

Få investorer reagerer på KLIMA- TRUSLEN

Den globale opvarmning vil medføre store klimatiske ændringer, også i Danmark. Ejendomme i lavtliggende områder kan se frem til øgede forsikringspræmier og værdifald, hvis der ikke gøres noget

Af Peter Hartung

En tikkende klimabombe vil, når eller hvis den udløses, føre til store værditab på danske investeringsejendomme, der i kraft af deres beliggenhed eller konstruktion ikke kan modstå fremtidens voldsomme vejr eller stigninger i verdenshavens vandstand.

Klimaforandringerne vil primært ramme ejendomme, der er bygget i lavtliggende områder, for eksempel i havneområder og langs kyster. Også ejendomme, der ikke er konstrueret til de nye nedbørs- og vindforhold trues af værditab.

Værditabene vil i første omgang kunne mærkes i form af stigende forsikringspræmier, efterhånden som forsikrings-selskaberne begynder at værdisætte klimarisikoen. Sekundært kan realkreditsektoren også begynde at reducere udlån i de berørte ejendomme, og til slut vil ejendommens handelsværdi komme under pres, når køberne på sigt

fravælger ejendomme med risikabel beliggenhed.

Alligevel tyder intet på, at de danske investorer for alvor er begyndt at interessere sig for konsekvenserne af, at det danske klima ændrer sig i samme takt som det globale. I ejendomsbranchen synes holdningen at være, at hvis der er grund til handling, må kravene komme fra myndighederne.

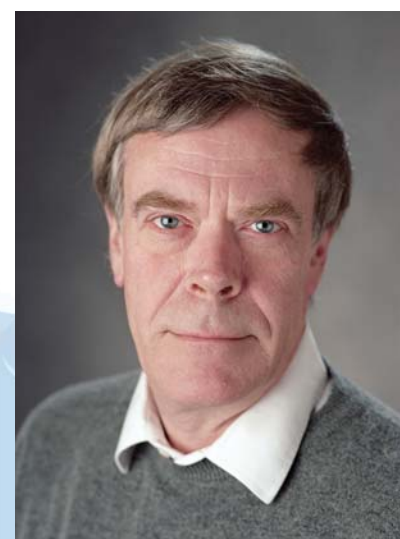
Her ændres klimaet

Det danske klima ændrer sig ellers hurtigt som følge af den globale opvarmning, der fører til en højere vandstand i verdenshavene, grundvandet stiger, temperaturerne og luftfugtigheden stiger, og der blæser langt kraftigere storme hen over landet end tidligere. Udviklingen får konsekvenser for den måde, vi bygger på, akkurat som det bliver en stor opgave at sikre de eksisterende bygninger og infrastrukturen mod klimaforandringerne.



Udenfor Danmarks grænser regner flere ejendomsselskaber på den specifikke risiko relateret til hver enkelt ejendom i udsatte områder. Det er endnu ikke almindeligt i Danmark.

– Klimaforandringerne er en glidende proces. Forandringerne sker over en lang periode, og det kan være en af årsagerne til, at man ikke forholder sig til det her og nu. Men det gør man i forsikringsbranchen. Her ser man allerede udviklingen i form af en stigning i antallet af stormskader og



vandskader. Det vil snart udmønte sig i stigende forsikringspræmier, som tager højde for de nye klimaforhold, siger chefrådgiver Sigurd Lauritsen fra Grontmij|Carl Bro.

Ifølge beregninger fra Grontmij|Carl Bro vil nedbørsmængden i Danmark frem mod år 2100 blive øget med cirka 10 procent, men det mest skræmmende er fordelingen på årstiderne. Om vinteren vil der falde 10-40 procent mere regn, mens nedbørsmængden vil falde 10-25 procent om sommeren. Generelt vil regnen falde med større intensitet – i form af flere skybrud.

– Det nye klima vil lægge et stort pres

– Vi tager udgangspunkt i tallene fra Danmarks Meteorologiske Undersøgelser samt FN's Klimapanel, men meget tyder på, at udviklingen går hurtigere end forudsigelserne, siger specialkonsulent Jonas Møller, Dansk Byggeri.

på såvel bygninger som infrastruktur. Men hvis man tænker det rigtigt igennem og handler derefter, kan konsekvenserne afbødes. Man skal sørge for, at ens ejendom konstruktionsmæssigt kan modstå en kraftig storm, og man skal forhindre vand i at trænge ind i bygningen ved oversvømmelser eller kraftigt nedbør. Særlig fokus skal der være på kælderen, hvor mange virksomheder i dag har deres tekniske installationer, el og varme, siger Sigurd Lauritsen.

