



CUSHMAN &
WAKEFIELD



Udkast 10. oktober 2024

NÆSTVED HAVNEBYDEL

Notat vedr. den demografiske- og markedsmæssige
udvikling fra 2019 til 2024.

Indhold

1. Opdrag.....	3
1.1. Baggrund og formål.....	3
1.2. Dokumentation	3
2. Demografisk udvikling	4
2.1. BefolkningsPrognosen 2018 vs. 2024	5
2.2. Tilflyttere	6
3. Byggeaktivitet	7
3.1. Boligbyggeri og befolkningsudvikling.....	8
4. Prisudvikling på ejerboligmarkedet.....	9
5. Byggeretsværdier	11
5.1. Prisudvikling for byggeretter	12
6. Øvrige forhold	13
Offentliggørelse og ansvarsforhold	13
Erklæring og underskrift.....	13

1. OPDRAG

Cushman & Wakefield | RED (*herefter RED*) er af specialkonsulent Kasper Hjordt Pedersen, Næstved Kommune, Rådmandshaven 20, 4700 Næstved (*herefter Rekvirenten*) blevet anmodet om at udarbejde dette tillægsnotat vedr. den demografiske- og markedsmæssige udvikling fra 2019 til 2024.

1.1. BAGGRUND OG FORMÅL

Næstved Kommune har i en længere årrække arbejdet med den fremtidige udvikling af Næstved Havnebydel og i den forbindelse har Byrådet nedsat et særligt §17 stk. 4-udvalg, der har til opgave at udarbejde anbefalinger til, hvordan den havnebydelen kan planlægges og udvikles.

I 2019 blev der i regi af DEAS Asset Management udarbejdet en foranalyse som skulle anskueliggøre markedsforholdene for udvikling af fast ejendom, herunder vurdere om investeringscasen var tilpas attraktiv til at kommercielle investorer ønskede at deltage i den planlagte byudvikling eventuelt gennem et udviklingsselskab. Til brug for DEAS Asset Managements arbejde udarbejdede RED en markedsanalyse, der bl.a. omfattede en demografi, bolig- og erhvervsmarkedet samt beregninger af byggeretsværdier og konsekvensvurderinger af forskellige parkeringsløsninger.

Til brug for udvalgets arbejde er der behov for en kortfattet opdatering af markedsanalysen med fokus på efterspørgsel, boligmarked og byggeretsværdier. Notatet har derfor fokus på udviklingen for perioden 2019 til 2024.

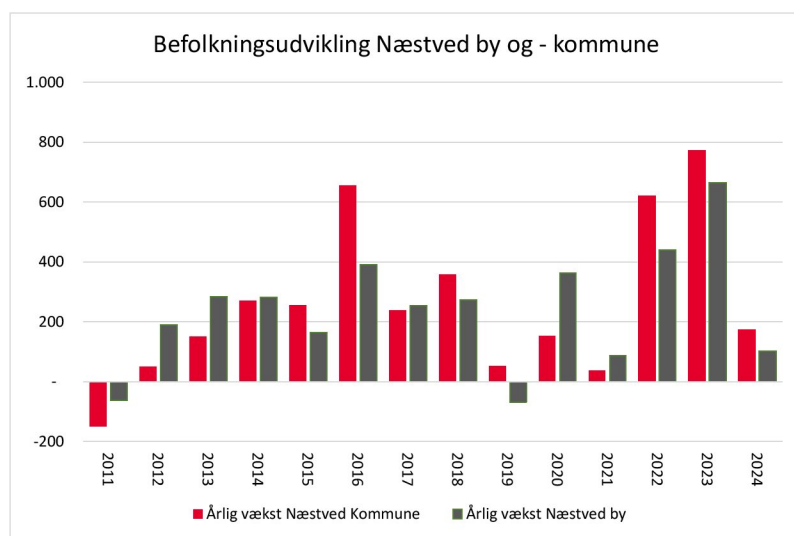
1.2. DOKUMENTATION

Til brug udarbejdelsen af nærværende notat har RED indhentet data fra følgende kilder:

- Demografiske data fra Danmarks Statistik og Næstved Kommune
- Data vedr. boligbyggeri fra Danmarks Statistik
- Boligdata fra Finansdanmark og ReData

