle varer på hylderne" således, at der løbende er et udbud af attraktive boliger uanset størrelse, beliggenhed og pris.

NK har i en længere årrække tiltrukket en del borgere fra Hovedstadsområdet og i særdeleshed København og stigningen på 27% over en 10-årig periode er ikke uvæsentlig. Tallene viser, at det i høj grad er børnefamilier som flytter fra København til Næstved, hvilket kan hænge sammen med bedre muligheder for at købe bolig grundet de meget høje boligpriser i København. De unge familier søger i høj grad at flytte i parcelhus, dog kan nogle være interesserede i større etageboliger eller rækkehuse. Denne udvikling er positiv for Næstved Kommune og by, men en del af forklaringen ligger i de voldsomt stigende boligpriser i KBH, og ved en fremtidig periode med lavkonjunktur kan boligpriserne falde i København, hvilket kan medføre at de unge familier bliver i Københavnsområdet.

Som følge af en voksende gruppe af seniorer/ældre som vil flytte i mere ældrevenlige boliger, giver det mulighed for et "rotationsprincip", hvor de eksisterende villaer bliver købt af unge familier. Det kan således både tiltrække unge familier, og det skaber en lokal fastholdelse i Næstved. Den store stigning i gruppen af seniorer betyder, at der vil blive efterspurgt mindre og centralt beliggende boliger. Boligerne skal gerne være i ét plan og have adgang til mindre have eller god altan.

Afstanden til motorvej E47 er i dag ca. 15 km og der er ofte trængselsproblemer i myldretiden. Der er dog planlagt en forlængelse af motorvej E47, ind til Næstved, hvilket kommer til at øge byen attraktivitet for tilflyttere med arbejde i Hovedstadsområdet. Det vil ligeledes trække flere kunder til det store detailhandelsområde i Næstved nord. Dette vil alt andet lige gøre byen mere attraktiv, og kan have positiv indflydelse på befolkningsudviklingen.

Boligmassen

Boligtyper og opførelsestidspunkt

Som det fremgår af cirkeldiagrammet øverst til højre, består boligmassen i Næstved Kommune i høj grad af parcelhuse, villaer og stuehuse (59%) samt en vis andel af række- og dobbelthuse (27%). Andelen af etageboliger udgør 14% og vurderes hovedsageligt at være beliggende i Næstved By.

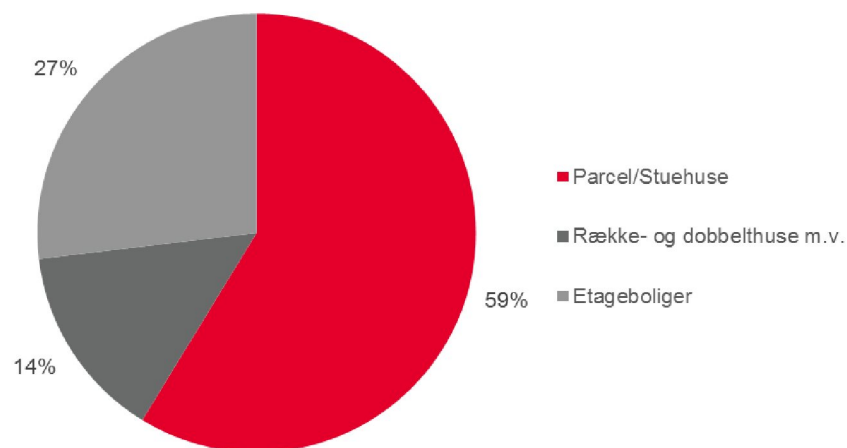
Det fremgår af søjle diagrammet nederst til højre, at den store udbygning af byen er sket i en længere periode frem til slutningen af 1970'erne.

Byggeaktiviteten efter 1970'erne har været markant lavere. Byggeriet i denne periode har hovedsageligt været tættere typologier såsom række- og kædehuse samt etageboliger.

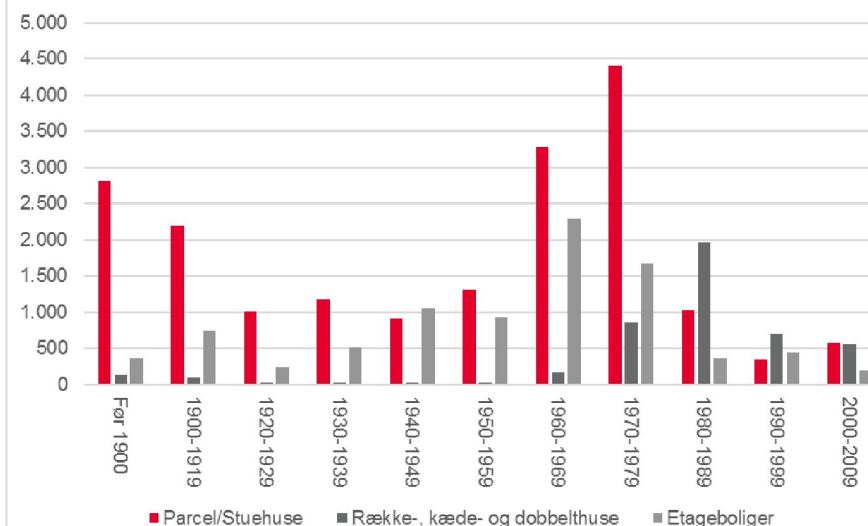
Næstved By har i dag en meget "klassisk" opbygning, med en bykerne bestående af de gamle handelsstrøg som udsprang i forlængelse af det erhverv som eksisterer i havneområdet. Ud fra bykernen spreder parcelhuskvarterer sig i flere retninger. I nyere tid er der bygget et større detailhandels-hub i det nordøstlige Næstved, langs indfaldsvejen. Her findes både store box-butikker og et større shoppingcenter, som tiltrækker kunder fra både Næstved by og oplandet.

I dag udstykkes der nu flere parceller, og de ældre parcelhusområder bliver udvidet for at imødekomme den voksende befolkning. Som tidligere nævnt, har antallet af udbudte parceller betydning for afsætningspotentialitet i Næstved havn, da nye parceller kan risikere at medføre en kannibaliserende effekt på efterspørgslen på de ældre villaer og dermed dæmper efterspørgselseffekten fra "rotationsprincippet".

Boligtyper, Næstved Kommune



Historisk boligbyggeri i Næstved



Boligmassen

Ejerformer og nybyggeri

Af cirkeldiagrammet øverst til højre fremgår det, at boligmassen i helt overvejende grad er ejet af privatpersoner (69%). Den almene sektor ejer ca. 16% af boligmassen, mens selskaber ejer ca. 7% af boligmassen. I sidstnævnte kategori indgår private boligudlejnings-ejendomme, som således udgør en mindre andel af boligmassen.

Boligbyggeri er generelt meget konjunkturfølsomt, og den høje byggeaktivitet sker ofte i slutningen af et positivt konjunktur-forløb. Dette ses bl.a. af figuren for fuldført byggeri nederst til højre, hvor der i tiden op til finanskrisen i 2008 var en høj byggeaktivitet. Den høje aktivitet blev efterfølgende afløst af en periode med meget lav aktivitet som siden da har været forholdsvis stabilt.

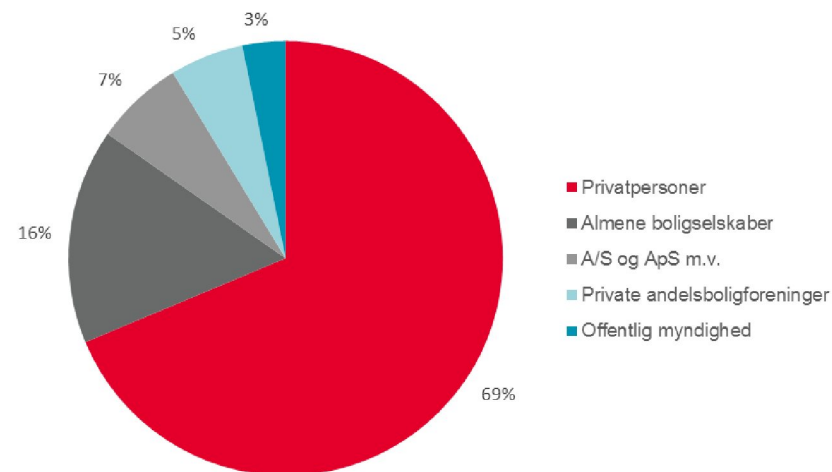
Nybyggeri af parcelhuse har den markedsmæssige udfordring, at grundkøb og byggeomkostninger m.v. i mange tilfælde overstiger prisen på en tilsvarende eksisterende bolig, og dermed gør det mere risikabelt at bygge nyt, med mindre at køberen har en lang tidshorisont indregnet i købet. Dette kan ligeledes påvirke tilflytteres lyst til at bygge nyt pga. usikkerhed omkring job, og hvordan man falder til i byen og området.

I dag udbydes der parceller flere steder i Næstved og Kommunen forventer i omegnen af 1.250-1.300 nye parcelhuse frem mod 2027, hvilket kan have negativ indflydelse på afsætningsmuligheder for nye boliger i Næstved Havn.

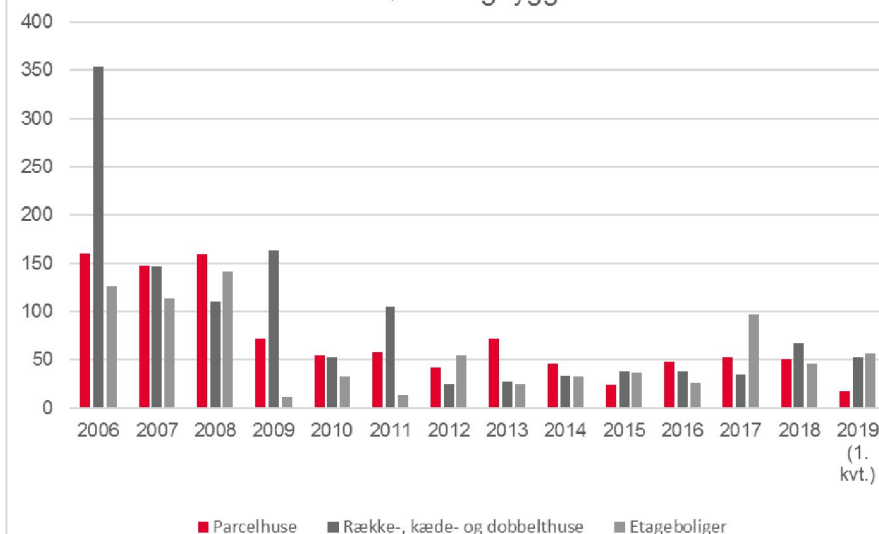
Som tidligere beskrevet kan "rotationsprincippet" øge efterspørgslen for etageboliger og townhouses i havneområdet, såfremt at de unge familier køber ældre boliger i parcelkvarterne.

Den gennemsnitlige årlige byggeaktivitet udgjorde 146 boliger de seneste 10 år.

Ejerformer



Fuldført boligbyggeri



Boligmarkedet

Priser og aktivitet

I lighed med resten af Danmark steg boligpriserne i Næstved markant fra starten af 00'erne hvor faldende renter, nye låntyper og mulighed for afdragsfrihed var nogle af de væsentligste drivere.

Boligpriserne har siden stabiliseret sig, og stiger nu igen. Det fremgår dog af grafen øverst til højre at boligpriserne i Næstved både tog et større dyk, samt var længere tid om, at stabilisere sig, sammenlignet med resten af Danmark.