Danmark under forandring

Også de danske temperaturer vil fortsætte med at stige. Frem mod år 2100 forudser eksperterne, at gennemsnits-temperaturen i Danmark vil øges med helt op til 4,7 varmegrader. Tendensen går både mod varmere vintre og somre – samt flere tropenætter.

Danmark vil også få flere hårde storme end hidtil. En tendens til generel stigning i vinde fra vestlige retninger >>

HVIS VANDSTANDEN STIGER

Hvad sker der, hvis den globale opvarmning får vandstanden i havene til at stige med en meter? Hvad hvis vandstanden stiger med tre, fem, syv eller ti meter?

Dette tankeeksperiment kan man selv gennemføre ved at benytte linket til en hjemmeside, der ved hjælp af data fra blandt andet Nasa synliggør konsekvenserne for verdens lande.

I Europa er Holland det land, der er mest truet, hvis isen smelter og får havene til at stige. Men Danmark er også blandt – Marsken i Sønderjylland samt København er nogle af de områder, der trues af de stigende vandmasser.

Læs mere på www.flood.firetree.net

samtidig med, at stormbanerne over Nord-Atlanten antagelig rykker lidt mod øst, fører til en lille stigning i stormaktivitet over Danmark og de tilstødende farvande.

På langt sigt forventes middelvindhastigheden at stige 1-4 procent, mens den maksimale stormstyrke vil øges med 10 procent. Forøgelsen af vindhastigheder sker både på havet og på land.

Kan ikke gå hurtigt nok

Danmark er et af de lande i Europa, der har den laveste beliggenhed i forhold til havets overflade. Den stigende vandstand i verdenshavene som følge af den globale opvarmning skal tages alvorligt, hvis ens ejendomme befinder sig i lavtliggende områder, f.eks. de nye havnefrontbygninger.

– En stor del af det byggeboom, der

er foregået i Danmark de sidste 5-10 år, har været koncentreret om havnefronten i København og en lang række havnebyer i provinsen. Disse områder kommer nu under pres fra klimaforandringerne, og vi tvinges til at tænke i nye baner og i nye placeringer, når fremtidens byområder skal planlægges og placeres, siger specialkonsulent Jonas Møller, Dansk Byggeri.

Det vil uundgåeligt påvirke værdien af ejendomme i de berørte områder.

– Første indikation får vi, når forsikringselskaberne hæver præmierne i forhold til klimafaktoren. Og der vil være tre tabere i spillet. Bygningernes ejere, forsikringselskaberne samt staten. På sigt vil tabene blive fordelt mellem de tre parter, siger Jonas Møller.

Dansk Byggeri forventer, at forsikringselskaberne vil belønne de ejendom-

KLIMAÆNDRINGERNE – OG DERES BETYDNING

De klimaændringer som FNs ekspertpanel opererer med vil betyde følgende for Danmark:

– Flere og hårdere storme med vindstød af højere styrke. Det betyder, at eksisterende bygninger skal sikres, så de kan modstå de nye vindforhold, samtidig med at nye byggerier skal tage højde for ændringerne.

– Nedbørsmængden er stigende, og der forventes en stigning i antallet af skybrud med ekstrem nedbør. Det betyder, at bygninger, kældre, kloakker og afløb skal ændres. Overfladevand skal sikres på en forsvarlig måde ved ekstremsituationer bl.a. gennem afløbssystemer og opsamlingsanlæg.

– Det barskere klima kan få implikationer for trafikken, herunder infrastrukturelle anlæg som veje, havne, vandforsyning, jernbaner og spildevand.

– Ændringerne vil give øget pres på de danske kyster, ikke mindst de lavt beliggende områder i Sønderjylland. Det vil kræve etable-

ring af nye anlæg til beskyttelse af kystnære områder, herunder digeanlæg mod oversvømmelse og kystsikring mod erosion.

(Kilder: Grontmij Carl Bro, Dansk Byggeri m.fl.)

Marsklandet i Sønderjylland er et af de lavtliggende områder i Danmark. Her med Ribe i forgrunden.



FOTO: VISITDENMARK

Ejendomsbranchen tøver

Klimabomben udløser ingen voldsomme reaktioner eller handling i den danske ejendomsbranche. Afkast styrer investeringerne, og branchen afventer statslige initiativer og krav

Af Peter Hartung

Man skal ikke forvente, at den tikende klimabombe under mange tusinde danske ejendomme vil blive afmonteret foreløbig – i hvert fald ikke af ejendomsbranchen selv.

– Vi sætter vores lid til, at de krav og belastningsnormer, der fremgår af det gældende bygningsreglement, tager højde for klimaforandringerne. Vi koncentrerer os i stedet om at bygge noget, der reducerer energiforbruget i nye bygninger samtidig med, at vi nedbringer energiforbruget i de eksisterende ejendomme, siger ejendomschef Nikolaj Stampe, PKA.

