

ØKONOMISK OG DEMOGRAFISK ANALYSE

Lejlighedsprojekt i Aarhus

SKOV & BITZER
EJENDOMSINVESTERING

1. Analysen

På de følgende sider analyseres et muligt lejlighedsprojekt i Aarhus ved navn Fiktivhus. Analysens formål er at klarlægge det forventede lejeniveau, afkastkravet og værdien af ejendommen efter færdiggørelsen - samt demografien og konkurrence fra tilsvarende projekter.

Udvikleren har oplyst, at projektet består af 8 lejligheder fordelt på: **4 stk. 3-værelses lejligheder på 75 m²** og **4 stk. 3-værelses lejligheder på 85 m²**.

Opsummering af analysen

Lejeniveauet på type 1 på 75 m² fastsættes til 1.725 pr. m²/år og type 2 på 85 m² fastsættes til 1.700 pr. m²/år, baseret på analysen på side 2.

Afkastkravet fastsættes til 4,10% baseret på mæglerrapporter og transaktionsdata, som vist på side 3.

Demografisk har Aarhus årlig befolkningstilvækst på ca. 3.000 personer, hvilket er en høj tilvækst sammenlignet med resten af Danmark. Samtidig har Aarhus en stor tilvækst af nye boliger, hvoraf størstedelen er udlejningsboliger, der vil konkurrere med projektet.

Det vurderes, at konkurrencen om lejere i Aarhus de næste år vil være tiltagende med det planlagte byggeri, hvilket kan være en risikofaktor ift. til de fastsatte lejeniveauer. Den demografiske analyse vises på side 4.

Projektets hovedtal

Bruttoleje	1.096.500 kr.	1.713 pr. m ²
Driftsomkostninger	146.800 kr.	230 pr. m ²
Nettoleje	949.700 kr.	1.484 pr. m ²
Værdiansættelse	23.165.000 kr.	36.190 pr. m ²

Fakta



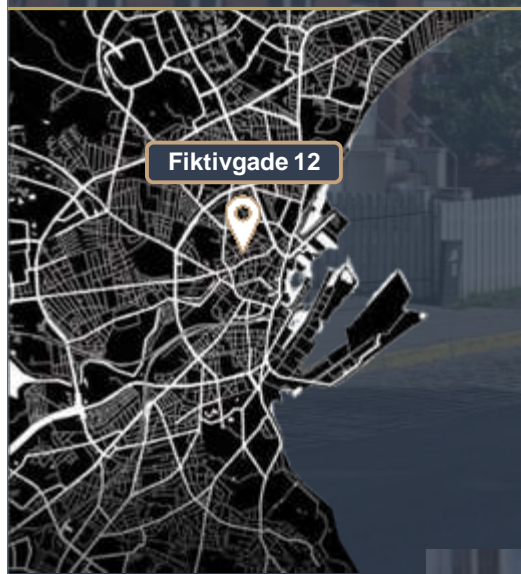
Ejendommen forventes at have en værdi på 23,2 mio. i færdig tilstand



Projektets fordele er en god beliggenhed og stor befolkningstilvækst i Aarhus



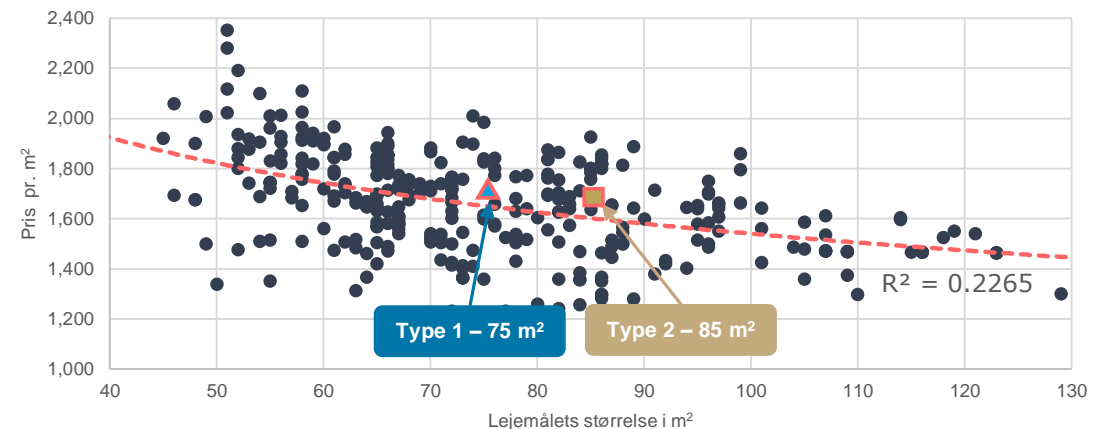
Projektets største risikofaktor er at ramme ind i et overudbud af boliger i Aarhus samtidig med færdiggørelsen