2. DEMOGRAFISK UDVIKLING

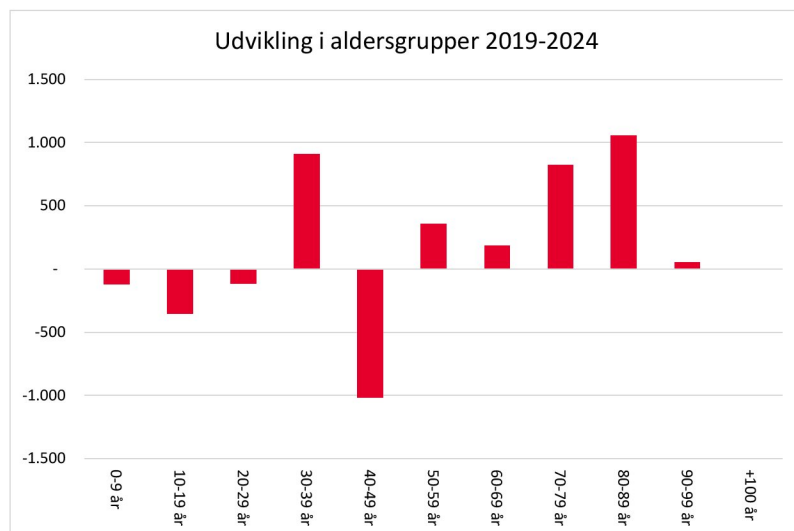
Den demografiske udvikling har afgørende betydning for efterspørgslen på boliger, ligesom forventningerne til fremtiden påvirker udviklere og investorer aktivitet på markedet. Siden 2007 er folketallet steget med næsten 5.000 nye borgere og i perioden fra 2019 til i dag udgør stigningen godt ca. 1.750 personer. De seneste 5 år der således årligt kommet ca. 350 nye borgere til kommunen. Næstved By står for den primære befolkningsvækst gennem tilflytning fra andre kommuner og den interne flytning i kommunen. I figuren herunder ses Næstved Bys andel af den samlede årlige befolkningstilvækst på kommuneniveau.



Kilde: Danmarks Statistik

Næstveds Bys andel af den samlede tilvækst varierer over tid, men der er ingen tvivl om at byens kvaliteter er med til at sikre den positive befolkningsudvikling på kommuneniveau. Det skal dog bemærkes, at udbuddet af nye boliger og projekter er større i Næstved by end i de øvrige by- og landområder, hvilket er med til at forklare forskellen.

Befolkningsudviklingen er ikke jævnt fordelt på aldersgrupperne og i figuren herunder ses udviklingen fra 2019 til 2024 på baggrund af 10-års aldersgrupper.



Kilde: Danmarks Statistik

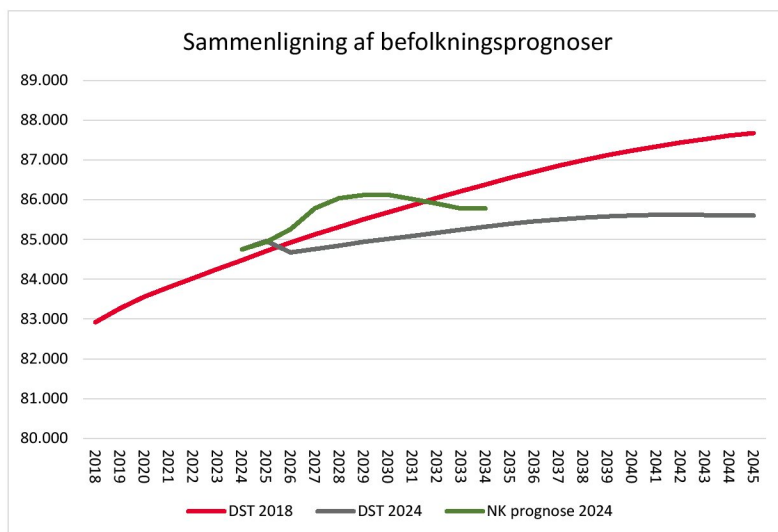
Data viser, at antallet af børnefamilier, yngre familier uden børn og gruppen af 40 til 49-årige er faldet i antal. Omvendt er sket en stor stigning i aldersgrupperne over 70 år og også i gruppen af 30 til 39-årige. Udviklingen skyldes ikke kun flytteaktivitet, men også årgangenes størrelse.

2.1. BEFOLKNINGSPROGNOSEN 2018 VS. 2024

I den oprindelige analyse fra 2019 blev der via to forskellige metoder anslået en årlig absorberingsevne på ca. 50-75 boliger i den nye havnebydel over en 10-årig periode. Absorberingen var bl.a. baseret på en forudsætning om at 50% af efterspørgslen på kommuneniveau var rettet mod havnebydelen.

Den ene model var baseret på den historiske byggeaktivitet og den anden på Næstved Kommunes egen befolkningsprognose. Der blev ligeledes set på effekten af at anvende Danmarks Statistiks prognose, hvorved absorberingen faldt til ca. 30-50 boliger årligt. Prognosen fra Danmarks Statistik omfattede ca. 2.000 nye borgere fra 2019 og 10 år frem, mens den interne kommunale prognose omfattede ca. 3.000 nye borgere i samme 10-årige periode.

Danmarks Statistik og de enkelte kommuner opdaterer løbende befolkningsprognoserne og den seneste prognose fra Næstved Kommune (NK prog. 2024) er udarbejdet maj 2024. Prognosen vedrører perioden 2024 til 2033 og rummer en forventning om godt 1.000 nye borgere de næste 10 år. Prognosen fra Danmarks Statistik forventer blot 570 borgere i samme periode mod ca. 1.900 nye borgere i prognosen fra 2018. I figuren herunder ses Danmarks Statistiks prognoser fra 2018 og 2024 samt Næstved Kommunes prognose fra 2024.