Han tilføjer, at PKA dog ikke de seneste år har investeret i ejendomme, som ligger særligt klimaudsatte steder. Selskabet er i gang med at kortlægge energiforbruget og CO₂-belastningen fra pensionskassernes investerings-ejendomme. Men der er ikke set nærmere på, om selskabets ejendomme vil blive ramt

af de voldsomme klimaforandringer, der vil påvirke Danmark de kommende årtier.

I mægler- og ejendomsrådgivningsfirmaet CB Richard Ellis er afdelingsleder Nils Thulstrup, CBRE Global Corporate Services, ikke stødt på interessen for sikring mod klimaforandringer – heller ikke blandt sine internationale kunder med ejendomme eller lejemål i Danmark.

– Lige nu er man ikke så bange for, om bygningerne måske braser sammen eller om man bliver oversvømmet om 50 år. Man er mere bekymret over stigningen i omkostningerne her og nu. Det er min personlige opfattelse, at virksomhederne agerer ud fra CSR-betragtninger. Det står for Corporate Social Responsibility. Man er bevidst om sin adfærd udadtil. Hvordan præsenterer vi os, så vi fremstår som en ansvarlig virksomhed, også på energiområdet? Igen er det styret

af kommercielle hensyn. Kan vi tjene penge på at handle her og nu? Koster det os penge på sigt, hvis ikke vi handler?

Sandsynligheden for at en udgift til klimasikring kan lægges over på lejerne er meget lille.

Faldende ejendomsværdier

– Lejerne ser på omkostningerne og vil næppe være klar til at betale en højere leje for at få ejendommen klimasikret for en formue her og nu. Og i byggefasen prioriterer udviklerne fortsat at bygge så billigt som muligt og sælge så dyrt som muligt, mener Nils Thulstrup.

CBRE lader dog hensynet til eventuelle klimaproblemer indgå i selskabets ejendoms-vurderinger.

– Hvis man bliver præsenteret for en ejendom, der ligger et udsat sted, bliver beliggenheden og omgivelserne taget med i vores due diligence. Det har vi allerede gjort i mange år. Ikke mindst for IT-virksomheder er der fokus på, hvor man placerer de tekniske anlæg, så de ikke udsættes for vand eller andre klimaproblemer, siger Nils Thulstrup.

Han tror først, at man vil se omfattende klima-

sikring af ejendomme den dag, hvor det bliver et krav fra lejernes side. Man har jo allerede set, at det er svært at sælge sit hus de steder i Greve, der har været udsat for oversvømmelser de senere år. Det samme vil ske med de erhvervs-ejendomme, der er beliggende i områder, hvor klimaforandringerne har betydning. Og en konservativ investor vil tænke sig grundigt om, før han investerer i en ejendom i et havnenært miljø. Det skyldes ikke blot truslen om stigende vandstand i havene, men også den stigende nedbørsmængde.

– Generelt mener jeg, at vi i Danmark har nogle solide huse, der kan tåle meget. Men der kan være store virksomheder i fremtiden, som skal indgå en lejekontrakt af 15-20 års varighed, og som derfor stiller krav til, at ejendommen kan modstå klimatruslerne. Der er vi ikke henne endnu. Jeg kunne derimod forestille mig, at man vil se miljøkravene komme med i fremtidige OPP-projekter, hvor ejerne har et incitament til at tænke langsigtet, siger Nils Thulstrup. ■

Themsen, der flyder gennem det centrale London, er allerede flere gange gået over sine bredder.



FOTO: GRONTMIJ/CARL BRO

ALLERHUSET OG VIBORG RÅDHUS

I Danmark opføres stadig flere nye bygninger med et energiforbrug, der er lavere end myndighedernes krav. Udviklere markedsfører sig på grønt byggeri.

Til gengæld skal man lede længe efter eksempler på nyt erhvervsbyggeri, der tager højde for ændringerne i klimaet. Et eksempel er dog det nybyggede domicil for forlagsvirksomheden Aller, som netop er opført på spidsen af Havneholmen i København – med vand på to sider.

Undervejs i byggeprocessen steg vandet i Københavns Havn pludseligt

– faktisk så meget, at udgravningen til fundamentet måtte standses. Derfor blev projekteringen ændret og Allerhuset ligger i dag en meter højere end de øvrige nye bygninger langs Kalvebod Brygge.

Et offentligt byggeri, der også tager hensyn til klimaændringerne, er Viborg Rådhus, som p.t. er under opførelse. Her har bygherren, Viborg Kommune, krævet, at huset skal opføres med fokus på klima og bæredygtighed. Rådhuset opføres derfor, så det er sikret mod oversvømmelser affødt af stigende grundvand og kraftigere nedbørsmængder.



Allerhuset.

sejere, der gør en indsats for at sikre deres værdier.