2. Lejereferencer

Projektet indeholder 2 typer lejligheder – **Type 1 på 75 m² fastsættes til 1.725 pr. m²/år** og **type 2 på 85 m² fastsættes til 1.700 pr. m²/år**. Det er især baseret på, at projektet vurderes at være meget sammenligneligt med boligerne i Ceresbyen, som er markedet på kortet, og ligeledes vurderes niveauerne at være realistiske ift. til sammenlignelige lejemaal som vist i grafen nedenfor.

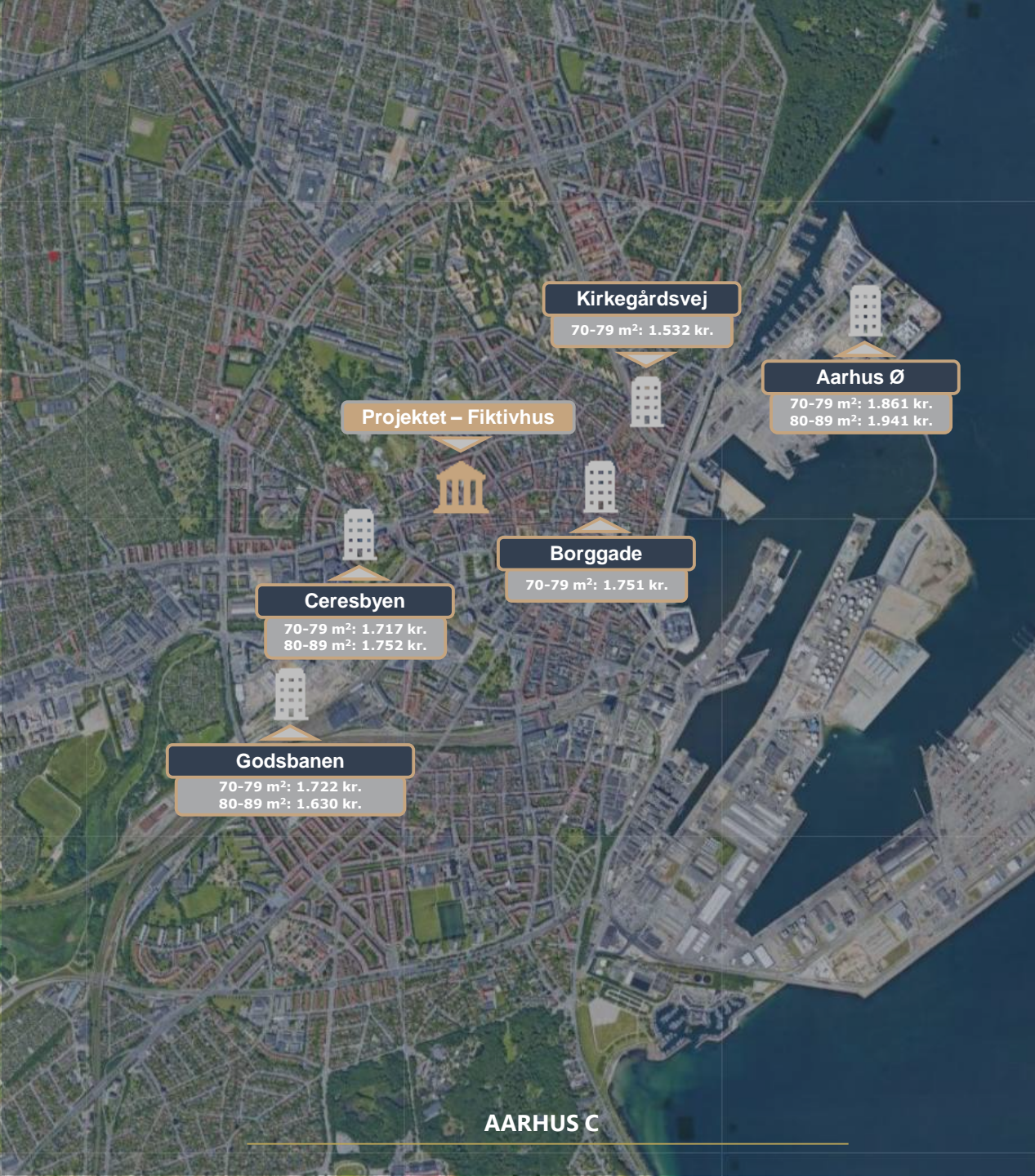
Her ses eksempler fra nyligt opførte etageboliger med fri markedsleje i 8000 Aarhus C - i alt 351 observationer¹. De fastsatte lejeniveauer ligger omkring tendenslinjen for sammenlignelige boliger.



