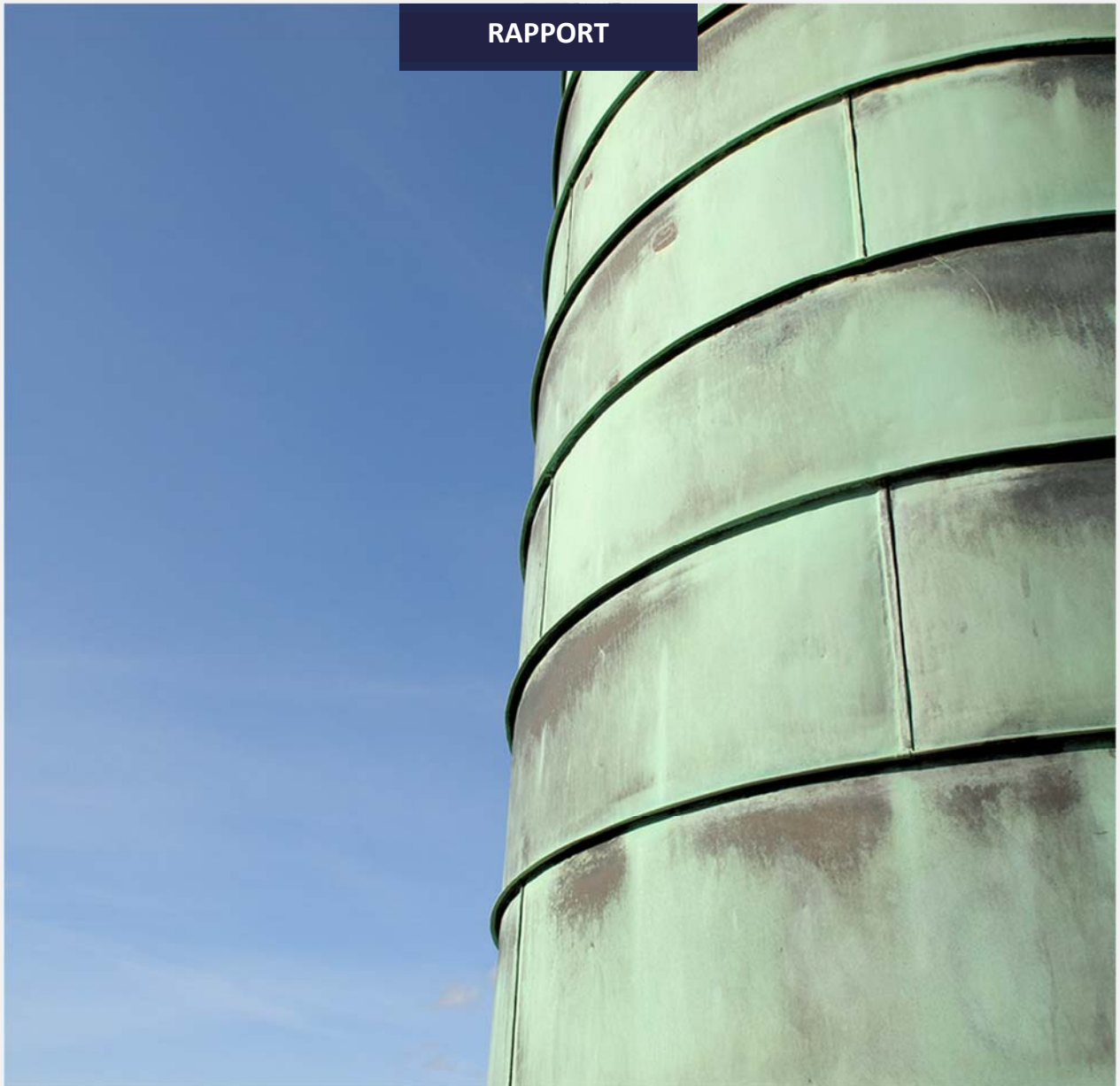


ERHVERVSEJENDOMME

Markedsforhold og muligheder for
omdannelse af eksisterende erhvervsområder

16. OKTOBER 2017

RAPPORT



Sadolin | ALBÆK

In alliance
with JLL



 RICS®

Indhold

1.	Indledning.....	4
1.1.	Baggrund og formål.....	4
1.2.	Dokumentation og datamateriale.....	4
2.	Geografisk område og udvælgelse af erhvervsområder	6
3.	Erhvervsejendomsmarkedet	11
3.1.	Investortyper	11
3.2.	Brugere/lejere	14
3.3.	Investeringsmarkedet	15
3.4.	Lejemarkedet for kontor og lager/logistik	17
4.	Trends på leje- og investeringsmarkedet.....	21
4.1.	Totalomkostninger og flerbrugerejendomme	21
4.2.	Profilering og branding	21
4.3.	Fleksibilitet	22
4.4.	Offentlig transport og generel tilgængelighed	22
4.5.	Trends på markedet for lager/logistik	23
5.	Virksomhedernes lokaliseringskrav.....	24
5.1.	Virksomhedernes lokaliseringskrav	24
5.2.	Branchespecifikke lokaliseringskrav.....	27
5.3.	Lokaliseringskrav og livscyklus	29
5.4.	Rammebetingelsers betydning – udvalgte cases.....	31
6.	Eksisterende erhvervsområder og udviklingsområder	34
6.1.	Bemærkninger til erhvervsområderne	37
6.2.	Udbud og efterspørgsel frem mod 2030.....	39
7.	Omdannelse af erhvervsområder.....	45
7.1.	Omdannelse og revitalisering	45
7.2.	Økonomiske barrierer for omdannelse.....	46
7.3.	Øvrige barrierer for omdannelse	49
8.	Forudsætninger for omdannelse af erhvervsområder	51

8.1.	Fra idé til lokalplan	51
8.2.	Styringsredskaber.....	52
8.3.	Regional og tværkommunal planlægning	52
9.	Områder med potentiale for omdannelse/revitalisering.....	53
10.	Styring af den ønskede erhvervsudvikling.....	55
11.	Opmærksomhedspunkter	57
12.	Begrænsninger i opdrag og ansvar	59
13.	Offentliggørelse	59
14.	Kvalifikationer og interessekonflikter	59

1. Indledning

Sadolin & Albæk A/S har af Erhvervsstyrelsen fået i opdrag at udfærdige denne rapport vedrørende markedet for erhvervsejendomme samt mulighederne for omdannelse af erhvervsområder i hovedstadsområdet.

1.1. Baggrund og formål

I april 2016 blev en revision af Fingerplan 2013 igangsat, og i lighed med moderniseringen af planloven havde revisionen af Fingerplanen til formål at give kommuner, virksomheder og borgere mere frihed til at skabe vækst og udvikling under hensyntagen til natur og miljø.

Revisionen af Fingerplanen foregår i to spor, hvor første spor havde fokus på afgrænsede ændringer af planen. Resultatet af det første spor (Forslag til Fingerplan 2017) var i offentlig høring fra 3. april til 29. maj 2017, og den endelige Fingerplan 2017 trådte i kraft 26. juni 2017.

Det andet spor i revisionen skal afdække, om der er behov for grundlæggende ændringer af Fingerplanens bestemmelser, og eventuelle ændringer forventes gennemført i løbet af 2018. I dette spor ændres fokus således fra afgrænsede forslag til forslag, der kræver mere grundlæggende ændringer af de nuværende rammer og regler i Fingerplanen. Det kan f.eks. være forslag, der lægger op til ændrede afgrænsninger af Fingerplanens forskellige områdetyper eller forslag til ændrede anvendelsesbestemmelser for bestemte områdetyper. Muligheden for at komme med forslag til revisionen udløber medio oktober 2017.

For at kunne vurdere de indkomne forslags realisme og betydning for den overordnede planlægning i hovedstadsområdet i perioden frem mod 2030 har Erhvervsstyrelsen behov for viden om erhvervs-ejendomsmarkedet, herunder:

- Nuværende og forventede markedsforhold for erhvervsejendomme.
- Trends på leje- og investeringsmarkedet.
- Virksomhedernes og investorernes krav til erhvervsområdernes rammebetingelser.
- En vurdering af erhvervsområdernes attraktivitet i forhold til virksomhedernes lokaliseringsskrav.
- En vurdering af forholdet mellem udbud og efterspørgsel på et overordnet niveau.
- Muligheder og barrierer for omdannelse af eksisterende erhvervsområder.

Rapportens opbygning tager udgangspunkt i ovenstående punkter, og der gives afslutningsvis en række anbefalinger i forhold til udviklingsmuligheder og overordnede planmæssige tiltag.

Rapporten og analyserne tager ikke udgangspunkt i og søger heller ikke at vurdere politiske målsætninger, men tager alene udgangspunkt i den markedssituation, som Sadolin & Albæk på baggrund af virksomhedens erfaring vurderer er gældende for de respektive områder.

1.2. Dokumentation og datamateriale

Følgende dokumentation og datakilder er anvendt ved udarbejdelsen af rapporten:

- Fingerplan 2017
- Information om fingerplanrevisionen – spor 2 (Erhvervsministeriet)
- Kommuneplanrammer for de 34 kommuner, indhentet fra den enkelte kommunes hjemmeside eller GIS-system

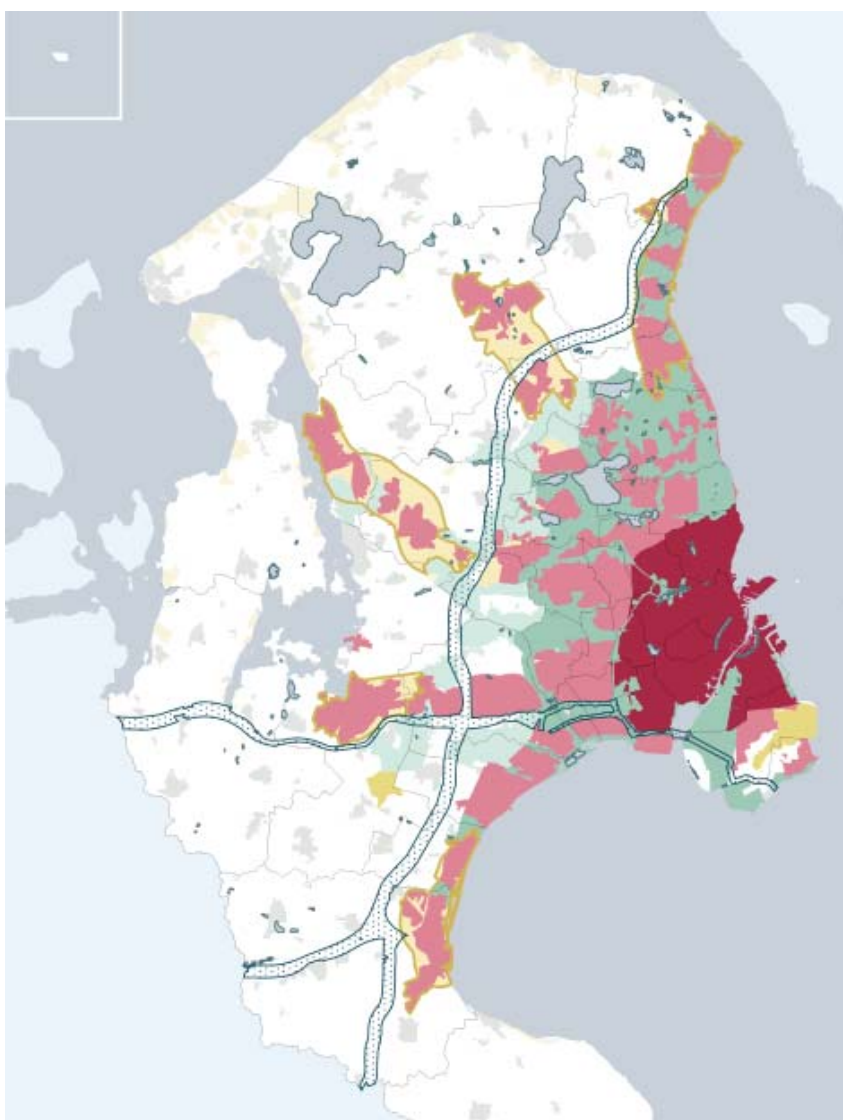
- Tomgangsstatistik fra Ejendomstorvet.dk
- Google Maps
- Dinletbane.dk
- Sadolin & Albæks databaser vedr. lejeniveauer og nettostartafkast.

