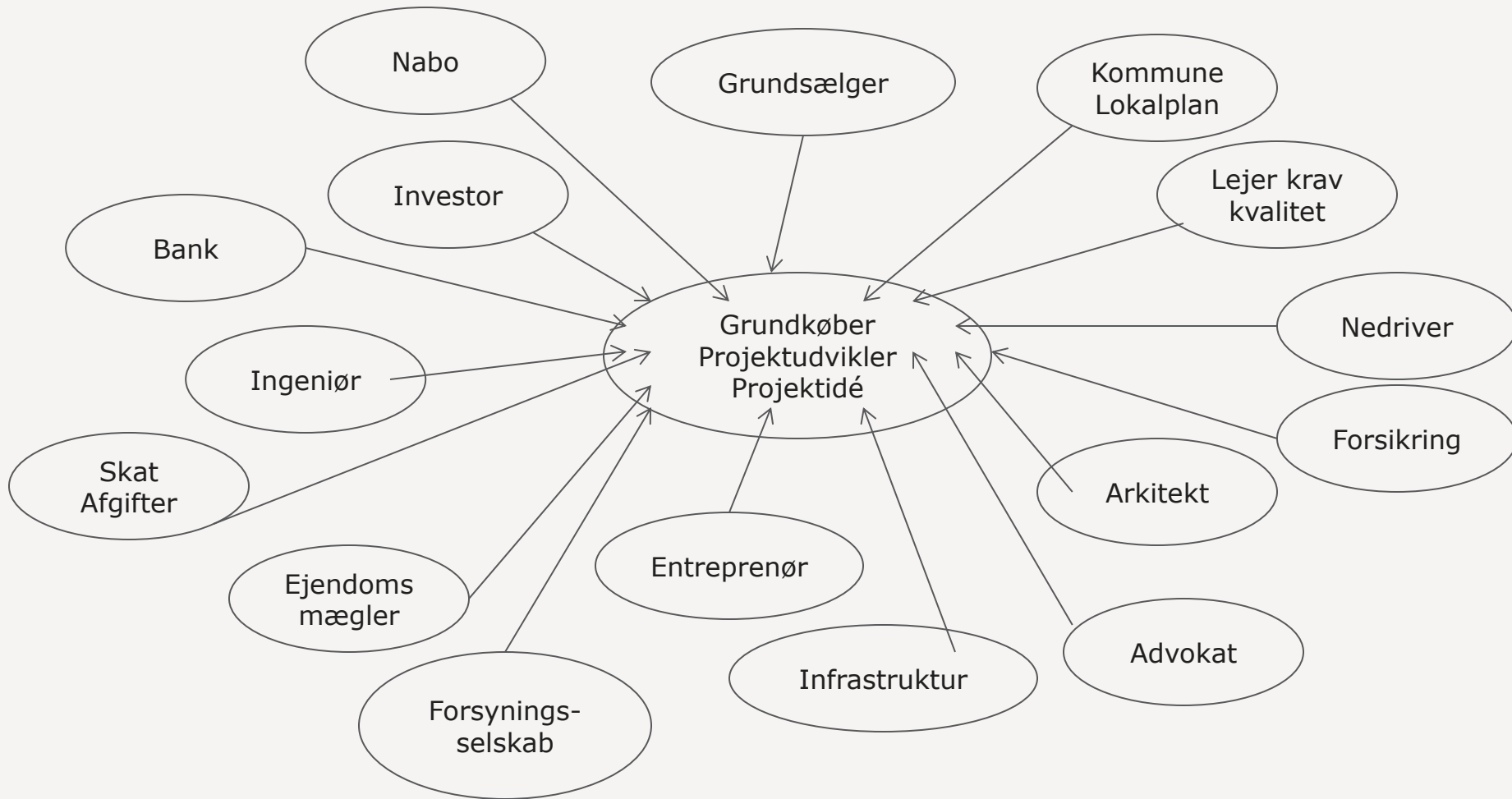


# Generelt om hvad der driver projektudvikling

- > Projektudvikling af ejendomme går kort sagt ud på at **tilføre** en ejendom en **merværdi** ved f.eks. ændret arealanvendelse og/eller øgede byggerater.
- > Merværdien opstår reelt først når ejer og bruger af en ejendom bringes sammen med **den rigtige ide og beliggenhed**.