Mæglerreporterne indikerer, at lejeniveauet bør ligge mellem 1.625-1.800 kr., ved udlejning i dag – dog skal der tages forbehold for, at det generelt set, på tværs af størrelser og typer. Lejeniveauerne på 1.700 og 1.725 vurderes derfor at være i tråd med erhvervsrådgivernes vurderinger. Lejlighederne er 3-værelses, hvilket i Aarhus har pt. lavere tomgang end 1 og 2-værelses lejligheder².

Mæglerrapport	Kategori	Primær - m ² /år
Nordicals MarketForesight Q2 2023	Aarhus – 65-85 m ² – primær	1.650 kr.
EDC Markedsrapport Q2 2023	Aarhus – nye ejendomme – primær	1.800 kr.
Colliers – Markedsbarometer Q3 2023	Aarhus – primær beliggenhed	1.625 kr.

Kilder: ¹Resights.dk – lejedata ²Resights.dk – demografisk data (BBR)



3.

Afkastkrav og sammenlignelige ejendomme

Det nuværende afkastkrav for et projekt af samme type som Fiktivhus vurderes til at være 4,0-4,25% jf. mæglerreporterne nedenfor. Der benyttes derfor et gennemsnit på 4,13% i vurderingen af ejendommen.

Mæglerreport	Kategori	Afkastkrav
EDC Markedsrapport Q2 2023	Aarhus – primær	4,00%
Nordicals MarketForesight Q2 2023	Aarhus – 65-85 m ² – primær	4,25%
Colliers – Markedsbarometer Q3 2023	Aarhus – primær beliggenhed	4,13%