Rapporten tager ligeledes udgangspunkt i Sadolin & Albæks mangeårige erfaring med erhvervsejendomsmarkedet og en lang række byudviklingsprojekter.

2. Geografisk område og udvælgelse af erhvervsområder

Fingerplanen gælder i de 34 kommuner i hovedstadsområdet på baggrund af "Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning". I Fingerplanen fastlægges de overordnede rammer for den fysiske planlægning i kommunerne, som kommunerne efterfølgende fylder ud med bl.a. kommune- og lokalplaner. Planen har i de sidste 70 år været et solidt grundlag for planlægningen og sikrer, at byudviklingen i hovedstadsområdet koncentrereres og sker i tilknytning til infrastruktur i håndflade og byfingre, mens de grønne kiler mellem byfingrene friholdes til natur, rekreative formål m.v.

De 34 kommuner i hovedstadsområdet, som vist på kortudsnittet herunder, omfatter alle kommuner i Region Hovedstaden samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns Kommuner. Bornholms Regionskommune indgår ikke i de 34 kommuner.



Kilde: Fingerplan 2017

De 34 kommuner omfatter en lang række erhvervsområder, som enten er rene erhvervsområder, blandede bolig- og erhvervsområder eller de helt centrale og stationsnære byområder, hvor der er en blanding af kontorerhverv, detailhandel og beboelse. Erhvervsområderne varierer meget med hensyn til størrelse, anvendelse og lokal eller regional betydning.

En minutiøs gennemgang af samtlige områder, hvor der indgår erhvervsejendomme, ligger uden for rammerne af denne rapport, og det har derfor været nødvendigt at foretage en udvælgelse af et begrænset antal erhvervsområder til den efterfølgende analyse.

I første omgang er der for hver af de 34 kommuner foretaget en overordnet screening af egentlige og regulære erhvervsområder, på baggrund af de respektive kommuneplaner, Google Maps og vores generelle kendskab til erhvervsområder i hovedstadsområdet. Screeningen resulterede i 134 erhvervsområder af varierende størrelse og funktion. Enkelte af erhvervsområderne er beliggende i to kommuner og indgår derfor to gange i opgørelsen, men det har ikke betydning for det efterfølgende arbejde. Erhvervsområdet ved Mileparken er eksempelvis beliggende i både Ballerup og Herlev Kommune.

Fravalget af erhvervsområder i screeningen er primært baseret på en overordnet vurdering af størrelse og relevans for erhvervsstrukturen i kommunen og regionen. Der er således ikke opstillet kvantitative definitioner for udvælgelsen af områderne. Et område som Hassellunden i Egedal Kommune, der omfatter ca. 10 produktions- og lagerejendomme, er eksempelvis ikke medtaget. De blandede bolig- og erhvervsområder, som er beliggende i tilknytning til stationerne langs S-togsnettet, er heller ikke medtaget, idet de ikke kan opfattes som selvstændige erhvervsområder, men blot en del af de traditionelle byfunktioner med en blanding af boliger, detailhandel og kontorerhverv m.v.

For kommunerne i Region Sjælland er der medtaget erhvervsområder, som ville være blevet fravalgt i andre og mere centralt beliggende kommuner. Dette skyldes et ønske om, at rapporten er dækkende for hele hovedstadsområdet.

Et erhvervsområde er defineret som et samlet område, der geografisk er afgrænset af infrastruktur eller anden anvendelse, eksempelvis et boligområde eller landbrugsjord. Et erhvervsområde kan sagtens omfatte flere delområder i en lokalplanmæssig sammenhæng. Malmparken i Ballerup Kommune er et eksempel på det, der i en markedsmæssig sammenhæng opfattes som et område, men er omfattet af seks lokalplaner.

For Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune er der foretaget en meget grov udvælgelse af områder med fokus på de store områder med regional betydning. De to kommuner og i særdeleshed Københavns Kommune har mange blandede områder. Eksempelvis ses der ikke på det område, som betegnes København CBD, der omfatter de helt centrale dele af byen. Området er komplekst, og der er meget stor variation inden for selv små afstande. CBD er attraktivt for kontorvirksomheder inden for de typisk liberale erhverv, men knapt så attraktivt for traditionelle erhverv pga. prisniveauet og bygnings-massens karakter. De 135 erhvervsområder fra den indledende screening ses af nedenstående tabel.

Kommune	Region	Erhvervsområder
Albertslund Kommune	Region Hovedstaden	Hersted Øster (Fabriksparken) Herstedvang Værkstedskvarteret (Holsbjergvej)
Allerød Kommune	Region Hovedstaden	Vassingerød Ny Vassingerød Nord/Farremosen Engholm Borupgård (Gydevang)
Ballerup Kommune	Region Hovedstaden	Malmparken Lautrupparken Mileparken Pederstrup (Baltorpbakken) Novo Nordisk Park + Måløv Teknikerby Kildedal Toms
Brøndby Kommune	Region Hovedstaden	Kirkebjerg Priorparken og Vibeholm Ragnesminde (Midtager m.fl.) Sportsbyen Brøndby Strand Centrum
Dragør Kommune	Region Hovedstaden	Mølleodden Sdr. Tangvej Lufthavn Syd
Egedal Kommune	Region Hovedstaden	Kong Svends Park Maglevad og Frydensberg Værebros Erhvervspark
Fredensborg Kommune	Region Hovedstaden	Bakkegårdsvej + Coloplast (Humblebæk) Kratbjerg Kongevejen-Højvangen + Asminderød By Kokkedal Industripark
Frederiksberg Kommune	Region Hovedstaden	Flintholm CBS Kilen
Frederikssund Kommune	Region Hovedstaden	Vinge Industriområde Nord J.F. Willumsensvej m.fl. Strandvangen m.fl. Industrivej (Slangerup)
Furesø Kommune	Region Hovedstaden	Rugmarken (Farum) Lejrvej (Kirke Værløse) Jonstrup Kirke Værløsevej (Værløse)
Gentofte Kommune	Region Hovedstaden	Dong Energy Mesterloden Lagergårdsvej Grusbakken og Sandtoften Tuborg Boulevard m.fl.
Gladsaxe Kommune	Region Hovedstaden	Dynamovej Gladsaxe Møllevej m.fl. Gyngemosen Krogshøjvej (Kludetæppet Bagsværd) Buddinge Station
Glostrup Kommune	Region Hovedstaden	Ejby Industrivej Glostrup Sydvest Hvissinge Kirkebjerg
Gribskov Kommune	Region Hovedstaden	Rundinsvej (Helsingø) Bomose Allé (Helsingø) Svendebuen/Mesterbuen (Græsted) Industrivej (Gilleleje)

Halsnæs Kommune	Region Hovedstaden	Hundested Havn Industrivej (Hundested) Industrivej (Frederikssund) Frederikssund Havn
Helsingør Kommune	Region Hovedstaden	Klostermosevej Espergærde Kvistgård
Herlev Kommune	Region Hovedstaden	Mileparken Smedeholm
Hillerød Kommune	Region Hovedstaden	Herredsvejen Peder Oxes Allé Favrholm
Hvidovre Kommune	Region Hovedstaden	Avedøre Holme Gungevej/Arnold Nielsens Boulevard
Høje-Taastrup Kommune	Region Hovedstaden	Transportcenter og Bohus Boulevard m.fl. Baldersbrønde Helgeshøj m.fl. (Vest) Roskildevej (Nord og Syd) Ikea og Hveen Boulevard m.fl. Girostrøget, City 2 og Banegårdsområdet m.fl. Rugvænget Hedeland og Jasons Minde m.fl.
Hørsholm Kommune	Region Hovedstaden	Kokkedal Industripark Slotsmarken Ådalsvej
Ishøj Kommune	Region Hovedstaden	Industribuen Industrivangen
Københavns Kommune	Region Hovedstaden	Ørestad Ny Ellebjerg Nordhavn CSC Carlsberg Byen Sydhavn Valby Øst Amager
Lyngby-Taarbæk Kommune	Region Hovedstaden	Firskovvej DTU inkl. Traceet og Dyrehavegård Bymidten Nymøllevej Parallelvej
Rudersdal Kommune	Region Hovedstaden	Skodsborgvej Nærum Bregnerødvej m.fl. Birkerød Kongevejen Birkerød Skovlytoften Holte Scion-DTU
Rødovre Kommune	Region Hovedstaden	Islevdalsvej (Ejby) Egegårdsvej (Rødovre) Valhøjs Allé
Tårnby Kommune	Region Hovedstaden	Kirstinehøj I+II Egensevej Scanport Lufthavnen
Vallensbæk Kommune	Region Hovedstaden	Delta Park Jydekrogen Vejlegårdsvej/Egeskovvej

Greve Kommune	Region Sjælland	Industriegnet Tune Greve Main og Ventrupparken Kildebrønde Industri Karlsunde Industri
Køge Kommune	Region Sjælland	STC Køge Nord Køge Havn Erhvervsområder langs Københavnsvej Danmarksvej Herfølge Bjæverskov m.fl.
Lejre Kommune	Region Sjælland	Hovedvejen Osted Kirke Hvalsø Kirke Hyllinge
Roskilde Kommune	Region Sjælland	Københavnsvej Forskningscenter Risø Maglegårdsvej Grønningen Viby
Solrød Kommune	Region Sjælland	Karlstrup Industrivænget Havdrup Solrød Erhvervsområde
Stevns Kommune	Region Sjælland	St. Heddinge Hårlev

Hovedparten af erhvervsområdernes funktionalitet knytter sig til det lokale marked eller opland og består af ejendomme, der anvendes til produktion, håndværksvirksomhed eller logistikfunktioner. Enkelte af de lokale områder omfatter også ejendomme, der anvendes til kontorfunktion, men ofte er der også tilknyttet lager- eller produktionsfaciliteter. De små og lokale erhvervsområders betydning må ikke undervurderes, idet de spiller en vigtig rolle for den lokale forsyning af håndværksvirksomheder og arbejdspladser generelt.

Erhvervsområderne med regional betydning er typisk helt specialiserede områder, såsom logistikområdet STC i Køge eller eksempelvis Ørestad, hvor der primært er tale om kontorerhverv. Antallet af områder er begrænset, men der stilles til gengæld større krav til rammebetingelserne.

På baggrund af screeningen af erhvervsområder i de 34 kommuner er der efterfølgende foretaget en yderligere reduktion af antallet af erhvervsområder fra 134 til 103 områder til den efterfølgende analyse. Reduktionen er foretaget på baggrund af størrelse og betydning i en lokal/regional kontekst. De 103 udvalgte områder fremgår af afsnit 7.

3. Erhvervsejendomsmarkedet

Erhvervsejendomsmarkedet og dets aktører har afgørende betydning for udviklingsmulighederne i hovedstadsområdet. Efterspørgslen på erhvervsejendomme fra brugeres og lejerers side er konjunkturafhængig, men der er også mere langsigtede forhold, såsom investeringer i infrastruktur og udbud af jord, som har betydning for efterspørgslen. Investorefterspørgslen er ligeledes konjunkturafhængig, hvor udlejningsrisiko og afkast på alternative investeringer vægter højt. Investormarkedet har også stor indflydelse på mulighederne for udvikling af nye områder eller revitalisering af eksisterende områder.