# Projektudvikling - sagens parter og pengestrømme



# Realisering kræver en økonomisk bæredygtig case

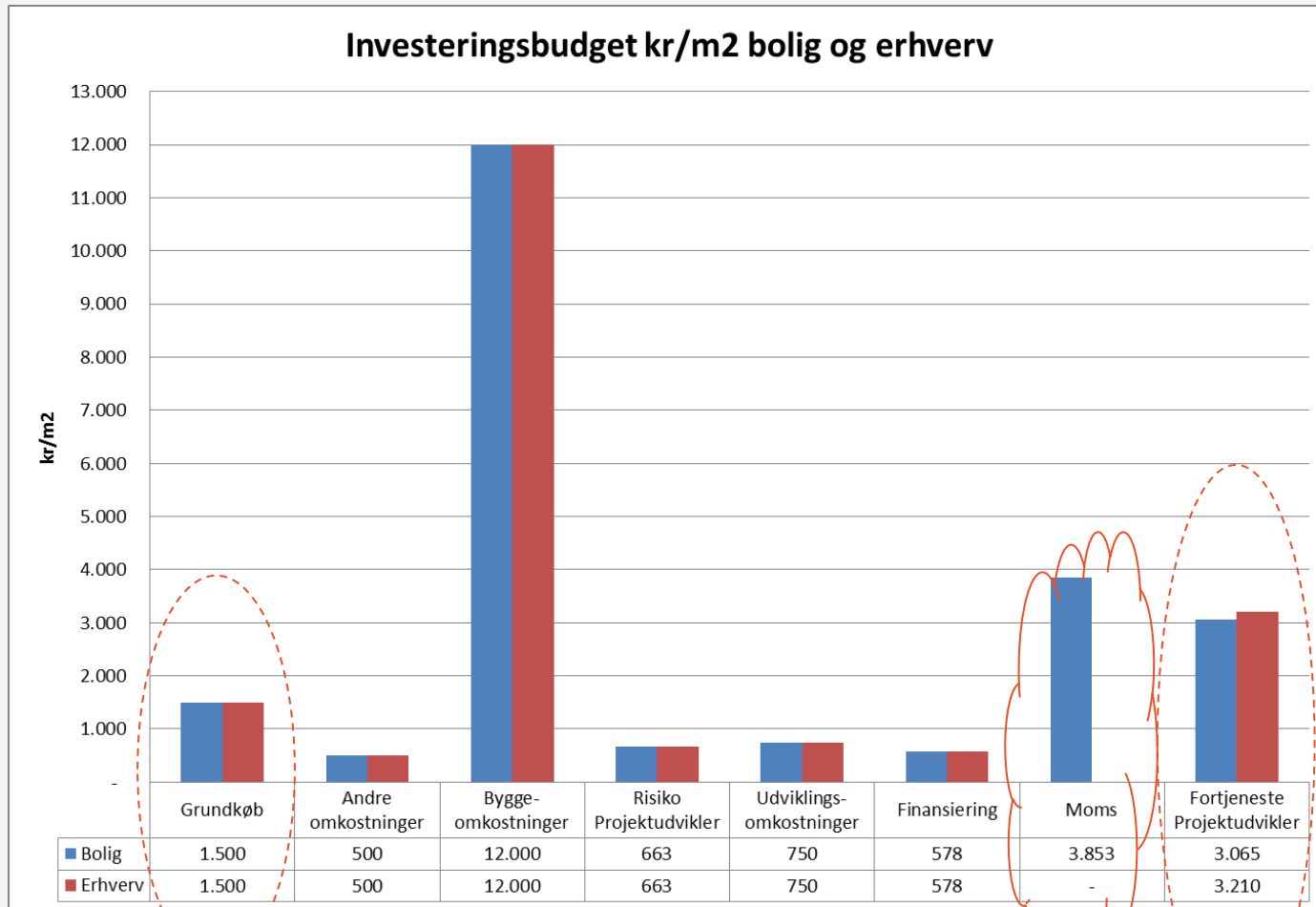
## Projektudvikler tænker udelukkende på sit investeringsbudget:

- > **Salgspris**
- > **Lejeprovenue**
- > **1. års afkast til investor**
- > **Grundkøb**
- > **Opførelse af byggeri**
  - > Byggeomkostninger
  - > Modning, veje, parkering, kloak, vand, telefon, varmforsyning, grønne områder mv.
  - > Skatter og afgifter
  - > Liggeomkostninger
  - > Grundvand og funderingsforhold
  - > Arkæologi
  - > Miljøundersøgelser og evt. afværge
  - > Udtørring og vinterforanstaltninger
  - > Advokat og uforudsete

### Udviklingsomkostninger:

- > Arkitekter
- > Rådgivende ingeniører
- > Ejendomsmægler
- > Byggetilladelse
- > Stempel af grundkøb
- > Forsikring
- > Udstykning
- > Markedsføring
- > **Finansiering**
- > **Fortjeneste til Projektudvikler**

# Investeringsbudget – Oversigt bolig og erhverv



# Investeringsbudget – Erhverv

			Leje - Drift	=	Lejeprovenue	
			Afkast	=	$\frac{\text{Lejeprovenue}}{\text{Salgsværdi}}$	X 100
	Salgsværdi	x	$\frac{\text{Afkast}}{100}$	=	Lejeprovenue	
	18.400	x	$\frac{6,25}{100}$	=	1.150	
	kr/m <sup>2</sup>		%		kr/m <sup>2</sup>	

# Investeringsbudget – Erhverv, parkering på terræn

Kontor, m2	5.000	
Grundkøb		1.382
Andre omkostninger		500
Bygge-omkostninger		12.000
Udviklings-omkostninger		750
Risiko Projektudvikler	5%	663
Finansiering	5%	696
Fortjeneste Projektudvikler	15,07%	2.410
Salgspris til investor		18.400

# Investeringsbudget – Erhverv

## Merpris parkering i P-hus

	kr/m2	m2/plads	kr.
Terrænparkering	1.200	25	30.000
P-hus	6.000	28	168.000
Merpris			138.000
		1 plads/100 m2	kr/m2
Merpris per plads		100	1.380
Overhead			
udvikling	5%		
Risiko	5%		
Finansiering	3%		
Fortjeneste	15%		
Overhead i alt	28%		386
<b>Merpris per plads</b>			<b>1.766</b>

# Investeringsbudget – Erhverv

## Merpris parkering i P-hus

<b>Merpris per plads</b>			<b>1.766</b>
	Afkastkrav		
<b>Lejevenue, kr/m<sup>2</sup></b>	6,25%		<b>110</b>
etagemeter i alt	5.000		
Lejevenue/år i alt		552.000	
Lejevenue/år/plads i alt	50	11.040	
<b>Lejevenue/år/plads i alt</b>	<b>12</b>	<b>920</b>	



# Investeringsbudget – Erhverv

## Merpris parkering i P-kælder

	kr/m2	m2/plads	kr.
Terrænparkering	1.200	25	30.000
Kælder	8.000	30	240.000
Merpris			210.000
		1 plads/100 m2	kr/m2
Merpris per plads		100	2.100
Overhead			
udvikling	5%		
Risiko	5%		
Finansiering	3%		
Fortjeneste	15%		
Overhead i alt	28%		588
<b>Merpris per plads</b>			<b>2.688</b>

## Investeringsbudget – Erhverv Merpris parkering i P-kælder

	Afkastkrav		
<b>Lejevenue, kr/m2</b>	6,25%		<b>168</b>
etagemeter i alt	5.000		
Lejevenue/år i alt		840.000	
Lejevenue/år/plads i alt	50	16.800	
<b>Lejevenue/år/plads i alt</b>	12	<b>1.400</b>	

# Investeringsbudget – Erhverv

## Merpris parkering i P-kælder

	Bygge-	Merudgift	Rev. bygge-	Merleje	
	retspris		retspris	kr./m2	kr./pl. /mdr
	kr/m2	kr/m2	kr./m2		
Parkering på terræn	1.382				
Parkering i P-hus	1.382	1.766	-384	110	920
Parkering i P-kælder	1.382	2.688	-1.306	168	1.400