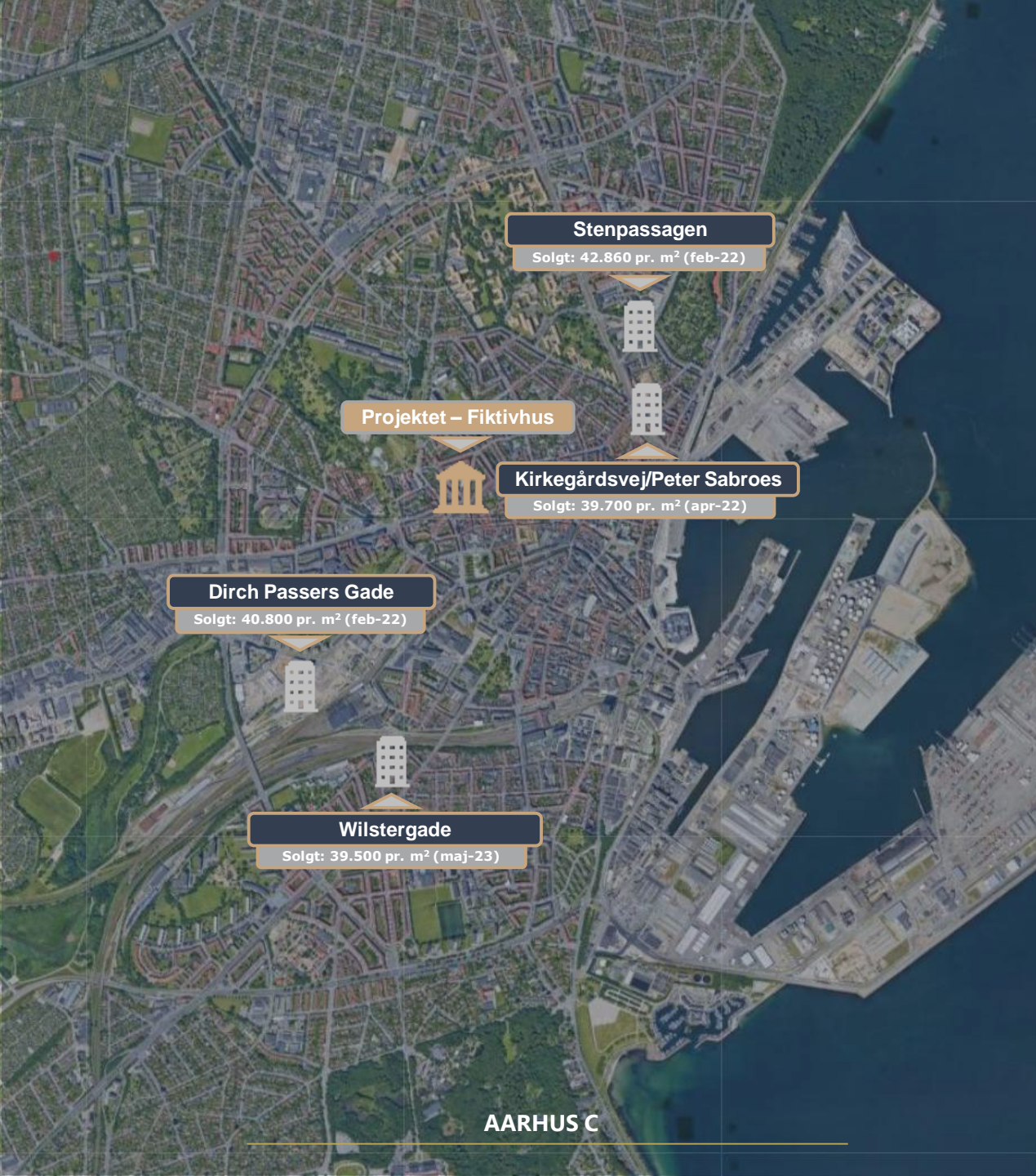
Sammenlignelige salg

Transaktionsaktiviteten på nyopførte boligudlejningsejendomme i Aarhus C har været begrænset i 2023 og der er derfor inkluderet handel fra 2022 også, selvom disse ligger før rentestigningerne. I den seneste handel fra maj-2023 opnår nyopførte lejelejligheder en m²-pris på ca. 39.500 kr., hvilket er meget konsistent med tidligere handel¹. Vurderingen på ca. 36.190 kr. anses derfor for realistisk. Afkastet for handlerne kendes ikke.

Realiserede handel¹

Adresse	m ² bolig	Pris pr. m ²	Seneste handel	Afkast	Opført
Wilstergade	633	39.494	Maj-23	Ukendt	2022
Kirkegårdsvej/Peter Sabroes	3.777	39.714	Apr-22	Ukendt	2018
Stenpassagen	3.033	42.860	Feb-22	Ukendt	2019
Dirch Passers Gade	2.190	40.799	Feb-22	Ukendt	2019