3.1. Investortyper

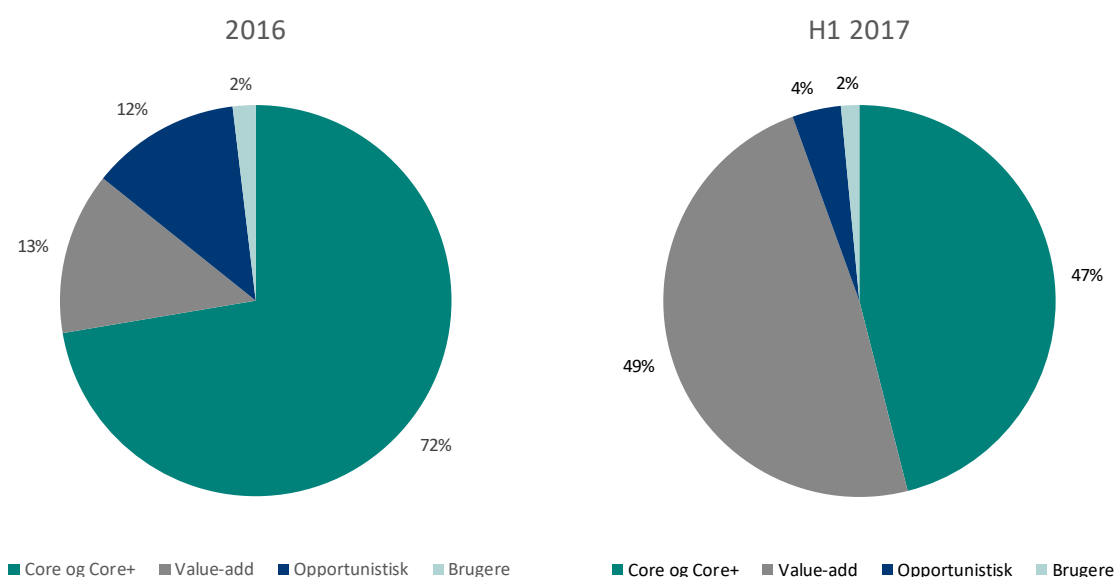
Ejer af ejendommen har investeret i ejendommen for at få et løbende afkast af investeringen. Afkastet afhænger bl.a. af udviklingen i lejeniveauet, den løbende tomgang i ejendommen og de investeringer, der er nødvendige for at opretholde en høj udlejningsgrad. Afkastet af investeringen er i høj grad afhængig af brugeren og mulighederne for genudlejning, når brugeren eller brugerne fraflytter ejendommen. Investorer er ikke ens og stiller derfor forskellige krav til afkastet af deres investeringer. Forrentningskravet afhænger af en række faktorer, men grundlæggende er der tale om forskelle i deres fundingomkostninger, alternative placeringsmuligheder og den risikoprofil, som knytter sig til investeringen.

Som udgangspunkt kan ejendomsinvesteringer inddeles i fire risikokategorier:

Core	Ejendomme med lav risiko i alle henseender, f.eks. domiciler udlejet til en stærk lejer på en lang lejekontrakt.
Core+	Ejendomme med generelt lav risiko, men med enkelte elementer med en vis risiko, f.eks. enkelte ledige lejemål i en flerbrugerejendom eller potentiale for at regulere lejen op til markedsleje.
Value-add	Ejendomme med en form for værdipotentiale, der øger risikoen væsentligt fra Core- og Core+-ejendomme. Det kan eksempelvis være konvertering af velbeliggende erhvervsejendomme til boliger eller detailhandelsformål.
Opportunistisk	Aktiver, der besidder et højt værdipotentiale og en høj risiko, f.eks. byggegrunde uden cash flow eller højrisikoudviklingsprojekter, hvor der skal ske ændringer i plangrundlaget, for at værdipotentialet kan udløses.

I forhold til investeringer indgår begrebet *spekulativt* byggeri, der dækker over, at et byggeri af en ejendom påbegyndes, uden at der er indgået lejekontrakter for hele eller hovedparten af ejendommen. Spekulativt erhvervsbyggeri er meget begrænset som følge af den store udlejningsrisiko og det forhold, at det kan være meget vanskeligt at opnå den nødvendige byggefinansiering, idet finansieringskilderne ofte kræver, at 75-85% af byggeriet er udlejet, inden der kan ydes lån.

Investortypernes aktivitet på det danske ejendomsmarked i 2016 og 1. halvår af 2017 ses af figuren herunder, hvor risikokategorierne Core og Core+ er lagt sammen.



Kilde: Sadolin & Albæk

Stigningen i andelen af value-add-investeringer fra 2016 til første halvår af 2017 vidner om investorernes jagt på afkast og det forhold, at prisen på de traditionelle Core- og Core+-produkter er blevet for høj. En stor del af investeringsaktiviteten i 2017 har været rettet mod boligejendomme, herunder ejendomme i den gamle boligmasse. For første halvår af 2017 udgjorde investeringer i boligejendomme ca. 50 af transaktionsvolumen mod ca. 28% i 2016.

Forventningerne til den fremtidige fordeling af investeringsaktiviteten er i meget høj grad konjunkturafhængig, herunder hvor de øvrige investeringsmarkeder udvikler sig. Det er derfor yderst vanskeligt at kvantificere forventningen. Investeringsmarkedet beskrives mere indgående i afsnit 3.3.

3.1.1. Institutionelle investorer

De institutionelle investorer omfatter danske pensionskasser, der som følge af danskernes betydelige pensionsindbetalinger besidder en meget stor investeringsstyrke. Pensionskasserne har traditionelt haft en risikoavers tilgang til ejendomsinvesteringer med fokus på Core og Core+, men har i de senere år øget deres risikovillighed og foretager i dag også investeringer i value-add-ejendomme bl.a. som følge af begrænsede alternative investeringsmuligheder i aktier og obligationer. De institutionelle investorer foretager yderst sjældent investeringer i spekulativt byggeri.

Pensionskasser opfatter ejendomsinvesteringer som inflationssikrede investeringer, idet lejen som udgangspunkt justeres i takt med den løbende prisudvikling. Investeringshorisonten er ofte lang, og der lægges vægt på stærke lejere og lange kontrakter.

Mange af de danske pensionskasser har i dag kompetencerne til selv at foretage udvikling af ejendomme. Et eksempel herpå er Microsofts domicil i Lyngby, der fra start har været struktureret som et samarbejde mellem brugeren Microsoft og Danica Pension. Udenlandske pensionskasser foretager kun i begrænset omfang direkte investeringer i danske ejendomme, men de er meget aktive via internationale ejendomsfonde.

3.1.2. Ejendomsselskaber

Ejendomsselskaber omfatter en noget bredere vifte af investorer – lige fra store danske ejendomsselskaber, såsom Jeudan og C.W. Obel med en investeringsprofil, der minder om pensionskassernes, til mindre og mellemstore ejendomsselskaber med en større risikovillighed og større fokus på value-add og direkte opportunistiske investeringer. Der er ligeledes en række internationale ejendomsselskaber, der er aktive på det danske marked, herunder Akelius, Balder, Briggen og Wihlborgs.

Investeringshorisonten for de store ejendomsselskaber er ofte langsigtet, mens de mindre og mellemstore ejendomsselskaber har en tendens til at have en kortere investeringshorisont, idet afkastet er relateret til værdiskabelse gennem udvikling af ejendommen. Ejendomsselskaberne foretager primært – og til forskel fra de institutionelle investorer – gearede investeringer, dvs. at der indgår finansiering i investeringen. Det betyder i praksis, at der står en finansieringskilde, som for eksempel et realkreditinstitut eller en bank, bag finansieringen af ejendommen. Det har betydning for disse selskabers mulighed for at opføre spekulativt byggeri, idet finansieringskilden ofte vil stille krav om, at 75-85% er udlejet, før der kan ydes en byggekredit.

De nationale og internationale ejendomsselskaber er vigtige i forhold til udviklingen af eksisterende erhvervsområder, idet de har en vis finansiell styrke og en bred kontaktflade til brugerne i markedet. Ejendomsselskaberne vurderes også at være interesserede i at indgå i projekter, der indeholder en større risiko i forhold til udlejningen.

3.1.3. Internationale fonde

De internationale fonde har været meget aktive på det danske ejendomsmarked i de seneste 5-10 år og omfatter bl.a. NREP, Patrizia, Niam og Capman. Bag de internationale fonde står der ofte en række internationale pensionskasser, der ikke ønsker at foretage direkte investeringer i udlandet, men ønsker internationale investeringer ud fra en diversifikationsvinkel.

De internationale fonde har en mere risikobetonet tilgang til investeringerne og foretager ofte investeringer i value-add-segmentet og i nogle tilfælde opportunistiske investeringer. Afkastkravet er tilsvarende højere, og investeringshorisonten er ofte kort, som følge af den underliggende fonds løbetid, og exit sker typisk inden for 5-7 års ejerskab.

3.1.4. Udviklere

Udviklere eller developere foretager investeringer i value-add-segmentet eller i deciderede opportunistiske ejendomme eller projekter. Udviklere har således en central rolle i forbindelse med omdannelse af eksisterende ejendomme eller grunde til nye formål, idet udvikleren gennemfører et projekt ved at finde en eller flere brugere til et projekt, der efterfølgende kan sælges til en traditionel investor – pensionskasse, ejendomsselskab eller fond. Udviklere omfatter bl.a. NCC, MTH, Tetris, Calum og Casa.

Udviklere har en bred berøringsflade i hele værdikæden og lever af at have kontakt med brugere og investorer, idet gennemførelsen af projekter afhænger af disse parter.

3.1.5. Brugerejendomme

Når der er sammenfald mellem ejer og bruger af en ejendom, kaldes det for en brugerejendom. Brugerejendomme er mest udbredt blandt produktionsvirksomheder og mindre virksomheder i provinsen. Der findes også enkelte domicilejendomme, der ejes af brugeren, men antallet er faldende, idet virksomhederne ikke ønsker at have kapital bundet i bygninger. Blandt banker og forsikringselskaber har der været tradition for at eje egne ejendomme, men dette er også ved at ændre sig.

Det er Sadolin & Albæks vurdering, at der kun i meget få tilfælde vil være videnstunge virksomheder, der ønsker at eje deres egne bygninger. Det skal dog bemærkes, at Novozymes nye Innovation Campus som udgangspunkt bliver en brugerejendom.

3.2. Brugere/lejere

Brugere/lejere indgår som den vigtigste del af en erhvervsejendom, idet lejebetalingen giver investor afkastet af investeringen. Lejemål i erhvervsejendomme er underlagt reglerne i Erhvervslejeloven, og der er som udgangspunkt aftalefrihed. Aftalefrihed betyder, at lejer og udlejer har frihed til at aftale alle forhold, herunder lejeniveau, uopsigeligheder, regulering af lejen, fordeling af driftsomkostninger, deposita m.v.

Virksomhederne stiller i dag store krav til lejemålenes fleksibilitet, idet virksomhederne har behov for at kunne tilpasse organisationen og måden, der arbejdes på. Det øgede krav om fleksibilitet har ligeledes en indvirkning på længden af lejekontrakterne, idet virksomhederne ikke ønsker at binde sig længere end nødvendigt. Der er naturligvis forskel på, hvor lang tid virksomheder ønsker at binde sig kontraktmæssigt, og det afhænger typisk af virksomhedens udviklingsstadium samt behovet for særindretninger i ejendommen. Hvis udlejer skal foretage investeringer i forbindelse med en tilpasning af ejendommen til brugerens specifikke krav, vil det medføre et krav om en længere uopsigelighed, således at investor har sikkerhed for, at investeringen giver det forventede afkast.

Små virksomheder, herunder opstartsvirksomheder, med vækstpotentiale indgår primært kontrakter med meget kort uopsigelighed på 1-2 år for løbende at kunne tilpasse arealforbruget, herunder de tilhørende faciliteter såsom mødelokaler, kantine m.v.

Den typiske kontraktlængde for øvrige virksomhedstyper, bortset fra de helt store virksomheder, ligger i dag på 3-5 år og har været faldende de senere år, som følge af behovet for fleksibilitet i forhold til virksomhedens udvikling og konjunkturerne. Mange virksomheder efterspørger også muligheden for at kunne delopgive lejemålet for at kunne tilpasse arealforbruget til den aktuelle markedssituation. Det kræver, at ejendommen kan opdeles, hvilket er tilfældet i flerbrugerejendomme. Kontraktlængden afhænger også her af de investeringer, som udlejer foretager, inden den nye lejer flytter ind.

For de helt store virksomheder, der ønsker et domicil, er der fortsat tale om længere kontrakter, men de er sjældent længere end 10 år. De lange kontrakter knytter sig primært til nybyggeri eller ejendomme, hvor der er foretaget betydelige investeringer for at tilpasse ejendommen til den nye lejer.