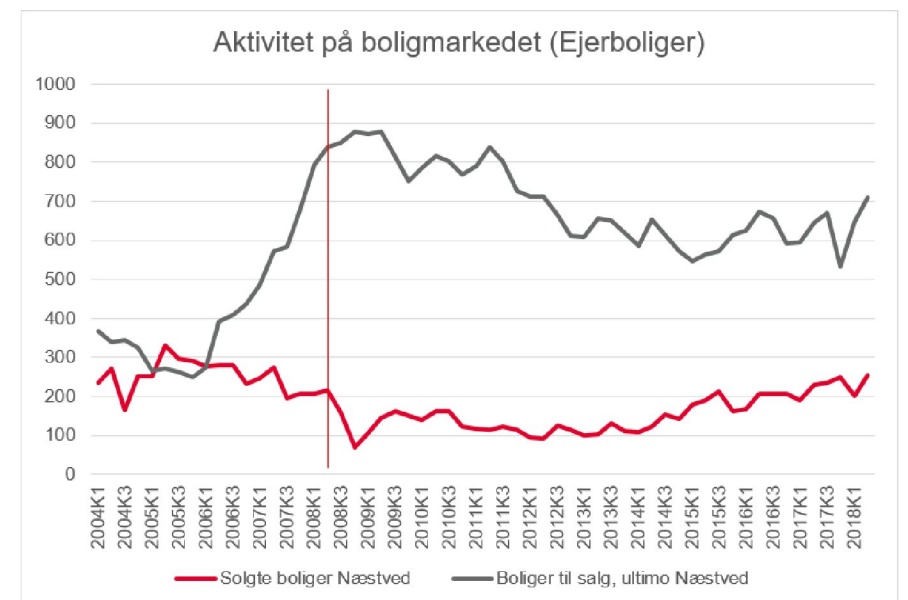
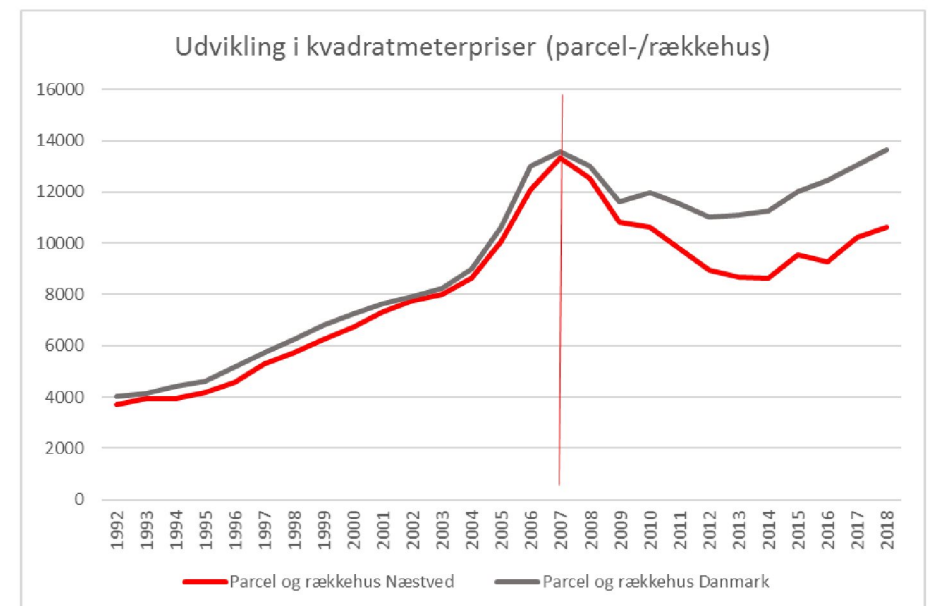
Af grafen nederst til højre fremgår det, at udbuddet af boliger steg markant i fra 2006 til 2008, fra ca. 300 boliger pr. kvartal til det tredobbelte. Antallet af handler faldt samtidig fra ca. 300 handler til omkring 90 handler pr. kvartal.

Forholdet mellem boliger i udbud og antal solgte boliger har i flere år befundet sig på et balanceret niveau, med en passende omsætning af boliger. I dag er der altså tale om et sundt boligmarked i Næstved.

Boligmarkedet er generelt meget konjunkturfølsomt, og i disse opgangstider hvor priserne stiger forholdsvis meget i København, er det naturligt at nogle vil søge mod billigere alternativer såsom Næstved. Ved en lavkonjunktur hvor boligpriserne falder, kan vi se en omvendt trend hvor folk i højere grad har råd til at bosætte sig i København. Et sådan scenarie vil have negativ indflydelse på afsætningsmulighederne for nye boliger i Næstved Havn.

Boligmarkedet i Danmark har historisk aldrig været statisk, og er som udgangspunkt præget af høj eller lavkonjunktur. Denne konjunktur bevægelighed vil have indflydelse på afsætningen af boliger i Næstved havn, både de næste 10, men også på længere sigt. I et langt perspektiv bør det forventes, at der i nogle perioder vil være meget lav afsætning af boliger, og i andre perioder vil det være omvendt.

I en modelmæssig sammenhæng er det dog vanskeligt at kvantificere disse udsving.



Boligmarkedet

Konkurrerende boligområder

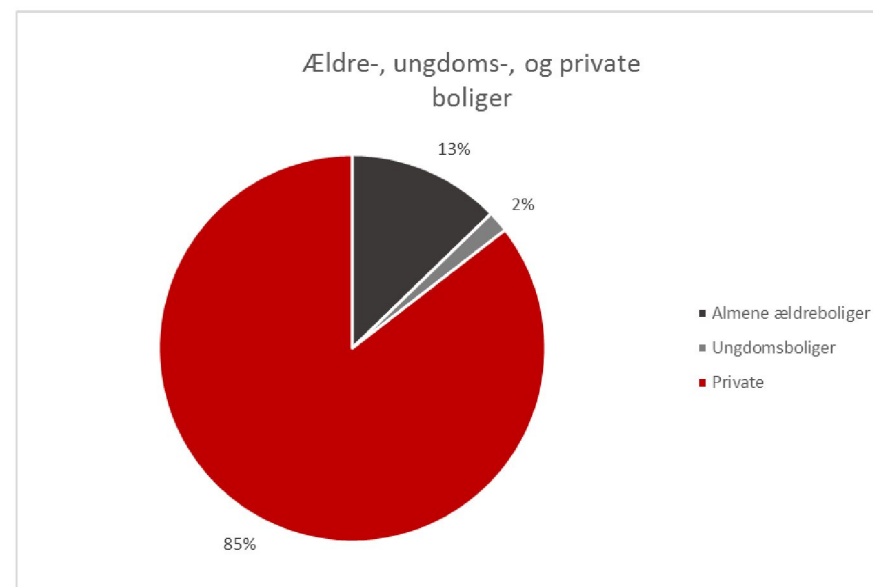
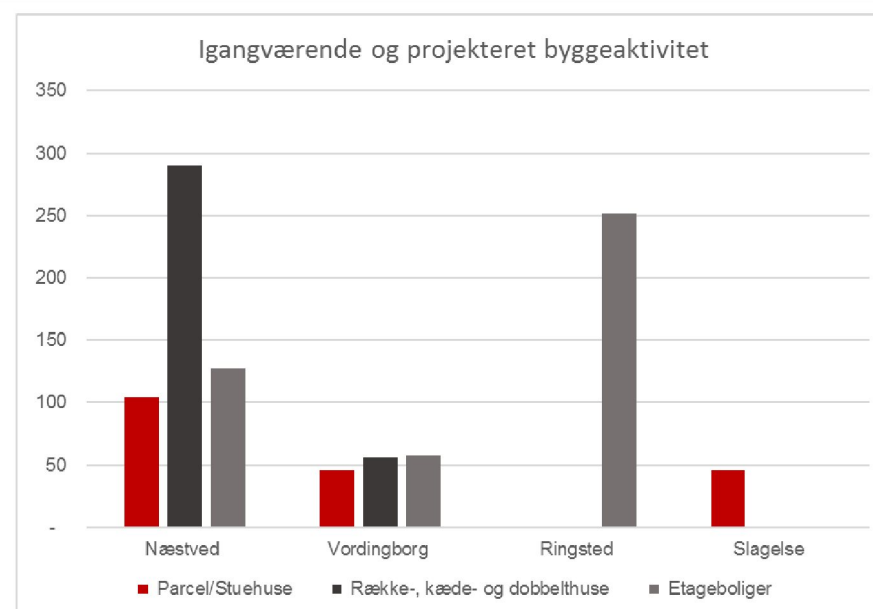
Baseret på en generel søgning efter nuværende byggeprojekter i Næstved og de nærliggende kommuner, er der samlet info om i alt 982 nye boliger, heraf er 436 nye etageboliger, 196 parcel/stuehuse og 350 række-, kæde-, og dobbelthuse. Private boliger vil med 85% udgøre majoriteten af de nye boliger, herefter kommer de almene ældreboliger med 13% af den samlede aktivitet, de resterende 2% udgøres af ungdomsboliger. Der er alene tale om en screening og ikke en tilbundsgående analyse af det potentielle udbud.

Generelt er udbuddet og opførsel af studieboliger begrænset, både i Næstved og i omkringliggende kommuner. Dette skal ses i lyset af det nyligt færdiggjorte boligprojekt "Blomstergården" i Næstved som er fuldt udlejet.

I Næstved er byggeaktiviteten høj sammenholdt med omkringliggende kommuner. I alt er der planlagt ca. 521 nye boliger, heraf er 127 etageboliger, 104 parcel/stuehuse og 290 række-, kæde og dobbelthus. Ud af den nye boligmasse er der ca. 84% private boliger. De resterende 16% (81 stk.) er ældreboliger som er ligeligt fordelt mellem etageboliger og rækkehuse.

Byggeaktiviteten er for nuværende høj, og som tidligere nævnt bør NK overveje hvor mange nye boligområder der skal udvikles i Næstved by, således at der ikke kommer et overudbud.

Et ubalanceret udbud af grunde og byggeretter vil betyde en negativ prisudvikling og dermed påvirke realiserbarheden af bl.a. udviklingen af Næstved Havn.



Boligmarkedet

Priser og aktivitet

Boligmarkedet i Næstved er forholdsvis likvidt, og der er observeret et stort antal handler i Næstved by de senere år. Det ses af figuren til højre, at størstedelen af de boliger som handles i postnummer 4700, ligger i niveauet 0,5 – 1,5 mio. kr.

Dog ses det, at 11% af de handlede boliger er solgt til en pris over 2,5 mio. kr. Det tyder på, at der er et marked for boliger, som prismæssigt ligger over gennemsnittet i Næstved.

Den vægtede m²-pris for hhv. villaer og etageboliger solgt i perioden 2018-2019, ligger i nogenlunde samme prisniveau.

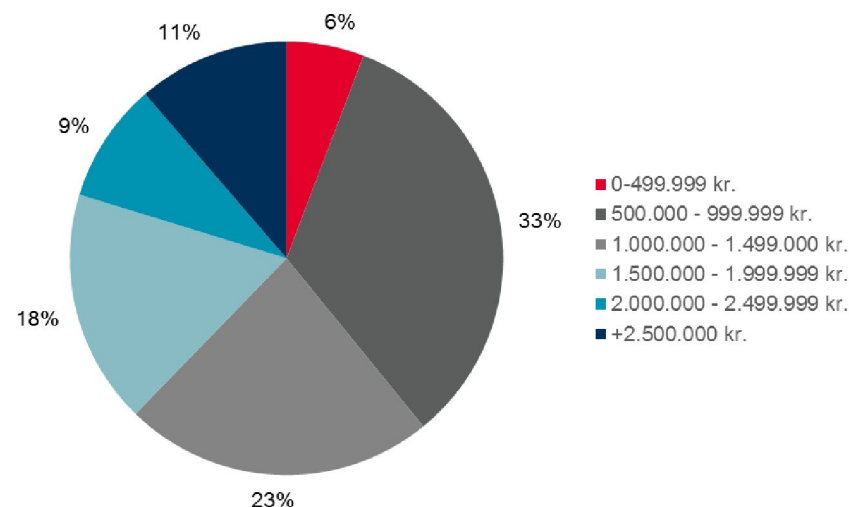
- Ejerlejligheder vægtet gennemsnit m²-pris: 12.300 kr.
- Villaer vægtet gennemsnit m²-pris: 12.450 kr.