## Lejeniveauet siger meget om realiserbarhed

Typical office rent levels, Greater Copenhagen

Kilde: Sadolin & Albæk

		(DKK/sqm/annum)						Change	Market expectations
(Exclusive of operating costs and taxes)		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2012-2013	2013
(1) Østerbro	<i>Prime</i>	1 700	1 800	1 800	1 650	1 750	1 750	0.0%	↻
	<i>Secondary</i>	1 250	1 250	1 150	1 100	1 100	1 050	-4.5%	↻
(2) Nørrebro		1 350	1 300	1 200	1 200	1 200	1 200	0.0%	↻
		850	850	775	750	750	750	0.0%	↻
(3) Frederiksberg		1 400	1 350	1 250	1 300	1 300	1 300	0.0%	↻
		1 000	950	900	850	850	850	0.0%	↻
(4) Hellerup		1 850	1 750	1 650	1 650	1 700	1 700	0.0%	↻
		1 250	1 200	1 150	1 150	1 150	1 100	-4.3%	↻
(5) Lyngby/Gladsaxe		1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	0.0%	↻
		950	950	900	875	875	875	0.0%	↻
(6) The north corridor		1 150	1 150	1 100	1 100	1 050	1 000	-4.8%	↻
		850	825	775	725	725	725	0.0%	↻
(7) Birkerød/Allerød		1 200	1 200	1 100	1 100	1 050	1 000	-4.8%	↻
		850	850	750	725	700	700	0.0%	↻
(8) Herlev/Ballerup		1 150	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	0.0%	↻
		750	700	675	675	675	675	0.0%	↻

# Barrierer for realisering af lokalplaner set fra en privat udviklers perspektiv



# Realisering

## Hvad driver projektudviklingen:

- > Projektudvikling af ejendomme går kort sagt ud på at tilføre en ejendom en merværdi ved f.eks. ændret arealanvendelse og/eller øgede byggerater.
- > Merværdien opstår reelt først når ejer og bruger af en ejendom bringes sammen med den rigtige ide og beliggenhed.
- > I forbindelse med projektudvikling af ejendomme er der en række faktorer der kan vanskeliggøre processen og dermed forsinke eller umuliggøre gennemførelsen af projektet.
- > I praksis vil en eller flere af problemerne opstå, uden at det vælter projektet, men ved flere sammenfaldende problemer kan sagen blive så vanskelig at den ikke er realiserbar.

# Realisering

- > **Infrastruktur.** God kapacitet og gode adgangsforhold til området, samt afstemte løsninger i forhold til områdets øvrige kvaliteter. Især hvis det er en forudsætning at grundejere deltager i finansiering af omkringliggende infrastruktur.
- > **Parkering.** Det er afgørende at der skabes parkeringsfaciliteter til brugers ønsker og krav. Ofte vil det ikke være økonomisk bæredygtigt at parkere i kælder eller P-hus.
- > **Arkitektur.** Her skal kvalitet, økonomi, formål og anvendelse grundigt afstemmes.
- > **Beliggenhed.** Er altafgørende i forhold til anvendelse og marked.

# Realisering

- > **Arealanvendelse.** Det er afgørende at arealanvendelsen på grunden og området som helhed er fleksibel og robust, således at udsving i markedsforhold kan optages.
- > **Rækkefølge.** Det er vigtigt at rækkefølgen af flere byggerettigheder ikke giver flaskehalsproblemer eller at en type byggeri er en forudsætning for etablering af næste fase.
- > **Mange små matrikler.** Det kan være vanskeligt hvis der er mange matrikler eventuelt med forskellige ejere, hvorved naboer kan blokere for processen.
- > **Mange grundejere.** Ved udvikling af større områder kan modstridende og forskellige interesser fra flere grundejere gøre processen langstrakt og svær at styre.



# Realisering

- > **Klarhed og beslutsomhed hos myndigheder.** Tid er penge og ofte vil det være bedre at få afklaret usikkerheder med f.eks. fremtidig anvendelse til en mindre profitabel anvendelse end langstrakte forhandlinger der ender i ingenting.
- > **Klare politiske krav og ønsker.** Det er afgørende for udvikleren at kunne få afprøvet forskellige projektforslag og det er derfor vigtigt at forvaltningen har en god, åben og klar kommunikation med politikerne. Der går mange penge tabt ved dårlig forventningsafstemning med politikerne og især hvis der er et politisk vanskeligt klima, hvor politikerne "driller hinanden" med vekslende signaler om ønsker og krav.
- > **Detaljen.** Problemerne, begrænsningerne, løsningerne og mulighederne bliver ofte rigtig synlige når detaljeringsgraden er stor, dvs. ofte meget sent i processen. Det er således vigtigt at der arbejdes seriøst og kvalificeret med alle problemstillinger.