Virksomhederne stiller forskellige krav til tidsrummet fra en beslutning om flytning til den egentlige indflytning i de nye lokaler. Dette kaldes for "time to market" og dækker over den periode, som virksomheden er villig til at vente på indflytningen.

De små og mellemstore virksomheder har ofte en relativt kort tidshorisont på 3-6 måneder, idet de ofte flytter til eksisterende ejendomme eller nybyggede flerbrugerejendomme eventuelt under opførelse. For at sikre en efterspørgsel fra dette segment er det derfor vigtigt, at der i et område er et tilstrækkeligt udbud af eksisterende eller potentielle lejemål. For de store virksomheder og i særdeleshed i forbindelse med nybyggeri af domiciler er der tale om en tidshorisont på op til 24 måneder og i enkelte tilfælde længere. Der er tale om store strategiske beslutninger, hvor processen op til beslutning om flytning til udpegning af den kommende ejendom kan have været undervejs i yderligere 12-24 måneder. Eksempler herpå er Nordeas flytning til Ørestad, Microsoft i Lyngby og den forventede flytning af Danske Bank.

3.3. Investeringsmarkedet

Overordnet set har væksten i det danske bruttonationalprodukt (BNP) været positiv, om end beskedent, i de seneste år. Fremtidsudsigterne er også generelt positive, selvom vækstraten forventes at forblive under 2% p.a. i 2017. Væksten synes primært at være drevet af et stigende privatforbrug som følge af voksende formuer og reallønninger samt fremgang i beskæftigelsen.

Efter Storbritanniens beslutning om at forlade EU meddelte både ECB og Bank of England, at de var klar til at foretage de nødvendige pengepolitiske tiltag for at stimulere de europæiske økonomier. Dermed er det næsten sikkert, at renteniveauerne i Europa vil forblive lave en rum tid endnu. Usikkerheden omkring Brexit vil unægteligt påvirke investeringer i Storbritannien, hvilket kan være medvirkende til at flytte ejendomsinvesteringer til andre attraktive markeder i Europa.

Der er stadig en stigende risiko forbundet med aktier, og den nuværende volatilitet på aktiemarkederne er historisk set meget høj. Volatiliteten har medført voldsomme kursudsving ved blot marginale afvigelser fra markedets forventninger, hvilket har forstærket den nervøse stemning blandt investorerne, der må indstille sig på, at de risikjusterede afkast har ændret sig væsentligt. I den anden ende af risikokurven har investorerne fortsat svært ved at opnå tilfredsstillende afkast. Investorernes jagt på "sikre" afkast har presset renten på danske statsobligationer og tilsvarende "risikofri" investeringer i bund, godt hjulpet på vej af ECB's opkøbsprogram. På trods af stigende amerikanske renter og et opadrettet pres på især de lange eurorenter forventer vi fortsat, at renteniveauet vil forblive historisk lavt i Danmark og resten af Europa i 2017.

Før finanskrisen lå renten på niveau med nettostartafkastet på førsteklasses (primære) investeringsejendomme, dvs. 4-5%, og derfor oplever vi i dag, at primære investeringsejendomme giver et historisk højt løbende risikjusteret afkast i forhold til obligationsmarkedet.

Investorer på ejendomsmarkedet foretrækker generelt en høj cash flow-sikkerhed. Det skyldes, at alternativforrentningen på obligationsmarkedet for aktiver med tilsvarende risiko er blevet kraftigt reduceret og ikke forventes at stige mærkbart på kort sigt. Det attraktive risikjusterede afkast på fast ejendom i forhold til de likvide alternativer har betydet en positiv udvikling i transaktionsvolumenen og faldende afkastkrav på især primære ejendomme. I 2016 blev der i Danmark som helhed gennemført transaktioner for kr. 64 mia., svarende til før krise-niveauet, og transaktionsvolumenen i hovedstadsregionen alene var rekordstor. Totalafkastet på ejendomme er steget mærkbart, hvilket især er drevet af prisstigninger på ejendomme med høj cash flow-sikkerhed.

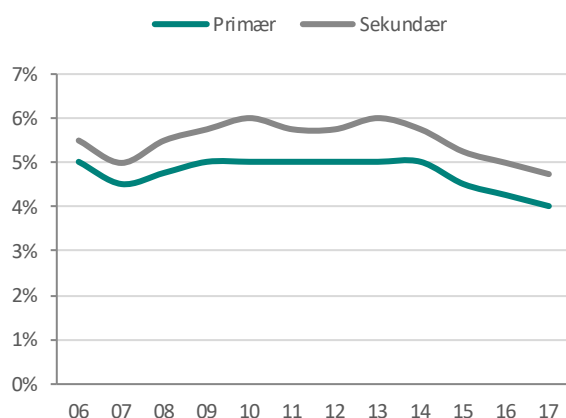
Sekundære ejendomme er væsentligt mere risikobetonede, og deres afkastpotentiale er mere korreleret med den økonomiske cyklus. Den seneste tids udvikling i verdensøkonomien og på de finansielle markeder har medvirket til, at investorerne har bevæget sig længere ud ad risikokurven. Samtidig har det lave renteniveau øget investorernes incitament til at foretage defensive kapitalallokeringer i aktiver med lav risiko, som tilbyder mere attraktive risikjusterede afkast. Denne tendens har øget efterspørgslen efter primære ejendomme og har dermed presset det primære afkast ned, så afkastspændet mellem primære og sekundære ejendomme nu er blevet så stort, at de sekundære ejendomme i højere grad fremstår som attraktive investeringsaktiver, selv når risikoen tages i betragtning.

Danske pensionskasser er desuden blevet aktive i en bredere del af markedet end tidligere via blandt andet value-add-investeringer i den gamle boligmasse. Det vidner om en øget villighed til at tænke i alternativ ejendomseksponering for at kunne imødekomme et stigende allokeringsbehov, og institutionelle investorer tolererer i dag i højere grad ejendomme, der kræver aktiv ejendomsforvaltning for at udnytte værdipotentialt fuldt ud.

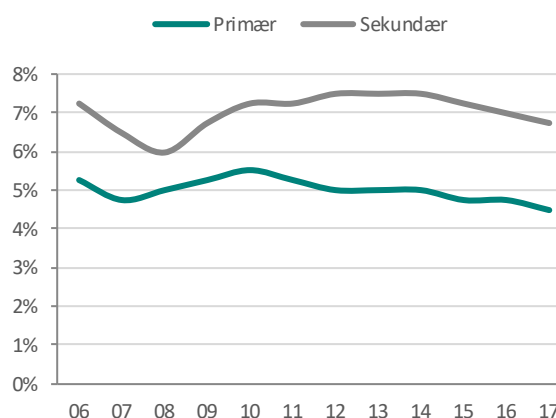
Som nævnt er der sket en positiv udvikling inden for både de primære og sekundære segmenter på investeringsmarkedet. Det er især udviklingen for de sekundære ejendomme, der er vigtig i forhold til udviklingen af erhvervsområder uden for de helt centrale dele af København.

Den positive udvikling betyder, at der foretages investeringer i modernisering og renovering af ældre og ofte utidssvarende ejendomme. Der er ligeledes mulighed for nybyggeri, også uden at der er tale om domiciler på lange kontrakter. Mulighederne for nybyggeri og renovering skyldes den højere risikovillighed, men også lavere afkastkrav, som giver fornuftige lejeniveauer på trods af høje byggeomkostninger. Udviklingen gælder ikke nødvendigvis for de små lokale erhvervsområder, der domineres af brugerejendomme, idet investeringsmarkedet er smalt og genudlejningsrisikoen fortsat er høj.

Nettostartafkast, kontor, CBD



Nettostartafkast, kontor, uden for CBD



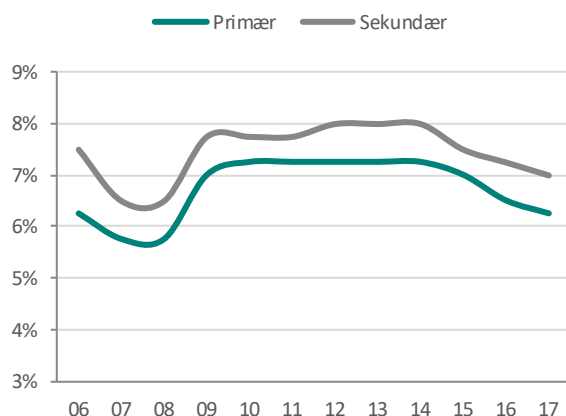
Kilde: Sadolin & Albæk

Nettostartafkastet for kontorejendomme har været faldende siden 2013, og for de primære ejendomme udgør det ca. 4% for ejendomme beliggende i de centrale dele af København (CBD), mens det for tilsvarende primære ejendomme uden for CBD ligger ca. 50 bp højere på 4,5%. Forskellen mellem primære og sekundære ejendomme er højere uden for CBD som følge af lavere likviditet og en højere genudlejningsrisiko. I CBD er spændet på ca. 75 bp, mens det er på 200-250 bp i områderne uden for CBD. Det vidner om investorernes fortsatte fokus på sikkerhed på trods af faldende afkastkrav.

I lighed med kontorejendommene har der for ejendomme med lang kontrakt været et markant fald i nettostartafkastet. Investorerne har i deres jagt på afkast vurderet, at risikopræmien for moderne logistikejendomme udlejet på lange kontrakter er attraktiv set i forhold til den forventede genudlejningsrisiko. Nettostartafkastet udgør i dag ca. 6,25% for primære ejendomme, mens det udgør ca. 7% for de sekundære.

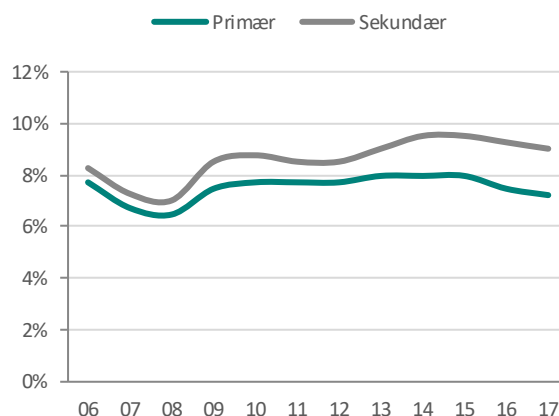
For ejendomme udlejet på kortere kontrakter har der kun været tale om begrænsede fald i nettostartafkastet, og der er sket en marginal udvidelse af spændet mellem primære og sekundære ejendomme.

Nettostartafkast, lager/logistik, lang kontrakt



Kilde: Sadolin & Albæk

Nettostartafkast, lager/logistik, kort kontrakt

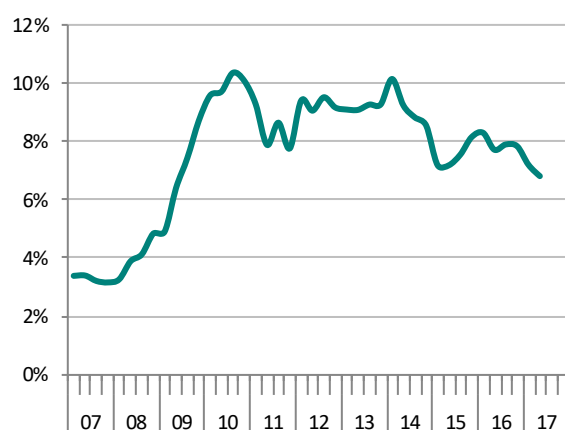


3.4. Lejemarkedet for kontor og lager/logistik

Kontormarkedet i hovedstadsområdet er overordnet set sundt, og tomgangen har været faldende i de senere år. Samtidig ser finanskrisens kraftigt stigende tomgangsniveauer ud til at være fortid. Tomgangen ligger lige under 7% for CBD, mens det for Region Hovedstaden ligger lige under 10%. Afstanden mellem primære og sekundære kontorejendomme er stadig stor, og det er i høj grad massen af sekundære, utidssvarende ejendomme, der repræsenterer tomgangen i regionen.