Udviklingen af Næstved Havn vurderes dog at ske i en kvalitet som medfører at der kan afsættes boliger til kvadratmeterpriser som ligger væsentligt over gennemsnitspriseniveauet i Næstved.

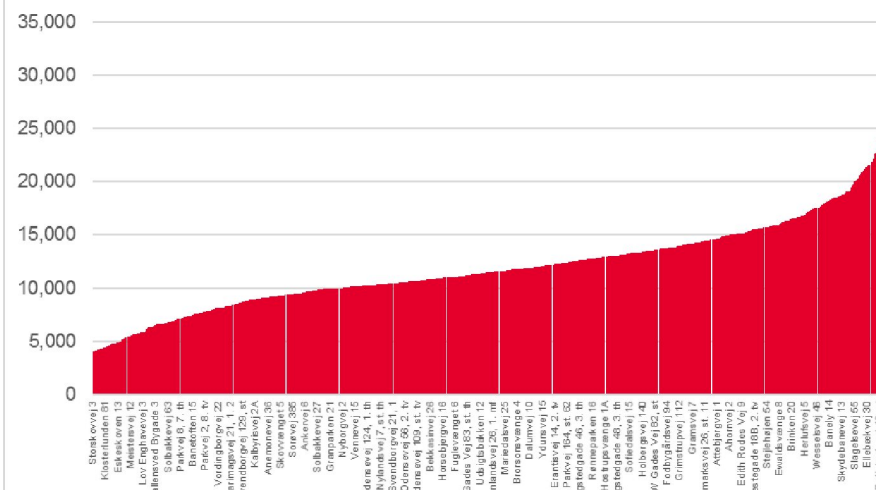
Byudvikling og inddragelse af havnearealer har i over et årti været en udpræget strategi for at tiltrække og fastholde borgere i mange byer i Danmark. Der er forholdsvis store udgifter forbundet med den overordnede byggemodning, og boligpriser skal ofte udbydes i niveauer over 25.000 kr./m² for at være rentabelt for udviklere og investorer.

Som det fremgår af figuren nederst til højre, er kvadratmeterpriserne i Næstved generelt i den lave ende i forhold til 25.000 kr./m². Dette kan være en udfordring for afsætningen boliger i Næstved havn og dermed udviklingsmulighederne, da de potentielle boligkøbere ikke er vant til at betale høje m²-priser. Dette er dog ikke en situation, der er unik for Næstved, men ses i mange udviklingsområder i provinsen. Her handles boliger ofte til priser som ligger højere en normalen.

Boligpriser, 4700 Næstved, 2018 - 2019 ÅTD



Kvadratmeterpriser 2018- 4/2019



Boligmarkedet

Priseffekten af den nye boligmasse

Som nævnt, er boligpriserne i byudviklingsområder ofte højere end den eksisterende "gamle" boligmasse. Det skyldes blandt andet høj efterspørgsel grundet god kvalitet, effektive kvadratmeter, og et ønske fra købere om at bo i nyere boliger.

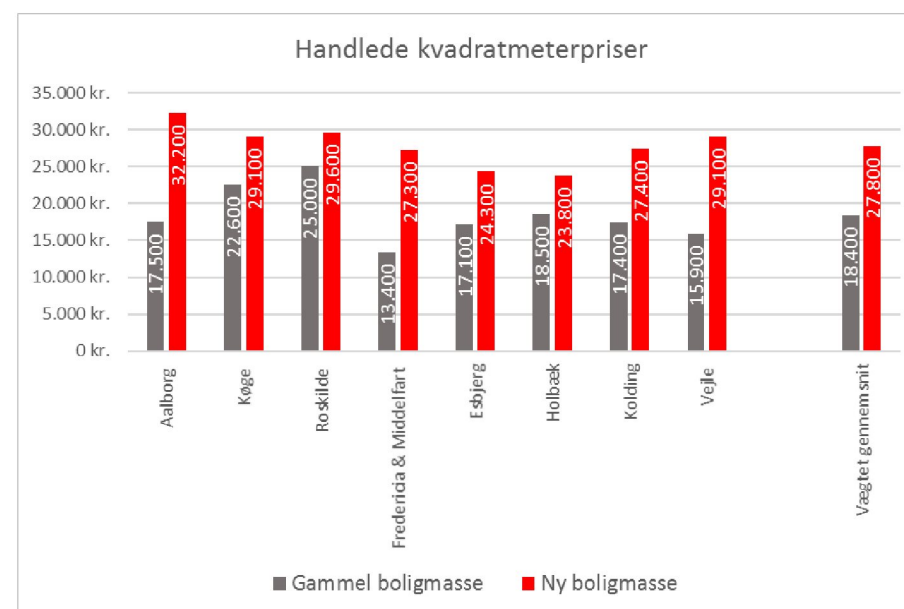
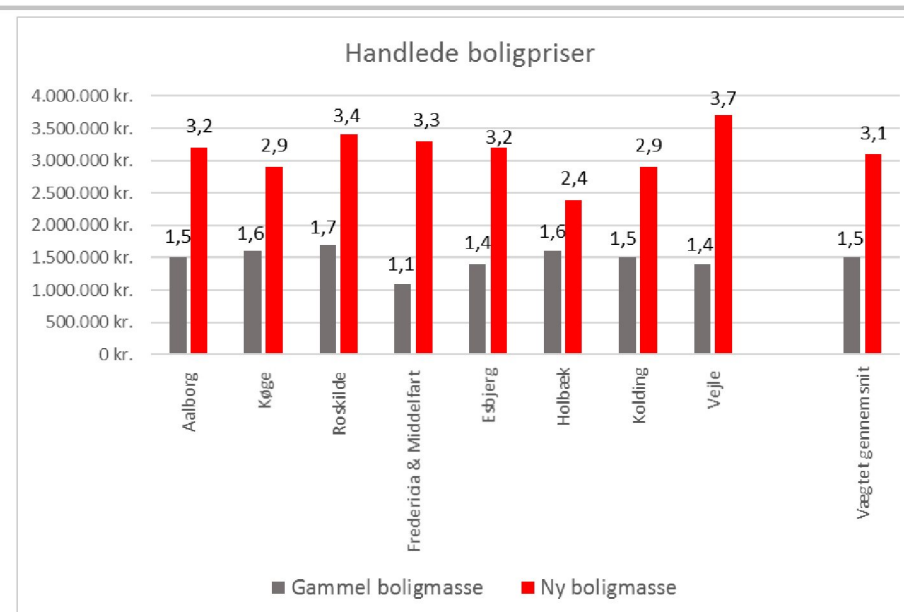
Da der ikke findes et tilsvarende boligbyggeri i Næstved som kan benyttes til direkte sammenligning af prisudbud, er det nærliggende at undersøge prisforskellen mellem en ny og gammel boligmasse i en række sammenlignelige større byer på både Sjælland, Fyn og i Jylland.

Byerne Aalborg, Køge, Roskilde, Fredericia, Middelfart, Esbjerg, Holbæk, Kolding og Vejle indgår i analysen. Den indhentede data består udelukkende af etageboliger solgt i perioden 2018 – 2019 og i alt er der indsamlet data fra 1.634 bolighandler. Der skelnes imellem den gamle boligmasse opført før år 2000, og den ny boligmasse opført fra år 2000.

Som det fremgår af graferne til højre, sker der en signifikant stigning på både den gennemsnitlige salgspris, og den gennemsnitlige pris pr. kvadratmeter ved salg af nye boliger. Det fremgår, at priserne på den nye boligmasse i gennemsnit udgør 27.800 kr./m² og svinger mellem 23.800 – 32.200 kr., hvor Aalborg er det dyreste område, og Holbæk det billigste.

Overordnet viser analysen, at der i alle undersøgte byer findes en ikke uvæsentlig prisforskel imellem den gamle og nye boligmasse. Der viser således, at der i dag findes en efterspørgsel efter nyere boliger, hvor købere er villige til at betale væsentligt mere, sammenlignet med boliger af den ældre masse.

På dette grundlag kan det med forholdsvis stor sikkerhed konkluderes, at nyopførte etageboliger i Næstved havn, vil kunne sælges til priser som væsentligt overstiger det nuværende prisniveau.



Boligmarkedet

Priseffekten af ny boligmasse

I tabellen herunder ses det totale gennemsnit og mark up faktor for nybyggede boliger for de godt 1.600 observerede handler.

Salgspriser for gammel og ny boligmasse	Gns. pris	vægtet pris/m ²
Gammel boligmasse	1.480.000	18.400
Ny boligmasse	3.120.000	27.800
Markup faktor	2,11	1,51

Analysen kan benyttes til at vurdere, hvilket prisniveau boliger i Næstved havn kan udbydes til. Det faktum, at flere byer i Danmark kan sælge nye boliger til priser som er op til dobbelt så høje som den gamle boligmasse understøtter, at boliger i Næstved Havn tilsvarende kan sælges til priser som ligger væsentligt over de observerede handelspriser i det nuværende marked.

Området ved Næstved Havn vurderes at være meget attraktivt for de potentielle boligkøbere på grund af beliggenheden ved vandet samt nærheden til bymidten og de rekreative arealer langs Susåen og skoven ved Herlufsholm. Hertil kommer de gode transportmuligheder til hovedstadsområdet, der forventes at blive forbedret markant med det planlagte anlæg af motorvej mellem Næstved og Rønnede. Etableringen af motorvejen ligger ikke helt fast, men arbejdet kan formentlig påbegyndes i 2021 med åbning i løbet af 2023 - 2025.

Henset til området beliggenhed og det forhold at nybyggede boliger typisk handles til priser som ligger væsentligt over den ældre boligmasse er det REDs vurdering, at der kan opnås priser på ca. 27.000 – 30.000 kr. pr. m². Dette kan naturligvis ændre sig, hvis der sker markante ændringer i renteniveauet ligesom ændrede boligskatter også kan påvirke de opnåelige salgspriser på boliger.

Markedsanalysen omfatter beregning af indikative byggeretsværdier for boliger og erhverv og for boliger vil der blive anvendt følgende m²-priser.