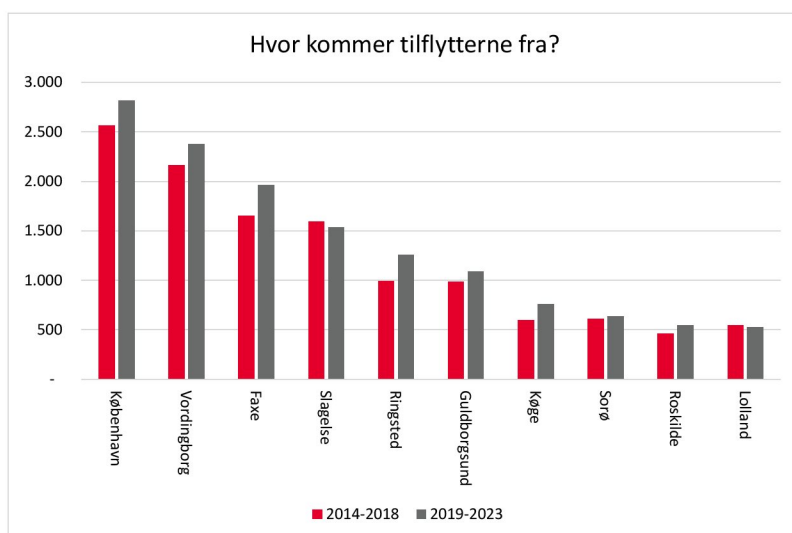
Kilde: Danmarks Statistik og Næstved Kommune (2024 prognose)

De markant nedjusterede prognoser giver anledning til at forholde sig kritisk til absorberingsevnen i Næstved By, herunder vigtigheden af udbuddet af nye boligområder er balanceret således at der ikke opstår en uhensigtsmæssig intern konkurrence.

En reduceret efterspørgsel som følge af lavere befolkningstilvækst kan samtidig medføre udfordringer for seniorer bosiddende i de ældre parcelhuse, hvis det samtidig kombineres med større nyudlæg af boligområder til åben/lav bebyggelse. Omvendt er det REDs vurdering, at området omkring de bynære havnearealer er attraktivt og at der ved nybyggeri vil være en efterspørgsel som følge af at der introduceres et nyt boligprodukt i en Næstved kontekst. Det er ligeledes REDs vurdering, at nybyggede boliger vil blive udlejet eller solgt, men at udfordringen i højere grad ligger hos udvikler som kan være tilbageholdende med at købe jord eller igangsætte projekter. Dette taler for en etapeopdeling af udviklingsområdet således at der ikke udbydes og udvikles mere boligjord end markedet kan bære.

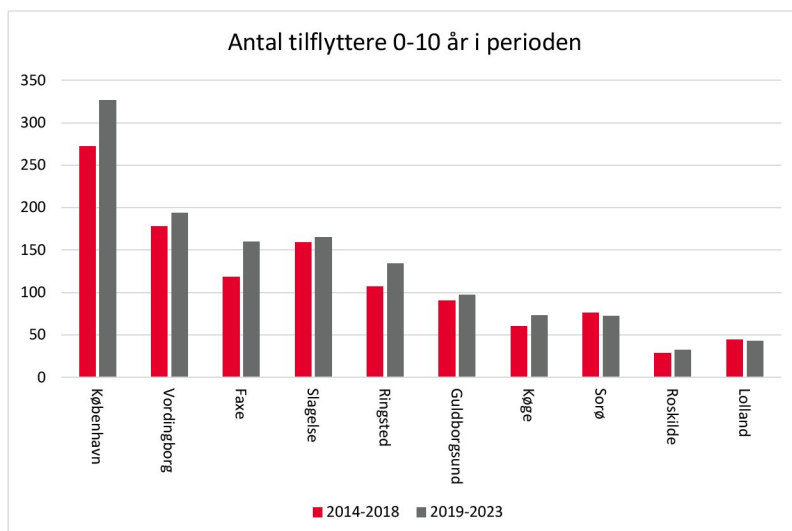
2.2. TILFLYTTERE

De senere års positive demografiske udvikling har ikke medført væsentlige ændringer i hvor tilflytterne kommer fra bort set fra at antallet af tilflyttere var større i perioden 2019-2023 end den var i 2013-2018. København er fortsat største fraflytningskommune, men de fire nabokommuner Vordingborg, Faxe, Slagelse og Ringsted bidrager fortsat til tilflytningen. Størst procentuel vækst i tilflytningerne er set i Faxe, Ringsted og Køge kommuner.



Kilde: Danmarks Statistik

Ovenstående kommuner står samtidig også for en stor del af de tilflyttende børnefamilier (målt på antallet af tilflyttere i aldersgruppen 0-10 år) som vist i figuren herunder.