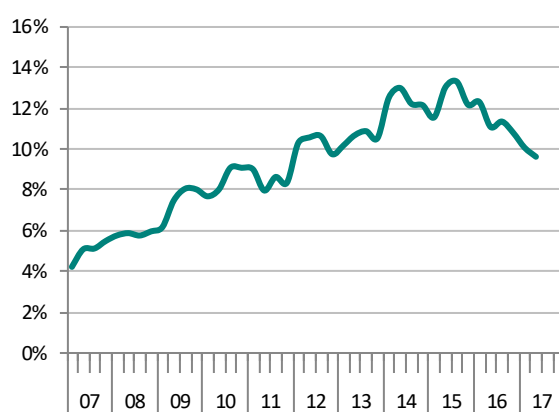
De seneste års fald i tomgangsprocenten skyldes flere faktorer. Dels har økonomiske nøgletal i regionen udviklet sig positivt, og dels er mængden af kontorarealer holdt nede af et stigende antal konverteringer til bolig. Det er Sadolin & Albæks vurdering, at en del af de mere sekundært beliggende arealer i stigende grad kan tiltrække efterspørgsel som følge af gennemførelse af infrastrukturprojekter som Ring 3-letbanen og en spillover-effekt af den primære kontorefterspørgsel.

Tomgang, kontorlokaler, CBD



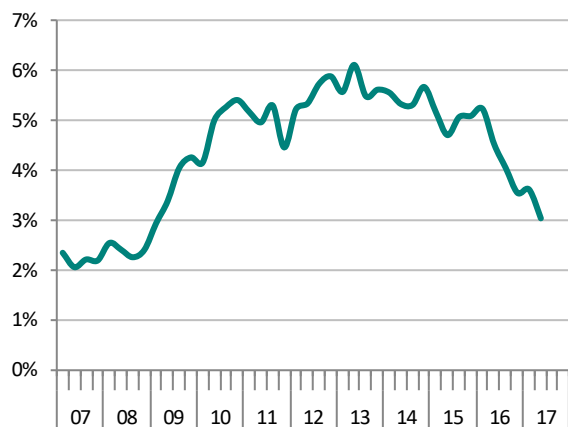
Kilde: Ejendomstorvet

Tomgang, kontorlokaler, Region Hovedstaden



Markedet for ejendomme til lager/logistik er overordnet set sundt, men der er stor forskel på efterspørgslen på moderne og effektive ejendomme og de ældre og ofte utidssvarende ejendomme. Tomgangen har været faldende siden starten af 2014 og udgør ca. 3% medio 2017.

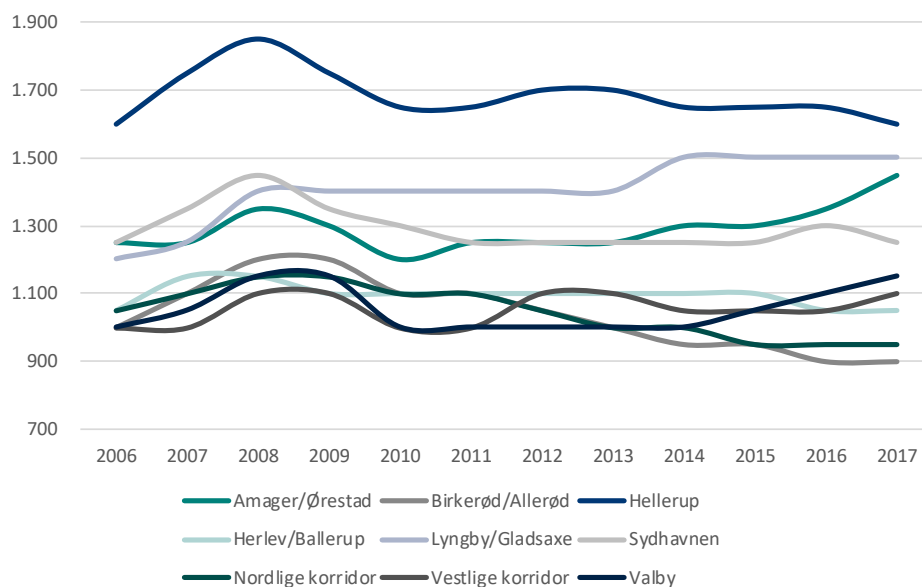
Tomgang, lager/logistik, Region Hovedstaden



Kilde: Ejendomstorvet

På trods af den stigende aktivitet og faldende tomgang har der kun været moderat stigende lejenniveauer i hovedstadsområdet. Det skyldes primært et stort udbud af lokaler, ligesom udbuddet af nye byudviklingsområder såsom Ørestad, Nordhavn og Ny Ellebjerg løbende sikrer et balanceret udbud af nye og moderne lokaler i modsætning til eksempelvis Stockholm, hvor et begrænset geografisk centrum medfører stigende lejenniveauer. Ses der på lejeudviklingen de seneste 20 år, har der været tale om en relativt flad udvikling, som følge af et stort udbud af attraktive udviklingsmuligheder i umiddelbar tilknytning til de centrale dele af København.

Markedsleje for kontor, primære ejendomme



Kilde: Sadolin & Albæk

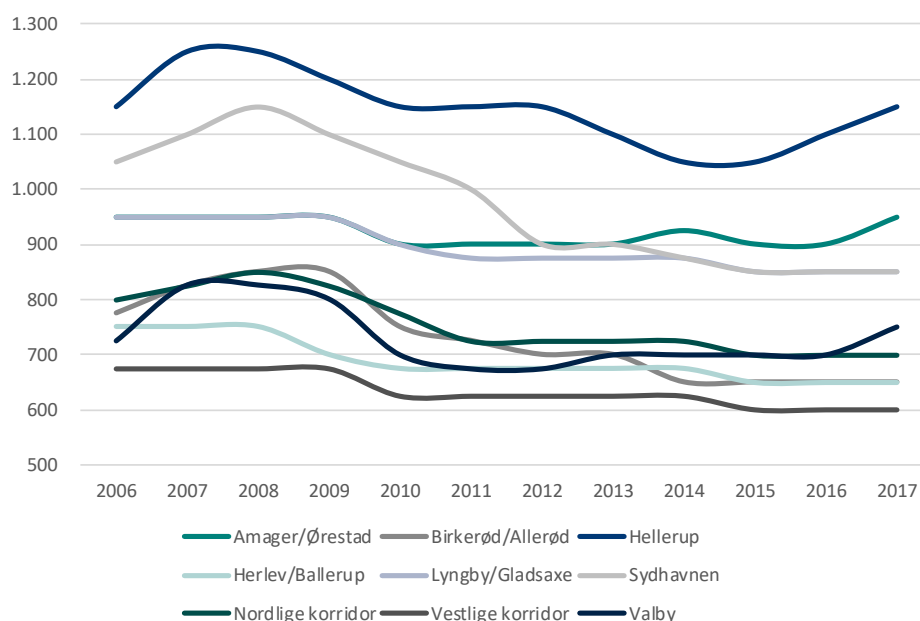
Mens toplejen udgør ca. kr. 1.850 pr. m² for de centrale dele af CBD, ligger lejeniveauet lidt lavere i de øvrige områder. I Hellerup udgør toplejen ca. kr. 1.650 pr. m² og har været svagt faldende de senere år bl.a. som følge af den dårlige adgang til offentlig transport set i forhold til Nordhavn og de øvrige havneområder i København. Områderne Ørestad, Valby og til dels den vestlige korridor har oplevet stigende lejeniveauer, som primært skyldes udbuddet af moderat prissatte moderne og effektive lokaler.

Det er vigtigt at bemærke, at lejeniveauet for store dele af hovedstadsområdet uden for de centrale dele af København ligger på kr. 900-1.100 pr. m² og dermed er meget tæt på udviklers break-even i forhold til nybyggeri.

Udviklingen for sekundære ejendomme har været mere stabil, og meget få områder har set stigende lejeniveauer efter de markante justeringer lige efter finanskrisen. De sekundære ejendomme blev hårdt ramt, som følge af dårligere arealeffektivitet, utidssvarende arkitektur og højere driftsomkostninger. Dog har områderne Valby og Amager/Ørestad set stigende lejeniveauer, i takt med at de primære ejendomme også er steget i pris.

Her er det også vigtigt at bemærke, at det sekundære lejeniveau for store dele af hovedstadsområdet uden for de centrale dele af København ligger på kr. 600-800 pr. m². Det betyder, at det kan være vanskeligt at gennemføre renovering af eksisterende utidssvarende ejendomme som følge af et øvre loft for det opnåelige lejeniveau.

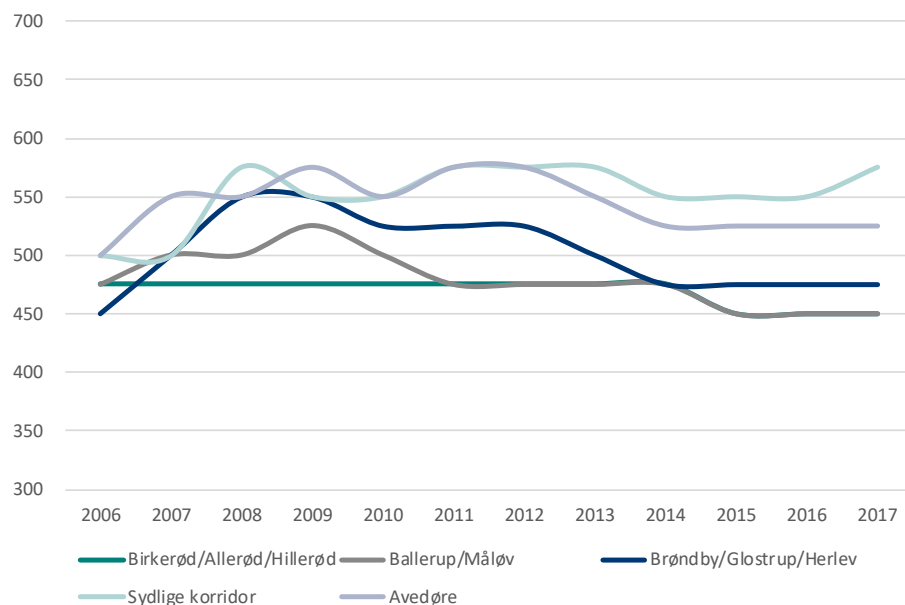
Markedsleje for kontor, sekundære ejendomme



Kilde: Sadolin & Albæk

Lejeniveauerne for de primære ejendomme til lager/logistik har været meget stabile de senere år efter nogle markante justeringer i perioden efter finanskrisen. Markedslejen for moderne, velbeliggende og effektive ejendomme til terminal eller lager ligger i niveauet kr. 450-550 pr. m² dog med et marginalt højere lejeniveau i de bedste områder langs med Køge Bugt Motorvejen – bl.a. STC.

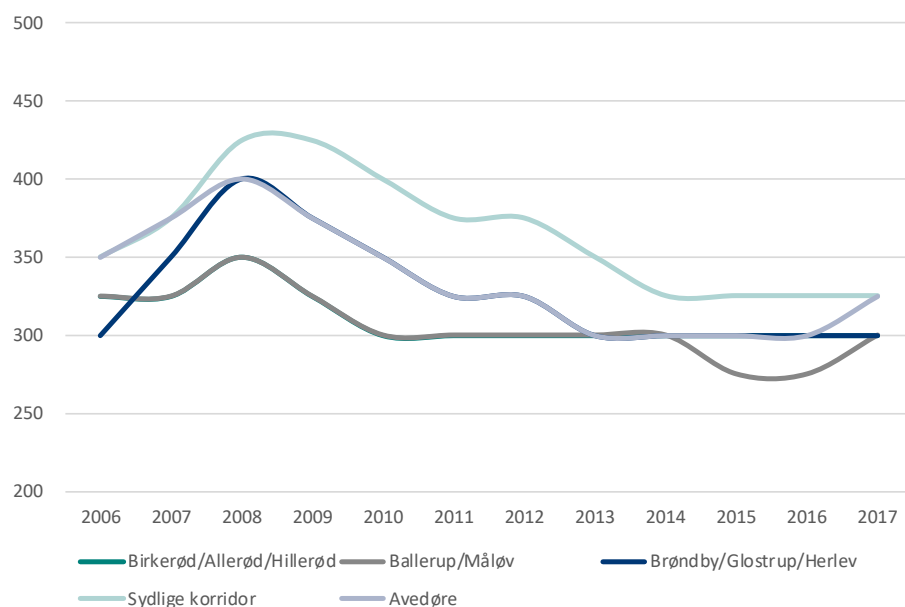
Markedsleje for lager/logistik, primære ejendomme



Kilde: Sadolin & Albæk

Markedslejen for de sekundære ejendomme har set et kraftigt fald siden 2008, og der har kun været meget begrænsede stigninger i de senere år. Ejendommene i dette segment er ofte utidssvarende og dårligt beliggende i forhold til motorvejsnettet eller øvrig infrastruktur, ligesom loftshøjder og fordelingen imellem kontor og lager kan være forkert. Lejen kommer sjældent over kr. 325 pr. m², og det er i dette segment, at tomgangen er høj.