Etageboliger: 27.000 – 30.000 kr./m²

Rækkehuse/townhouses: 30.000 kr./m²

Nybyggeri

Historisk byggeaktivitet i Næstved Kommune

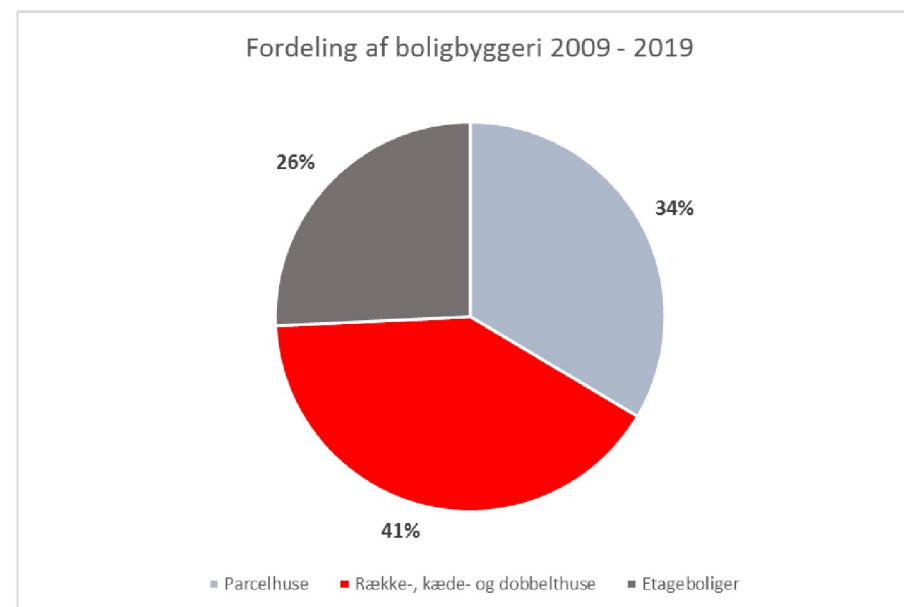
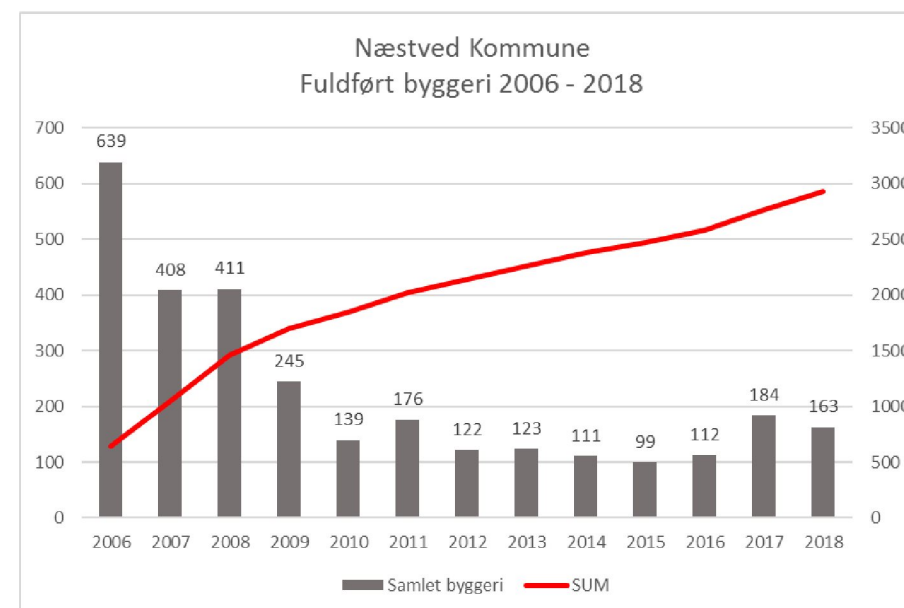
I figuren øverst til højre vises det fuldførte byggeri i Næstved Kommune i perioden 2006 – 2018. Det bemærkes, at i perioden op til finanskrisen var byggeaktiviteten høj, hvorefter den faldt kraftigt. Faldet skyldes effekterne af finanskrisen, hvor boligmarkedet i en periode derefter var meget illikvidt og mange udviklere og investorer havde vanskeligt ved at opnå den nødvendige finansiering. Den forholdsvis høje byggeaktivitet i de første år efter krisen skyldes, at igangsatte projekter blev færdiggjort.

De seneste 10 år, er der således i gennemsnit blevet opført 146 boliger om året. Perioden dækker stort set en fuld konjunkturcyklus, hvor der har været nedgang, stabilitet og fremgang på boligmarkedet.

Den historiske byggeaktivitet kan således bruges som en indikator for hvor mange boliger der fremadrettet kan afsættes årligt i kommunen. Udviklingen af Næstved Havn forventes ikke at omfatte parcelhuse og det er derfor vigtigt at se på boligtypernes fordeling i det historiske byggeri. I figuren nederst til højre ses fordeling af boligtyper opført i perioden. Det ses, at ca. 34% af den nye boligmasse bestod af parcelhuse. I dag er der flere områder i Næstved hvor der udstykkes parcelgrunde og der skal derfor findes en langsigtet balance mellem udbuddet af boligtyper.

Den historiske fordeling af boligtyper vurderes at være en god rettesnor for den fremtidige efterspørgsel og dermed udvikling på kommune-niveau. I de efterfølgende analyser tages der derfor udgangspunkt i en tilsvarende fordeling af boligtyperne.

Næstved Kommune har de seneste 10 år haft en befolkningstilvækst på omkring 2.000 borgere. Som nævnt tidligere i denne analyse, forventes befolkningstilvæksten i NK de næste 10 år at være højere end dette, hvorfor en boligforøgelse på minimum 146 boliger om året, virker realistisk. Såfremt befolkningsfremskrivningen viser sig at være højere end antaget, har dette naturligvis positiv effekt på afsætningspotentialet i Næstved Havn.



Afsætningspotentiale

Metode for vurdering af afsætningspotentiale i Næstved Havn

For et marked hvor der i øjeblikket er en passende balance imellem udbud af boliger og handlede boliger, og således ikke et underudbud af boliger til den voksende befolkning, er det nødvendigt at estimere et realistisk afsætningspotentiale for boliger i Næstved havn.

Det løbende afsætning af byggeretter skal således være i balance i forhold til efterspørgslen så der ikke skabes et overudbud, der kan resultere i en negativ påvirkning af boligpriserne og dermed byggeretsværdierne.

Vurderingen af afsætningspotentialet af boliger i Næstved Havn tager udgangspunkt i to metoder. Der anvendes to metoder for at sikre en valid vurdering af afsætningspotentialet og for at sikre at vurderingen også tager afsæt i de faktiske forhold i kommunen.

- **Metode 1 - Forventet boligafsætning på baggrund af historisk byggeri i Næstved Kommune.**
- **Metode 2 - Forventet boligafsætning på baggrund af den forventede befolkningstilvækst.**

Grundlaget for vurderingen af afsætningspotentialet er beskrevet i de tidligere afsnit med følgende vigtige nøgletal og forudsætninger. Der er foretaget afrundinger og mindre tilpasninger.

- **90% af befolkningstilvæksten i Næstved Kommune kan allokeres til Næstved by.**
- **Den gennemsnitlige boligstørrelse udgør 2,15 personer pr. bolig.**
Seniorboliger forudsættes at rumme 1,75 personer pr. bolig, da denne aldersgruppe som udgangspunkt ikke har hjemmeboende børn, og i nogle tilfælde er enlige.
- **Den gennemsnitlige byggeaktivitet udgør 146 boliger om året.**
Dette niveau benyttes som grundlag for vurderingen og rummer således ikke en forventning om øget efterspørgsel som følge af befolkningstilvækst.
- **35% af byggeaktiviteten udgøres af parcelhuse ligelig fordeling af øvrige typologier**
- **Forventet befolkningsvækst på 3.000 borgere frem mod 2029.**
- **Forventet årlig befolkningstilvækst på ca. 2.000 borgere i perioden fra 2030 til 2045.**

Afsætningspotentiale

Estimat for årlig afsætning af boliger i Næstved Havn | Metode 1

Metode 1 - Forventet boligafsætning på baggrund af historisk byggeri i Næstved Kommune

Af tabellen ovenfor, fremgår de tidligere præsenterede normtal på blandt andet en byggeaktivitet på 146 boliger pr. år samt andelen på ca. 90% som flytter til Næstved By.

Derudover er det belyst, at ca. 35% af de boliger som over en 10-årig periode er blevet opført, har været parcelhuse. For så vidt angår Næstved Havn, vil boligmassen bestå af hhv. etagebyggeri og rækkehuse (townhouses). Derudover forventes det, at en mindre del (ca. 15%), vil bygges uden for Næstved havn, hvilket efterlader ca. 50% af nybyggeriet i Næstved By, til Næstved Havn.

Metode 1 konkluderer således, at ca. 66 boliger i Næstved Havn kan afsættes om året. Dog er tallene baseret på antagelser og tidligere erfaringer, som meget vel kan ændre sig i fremtiden. Såfremt at antallet af nyudstykningsgrunde ændres, eller at tilflytningsfordelingen mellem Næstved By og land ændrer sig, har det betydning for den forventede boligafsætning i Næstved Havn. Spændet vurderes maksimalt at ligge i niveauet 40 – 100 boliger om året afhængig af den faktiske udvikling. Hertil kommer udsving som følge af ændrede markedsforhold, der i høj grad påvirker den reelle efterspørgsel på byggeretter.

Baseret på metode 1, vurderes det at der kan afsættes mellem 50 – 75 boliger om året.

%fordeling som bygges i Næstved By	Antal boliger ud fra normtallet 146 pr. år.	%fordeling af nye boliger i Næstved, som kan bygges i Næstved Havn				
		30%	40%	50%	60%	70%
80%	117	35	47	58	70	82
85%	124	37	50	62	74	87
90%	131	39	52	66	79	92
95%	138	42	55	69	83	97
100%	146	44	58	73	87	102

Afsætningspotentiale

Estimat for årlig afsætning af boliger i Næstved Havn | Metode 2

Metode 2 - Forventet boligafsætning på baggrund af forventet befolkningstilvækst

Af tabellen ovenfor, fremgår de tidligere præsenterede normtal på blandt andet befolkningstilvæksten i NK på 3.000 borgere samt andelen heraf som flytter til Næstved By på ca. 90%.

Det er det belyst, at ca. 35% af de boliger som over en 10-årig periode er blevet opført, har været parcelhuse. For så vidt angår Næstved Havn, vil boligmassen bestå af hhv. etagebyggeri og rækkehuse (townhouses). Derudover forventes det, at en mindre del (ca. 15%), vil bygges uden for Næstved havn, hvilket efterlader ca. 50% af nybyggeriet i Næstved By, til Næstved Havn. Derudover, er det jf. DST opgjort at der i gennemsnit bor 2,15 borgere pr. husstand, hvilket også lægges til grund i ovenstående beregning.

Metode 2 konkluderer således, at ca. 63 boliger i Næstved Havn kan afsættes om året, baseret på en befolkningsfremskrivning på 3.000 borgere. Dog er tallene baseret på antagelser og tidligere erfaringer, som meget vel kan ændre sig i fremtiden. Såfremt at antallet af nyudstykningsgrunde ændres, eller at tilflytningsfordelingen mellem Næstved By og land ændrer sig, har det betydning for den forventede boligafsætning i Næstved Havn.

Baseret på metode 2, vurderes det ligeledes at der kan afsættes mellem 50 – 75 boliger om året.

Forventet befolkningstilvækst Næstved Kommune 2019 - 2027	3.000
Forventet befolkningstilvækst Næstved Kommune pr. år.	300
Forventet andel, som flytter til Næstved By (90%)	270
Andel heraf, som forventes at flytte i parcelhus eller boliger uden for Næstved Havn (50%)	- 135
Nettoflytning til rækkehuse, etageboliger osv. i Næstved By	135
Antal boliger i efterspørgsel ved 2,15 borgere pr. bolig	63

Afsætningspotentiale

Hovedpointer

Der er i øjeblikket et næsten ikke eksisterende udbud af moderne og attraktive etageboliger i Næstved. Til gengæld er der et forholdsvis stort udbud af parceller til nybyggeri, samt nyere villaer. Derfor forventes et byudviklingsprojekt på havnen at blive mødt med en fornuftig efterspørgsel blandt både Næstveds borgere samt tilflyttere til byen. Baseret på den historiske byggeaktivitet, forventes 35% af den fremtidige efterspørgsel fortsat at være rettet mod villaer og parcelhuse. Dette har en effekt på afsætningsmuligheder i Næstved Havn, da projektet hovedsageligt består af etageboliger og rækkehuse. For nogle boligsøgende vil en stor etagebolig, eller et rækkehus være et fint alternativ til et parcelhus.

Der er et meget lille datagrundlag til fastsættelse af den endelige salgspris for boliger i Næstved Havn, da boligmassen i Næstved By generelt er af ældre dato. Baseret på mark-up analysen, vurderes det dog at nybyggeri i Næstved Havn, kan oppebære salgspriser som væsentligt overstiger det aktuelle priseniveau. Derudover er 11% af alle bolighandler de seneste 2 år, solgt til priser som overstiger 2,5 mio. kr., og der er således allerede et marked for boliger som overstiger gennemsnitsprisen for boliger i Næstved.