Kilder: ¹Resights.dk - transaktionsdata

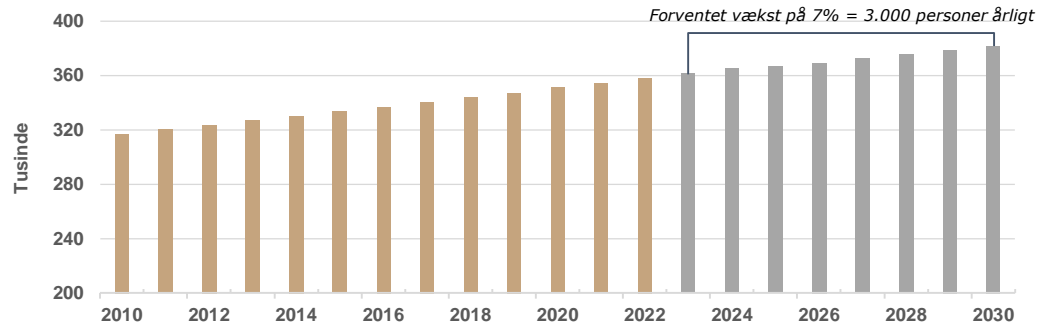


4. Demografien

Befolkningstilvækst

Der er en forventet befolkningstilvækst på 7% i Aarhus frem til 2030 – det svarer til 3.000 personer årligt¹. Den forventede tilvækst er 2% på tværs af hele Danmark og 4,5% i Midtjylland. Aarhus vokser derfor væsentlig mere end gennemsnittet. Nedenfor er vist befolkningstilvæksten i Aarhus.

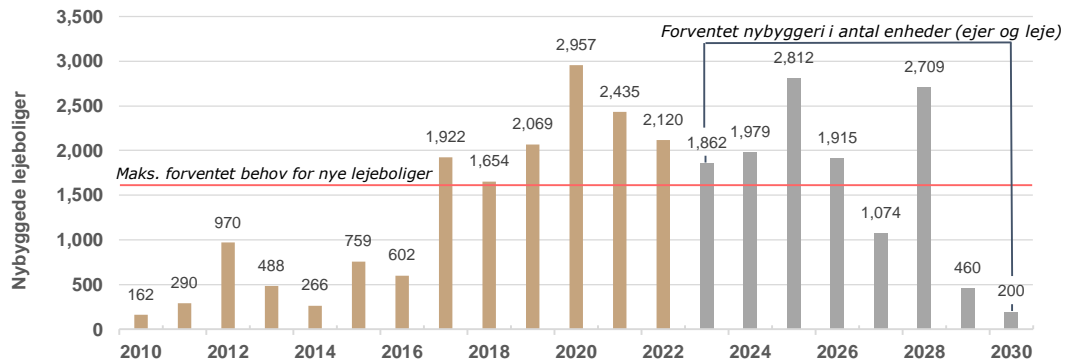
Befolkningstilvækst i Aarhus – historisk og fremtidig



Tilflytning vs. udbud af boliger

Grafen nedenfor viser nybyggede lejligheder fra 2010-2022 i Aarhus (almene er ikke inkluderet). Der bor i gennemsnit 1,7 personer i en lejlighed i Aarhus¹, hvilket indikerer, at der fra 2010-2016 er opført for få boliger til at dække befolkningstilvæksten på 3.000 personer/år. Det vil kræve ca. 1.700 boliger årligt, såfremt alle flyttede i lejlighed (3.000/1,7). Det tyder dog på, at der fra 2017 og frem har opbygget en tendens til et overudbud, som tyder på at kunne fortsætte med de projekter der planlagt². Det fremtidige byggeri er ikke opdelt i ejer- og lejligheder, men viser stadig risikoen for et overudbud, der giver risiko for tomgang og pres på lejeniveauerne.

Nybyggede etagelejligheder i Aarhus – historisk og fremtidig



Kilder: ¹Danmarks statistik og Resights.dk – demografisk data ²Søgninger på nye projekter i Aarhus

Aarhus Kommune

Pris for ejerlejligheder

Juni-2023: 38.438 kr./m²
Værdi af projektet: 36.193 kr./m²

Pris for villaer/rækkehuse³

Juni-2023: 28.914 kr./m²
Lands gennemsnit: 16.550 kr./m²

Kilde: Resights.dk



SKOV & BITZER
EJENDOMSINVESTERING