Markedsleje for lager/logistik, sekundære ejendomme



Note: Kurven for Birkerød/Allerød/Hillerød følger kurven for Ballerup/Måløv og ses derfor ikke.

Kilde: Sadolin & Albæk.

4. Trends på leje- og investeringsmarkedet

Med afsæt i Sadolin & Albæks markedskendskab er der identificeret en række tendenser, som i øjeblikket gør sig gældende på brugermarkedet for kontorejendomme. Tendenserne er centrale, idet de er medvirkende til at stille krav til både nye og eksisterende kontorbyggerier eller specifikke områder, og de til dels også påvirker investeringsmarkedet for kontorejendomme.

4.1. Totalomkostninger og flerbrugerejendomme

Som en direkte følge af finanskrisen har virksomhederne i langt højere grad haft fokus på lokalernes totalomkostninger. Lokalernes totalomkostninger inkluderer driftsomkostninger, hvor fællesfaciliteter er et væsentligt omdrejningspunkt.

I ældre kontorejendomme er arealforbruget pr. medarbejder typisk i størrelsesordenen 22-30 bruttoetagemeter, som bl.a. inkluderer reception, mødelokaler og øvrige fællesfaciliteter. I nyere kontorejendomme forventes det derimod, at arealforbruget pr. medarbejder ikke overstiger 20 bruttoetagemeter. Ved at dele fællesfaciliteter med andre lejere kan arealforbruget reduceres, hvilket tilsvarende reducerer totalomkostningerne. Dermed sikrer virksomheden en forbedring af arealeffektiviteten.

Effekten af det øgede fokus på totalomkostninger kommer bl.a. til udtryk ved, at flerbrugerejendomme og kontorfællesskaber i større og mindre skala er blevet særdeles populære inden for de seneste år, idet de har en stor andel af fællesfaciliteter og effektive arealer. Moderne flerbrugerejendomme er kvalitetsbyggerier, som er medvirkende til at sænke energiomkostningerne, og som har tekniske installationer og indeklima i en kvalitet, der modsvarer lejernes krav. Flerbrugerejendomme og kontorfællesskaber findes i vid udstrækning i de københavnske erhvervsområder, herunder brokvartererne og Ørestad, og derudover har NCC udviklet moderne flerbrugerejendomme i både Vallensbæk og Gladsaxe med succes.

Sadolin & Albæk forventer, at der også fremadrettet vil være stor efterspørgsel efter flerbrugerejendomme i forskellige prisklasser, herunder i erhvervsområder som Nordhavn og Scanport. Aktuelt er der bl.a. også planer om at udvikle yderligere flerbrugerejendomme i eksempelvis Carlsberg Byen og Vallensbæk.

4.2. Profilering og branding

En afledt effekt af det større fokus på totalomkostninger er, at virksomhederne i langt højere grad efterspørger lokaler, der passer specifikt til deres profil, herunder de signaler, som ejendommen og beliggenheden sender til omverdenen.

Større finansielle institutioner såsom Nordea, Danske Bank og Nykredit har enten påbegyndt søgningen efter eller har allerede fundet en ny beliggenhed og nye lokaler, som i større udstrækning signalerer mådeholdenhed sammenlignet med deres nuværende domiciler og deres placering. Omvendt er der også andre virksomhedstyper såsom advokatkontorer og konsulenthuse, som søger mod meget prestigefyldte beliggenheder og/eller lokaler, som kan styrke virksomhedens brand og reklameværdi. Dette ses bl.a. i Nordhavn, hvor virksomheder har lejet sig ind i unikke byggerier som Portland Towers, og også det markante nybyggeri Axel Towers centralt i København har tiltrukket sig væsentlig opmærksomhed.

4.3. Flexibilitet

Et andet væsentligt punkt for virksomhederne er lokalernes fleksibilitet, hvilket giver mulighed for at tilpasse lokalerne til en given virksomheds udvikling og økonomiske situation. Ved at have en fleksibel planløsning er det eksempelvis muligt at ændre i kontorlandskabet, og virksomheden er dermed ikke låst i en fast opsætning. En flydende planløsning betyder, at en ejendom eller et lejemål kan tilpasses, hvis der sker små eller store ændringer i medarbejdersammensætningen, eller hvis der skal skiftes fra enkeltmandskontorer til storrumskontorer. Dette står i kontrast til ældre kontorejendomme, hvor væggene typisk er bærende, hvilket mindsker ejendommens fleksibilitet.

Flexibilitet er dog ikke alene betinget af ejendommen, idet en anden parameter for fleksibilitet kan være lejekontraktens uopsigelighedsperiode. En lang lejekontrakt fastfryser naturligt en virksomhed i dens nuværende lokaler, hvorimod en kortere lejeaftale giver flere muligheder, hvis de nuværende lokaler enten bliver utidssvarende eller for dyre. Aktuelt observerer Sadolin & Albæk en nedadgående tendens vedrørende længden på uopsigelighedsperioden.

I forlængelse af den bygningsmæssige fleksibilitet er der også kommet et øget fokus på nye arbejdsformer ('new ways of working'). Denne strømning er bl.a. kommet til udtryk ved arbejdsformen 'activity-based working', som eksempelvis er et af nøglebegreberne for Microsofts nyopførte domicil i Lyngby. Activity-based working gør op med den traditionelle kontorindretning, hvor hver enkelt medarbejder har sin egen arbejdsplads, ved at tilbyde aktivitetsarealer, som kan bruges til fordybelse, samarbejde eller socialt samvær. Brugen af flydende arbejdspladser betyder, at virksomhederne kan opnå væsentlige besparelser og en stigende arealeffektivitet. Omvendt stiller det store krav til arealernes fleksibilitet og ejendommens it-løsninger, da der skal være tilstrækkelig teknologisk kapacitet til at håndtere den øgede mobilitet blandt medarbejderne.

4.4. Offentlig transport og generel tilgængelighed

Adgangen til offentlig transport har længe været en vigtig faktor i virksomhedernes overvejelser vedrørende lokalesøgning, men væsentligheden er inden for de seneste år blevet af endnu større betydning. Dette er bl.a. eksemplificeret ved udviklingen og de kommende udvidelser af metrolinjen, som har hjulpet med at aktivere områder i Ørestad og omkring Flintholm Station, og fremadrettet vil eksempelvis Valby og Sydhavn være begunstiget af de kommende metrolinjer. Tilsvarende forventes det, at den kommende letbane langs Ring 3 kan medvirke til at aktivere nogle af de ældre erhvervsområder på Vestegnen, som i øjeblikket lider under dårlig adgang til offentlig transport.

Vigtigheden af adgangen til offentlig transport understreges eksempelvis af, at den fremtidige erhvervsudvikling i Nordhavn er sat på pause, indtil metroforbindelsen færdiggøres i 2019, hvorefter der udbydes et stort antal byggefelter til erhvervsformål. Dette skal også ses i lyset af, at bedre adgangsforhold kan give visse erhvervsområder en konkurrencefordel i forhold til andre nærliggende konkurrenter, hvor de generelle områdekvaliteter ellers er nogenlunde ens. Som eksempel forventes det, at den mere stationsnære del af Nordhavn opnår en væsentlig fordel i forhold til f.eks. Tuborg Nord, når metroen indvies, idet adgangsforholdene til offentlig transport er mindre gode i Tuborg Nord.

Ud over offentlig transport er den generelle tilgængelighed med privat transport også af stor betydning. Eksempelvis er Ørestad som erhvervsområde begunstiget af let adgang til motorvejsnettet og kort afstand til lufthavnen, som gør området til et attraktivt mål for virksomheder med både indlandske og udenlandske forretningsforbindelser.

4.5. Trends på markedet for lager/logistik

Globale megatrends spiller kraftigt ind på de nye krav til lager- og logistikejendommers funktionalitet og beliggenhed. De tre vigtigste megatrends beskrives herunder.

4.5.1. Globalisering og udflytning

Globalisering og udflytning af produktion til områder med lave produktionsomkostninger har de seneste 25 år resulteret i stigende global transport med udbygning af et logistiknetværk fra fabrik til slutbruger. De negative konsekvenser for det danske produktionsejendomsmarked er åbenlyse, men tendensen med right-shoring eller re-shoring kan være med til at øge efterspørgslen på ejendomme til produktionsformål i Danmark. Efterspørgslen vil dog være rettet mod moderne og effektive ejendomme, der understøtter det teknologiske element, der er en nødvendighed for hjemtagning af produktionen.

4.5.2. Urbanisering

Urbanisering er en kendt faktor i Danmark. Den betyder, at befolkningstilvæksten centrerer sig i hovedstadsområdet, i det østjyske vækstbånd og i enkelte af de store provinsbyer. Befolkningstilvæksten medfører en fortætning af byerne med et stigende pres på ledige arealer og eksisterende erhvervsområder, samtidig med at infrastrukturelle investeringer i bl.a. letbanen langs Ring 3 skaber nye muligheder for fortætning. Mulighederne for fortætning ved de vigtigste knudepunkter langs med Ring 3 åbner for en revitalisering af de eksisterende erhvervsområder inden for de 600 meter, der definerer stationsnærhedsprincippet. Udviklingen af de resterende dele af erhvervsområderne vil i høj grad afhænge af det fremtidige behov for produktions- og logistikfaciliteter.

I et internationalt perspektiv er der eksempler på, at større byer stiller krav om en samlet logistikløsning, hvor leverancer til de centrale dele af byen sker fra et stort logistikcenter i miljøvenlige biler, der overholder emissionskravene til kørsel i bymidten. Eksempler på centrale løsninger er Padova i det nordlige Italien, Bruxelles og Monaco.

4.5.3. Teknologisk acceleration

Teknologisk acceleration har sammen med urbanisering en stor effekt på det fremtidige behov for ejendomme til lagerformål og i særdeleshed for ejendomme til terminalformål. Den stigende nethandel er et meget direkte eksempel på den teknologiske acceleration. Nethandlen i Danmark er ifølge DIBS steget med 70% over de seneste fem år og udgør samlet set ca. kr. 70 mia. og understøttes af en høj grad af digitalisering og velfungerende logistik. Den varebaserede nethandel udgør dog kun 32%, mens rejser og tjenesteydelser står for henholdsvis 53% og 15%. Den varebaserede nethandel medfører i dag stigende krav til effektiviteten af den såkaldte "last mile distribution", der vurderes at udgøre ca. 25-30% af de samlede transportomkostninger fra fabrik til forbruger. Den stigende varebaserede nethandel omfatter i dag ikke kun tilbudsjagt på udvalgsvarer såsom elektronik og tøj m.v., men også dagligvarer fra virksomheder med en digital forretningsmodel såsom nemlig.com og aastiderne.com, hvor vigtigheden af et effektivt distributionsnet er centralt for omsætningen. Det ses tydeligt i de større byer, hvor nethandel med dagligvarer er op til fem gange højere.

Kravet om hurtig levering inden for aftalte tidsintervaller er vigtigt ved dagligvarer, men hurtig levering er også en kvalitetsparameter ved traditionelle udvalgsvarer, hvor kunden via track and trace-funktionen kan følge varens vej fra lager til hjemmet. Denne udvikling forventes at øge efterspørgslen efter centralt beliggende terminalejendomme med kort afstand til de store boligområder i tilknytning til København og Aarhus, men også efter ejendomme målrettet levering af dagligvarer, hvor layoutet effektivt understøtter flowet fra varelevering i lastbil over plukning af varer til pakning af bil til levering hos kunden.