For så vidt angår lejeboliger, forventes der også at være en fornuftig efterspørgsel, særligt blandt de ældre som ønsker at realisere deres friværdis, samt unge studerende som søger en billig og lille bolig.

NK er i hård konkurrence med de øvrige kommuner i Vest- og Sydsjælland, om at tiltrække borgere. Kommunerne har flere faktorer som de kan skrue på, hvor Ringsted og Køge inden længe får en højhastighedsbane til København. Næstved Kommune vurderes at være blandt de mere attraktive kommuner blandt de omkringliggende kommuner, særligt med den kommende motorvej, mange uddannelses-, og shoppemuligheder.

Det vurderes, at der kan afsættes mellem 50 – 75 boliger pr. år. frem mod 2029. Som nævnt vil en eventuel lavkonjunktur have negativ effekt på afsætningspotentialet, og udbuddet af nyudstykkede parcelhusgrunde bør også reguleres. Erfaringsmæssigt varierer boligafsætning i udviklingsområder meget over tid, hvorfor 50-75 blot skal antages at være et gennemsnit.

Baseret på DSTs befolkningsprognose fra 2030 – 2045, og en betragtning på 2,15 personer pr. husstand, kan der afsættes 62 boliger om året i gennemsnit. Dette er gældende for hele Næstved kommune og det langsigtede afsætningspotentiale på havnen vurderes derfor at ligge noget under de nuværende 50-75 boliger pr. år. Et forsigtigt bud på afsætningspotentialet fra år 2030 udgør ca. 25-50 boliger pr. år.

Erhvervsanalyse

Markedet for kontor og detail erhverv i Næstved

I mange byudviklingsområder stilles der krav om etablering af erhvervsarealer, hvilket kan være detail eller caféer som skaber liv og stemning, sundhedshuse, hotel, eller kontorerhverv i etagebyggeri.

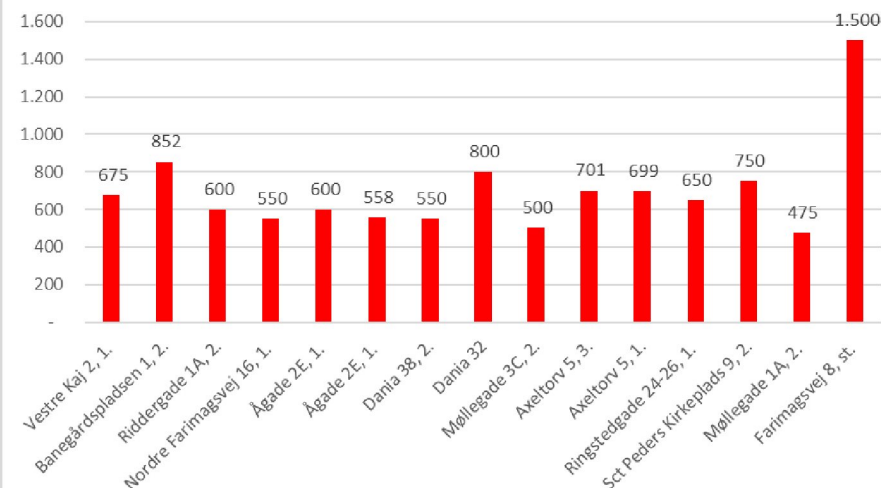
Ofte er der dog et meget lille kommercielt grundlag for de fleste typer af erhvervsbyggeri, idet de potentielle lejeindtægter for kontorer i provinsbyerne som udgangspunkt er meget lavt.

Af søljiagrammerne til højre fremgår udbudslejeniveauerne for hhv. butik og kontor i Næstved By. De fleste udbudte kontorlejer ligger i niveauet mellem 475 - 850 kr./m², med undtagelse af Farimagvej 8. Detaillejemålene svinger lidt mere, da der både er indhentet udbudte lejeniveauer for strøglejemål, og sekundært beliggende lejemål. Lejen svinger således mellem 550 kr./m² - 1.700 kr./m².

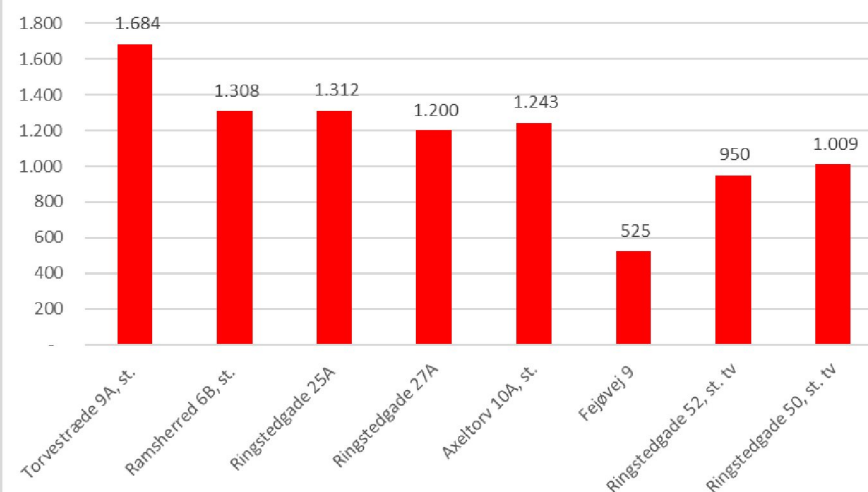
Kontormarkedet i Danmark har siden finanskrisen i 2007/2008 været i bedring, hvor vi ser faldende tomgang og stigende efterspørgsel. I det nuværende marked er der stor efterspørgsel på kontorejendomme fra investorernes side, men efterspørgslen er primært rettet mod København og Århus. Efterspørgslen på kontorejendomme er begrænset i provinsen som følge af et svagt lejemarked og en stor genudlejningsrisiko.

For Næstved Havn vil det være fordelagtigt med en mindre del af erhvervsarealer, og som udgangspunkt bør andelen af kontorarealer holdes på et minimum, da efterspørgslen fra både investorer og lejere forventes at være lav. Det svage kontormarked vil ligeledes resultere i meget lave byggeretspriser, idet den potentielle markedsleje ikke understøtter en stærk prissætning.

Kontor
udbudslejeniveauer



Butik
udbudslejeniveauer



Erhvervsanalyse

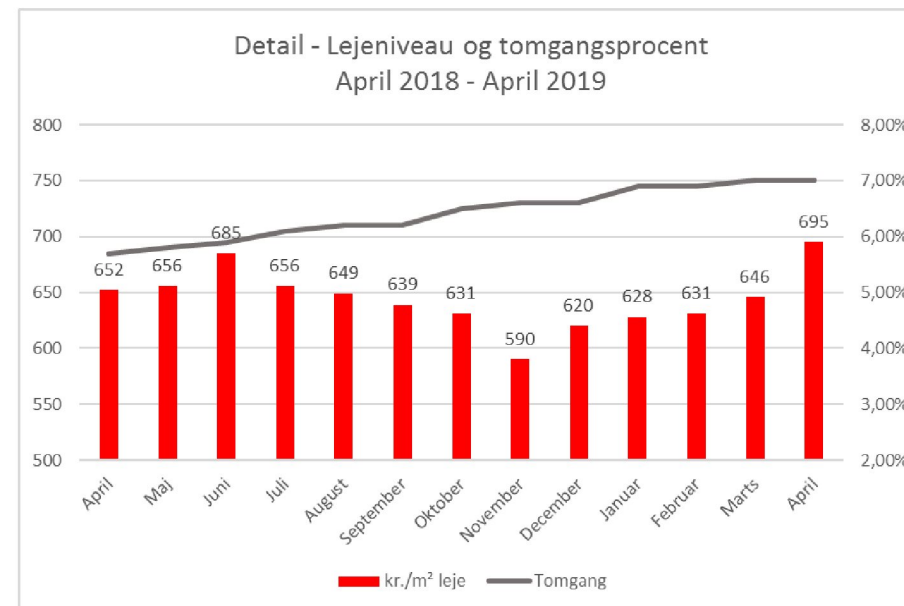
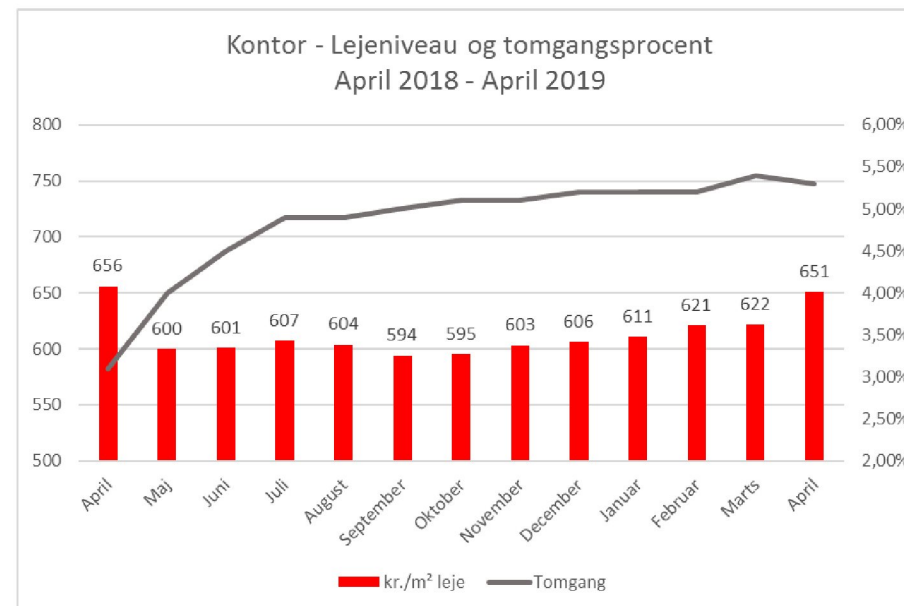
Markedet for kontor og detail erhverv i Næstved

I Vest- og Sydsjælland er tomgangen på kontorer april 2019 opgjort til ca. 5,50% hvilket er et udmærket niveau. Gennemsnitslejen for kontorer er af ejendomstorsvets analyse opgjort til ca. 650 kr./m², hvilket stemmer fint overens med de aktuelt udbudte kontorarealer. Kontorlejeniveauet i Næstved udbydes altså med forholdsvis lille spredning, også set i lyset af både beliggenhed og kvalitet. For at regne en positiv byggeret hjem, skal kontorlejeniveauet være signifikant højere, og der understreges derfor, at der ikke forventes spekulativt kontorbyggeri i Næstved Havn.

For så vidt angår detailarealerne i Vest- og Sydsjælland, er tomgangen af ejendomstorsvet opgjort til ca. 7%, hvilket også vurderes at være et nogenlunde fornuftigt niveau. Ifølge ejendomstorsvet er der mellem 900 – 1.400 søgninger efter butikslejemål i Næstved pr. måned, hvilket understøtter en vis efterspørgsel. De udbudte og omsatte lejeniveauer for detail i Næstved, ligger også indenfor et større spænd på ca. 550 kr./m² - 1.700 kr./m², dog med en vægtet gns. Leje på ca. 700 kr./m². Gågaden i Næstved By oppebærer den højeste leje.

Overordnet vurderes efterspørgslen for både detail og kontor ved Næstved havn at være lav. Der vil højst sandsynligt være en mindre lejerefterspørgsel for en café, dagligvarebutik og lign., men et egentligt handelsstrøg vurderes ikke at være realistisk i en kommerciel kontekst.

Kontorarealer bærer i øjeblikket en forholdsvis lav leje i Næstved, ca. 650 kr./m². Det forventes, at de efterspurgt kontorarealer vil være rettet mod mindre kontorer, og således ikke ejendomme af "domicil-karakter".