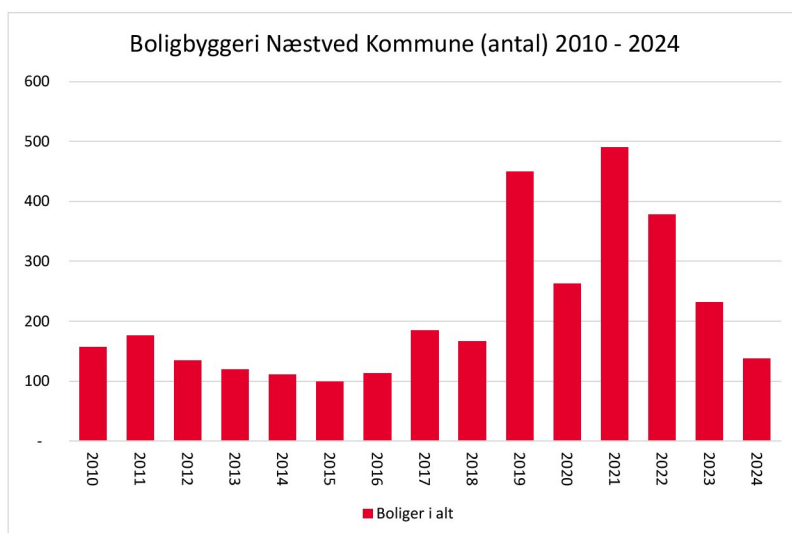
Kilde: Danmarks Statistik

Stigningen i antallet af tilflyttere i aldersgruppen 0-10 år fra den enkelte kommune set i forhold til det totale antal tilflyttere fra kommunen er højere for København, Faxe og Slagelse, men lavere for Køge, Sorø og Roskilde kommuner.

Overordnet set betyder det, at Næstved kommune fortsat tiltrækker børnefamilier, men konkurrencen om denne målgruppe må ikke undervurderes, hvilket også ses af data præsenteret i afsnit 2.

3. BYGGEAKTIVITET

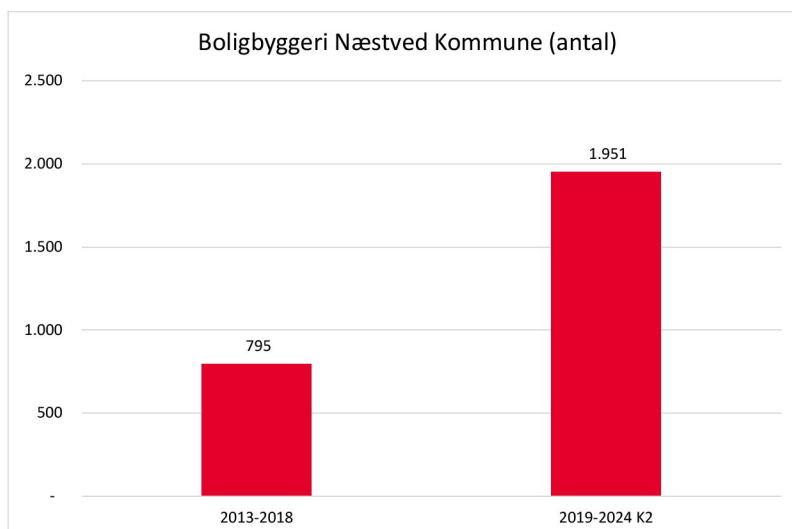
Byggeaktiviteten har været høj de seneste 5-6 år drevet af en stærk samfundsøkonomi og lave renteniveauer, der har resulteret i en markant investorefterspørgsel efter udlejningsboliger. Udviklingen har været stærk i hele landet og ikke kun i de 3-4 største byer. I Næstved Kommune har der ligeledes været en meget høj byggeaktivitet når der sammenlignes med perioden op mod 2019. Byggeaktiviteten (færdigmeldte boliger) ses af figuren herunder.



Kilde: Danmarks Statistik

Forskellene i byggeaktiviteten skyldes som nævnt rammebetingelserne, hvor perioden op mod 2019 til en vis grad var præget af Finanskrisen og den efterfølgende Gældskrise, mens perioden 2019 til 2024 var præget af lave renter og stort placeringsbehov blandt nationale og internationale investorer.

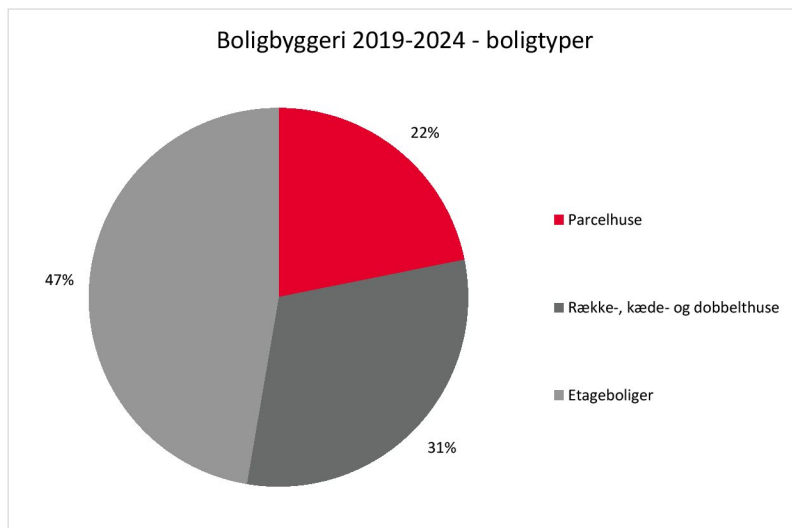
I figuren herunder ses det totale boligbyggeri i to perioder op mod 2019 og 2024.