– Alle involverede parter står over for en stor opgave, som man er tvunget til at løse på en ny måde. Ellers vil det slå igennem på ejendomspriserne. Personligt mener jeg, at det ikke kan gå hurtigt nok. Beskyttelse mod de nye klimaforhold bør være lige så vigtigt som satsningen på vedvarende energi, siger Jonas Møller.

Når havene stiger

I andre lande tager man "worst case" scenarierne meget alvorligt. I Holland, hvor en stor del af landet befinder sig under havets overflade, kun beskyttet af diger, er man gået i gang. Her bygges

nye diger med en højde, der kan tåle, at vandstanden i verdenshavene stiger med 3,5-5,0 meter.

Det er ti gange så meget, som eksperterne fra IPCC forudså i 2007. IPCC står for Intergovernmental Panel on Climate Change, som er en international organisation nedsat af FN og verdens meteorologer med henblik på at undersøge de klimamæssige konsekvenser af menneskets aktiviteter på Jorden.

Virkeligheden har allerede overhalet spådommene, og den hollandske Delta kommission ganger derfor eksperternes tal med faktor 10, når de skal forudse følgerne af ekstremt højvande.

Den vigtigste anke er, at IPPC ikke har medtaget afsmeltningen fra iskappen og gletsjerne. En – måske – meget alvorlig fejl, som kan betyde, at havene stiger med op til 3,5 meter. Allerede i 2050 vil havene være steget med op til 1,5 meter ved højvandssituationer.

Den stigende vandstand vil udgøre en trussel flere steder i Danmark. Digerne i Vestjylland vil skulle forstærkes, akkurat som den sydvestlige del af Lolland er i farezonen. Det samme gælder alle landets havne. Konkret vil dele af København være truet af oversvømmelser, hvis vandstanden i havene stiger med mellem 1,5-3 meter i løbet af de kommende 50-100 år.

– Beliggenheden i forhold til kysten er afgørende. Meget lavt beliggende ejendomme er de mest udsatte. For eksempel vil der givetvis skulle gennemføres omfattende kystsikring omkring Amager, hvis man skal undgå alvorlige vandskader i København. I Danmark plejer vi at sige, at vores bygninger skal kunne holde i mindst 100 år, men det kan de ikke, hvis klimaet forandrer sig som forudset. Derfor tror vi på et voksende marked for energireovering og klimatilpasning af bygninger. Der venter store udgifter for ejerne af fast ejendom.

By & Havn er allerede gået i gang med at forebygge.

– Når vi er ude i et skrækszenarie om, at vandstanden vil stige 3 meter i København som følge af klimaforandringer, så er vi ude over, hvad et selskab som By & Havn kan forholde sig til. Det er de ansvarlige myndigheders opgave at sikre landets hovedstad mod en oversvømmelse. Ifølge IPCC, Kystdirektoratet og DHI vil vandstanden over de næste 100 år stige med et sted mellem 0,36-0,66 meter, og det niveau tager vi højde for i vores fremtidige projekter ved for eksempel at hæve terrænet i Nordhavnsområdet, siger Havnebygmester i By & Havn, Hans Vasehus Madsen. ■

Et uafhængigt syn på tingene Viden om Real Estate rådgivning

Med Deloitte Real Estate gruppe på sidelinien får du uafhængig rådgivning om fast ejendom. I gruppen har vi bragt eksperter inden for en række forskellige fagområder sammen. Skatteeksperter, revisorer, developere og konsulenter arbejder side om side for at sikre dig en bred forretningsorienteret rådgivning om ejendomsrelaterede problemstillinger.

Deloitte Real Estate gruppe tilbyder rådgivning om fast ejendom. Vi arbejder uafhængigt og rådgiver såvel offentlige organisationer som private selskaber om løsning af alle ejendomsrelaterede problemstillinger af økonomisk, markedsrettet, regnskabsmæssig, udviklingsmæssig og skattemæssig karakter.

Kontakt Lars Andersen, partner og leder af Deloitte Real Estate gruppe på telefon 36 10 25 30 eller mail larsandersen@deloitte.dk og hør mere om vores rådgivning.

Læs mere om Deloitte på www.deloitte.dk



Deloitte.

Weidekampsgade 6, 2300 København S
Tlf. +45 36 10 20 30

Medlem af Deloitte Touche Tohmatsu

RAMBOLL

BYGGERI MED PERSPEKTIV

Når vi som rådgiver er med i byggeprojekter rundt om i Danmark, så bygger vi ikke bare bygninger, men også relationer til det samfund og miljø vi er en del af. Derfor tager vi ansvar hele vejen rundt, og tænker sociale, økonomiske, miljømæssige og klimatiske hensyn ind i en helhedsbetragtning.

WWW.RAMBOLL.DK