Erhvervsanalyse

Investeringsmarkedet på Sjælland (ekskl. Hovedstadsområdet og Nordsjælland)

Investeringsmarkedet har været meget likvidt de senere år med meget høje transaktionsvolumener på nationalt plan. Den samlede transaktionsvolumen for erhvervsejendomme inkl. private boligudlejningsejendommen udgjorde ca. 92 mia. kr. i 2017 og faldt til ca. 77 mia. kr. i 2018.

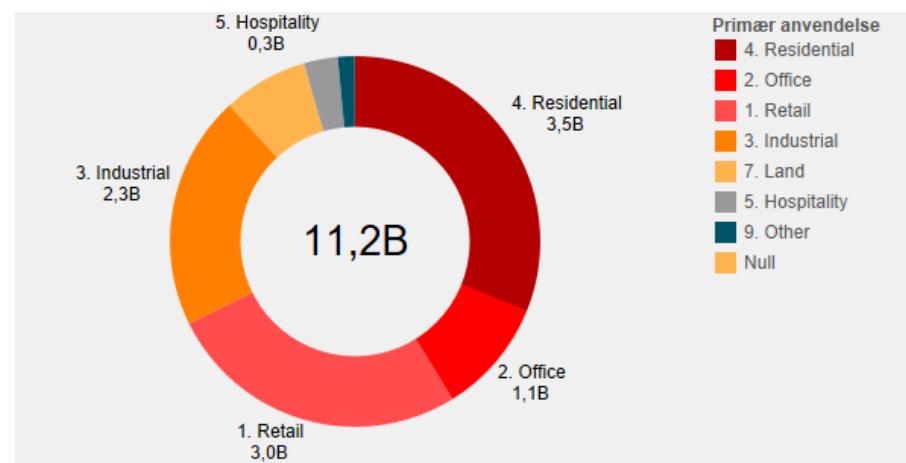
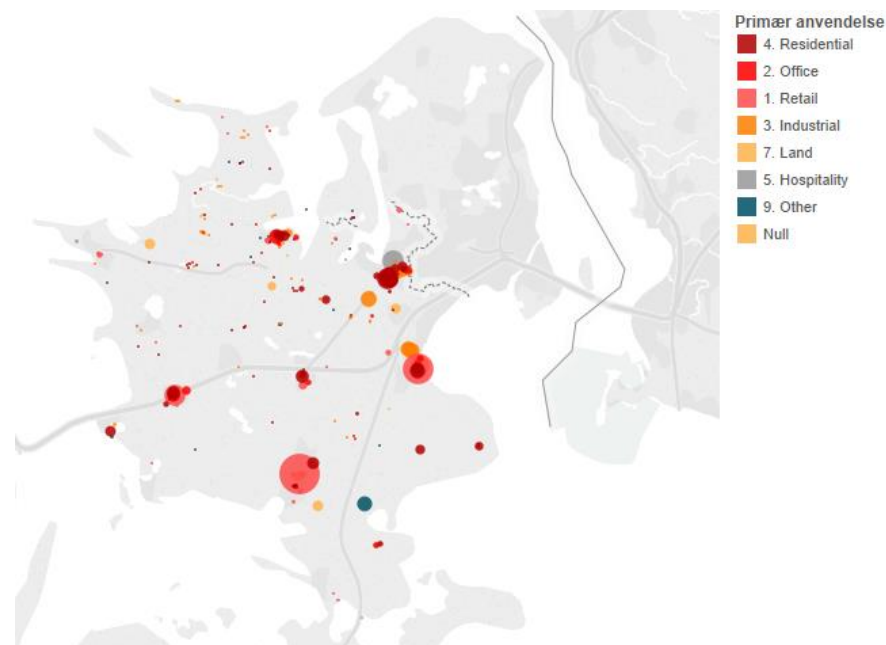
I 2008 stor Hovedstadsområdet og Aarhus for mere end 65% af transaktionsvolumen. Boligudlejningsejendomme udgjorde 45%, mens kontor blot udgjorde godt 20%.

Investeringsaktiviteten på Sjælland ekskl. hovedstadsområdet og Nordsjælland er mindre likvidt og de seneste 10 år har transaktionsvolumenen udgjort ca. 11 mia. kr. som det ses af figurerne til højre. Hovedparten af de handlede ejendomme er boligudlejnings-ejendomme, detailhandel og industri/lager- og logistik.

Investeringsaktiviteten i Næstved har været forholdsvis begrænset og de seneste 10 år er der registreret en samlet volumen på godt 1,4 mia. kr., hvoraf Næstved Storcenter udgør ca. 1 mia.

Næstved kan derfor betegnes som et lokalt marked, hvor der skal være tale om meget store erhvervsenheder eller ejendomme med lange kontrakter med bonitetsstærke leje før der vil være interesse fra de største nationale og internationale investorer.

For boligudlejningsejendomme med god beliggenhed vurderes der dog at være en investorinteresse der er noget højere end for ejendomme inden for det traditionelle erhvervssegment.



Indikativ fastsættelse af byggeretsværdier

Typer og metodik

Realiserbarheden af udviklingsprojekter afhænger af de forventede salgspriser på boligerne og de tilhørende totalentrepriseomkostninger. Med salgspriser menes prisen på en ejerbolig eller den kapitaliserede værdi af en privat udlejningsbolig. Hvis boligen kan sælges til en pris, der overstiger de samlede omkostninger til grundkøb, totalentreprise, rådgivere, byggefinansiering og udviklerens risikopræmie, kan et projekt betegnes som realiserbart.

I de store byer er der stor positiv forskel på salgsprisen og de samlede omkostninger, hvilket resulterer i høje byggeretsværdier. I København og Aarhus overstiger byggeretsværdierne ofte 7.000-8.000 kr. pr. etagemeter, mens det i de mindre provinsbyer kan være vanskeligt at regne en positiv byggeretsværdi hjem. Normalt er byggeomkostningerne lavere i provinsen som følge af lavere lønomkostninger og det forhold, at meget boligbyggeri foretages af mindre og lokale håndværkere, der samtidig fungerer som udviklere.

Værdiansættelsen af byggeretsværdien foretages med udgangspunkt i en residualberegning, hvor den estimerede værdi af det færdige byggeri anslås, idet der tages udgangspunkt i værdien pr. m². Fra værdien af det færdige byggeri trækkes udviklers risikopræmie (developerfortjeneste), entrepriseomkostninger, rådgivningsomkostninger og omkostninger til byggefinansiering m.v. Ved at fratrække disse omkostninger fra den estimerede værdi af det færdige byggeri findes værdien af byggeretten.

Til brug for opstillingen af en investeringscasen er der foretaget en indikativ fastsættelse af byggeretsværdier for udvalgte ejendomstyper og kvaliteter/beliggenheder. Der foretaget indikativ fastsættelse af byggeretsværdier for:

- Etageboliger (standard- og topkvalitet)
- Rækkehuse
- Almene boliger
- Hotel
- Butik
- Dagligvare
- Kontor

Byggeretsværdier

Etageboliger – Standard niveau

For et ejerboligprojekt med en standard beliggenhed kan følgende indikative beregning af byggeretsværdien opstilles:

- Boligen vurderes at kunne sælges til 27.000 kr. pr. m² inkl. moms, svarende til 22.195 kr. ekskl. moms og salgsomkostninger.
- Totalentreprisen estimeres til 13.000 kr. pr. m², og der afsættes 1.000 kr. pr. m² til byggemodning, der dækker tilslutningsbidrag og byggemodning på byggefeltet.
- Developerfortjeneste på 15%, der dækker udviklers risikoafdækning og gevinst, herunder at boligerne kan sælges til den budgetterede pris, at byggeomkostningerne kan holdes som forventet.
- Der afsættes desuden 10% af totalentrepriseomkostninger til rådgivere samt 5% til uforudsete omkostninger.
- Byggefinansiering indregnes med en gennemsnitsrente på 5%, hvor der forudsættes halvt træk på byggekreditten i en periode på 18 måneder.

Den indikative vurdering af byggeretsværdien udgør herefter ca. **1.400 kr./m² ekskl. moms.**

Beregningen tager ikke højde for den valgte parkeringsløsning og der skal efterfølgende foretages korrektion herfor.

Byggeretsværdi - Ejerlejligheder STD			
Salgsindtægter		Salgspris pr. m ²	I alt
Boligsalgsindtægter		27,000	27,000
Indtægter i alt			27,000
Salgsomkostninger til ejendomsmægler, % af salgsprisen		1.50%	-405
Moms			-5,400
Markedsværdi af byggeri efter moms og salgsomkostninger			21,195
Byggeretsværdi - frasalgs case			
Omkostninger		Enhedspris	Antal m ² / enhed
Developerfortjeneste, % af værdi af færdigt byggeri ekskl. moms		15%	-3,240
Byggeomkostninger			
Entreprise for boligbyggeri - anslået kr pr. m ² ekskl. moms		13,000	1
Arkitekt/ingeniørhonorar, % af entreprisesum		10%	-1,300
Uforudsete omkostninger, % af entreprisesum		5%	-650
Etablering af grønne arealer, frirum, terrænparkering mv. - anslået kr./m ²		400	1
Tilslutningsafgifter ekskl. moms - anslået		600	1
Byggeomkostninger, i alt		-15,950	-15,950
Finansieringsomkostninger i byggeperiode (anslået 18 mdr. i gns.)		5%	-598
Finansieringsomkostninger i alt			-598
Byggeretsværdi efter fradrag af alle omkostninger, ekskl. moms			1,407
Samlet byggeretsværdi pr. etagemeter ekskl. moms (afrundet)			1,400

Byggeretsværdier

Etageboliger – Top niveau

For et ejerboligprojekt med bedste beliggenhed kan følgende indikative beregning af byggeretsværdien opstilles:

- Boligen vurderes at kunne sælges til 30.000 kr. pr. m² inkl. moms, svarende til 23.550 kr. ekskl. moms og salgsomkostninger.
- Totalentreprisen estimeres til 14.000 kr. pr. m², og der afsættes 1.000 kr. pr. m² til byggemodning (tilslutningsbidrag og intern byggemodning).
- Developerfortjeneste på 15%, der dækker udviklers risikoafdækning og gevinst, herunder at boligerne kan sælges til den budgetterede pris, at byggeomkostningerne kan holdes som forventet.
- Der afsættes desuden 10% af totalentrepriseomkostninger til rådgivere samt 5% til uforudsete omkostninger.
- Byggefinansiering indregnes med en gennemsnitsrente på 5%, hvor der forudsættes halvt træk på byggekreditten i en periode på 18 måneder.

Den indikative vurdering af byggeretsværdien udgør herefter ca.
2.200 kr./m² ekskl. moms.

Beregningen tager ikke højde for den valgte parkeringsløsning og der skal efterfølgende foretages korrektion herfor.