Kilde: Danmarks Statistik. Data for 2024 indeholder kun færdigmeldte boliger for 1-2. kvartal.

Det totale boligbyggeri udgjorde 795 boliger i 2013-2018 og 1.951 boliger i 2019-2024 svarende til en faktor 2,4. Det er dog REDs vurdering, at omfanget af boligbyggeri i den seneste periode ikke til fulde bør anvendes til at forudse boligbyggeriet de kommende år.

Tilgangen af nye boliger på kommuneniveau fordeler sig med 22% parcelhuse, 31% rækkehuse samt 47% etageboliger som vist i figuren herunder. Der foreligger ikke offentlige data for fordelingen i Næstved by.



Kilde: Danmarks Statistik

I den oprindelige analyse var det historiske boligbyggeri angivet til 146 boliger over en 10-årig periode, hvor der indgik år med meget lav byggeaktivitet. Ses der på de seneste 10 år og med den høje aktivitet i 2019-2022 kan gennemsnittet beregnes til ca. 265 boliger pr. år på kommuneniveau.

Dette vil rent metodisk resultere i en fordobling af det potentielle boligbyggeri i havnebydelen, hvis modellen fra 2019 anvendes. Det er dog REDs vurdering, at udbud/afsætning af 100-150 boliger pr. år vil være for optimistisk og medføre en risiko for uhensigtsmæssige ubalancer i forhold til prissætning af byggeretterne og boligerne.

Det er vigtigt, at vurderingen af absorberingsevnen baseret på historisk byggeri holdes op mod de demografiske prognoser, der for Næstved Kommune udviser en modsatrettet trend med et lavere langsigtet behov for boligbyggeri.

3.1. BOLIGBYGERI OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

Sammenhængen mellem befolkningsudviklingen og boligbyggeriet er ikke entydig og omfanget af nybyggeri skyldes ikke kun en øget efterspørgsel drevet af flere borgere. Forhold som forældelse af boligmassen (tomme boliger), flytning fra land til by, flere single-husstande samt nedrivning med efterfølgende nybyggeri påvirker byggeaktiviteten.

Det er dog alligevel relevant at se på omfanget af nybyggeri i forhold til befolkningsudviklingen, men der bør ses på en længere periode - eksempelvis 10-15 år.

I de seneste 10 år er folketallet steget ca. 3.600 personer i Næstved Kommune. I samme periode er der opført (fuldført byggeri) ca. 3.200 boliger svarende til et boligbyggeri på 0,88 bolig pr. ny indbygger eller 1,13 person pr. bolig. Den aktuelle husstandsstørrelse udgør i dag 2,0 person pr. bolig eller 0,49 bolig pr. borger, hvilket betyder, at boligbyggeriet har ligget væsentligt over det hidtidige boligforbrug i kommunen.

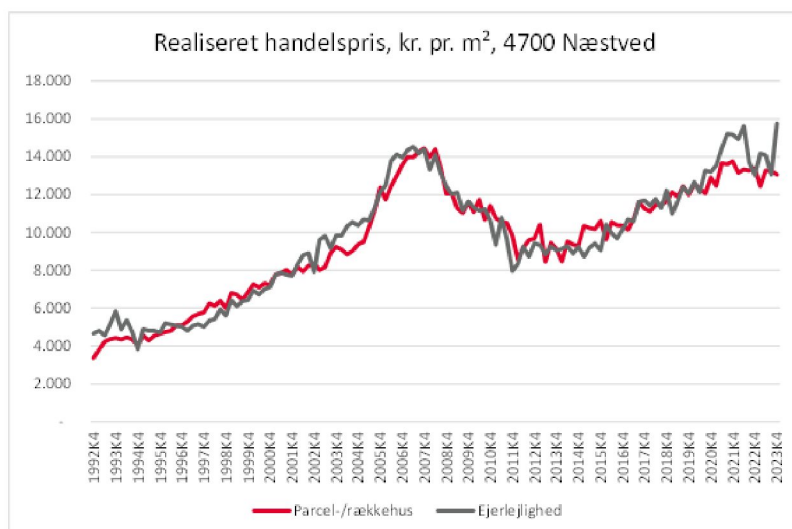
4. PRISUDVIKLING PÅ EJERBOLIGMARKEDET

Mange faktorer påvirker priserne på det danske boligmarked, herunder økonomisk vækst, inflation, beskæftigelse, renteniveau, udbud og efterspørgsel af boliger, samt demografiske faktorer såsom befolkningsvækst og ændringer i boligbehov. Derudover spiller offentlige politikker og reguleringer også en væsentlig rolle, idet boliglansregler og ejendomsskatter kan påvirke boligpriserne.

