

BEMÆRKNINGER VEDR. MARKEDSUSIKKERHED

Gudrunsvej 78-82, Gellerup

Udarbejdet for Aarhus Kommune

Juni 2022



58768

UNDER
CONSTR

Opdrag og baggrund

Cushman & Wakefield | RED og Grandville har af projektkoordinator Ali Ajjawi, Integration og bydelsudvikling, Borgmesterens Afdeling, Aarhus Kommune fået i opdrag at udarbejde dette korte notat vedr. mulighederne for opdatering af de økonomiske beregninger og scenarier for Fredspladsen, Gudrunsvej 78-82 i Gellerup.

Cushman & Wakefield | RED og Grandville anerkender behovet for at få belyst konsekvenserne af den seneste tids prisstigninger på byggematerialer og forandringer på ejendomsmarkedet, men er samtidig enige om, at grundlaget for at foretage en opdatering er svagt på nuværende tidspunkt.

Vi har nedenstående bemærkninger til grundlaget for en opdatering og effekterne på markedsværdien i de enkelte scenarier.

Bemærkninger til indeksering og markedsusikkerhed

Anlægsoverslagene og markedsværdiberegningerne, som udgør en del af forundersøgelsen vedr. Fredspladsen, er udført i efteråret 2021 af hhv. COWI og Cushman & Wakefield RED.

Siden da har omkostningerne i byggeriet udviklet sig voldsomt og uforudsigeligt, hvilket har medført et forståeligt ønske om at få revurderet økonomien i projektet: Sædvanligvis indekseres priserne med 2-3% årligt – i den aktuelle situation erfarer prisstigninger på 20-30%, dog uden at der endnu findes anvendelige kilder til en generel vurdering af niveauet.

Der vil i princippet kunne gennemføres en aktualiseret beregning baseret på konkrete, opdaterede enhedspriser og en fornyet markedsvurdering, men den vil, set i relation til udviklingshorisonten for Fredspladsen, være knyttet til så store usikkerheder og samtidigt være baseret på et så svagt grundlag, at der er en risiko for, at det ender med at give anledning til en forkert beslutning.

Vi vurderer derfor, at det vil være useriøst at anbefale at bruge kræfter på en opdatering nu og her:

- De statistiske data, som beskriver den generelle prisudvikling i byggeriet, og som dermed i reglen benyttes til indeksering, er ikke anvendelige i den aktuelle situation – Danmarks Statistiks seneste byggeprisindeks er f.eks. fra 4. kvartal 2021.
- Byggepriserne udvikler sig så hurtigt for tiden, at et overslag udført i dag formentlig vil være voldsomt misvisende om blot nogle få måneder – med mulighed for udsving i begge retninger.
- Ejendomsmarkedet rummer også en række usikkerheder og er afventende på nuværende tidspunkt, hvilke indebærer en usikkerhed om værdien af ejendommen ved et salg.

Uanset usikkerhederne knyttet til de konkrete tal vil det ifm. den kommende beslutning vedr. bygningerne på Fredspladsen give mening i mere generelle termer at tage højde for, hvad den aktuelle situation forventes at betyde for økonomien i scenarierne beskrevet i forundersøgelsen:

For alle scenarier gælder, at renoverings-/byggeomkostningerne forventes at være steget betydeligt, mens kontantværdien ved et salg af bygningerne forventes at være påvirket i lavere grad – dog med en betydelig usikkerhed ift. om de vurderede markedspriser faktisk kan opnås i det aktuelle marked pga. stigende renter og inflation.

På tværs af alle scenarier vurderes den samlede økonomi dermed at være blevet noget dårligere som beskrevet herunder.

- Renoveringsomkostningerne er i beregningerne antaget at være ens i scenarie 1 og 2. Det er fortsat forventningen. De fremtidige anvendelser i scenarie 1 er imidlertid relativt uafhængige af markedet, og kontantværdien af ejendommen til de påtænkte funktioner forventes derfor ikke at være påvirket væsentligt i scenarie 1. Der knytter sig en noget større risiko til økonomien i scenarie 2, hvor kontantværdien kan være under pres samtidigt med, at det er sandsynligt at en køber/udvikler vil indregne en større risikopræmie i det aktuelle marked.
- I en sammenligning mellem scenarie 1 og 2 vil balancen dermed formentlig være ændret lidt til fordel for scenarie 1.
- Scenarie 3 er stærkt afhængigt af renoveringsomkostningerne. Samtidigt er der aktuelt knyttet en stor risiko til salgbarheden og dermed økonomien i et salg. Økonomien i scenarie 3 forventes derfor at være markant dårligere end oprindeligt beregnet.
- Den beregnede økonomi i scenarie 4 er i mindre grad afhængig af de aktuelle prisstigninger. Byggeriet vil blive dyrere, og værdien af byggeretter vil dermed også blive mindre. Dog forventes byggeretterne altid at have en (begrænset) positiv værdi, hvorfor den samlede markedsværdi ved salg til nedrivning kun i mindre grad vil blive påvirket. Det usikre marked kan dog have betydning for salgbarheden. Der vil formentlig altid være købere med interesse i at 'købe til jordbank' med henblik på udvikling på længere sigt, mens salg med henblik på nedrivning og nybyggeri inden for en kortere tidshorisont er mere usikkert.

---oo0oo---

17. juni 2022

Peter Frost-Møller
Grandville

Ole Hjorth
Cushman & Wakefield RED