Byggeretsværdi - Ejerlejligheder TOP			
Salgsindtægter		Salgspris pr. m ²	I alt
Boligsalgsindtægter		30,000	30,000
Indtægter i alt			30,000
Salgsomkostninger til ejendomsmægler, % af salgsprisen		1.50%	-450
Moms			-6,000
Markedsværdi af byggeri efter moms og salgsomkostninger			23,550
Byggeretsværdi - frasalgs case			
Omkostninger		Enhedspris	Antal m ² / enhed
Developerfortjeneste, % af værdi af færdigt byggeri ekskl. moms		15%	-3,600
Byggeomkostninger			
Entreprise for boligbyggeri - anslået kr pr. m ² ekskl. moms		14,000	-14,000
Arkitekt/ingeniørhonorar, % af entreprisesum		10%	-1,400
Uforudsete omkostninger, % af entreprisesum		5%	-700
Etablering af grønne arealer, frirum, terrænparkering mv. - anslået kr./m ²		400	-400
Tilslutningsafgifter ekskl. moms - anslået		600	-600
Byggeomkostninger, i alt		-17,100	-17,100
Finansieringsomkostninger i byggeperiode (anslået 18 mdr. i gns.)		5%	-641
Finansieringsomkostninger i alt			-641
Byggeretsværdi efter fradrag af alle omkostninger, ekskl. moms			2,209
Samlet byggeretsværdi pr. etagemeter ekskl. moms (afrundet)			2,200

Byggeretsværdier

Rækkehuse

For et ejerboligprojekt med rækkehuse på en god beliggenhed kan følgende indikative beregning af byggeretsværdien opstilles:

- Boligen vurderes at kunne sælges til 30.000 kr. pr. m² inkl. moms, svarende til 23.550 kr. ekskl. moms og salgsomkostninger.
- Totalentreprisen estimeres til 14.000 kr. pr. m², og der afsættes 1.000 kr. pr. m² til byggemodning (tilslutningsbidrag og intern byggemodning).
- Developerfortjeneste på 15%, der dækker udviklers risikoafdækning og gevinst, herunder at boligerne kan sælges til den budgetterede pris, at byggeomkostningerne kan holdes som forventet.
- Der afsættes desuden 10% af totalentrepriseomkostninger til rådgivere samt 5% til uforudsete omkostninger.
- Byggefinansiering indregnes med en gennemsnitsrente på 5%, hvor der forudsættes halvt træk på byggekreditten i en periode på 18 måneder.

Den indikative vurdering af byggeretsværdien udgør herefter ca. **2.200 kr./m² ekskl. moms.**

Beregningen tager ikke højde for den valgte parkeringsløsning og der skal efterfølgende foretages korrektion herfor.

Byggeretsværdi - Rækkehuse			
Salgsindtægter	Salgspris pr. m ²		I alt
Boligsalgsindtægter	30,000		30,000
Indtægter i alt			30,000
Salgsomkostninger til ejendomsmægler, % af salgsprisen	1.50%		-450
Moms			-6,000
Markedsværdi af byggeri efter moms og salgsomkostninger			23,550
Byggeretsværdi - frasalgs case			
Omkostninger	Enhedspris	Antal m ² / enhed	I alt
Developerfortjeneste, % af værdi af færdigt byggeri ekskl. moms	15%		-3,600
Byggeomkostninger			
Entreprise for boligbyggeri - anslået kr pr. m ² ekskl. moms	14,000	1	-14,000
Arkitekt/ingeniørhonorar, % af entreprisesum	10%		-1,400
Uforudsete omkostninger, % af entreprisesum	5%		-700
Etablering af grønne arealer, frirum, terrænparkering mv. - anslået kr./m ²	400	1	-400
Tilslutningsafgifter ekskl. moms - anslået	600	1	-600
Byggeomkostninger, i alt			-17,100
Finansieringsomkostninger i byggeperiode (anslået 18 mdr. i gns.)	5%		-641
Finansieringsomkostninger i alt			-641
Byggeretsværdi efter fradrag af alle omkostninger, ekskl. moms			2,209
Samlet byggeretsværdi pr. etagemeter ekskl. moms (afrundet)			2,200

Byggeretsværdier

Almene boliger

Opførsel af alment boligbyggeri er støttet og reguleret af Bygge- og Boligstyrelsen. I 2019 er maksimumbeløbet (ekskl. energitillæg) for alment boligbyggeri i Næstved Kommune, opgjort til 20.150 kr./m², hertil tillægges det maksimale energitillæg på 1.190 kr./m² (etagebyggeri), således 21.340 kr./m².

For et alment boligprojekt kan følgende beregning opstilles:

- Boligen er af Bygge- og Boligstyrelsen opgjort at kunne opføres til maksimalt 21.340 kr. pr. m² inkl. moms.
- Totalentreprisen estimeres til 13.500 kr. pr. m², og der afsættes 1.350 kr. pr. m² til uforudsete omkostninger.
- Beregningen viser at byggeretten for almene boliger vurderes at være i niveauet ca. **3,400 kr./m² inkl. moms svarende til ca. 2.700 kr. ekskl. moms.**

Beregningen tager ikke højde for den valgte parkeringsløsning og der skal efterfølgende foretages korrektion herfor.

Det skal bemærkes, at de almene boligselskaber ikke nødvendigvis vil betale en priser der ligger over en tilsvarende privat boligbyggeret.

Det betyder, at der i investeringscasen af forsigtighedshensyn kan anvendes en byggeret, der modsvarer prisen på en standard boligbyggeret.

Byggeretsværdi - Almene boliger	
	Kr./m ²
Maksimalomkostning for plejebolig-byggeri	
Maksimalomkostning for plejebolig-byggeri	21,340
I alt	
Byggeomkostninger	
Grundudgifter - ekskl. grundkøbssum	
Grundudgifter - anslået til 600 kr./m ²	600
I alt	600
Håndværker-udgifter (entreprise-omkostninger)	
Totalentreprisenum - anslået	13,500
Bygningsbasis, øvrige (uforudsete omkostninger) - anslået til 10% af totalentreprise	1,350
I alt	14,850
Omkostninger til rådgivere, byggesagsbehandling og diverse gebyrer	
Omkostninger til rådgivere - anslået 10% af totalentreprisenum	1,350
Diverse gebyrer - anslået til 500 kr./m ²	500
I alt	1,850
Finansieringsomkostninger	
Finansieringsomkostninger i byggeperiode (anslået 18 mdr. i gns.) 5%	649
I alt	649
Byggeomkostninger i alt	17,949
Samlet byggeretsværdi pr. byggeretsmeter inkl. moms (afrundet)	3,400
Samlet byggeretsværdi pr. byggeretsmeter ekskl. moms (afrundet)	2,720

Byggeretsværdier

Hotel

Værdiansættelse af hoteller og dermed fastsættelsen af byggeretter til hotelformål er mere komplekst end for traditionelle erhvervsejendomme. Der er i denne indikative værdiansættelse taget udgangspunkt i en simpel model, idet der ikke er kendskab til hotellets størrelse og koncept.

For et traditionelt hotelprojekt kan følgende indikative beregning opstilles:

- Hotellet vurderes at kunne bære en leje på 1.200 kr./m². Fratrukket ejerbetalte driftsomkostninger, og ved et afkast på 5,75%, vurderes et hotel at have en kvadratmeterværdi på 19.767 kr.
- Totalentreprisen estimeres til 14.000 kr. pr. m², og der afsættes 500 kr. pr. m² til byggemodning (tilslutningsbidrag og intern byggemodning)
- Developerfortjeneste, der dækker udviklers risiko og gevinst er fastsat til 10%.
- Der afsættes desuden 8% af totalentrepriseomkostninger til rådgivere samt 5% til uforudsete omkostninger.
- Byggefinansiering indregnes med en gennemsnitsrente på 5%, hvor der forudsættes halvt træk på byggekreditten i en periode på 18 måneder.

Beregningen viser at byggeretten for hotel vurderes at være i niveauet ca. **850 kr./m² ekskl. moms**.

Beregningen tager ikke højde for den valgte parkeringsløsning og der skal efterfølgende foretages korrektion herfor.

Værdi af færdigt byggeri - Hotel			
Lejeindtægter	Areal	Leje pr. m ²	Leje i alt
Hotel	3,000.00	1,200	3,600,000
			0
Lejeindtægter i alt			3,600,000
Udlejerbetalte driftsomkostninger ekskl. moms			
Ejendomsadministration	72,000		
Udvendig vedligeholdelse - 50 kr./m ²	120,000		
Samlet udlejerbetalt drift ekskl. moms	192,000		-192,000
Nettoleje til forrentning af købesum			3,408,000
Estimeret afkast			5.75%
Markedsværdi af færdigt byggeri byggeri (afrundet)			59,300,000
Værdi pr. m ²			19,767

Byggeretsværdi - Hotel			
Salgsindtægter	Salgspris pr. m ²		I alt
Boligsalgsindtægter			19,767
Indtægter i alt			19,767
Markedsværdi af byggeri efter moms og salgsomkostninger			19,767
Byggeretsværdi - frasalgs case			
Omkostninger	Enhedspris	Antal m ² / enhed	I alt
Developerfortjeneste, % af værdi af færdigt byggeri ekskl. moms	10%		-1,977
Byggeomkostninger			
Entreprise for boligbyggeri - anslået kr pr. m ² ekskl. moms	14,000	1	-14,000
Arkitekt/ingeniørhonorar, % af entreprisesum	8%		-1,120
Uforudsete omkostninger, % af entreprisesum	5%		-700
Etablering af grønne arealer, frirum, terrænparkering mv. - anslået kr./m ² ekskl. moms	200	1	-200
Tilslutningsafgifter ekskl. moms - anslået	300	1	-300
Byggeomkostninger, i alt	-16,320		-16,320
Finansieringsomkostninger i byggeperiode (anslået 18 mdr. i gns.)	5%		-612
Finansieringsomkostninger i alt			-612
Byggeretsværdi efter fradrag af alle omkostninger, ekskl. moms			858
Samlet byggeretsværdi pr. etagemeter ekskl. moms (afrundet)			850

Byggeretsværdier

Butik

Ved fastsættelsen af byggeretsværdier for detailhandel skal der sondres mellem udvalgsware- og dagligvarebutikker. Det skyldes at lejeniveauet og investors afkastkrav er forskellige. For et butiksarealer kan følgende beregning opstilles:

- Butikken vurderes at kunne bære en leje på 1.200 kr./m². Fratrøkket ejerbetalte driftsomkostninger, og ved et afkast på 6,50%, vurderes en butik at have en kvadratmeterverdi på 17.500 kr.
- Totalentreprisen estimeres til 11.000 kr. pr. m², og der afsættes 500 kr. pr. m² til byggemodning (tilslutning og etablering af grønne arealer).
- Developerfortjeneste udgør 15% og der dækker udviklers risiko og gevinst.
- Der afsættes desuden 7% af totalentrepriseomkostninger til rådgivere samt 5% til uforudsete omkostninger.
- Byggefinansiering indregnes med en gennemsnitsrente på 5%, hvor der forudsættes halvt træk på byggekreditten i en periode på 18 måneder.

Beregningen viser at byggeretten for traditionel detailhandel vurderes at udgøre ca. **1,300 kr./m² ekskl. moms**. Der må dog forventes en vis variation på tværs af området og byggerets-værdierne vurderes at ligge i et interval fra ca. 1.000 og op til 2.000 kr. for de bedste beliggenheder.

Beregningen tager ikke højde for den valgte parkeringsløsning og der skal efterfølgende foretages korrektion herfor.

Værdi af færdigt byggeri - butik			
Lejeindtægter	Areal	Leje pr. m ²	Leje i alt
Butik	1.000,00	1,200	1,200,000
			0
Lejeindtægter i alt			1,200,000
Udlejerbetalte driftsomkostninger ekskl. moms			
Ejendomsadministration	24,000		
Udvendig vedligeholdelse - 40 kr./m ²	40,000		
Samlet udlejerbetalt drift ekskl. moms	64,000	→	-64,000
Nettoleje til forrentning af købesum			1,136,000
Estimeret afkast			6.50%
Markedsværdi af færdigt byggeri byggeri (afrundet)			17,500,000
Værdi pr. m ²			17,500

Byggeretsværdi - Butik			
Salgsindtægter	Salgspris pr. m ²		I alt
Boligsalgsindtægter			17.500
Indtægter i alt			17.500
Lejeomkostninger til ejendomsmægler, 15% af 1. års leje		15,00%	-180
Moms			
Markedsværdi af byggeri efter moms og salgsomkostninger			17.320
Byggeretsværdi - frasalgs case			
Omkostninger	Enhedspris	Antal m ² / enhed	I alt
Developerfortjeneste, % af værdi af færdigt byggeri ekskl. moms	15%		-2.625
Byggeomkostninger			
Entreprise for boligbyggeri - anslået kr pr. m ² ekskl. moms	11.000	1	-11.000
Arkitekt/ingeniørhonorar, % af entreprisensum	7%		-770
Uforudsete omkostninger, % af entreprisensum	5%		-550
Etablering af grønne arealer, friirum, terrænparkering mv. - anslået kr./m ² ekskl. moms	200	1	-200
Tilslutningsafgifter ekskl. moms - anslået	300	1	-300
Byggeomkostninger, i alt	-12.820		-12.820
Finansieringsomkostninger i byggeperiode (anslået 18 mdr. i gns.)	5%		-481
Finansieringsomkostninger i alt			-481
Byggeretsværdi efter fradrag af alle omkostninger, ekskl. moms			1.394
Samlet byggeretsværdi pr. etagemeter ekskl. moms (afrundet)			1.400

Byggeretsværdier

Dagligvarehandel

Muligheden for at opføre en dagligvare butik afhænger af de potentielle lejeindtægter, driftsomkostninger samt investorers afkastkrav. Dagligvarebutikker såsom Netto, Rema1000 og tilsvarende omfatter typisk ca. 1.400 m².