I det nuværende marked er det primært renteniveauet som påvirker prissætningen på ejerboliger. Renten har en direkte påvirkning på boligpriserne, da den påvirker omkostningerne ved at købe og eje en bolig. Når renten stiger, bliver det dyrere at låne penge til at købe en bolig, og det kan føre til en reduktion i efterspørgslen og dermed en nedgang i priserne. Omvendt kan en faldende rente gøre det billigere at låne penge, hvilket kan øge efterspørgslen og bidrage til en stigning i boligpriserne. Renten påvirker folks evne og vilje til at investere i fast ejendom, hvilket kan føre til ændringer i boligpriserne.

Demografiske faktorer såsom befolkningsvækst og ændringer i boligbehov kan også påvirke boligpriserne, da de påvirker efterspørgslen efter boliger. En stigning i befolkningen, kan føre til en stigning i efterspørgslen efter boliger, hvilket kan drive priserne opad. Ligeledes kan en ændring i boligbehovet via en stigning i antallet af enlige eller ældre personer føre til ændret efterspørgsel efter specifikke boligtyper eller beliggenheder. Denne efterspørgselsændring påvirker også prisen på boliger.

Den høje aktivitet på boligmarkedet har siden årene 2014/2015 resulteret i stigende boligpriser drevet af en kombination af positive konjunkturer og faldende renteniveauer – i særdeleshed i årene omkring Corona-epidemien, hvor de korte flex-lånsrenter var negative og kuponrenten på de lange obligationslån kom under 1%. Prisudviklingen har dog været mere volatil de seneste par år som følge af stigende renter og usikkerhed omkring de fremtidige boligskatte.

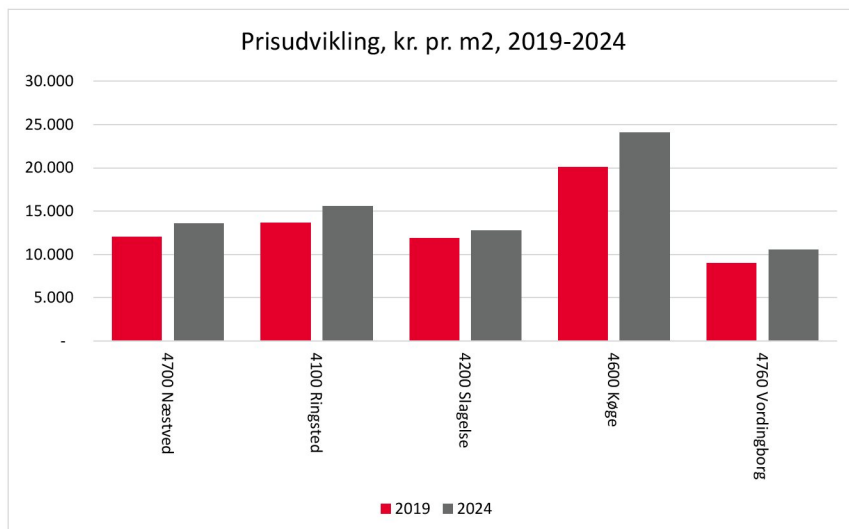


Kilde: Finansdanmark. Større udsving i ejerlejlighedspriserne skyldes lavere antal handel, hvor de enkelte boliger således vægter højere i beregningen af gennemsnitsprisen.

Prisudviklingen i de sjællandske hovedbyer hænger i høj grad sammen med afstanden til hovedstadsområdet målt på afstand og rejsetid. Det betyder, at byer som Køge og Roskilde har højere boligpriser som følge af nærheden til København.

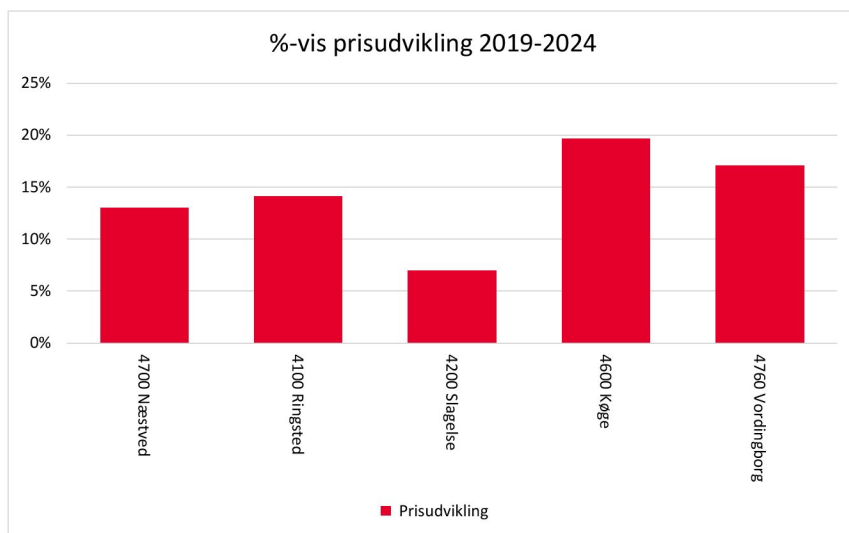
I figuren herunder ses prisudviklingen på boliger i udvalgte hovedbyer (postnummer) for parcel- og rækkehuse. Prisen er angivet som gennemsnittet af de to seneste kvartaler for hvert af årene for at udjævne prishop i enkelte kvartaler.