5. Virksomhedernes lokaliseringskrav

For at kunne foretage en vurdering af de enkelte erhvervsområders kvaliteter og potentialer er det nødvendigt at kende de krav, som virksomheder stiller i forbindelse med deres valg af lokalitet og ejendom. Afsnittet indeholder desuden en række eksempler på vigtigheden af udvalgte rammebetingelser.

5.1. Virksomhedernes lokaliseringskrav

De faktorer og præferencer, som virksomhederne ofte fokuserer på, varierer på tværs af brancher, men kan overordnet set inddeles i tre dele:

- Økonomi
- Ejendomskrav
- Rammebetingelser.

Økonomi

Virksomheder vil oftest vælge den billigste af to eller flere placeringer, hvis de på alle andre punkter matcher hinanden, hvilket medfører, at økonomi er en væsentlig faktor i virksomheders overordnede lokaliseringsovervejelser.

Virksomheder er i dag meget fokuserede på totalomkostningen, dvs. ikke kun basislejen, men også de forventede driftsomkostninger, herunder skatter og afgifter samt energiforbruget. Økonomien knytter sig ligeledes til ejendomskravene, hvor bl.a. arealeffektivitet kan være en væsentlig faktor i at nedbringe omkostningerne.

Et tegn på virksomhedernes fokus på økonomien er, at flere større virksomheder vælger at afsætte den ejendom, de er bosiddende i, på 'sale-and-lease-back'-vilkår, hvor virksomheden efterfølgende selv lejer sig ind i ejendommen. På den måde kan virksomhederne mindske pengebindingen i selskabet og i stedet bruge pengene på eksempelvis innovation og produktudvikling.

Ejendomskrav

En virksomhed har en række specifikke krav til selve ejendommen. Disse er selvfølgelig afhængige af, hvilken branche den enkelte virksomhed opererer indenfor. Generelt vil en virksomhed lægge vægt på følgende ejendomsspecifikke krav:

Fleksibilitet

Ved fleksibilitet forstås, hvor let der kan ændres i indretningen og opdelingen. I ældre ejendomme er væggene typisk bærende, mens nye og mere fleksible ejendomme er bygget op om bærende ydervægge samt en bærende kerne. Øvrige vægge kan derfor flyttes og etableres løbende for at matche virksomhedens aktuelle behov. Dette muliggør løbende justeringer i fordelingen mellem storrums- og cellekontorer m.v.

Arealeffektivitet

I ældre kontorejendomme er der typisk et arealforbrug på 25-30 m² pr. medarbejder. I dagens marked forventes arealeffektive ejendomme at have et arealforbrug på maks. 20 m² (der er her tale om bruttoetagemeter, dvs. inklusive reception, mødelokaler og andre fælleslokaler).

Ved flerbrugerejendomme, hvor lejerne deler faciliteterne, kan der foretages en betydelig reduktion af arealforbruget pr. medarbejder i forhold til det typiske arealforbrug i ældre ejendomme.

Tekniske installationer

Der er i dag en række krav til tekniske specifikationer, såsom aircondition/ventilation, kabling, CTS-systemer, adgangskontrol eller mere produktions-specifikke og/eller sikkerhedsmæssige tekniske installationer.

Indeklima og energi

Indeklimaet har stor betydning for medarbejdernes produktivitet. Indeklimaet er således indirekte forbundet med økonomien. Styring af indeklimaet hænger ligeledes sammen med energiforbruget og dermed de samlede ejendomsomkostninger pr. medarbejder.

Bygningers energieffektivitet og profil certificeres af en række organisationer, herunder DGNB og LEED, og en lang række virksomheder har disse certificeringer som krav i deres lokaliseringsovervejelser.

Fællesfaciliteter

Fællesfaciliteter omfatter kantine, mødelokaler, fitnessfaciliteter og reception m.v., og efterspørgslen er drevet af de betydelige omkostningsreduktioner, der kan foretages ved at dele faciliteterne med de øvrige lejere i en ejendom.

Prestige/signalværdi

Ejendommens beliggenhed og arkitektur skal passe til virksomhedens identitet og selvpfattelse. En markant bygning eller kendt adresse kan medvirke til at skabe et image og udgør dermed en reklameværdi for virksomheden.

Synlighed

Synlighed er ligeledes en vigtig parameter for mange virksomheder, hvilket kommer til udtryk i forbindelse med anlæg af erhvervsvirksomheder langs motorveje og indfaldsveje. Virksomheden får mulighed for at eksponere sit brand mod et stort antal trafikanter og potentielle kunder.

Synlighed kan i visse tilfælde betyde, at virksomheder er villige til at betale en præmie for beliggenheden, mens det i de fleste tilfælde blot øger omsætteligheden af grunden eller bygningerne.

Parkering

Parkeringsforholdene er en meget vigtig parameter i relation til de ejendomsspecifikke krav. Moderne virksomheder stiller i dag krav om, at der er tilstrækkelige parkeringspladser til medarbejdere og kunder.

Prisen på parkeringspladser er ligeledes meget vigtig, idet prisen pr. plads kan svinge fra kr. 250 og helt op til kr. 3.000 pr. måned ekskl. moms i de helt centrale dele af København og Aarhus.

Kravet om parkering er naturligvis mere udtalt i områder, hvor der er begrænset adgang med offentlig transport, og gælder i særdeleshed for produktions- og logistikvirksomheder.

CSR	<p>CSR (Corporate Social Responsibility eller Corporate Sustainability and Responsibility) dækker over virksomheders samfundsansvar. Grundlæggende handler CSR om, at virksomheder handler globalt og samfundsmæssigt ansvarligt, f.eks. ved at tage hensyn til menneskerettigheder, sociale vilkår, arbejdsforhold, miljø, klima m.v.</p> <p>CSR indgår således i virksomhedernes lokaliseringskrav gennem ejendommens miljø- og klimaprofil.</p>
Omgivelser/nærmiljø	<p>Omgivelser og nærmiljø er vanskelige at kvantificere, men omfatter bl.a. indkøbsmuligheder, caféer, restaurationer og byliv samt gener fra støj og støv, hvis der er produktionsvirksomheder i nærområdet.</p>
Kvalitet	<p>Kravet til kvaliteten af det enkelte lejemål er meget lejerspecifikt og knytter sig ofte til materialevalg, såsom gulvtype m.v. En virksomhed styrer dog ofte kvaliteten af lejemålet gennem valg af møblement, belysning og udsmykning, hvilket ikke har indvirkning på lokaliseringsbeslutningen.</p>

Igen afhænger disse krav af den enkelte virksomhedstype og branche, men dog i mindre grad end rammebetingelserne ved lokaliseringen.

Rammebetingelser

Rammebetingelserne består af en lang række parametre, som virksomheder vægter i større eller mindre grad, i forhold til hvor de ønsker at lokalisere sig. De væsentligste rammebetingelser er angivet herunder:

- Adgangsforhold til motorvej og overordnet vejnet
- Adgang til offentlige transportmidler og transporttid, herunder lufthavn
- Adgang for cyklister
- Mobildækning/nethastighed
- Nærhed til virksomhedens kundegrundlag
- Nærhed til nuværende medarbejdere
- Rekrutteringsgrundlag for nye medarbejdere
- Nærhed til uddannelses- og forskningsinstitutioner
- Klyngedannelse/synergieffekter
- Synlighed.

Ovenstående er vigtige parametre i forbindelse med virksomhedernes lokaliseringsovervejelser uanset hvilken branche, der ses på, men vægtningen afhænger af virksomhedstypen, hvor eksempelvis vidensvirksomheder i højere grad ser på adgang til offentlig transport, mens logistikvirksomheder ser på adgang til motorvejsnettet.

5.2. Branchespecifikke lokaliseringskrav

Vigtigheden af de enkelte parametre, herunder økonomi, rammebetingelser og ejendomskrav afhænger af virksomhedstypen, der kan opdeles i følgende fem overordnede kategorier:

Liberale erhverv	Selvstændige erhverv, der oftest forudsætter akademiske kvalifikationer. Eksempelvis advokater, arkitekter, revisorer og rådgivere.
Handels- og teknologivirksomheder	Virksomheder, der beskæftiger sig med forskning og udvikling af højteknologiske produkter, herunder design, evaluering og testning, samt kontorer til medicinal-, farma-, informationsteknologi-, kemi- og energiforsyningsvirksomheder. Administrative faciliteter og hovedkontorer for internationale produktionsvirksomheder.
Offentlige instanser/organisationer	Kontorer tilhørende offentlige instanser og organisationer, semioffentlige virksomheder og private non-profit-organisationer. Eksempelvis statslige styrelser, myndighedskontorer, fagforeninger og brancheforeninger.
Finansielle virksomheder	Kontorer tilknyttet finansielle virksomheder, såsom hovedsæder, driftsafdelinger, back office o.l. Eksempelvis kontorer knyttet til banker, pensionskasser og forsikringsselskaber.
Produktionserhverv og logistik	Arealer knyttet til virksomheder, der primært beskæftiger sig med traditionel produktion og/eller logistik.

Med udgangspunkt i ovenstående definitioner har Sadolin & Albæk vurderet virksomheders lokaliseringskrav i forhold til økonomi og rammebetingelser. Nedenstående tabel opsummerer resultaterne ved brug af en farvekode, der viser graden af vigtighed for en gennemsnitlig virksomhed i branchen:

Virksomheders lokaliseringskrav	Brancher				
	Liberala erhverv	Handels- og teknologivirksomheder	Offentlige instanser/ organisationer	Finansielle virksomheder	Produktionserhverv og logistik
Økonomi					
Motorvej/hovedvej					
Offentlig transport inkl. lufthavn					
Adgang for cyklister					
Mobildækning/it-infrastruktur					
Kunder					
Nuværende medarbejdere					
Rekrutteringsgrundlag					
Udd.- og forskningsinstitutioner					
Klyngedannelse					
Synlighed					

U. nævneværdig betydning	Nogen betydning	Væsentlig betydning	Afgørende betydning

Liberala erhverv

Liberala erhverv lægger vægt på de nuværende medarbejdere og er hovedsageligt vidensbaserede, hvorfor de nuværende medarbejdere reelt udgør forretningsgrundlaget. Ydermere lægger de liberale erhverv stor vægt på prestige gennem en profileret beliggenhed med stor synlighed i forhold til omgivelserne.

Samtidig er et væsentligt krav til den enkelte ejendom, at denne kan være domicil for virksomheden. Dermed er den enkelte ejendom eller samspillet med andre ejendomme med til at skabe virksomhedens identitet.

Handels- og teknologivirksomheder

Handels- og teknologivirksomheder vil have stor fokus på rekrutteringsgrundlaget. Teknologitunge virksomheder lokaliserer sig ofte uden for centrum, hvorfor virksomhederne er afhængige af, at den geografiske placering er lettilgængelig med hensyn til privat befordring.

Handels- og teknologivirksomheder skiller sig ydermere ud ved ofte at have et eksplicit krav om en fornuftig adgang til lufthavnsfaciliteter grundet en stor rejseaktivitet for medarbejdere og kunder.

Offentlige instanser/ organisationer

Disse organisationer vil typisk have fokus på at have et moderat lejeniveau, ligesom der typisk vil være et klart krav til tilgængeligheden og nærheden til centrum. Synlighed har en tilsvarende høj score.

Der vil endvidere typisk være et behov for god tilgængelighed med offentlig transport af hensyn til medarbejdere, men også for klienter/borgere.

Finansielle virksomheder

Finansielle virksomheder har oftest et krav om at ligge omkring centrale byområder. Tabellen ovenfor viser tilsvarende, at finansielle virksomheder ikke stiller så store krav til rammebetingelserne, som de gør til de ejendomsspecifikke forhold.

Finansielle virksomheder vil dog have et ønske om en lokalisering, der giver dem en stærk identitet, hvorfor en placering med en høj synlighed i centrale byområder ofte ønskes. Som følge af finanskrisen er kravet om prestige og synlighed noget mindre end før krisen.