For et butiksarealer kan følgende beregning opstilles:

- Dagligvarearealerne vurderes at kunne bære en leje på 1.250 kr./m². Fratrullet ejerbetalte driftsomkostninger, og ved et afkast på 6,00%, vurderes en butik at have en kvadratmeterverdi på 19.786 kr.
- Totalentreprisen estimeres til 11.000 kr. pr. m², og der afsættes 500 kr. pr. m² til byggemodning (tilslutning og etablering af grønne arealer).
- Developerfortjeneste på 15%, der dækker udviklers risiko og gevinst
- Der afsættes desuden 7% af totalentrepriseomkostninger til rådgivere samt 5% til uforudsete omkostninger.
- Byggefinansiering indregnes med en gennemsnitsrente på 5%, hvor der forudsættes halvt træk på byggekreditten i en periode på 18 måneder.

Beregningen viser at byggeretten for etageboliger vurderes at være i niveauet ca. **3.350 kr./m² ekskl. moms**.

Beregningen tager ikke højde for den valgte parkeringsløsning og der skal efterfølgende foretages korrektion herfor.

Værdi af færdigt byggeri - dagligvarer			
Lejeindtægter	Areal	Leje pr. m ²	Leje i alt
Dagligvare	1.400,00	1,250	1,750,000
			0
Lejeindtægter i alt			1,750,000
Udlejerbetalte driftsomkostninger ekskl. moms			
Ejendomsadministration	35,000		
Udvendig vedligeholdelse - 40 kr./m ²	56,000		
Samlet udlejerbetalt drift ekskl. moms	91,000	→	-91,000
Nettoleje til forrentning af købesum			1,659,000
Estimeret afkast			6,00%
Markedsværdi af færdigt byggeri byggeri (afrundet)			27,700,000
Værdi pr. m ²			19,786

Byggeretsværdi - Dagligvare			
Salgsindtægter	Salgspris pr. m ²		I alt
Boligsalgsindtægter			19,786
Indtægter i alt			19,786
Lejeomkostninger til ejendomsmægler, 15% af 1. års leje		15,00%	-188
Moms			
Markedsværdi af byggeri efter moms og salgsomkostninger			19,598
Byggeretsværdi - frasalgs case			
Omkostninger	Enhedspris	Antal m ² / enhed	I alt
Developerfortjeneste, % af værdi af færdigt byggeri ekskl. moms	15%		-2,968
Byggeomkostninger			
Entreprise for boligbyggeri - anslået kr pr. m ² ekskl. moms	11,000	1	-11,000
Arkitekt/ingeniørhonorar, % af entreprisesum	7%		-770
Uforudsete omkostninger, % af entreprisesum	5%		-550
Etablering af grønne arealer, frirum, terrænparkering mv. - anslået kr./m ² ekskl. moms	200	1	-200
Tilslutningsafgifter ekskl. moms - anslået	300	1	-300
Byggeomkostninger, i alt	-12,820		-12,820
Finansieringsomkostninger i byggeperiode (anslået 18 mdr. i gns.)	5%		-481
Finansieringsomkostninger i alt			-481
Byggeretsværdi efter fradrag af alle omkostninger, ekskl. moms			3,330
Samlet byggeretsværdi pr. etagemeter ekskl. moms (afrundet)			3,350

Byggeretsværdier

Kontor

Som beskrevet tidligere vurderes kontorefterspørgslen at være begrænset ligesom den opnåelige leje er begrænset. Det er dog REDs erfaring at der skal oppebæres en leje på ca. 1.050 kr. før et kontorprojekt er rentabelt.

For kontorarealer kan følgende beregning opstilles:

- Kontorarealer vurderes at kunne bære en leje på 1.050 kr./m². Fratrøkket ejerbetalte driftsomkostninger, og ved et afkast på 5,50%, vurderes en butik at have en kvadratmeterverdi på 18.000 kr.
- Totalentreprisen estimeres til 12.000 kr. pr. m², og der afsættes 700 kr. pr. m² til byggemodning (tilslutning og etablering af grønne arealer).
- Developerfortjeneste på 15%, der dækker udviklers risiko og gevinst.
- Der afsættes desuden 7% af totalentrepriseomkostninger til rådgivere samt 5% til uforudsete omkostninger.
- Byggefinansiering indregnes med en gennemsnitsrente på 5%, hvor der forudsættes halvt træk på byggekreditten i en periode på 18 måneder.

Beregningen viser at byggeretten for etageboliger vurderes at være i niveauet ca. **500 - 750 kr./m² ekskl. moms.**

Beregningen tager ikke højde for den valgte parkeringsløsning og der skal efterfølgende foretages korrektion herfor.

Værdi af færdigt byggeri - kontor			
Lejeindtægter	Areal	Leje pr. m ²	Leje i alt
Kontor	1.000,00	1,050	1,050,000
			0
Lejeindtægter i alt			1,050,000
Udlejerbetalte driftsomkostninger ekskl. moms			
Ejendomsadministration	21,000		
Udvendig vedligeholdelse - 40 kr./m ²	40,000		
Samlet udlejerbetalt drift ekskl. moms	61,000	→	-61,000
Nettoleje til forrentning af købesum			989,000
Estimeret afkast			5,50%
Markedsværdi af færdigt byggeri byggeri (afrundet)			18,000,000
Værdi pr. m ²			18,000

Byggeretsværdi - Kontor			
Salgsindtægter	Salgspris pr. m ²		I alt
Boligsalgsindtægter			18,000
Indtægter i alt			18,000
Lejeomkostninger til ejendomsmægler, 15% af 1. års leje		15,00%	-158
Markedsværdi af byggeri efter moms og salgsomkostninger			17,843
Byggeretsværdi - frasalgs case			
Omkostninger	Enhedspris	Antal m ² / enhed	I alt
Developerfortjeneste, % af værdi af færdigt byggeri ekskl. moms	15%		-2,700
Byggeomkostninger			
Entreprise for boligbyggeri - anslået kr pr. m ² ekskl. moms	12,000		-12,000
Arkitekt/ingeniørhonorar, % af entreprisesum	7%		-840
Uforudsete omkostninger, % af entreprisesum	5%		-600
Etablering af grønne arealer, frirum, terrænparkering mv. - anslået kr./m ² ekskl. mv	400		-400
Tilslutningsafgifter ekskl. moms - anslået	300		-300
Byggeomkostninger, i alt	-14,140		-14,140
Finansieringsomkostninger i byggeperiode (anslået 18 mdr. i gns.)	5%		-530
Finansieringsomkostninger i alt			-530
Byggeretsværdi efter fradrag af alle omkostninger, ekskl. moms			472
Samlet byggeretsværdi pr. etagemeter ekskl. moms (afrundet)			500

Parkering

Konsekvensvurdering af parkeringsløsninger

Den valgte parkeringsstrategi har stor betydning for et udviklingsområdes kvalitet og attraktivitet, men har samtidig en meget stor betydning for den samlede projektøkonomi, herunder om projektet er realiserbart.

I de større byer opfattes parkering efterhånden som et gode, hvortil der knytter sig en betalingsvillighed om end af varierende størrelse. Betalingsvilligheden afhænger bl.a. af tilstedeværelsen af gratis eller billige alternativer på terræn samt antallet af tilgængelige pladser. I de små og mellemstore provinsbyer er der på nuværende tidspunkt ikke en udbredt tradition for betalingsparkering og borgernes betalingsvillighed er derfor begrænset. Der kan dog spores en vis betalingsvillighed i nye byudviklingsområder, hvor udbuddet af parkeringspladser på terræn er begrænset og hvor der etableres parkering i konstruktion i direkte tilknytning til boligen via elevator.

Betalingsmodellen afhænger af ejerformen, hvor der ved privat boligudlejning kan lejes en plads og ved ejerboliger enten kan købes en fast plads eller lejes en via ejerforeningen. Betalingsvilligheden for leje af en plads i Næstved vurderes at ligge i niveauet 0 til 600 kr. pr. måned inkl. moms afhængig af type og afstand til boligen.

Den økonomiske udfordring i forhold til den valgte parkeringsløsning skyldes forholdet mellem værdien af en plads og den tilhørende etableringsomkostning. I tabellen herunder er der opstillet beregningseksempler, der belyser sammenhængen mellem betalingsvillighed, parkeringstype, etableringsomkostning og den afledte påvirkning af byggeretsværdien ved en parkeringsnorm på 1,5 plads pr. bolig (å 100 m²). Det skal bemærkes, at parkeringspladser i tilknytning til de dyreste boliger i nogle tilfælde kan sælges til en pris der modsvarer etableringsomkostningen.

Beregningseksemplet viser at parkeringsløsninger i konstruktion eroderer byggeretsværdierne ved den givne parkeringsnorm og forudsatte betalingsvillighed.

Der er anvendt etableringsomkostninger på 30.000 kr. pr. plads på terræn, 125.000 kr. pr. plads i P-hus, 200.000 kr. for halvt nedgravede pladser (plint) samt 250.000 – 350.000 kr. for traditionel kælderparkering. Priserne er indikative og afhænger af de fysiske forhold samt krav til kvalitet og arkitektur.

Der bør derfor i høj grad arbejdes med en parkeringsstrategi, der i overvejende grad er baseret på terræn-parkering.

Parkeringstype	Terræn	P-hus	½ nedgravet	Std. kælder	Dyr kælder
Leje pr. måned inkl. moms	0	300	600	600	600
Årlig lejeindtægt ekskl. moms	0	2.880	5.760	5.760	5.760
Estimerede driftsomkostninger	0	1.250	1.750	1.750	1.750
NOI	0	1.630	4.010	4.010	4.010
Investors afkastkrav		6,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Værdi pr. plads		27.167	80.200	80.200	80.200
Etableringsomkostning pr. plads	30.000	125.000	200.000	250.000	350.000
Residual	-30.000	-97.833	-119.800	-169.800	-269.800
Påvirkning af byggeret	0 til -450	-1.468	-1.797	-2.547	-4.047

Modtaget materiale

Data og dokumenter

Markedsanalysen er baseret på en række datakilder samt REDs markedserfaring.

Fra Næstved Kommune er der modtaget følgende data:

- Befolkningsbevægelser: interne tilflyttere til Næstved by fra land (2009 – 2019)
- Befolkningsbevægelser: eksterne tilflyttere til Næstved by (2009 – 2019)
- Befolkningstal pr. 2. januar 2019

Fra CFBO er der modtaget følgende materiale:

- Næstved Havn Principper for helhedsplan (arbejdsdokument)
- Arealdiagram
- Arealopgørelse

Derudover er der anvendt data fra følgende datakilder:

- Danmarks Statistik
- Boliga.dk
- REDs transaktionsdatabase
- Ejendomstorvet.dk