Det ses at Næstved prismæssigt ligger sammen med Ringsted og til dels Slagelse, men noget over niveauet i Vordingborg. 4600 Køge ligger samtidig markant over med boligpriser på ca. 24.000 kr. pr. m² i gennemsnit mod ca. 13.500 kr. i 4700 Næstved. Prisstigningen fra 2019 til 2024 udgør ca. 1.500 kr. pr. m² i perioden.



Kilde: Finansdanmark

Ses der på den procentuelle prisudvikling ligger Næstved med ca. 13% fra 2019 til 2024 og i samme niveau som Ringsted. Slagelse har oplevet en svag stigning med ca. 7% i modsætning til Køge, der er har set prisstigninger på ca. 20%. Vordingborg er steget med 17%, men kommer fra et meget lavt niveau og hvor kvaliteten af de handlede boliger kan påvirke gennemsnitsprisen meget.



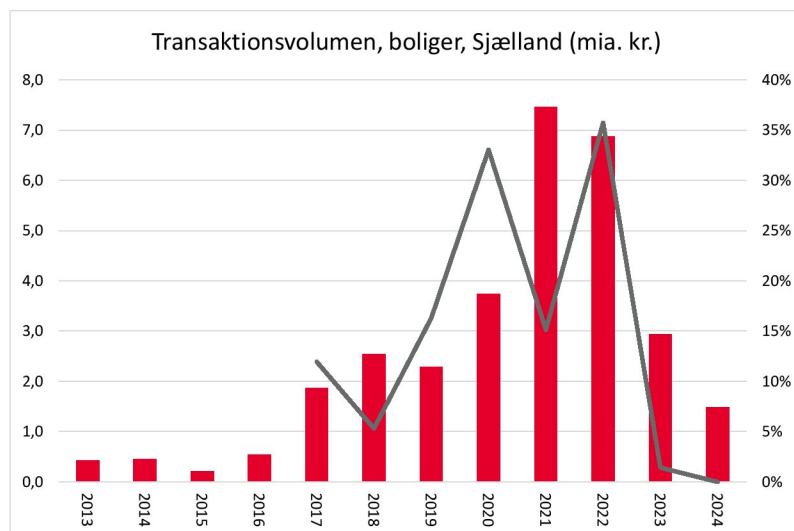
Kilde: Finansdanmark

5. BYGGERETSVÆRDIER

Det danske ejendomsmarked har i perioden 2019 til 2024 været meget volatilt med store udsving i aktiviteten og prisniveauet. Perioden frem mod 2019 var præget af stabilitet, herunder med let faldende afkastkrav fra investorerne som følge af vigende renter. Dette blev dog ændret markant som følge af COVID-19 epidemien, der medførte kraftige rentefald for at understøtte de globale økonomier. De meget lave renter resulterede i en betydelig investeringsaktivitet sammen med stigende priser drevet af lave afkast.

Årene med lave renter og høj økonomisk aktivitet medførte et betydeligt inflationspres, der sammen med brud på forsyningskæder og Ruslands invasion af Ukraine resulterede i kraftigt stigende renter nationalt og globalt. Dette inflations- og rentechok medførte en kraftig opbremsning af investeringsaktiviteten på ejendomsmarkedet som det ses af figuren herunder.

Figuren viser transaktionsvolumen for boligudlejningsejendomme på Sjælland (ekskl. Storkøbenhavn og København by). Aktiviteten lå på godt 2 mia. kr. i 2019, der efterfølgende steg til ca. 7,5 mia. kr. i 2021, hvorefter det i 2024 udgør ca. 1,5 mia. kr. ved udgangen af 3. kvartal 2024.



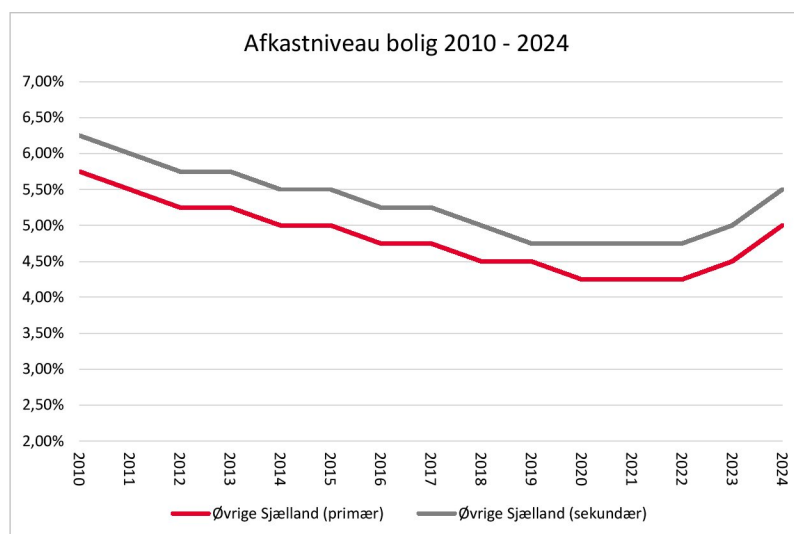
Kilde: ReData. Transaktionsvolumen betyder værdien af alle handler med erhvervsejendomme.

Markedsmæssigt er 2024 derfor at sammenligne med 2019 når der ses på investeringsaktiviteten på trods af store udsving i perioden.

Som nævnt påvirkede de økonomiske rammebetingelser også prissætningen af erhvervsejendomme, hvor lave renter betød et nedadgående pres på afkastkravene (stigende priser).

For boligudlejningsejendomme betød det at moderne boligudlejningsejendomme (primære) med fri lejefastsættelse blev handlet helt ned til 4% til 4,25% i de sjællandske hovedbyer omkring 2020-2021. I 2019 lå afkastet på ca. 4,5%, mens det i 2024 vurderes at være steget til ca. 5% afhængig af beliggenhed og lejeniveau.

Udviklingen i investorernes nettostartafkast for moderne ejendomme i de sjællandske hovedbyer med fri lejefastsættelse ses af figuren herunder.



Kilde: Cushman & Wakefield RED

Når markedsforholdene i 2019 sammenlignes med 2024 er der således tale om forholdsvis ensartede vilkår, dog vurderes investorernes afkastkrav at ligge lidt højere i dag, men dette kompenseres af stigninger i lejeniveauet for moderne udlejningsboliger. Værdien af slutproduktet – en bolig er dermed i grove træk uændret i forhold til 2019.

I en byudviklingssammenhæng påvirker højere byggeomkostninger dog udviklernes kalkuler – både på byggeriet af boligerne og for den overordnede byggemodning. Det betyder, at udvikling af nye boliger aktuelt er vanskeligt og (for) høje krav til parkering, kvalitet og bæredygtighed kan påvirke realiserbarheden i en by som Næstved.

5.1. PRISUDVIKLING FOR BYGGERETTER

Som beskrevet ovenfor har perioden 2019 til 2024 været yderst volatil, men prismæssigt vurderes der ikke at være store forskelle på byggeretsværdierne når de sammenlignes.

RED har tidligere på året foretaget en værdiansættelse af byggeretter på en central beliggenhed i Næstved og disse vurderes at være retningsgivende for de opnåelige priser i havnebydelen. I tabellen herunder ses de anvendte byggeretsværdier fra markedsanalysen i 2019 og REDs vurdering af prisniveauet ultimo 2024.

Typologi/anvendelse	2019, ekskl. moms	2024, ekskl. moms
Etageboliger	1.400 - 2.200	1.600 - 2.500
Rækkehuse	2.200	2.000 - 2.500
Almene boliger	2.700	n.a.
Hotel	850	0 - 500
Butik	1.400	750 - 1.500
Dagligvarer	3.350	3.500 - 4.000
Kontor	500	500

Det skal bemærkes, at byggeretsværdier er angivet før indregning af parkeringsløsningen. Et krav om etablering af parkering i konstruktion vil medføre en betydelig reduktion i de opnåelige byggeretsværdier. Dette skyldes, at omkostningen til etablering af parkering i P-hus eller kælder ikke modsvares af værdien af parkeringspladsen som følge af en forventet lav betalingsvillighed fra beboerne.

6. ØVRIGE FORHOLD

OFFENTLIGGØRELSE OG ANSVARSFORHOLD

Nærværende notat må ikke uden vores skriftlige tilladelse benyttes af andre end Rekvirenten til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist. Notatet må kun anvendes ved inddragelse af samtlige oplysninger angivet i notatet.

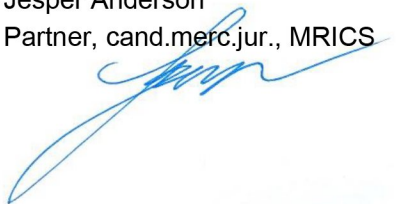
RED er alene ansvarlig over for Rekvirenten og kan således ikke af tredjemand holdes ansvarlig for indholdet af notatet. RED kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fejl og mangler som følge af, at Rekvirenten har tilbageholdt eller fremsendt fejlagtige oplysninger til brug for den indikative værdiansættelse.

ERKLÆRING OG UNDERSKRIFT

Vi erklærer, at vi ikke på nogen måde, ved slægtskab eller andet, er i afhængighedsforhold til adkomsthaver eller rekvirent eller i øvrigt at have økonomisk eller anden uvedkommende interesse i notatets konklusioner.

København, den 10. oktober 2024

Jesper Anderson
Partner, cand.merc.jur., MRICS



Ole Hjorth
Director