Produktionserhverv og logistik

Virksomhederne lægger stor vægt på adgang til motorvejsnettet samt i nogen grad adgang til eksempelvis havnefaciliteter, kundegrundlag og medarbejderstab. Endvidere vil erhvervene ofte fokusere på, at lejeniveauet er lavt.

5.3. Lokaliseringskrav og livscyklus

Virksomheder gennemlever forskellige stadier i deres livscyklus, og disse stadier har stor betydning for bygningskrav, betalingsevne og behov for fleksibilitet m.v. De vidensbaserede virksomheder gennemgår ofte en større udvikling i forhold til bygningskrav end produktions- og logistikerhvervene.

5.3.1. Vidensbaserede virksomheder

Virksomhedernes udvikling kan groft inddeles i tre faser:

Opstartsfasen

Virksomhederne har ofte en lav betalingsevne, kort (ukendt) tidshorizont og behov for adgang til et fagligt fællesskab, eksempelvis inkubatormiljøer. Virksomhederne stiller ikke så høje krav til funktionalitet og kvalitet af bygninger og lokaler.

Konsolideringsfasen

Virksomhederne har behov for stor fleksibilitet pga. vækst eller markeds-mæssige tilpasninger. Betalingsevnen er højere, og der stilles store krav til effektivitet og fællesfaciliteter.

Modenhedsfasen

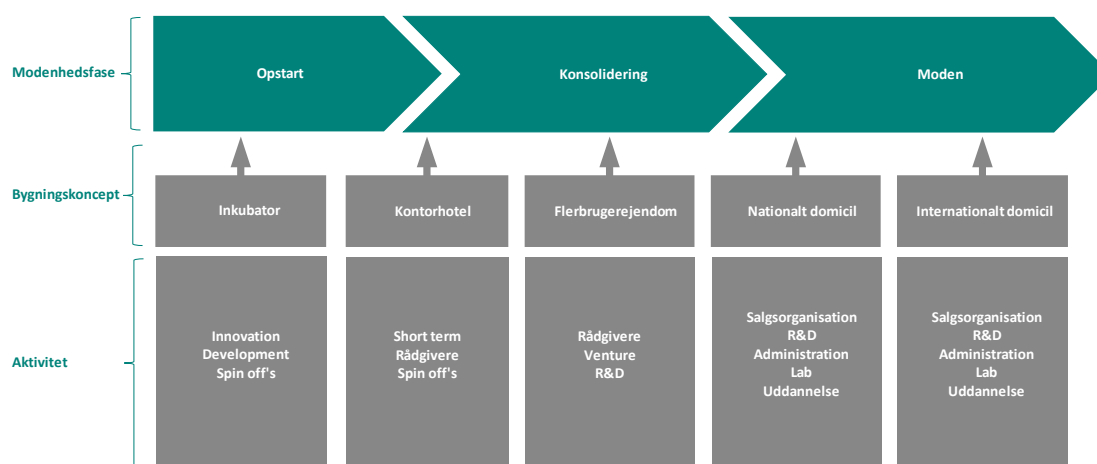
Her er tale om nationale og internationale virksomheder, der har styrken og behovet for egne domicilejendomme, der kan understøtte virksomhedens salgs- og udviklingsafdelinger. Der lægges vægt på kvalitet og ofte prestige.

Lejeforholdene er ofte baseret på lejekontrakter med en længde på 7-10 år, men der ses også eget ejerskab blandt danske virksomheder.

Ud fra virksomhedernes udviklingsstadier og de afledte krav til lokaler og bygninger kan følgende fire generiske bygningstyper identificeres:

- Inkubatormiljøer
- Kontorhoteller
- Flerbrugerejendomme
- Domiciler – hovedkontor og R&D.

Nedenstående grafiske illustration viser virksomhedernes modenhedsfase, bygningskoncept og forventede aktivitet.



I forhold til investormarkedet er der forskel på, hvilke investortyper der ønsker at investere i de fire bygningstyper/koncepter. Det skyldes, at der knytter sig forskellig risiko og volumen til typerne.

Det kommercielle grundlag for inkubatormiljøerne er svagt, og der er en stor tomgangsrisiko samt tung administration forbundet med driften. Det er årsagen til, at inkubatormiljøer og ejendomme, der anvendes til dette, ofte ejes af undervisningsinstitutioner.

Kontorhoteller og flerbrugerejendomme har en struktur, der minder om hinanden, men med den forskel, at der for kontorhotellerne ligger en form for operatørkontrakt på hele ejendommen. For flerbrugerejendommene er der tale om selvstændige lejemål.

De klassiske domiciler efterspørges typisk af nationale investorer – primært de institutionelle investorer. Det skyldes, at der er tale om ejendomme med en stor volumen og lange lejekontrakter. Det giver en stor grad af cash flow-sikkerhed og lave administrationsomkostninger.

Enkelte virksomheder vælger at eje deres bygninger selv, hvilket primært ses inden for biotekbranchen. Det skyldes, at ejendommene har en stor andel af laboratorier, renrum og produktionsfaciliteter til mindre batches m.v. Eksempler herpå er Haldor Topsøe, Novo Nordisk og Novozymes.

5.3.2. Produktionserhverv og logistik

Mange virksomheder i denne gruppe har en udvikling, der i høj grad minder om videnserhvervene, når der ses på livscyklusen. I forhold til bygningsmassens kvaliteter og beliggenhed er der dog primært tale om en ændring i arealbehovet frem for specifikke bygningsmæssige krav.

Produktionsvirksomheder kan i takt med deres udvikling få behov for bygninger, som er specialdesignet til produktionen. Der vil typisk være tale om loftshøjder, intern bygningslogistik, tilkørselsforhold, ventilation m.v.

De små håndværksvirksomheder har i mindre grad behov for specialdesignede ejendomme, så længe bygningen opfylder nogle minimumskrav med hensyn til loftshøjde og tilkørselsforhold.

Behovet for administration i tilknytning til produktionen varierer meget, men generelt er der tale om et meget moderat behov for kontorlokaler. Når virksomhederne vokser sig store, kan der ofte blive tale om en adskillelse af produktion, lager og administration.

5.4. Rammebetingelsers betydning – udvalgte cases

For at illustrere vigtigheden af rammebetingelserne er der udvalgt fire cases, hvor eksempelvis adgangen til infrastruktur, nærhed til uddannelsesinstitutioner eller byliv har haft betydning for udviklingen og valget af lokalitet.

5.4.1. Sydhavnen

Sydhavnen er et af de helt store omdannelsesområder i København, hvor arealer, der tidligere har været anvendt til produktionsvirksomheder og decideret havnedrift, løbende konverteres til boligformål og servicevirksomheder.

Udviklingen startede i begyndelsen af 1990'erne, da Ericsson valgte at placere sit danske hovedsæde (let industri) ved Sjællandsbroen. Byggeriet var meget spektakulært og var med til at starte udviklingen af Sydhavnen. Senere kom virksomheder som Nokia, DaimlerChrysler, Philips og Sonofon. Området var attraktivt, idet der var tale om en bynær beliggenhed og grundpriser på et fornuftigt niveau. Området var tillige beliggende i kort afstand til motorvejsnettet, hvilket var attraktivt for mange virksomheder på det tidspunkt.

Området oplevede en betydelig tomgang og et stort pres på lejeniveauet efter finanskrisen som følge af følge af store fraflytninger og vanskelige udlejningsforhold – primært på grund af dårlig adgang til offentlig transport i forhold til konkurrerende områder såsom Ørestad, der betjenes af metro. Afstanden til Sydhavn Station er som minimum 600 meter, og mange af ejendommene ligger mere end 1 km fra stationen, hvilket er for langt i forhold til kravene fra moderne kontorvirksomheder.

I 2015 blev det besluttet, at der skal bygges metro til Sydhavnen. Metrolinjen vil bestå af fem nye stationer fra Havneholmen til Ny Ellebjerg og forventes at stå klar i 2023. Beslutningen om metroforbindelse til Sydhavnen har efterfølgende haft stor betydning for udviklingen af området, der i dag opfattes som et attraktivt udviklingsområde af både lejere og investorer. Dette har medført reduceret tomgang og stigende lejeniveauer.

5.4.2. Tuborg Nord

Udviklingen af Tuborg Nord startede efter lukningen af Tuborgs produktion i 1996, og C.F. Møllers masterplan fra 1998 har siden dannet rammen om udviklingen til bolig- og erhvervsformål.

Tuborg Nord rummer i dag en lang række virksomheder inden for den finansielle branche, herunder banker og pensionskasser. Udviklingen tog fat i perioden fra 2000 og frem til finanskrisen, og mange virksomheder valgte området på grund af prestige og muligheden for at flytte i attraktive og moderne

kontorer. Adgangen til området er god nordfra, og man kan cykle til området fra de fleste brokvarterer, men adgangen til offentlig transport er dårlig, og Hellerup Station ligger ca. 1 km fra de inderste dele af området.

Efter finanskrisen oplevede Tuborg Nord en kraftig stigning i tomgangen og et stort pres på lejeniveauet. Mange virksomheder fravalgte Tuborg Nord til fordel for Nordhavn, Havneholmen og Ørestad, hvor adgangen til offentlig transport er markant bedre. Hertil kommer det forhold, at mange virksomheder valgte at udvise mådehold, og en dyr adresse i Hellerup blev derfor fravalgt. Disse forhold afspejler sig fortsat i lejeniveauet, der har været faldende de senere år – i modsætning til andre moderne kontorområder i København.

5.4.3. Gydevang Allerød

Det blandede erhvervsområde omkring Gydevang i Allerød er i dag et eksempel på udviklingen i virksomhedernes krav til adgangen til offentlig transport og udviklingen af gode erhvervsområder tættere på København.

Gydevang omfatter i dag en blanding af mindre produktionsvirksomheder og en række store kontorejendomme, som anvendes af teknologibaserede virksomheder og rådgivningsvirksomheder inden for bl.a. it-branchen. Området var tidligere attraktivt og en pendant til bl.a. Lautrupvang i Ballerup. Virksomhederne valgte at lokalisere sig i Allerød, som følge af at mange af virksomhedens eksisterende og potentielle medarbejdere var bosat i Nordsjælland. Bygningsmassen var ligeledes moderne og attraktiv på det tidspunkt.

De vidensbaserede virksomheders krav til adgangen til offentlig transport er ændret meget de seneste 10 år, i takt med at flere færdiguddannede har valgt at bosætte sig i København, og mange medarbejdere har stor fokus på at minimere den daglige transporttid. Det har haft stor betydning for Gydevang, hvor afstanden til Allerød Station er minimum 1.200 meter, og området kun busbetjenes i begrænset omfang. Hertil kommer, at bygningsmassen er utidssvarende i forhold til de krav, som virksomhederne stiller til primært fleksibilitet og faciliteter i dag.

Området har også den udfordring, at renovering og modernisering af bygningerne ikke hænger sammen økonomisk, idet den potentielle lejestigning eller udlejningssikkerhed ikke står mål med de nødvendige investeringer.

5.4.4. Microsoft i Lyngby

Microsoft flyttede i 2015 ind i sit nye 18.000 m² domicil i det centrale Lyngby. Ved flytningen blev virksomhedens to danske enheder samlet under ét tag. Microsoft Development Center Copenhagen havde indtil da adresse i Vedbæk, og Microsoft Danmark var beliggende i Hellerup.

Med flytningen og samlingen af de to virksomheder ønskede Microsoft at skabe fremtidens arbejdsplads, som skulle understøtte de forskellige måder, der arbejdes sammen på i dag. Det krævede et nyt domicil, da de eksisterende rammer i Vedbæk ikke på fornuftig vis kunne ombygges.

Hertil kom en række valg i forhold til nærheden til DTU i Lyngby og et ønske om at være tættere på en effektiv infrastruktur og dermed kunne tiltrække medarbejdere fra et større opland. Endelig var der et ønske om at være tæt på attraktive bylivsfunktioner, hvilket understøttede beslutningen om at placere sig centralt i Lyngby i modsætning til eksempelvis Novozymes Innovation Campus ved Dyrehavegård, der har samme rammebetingelser, men mangler den helt bynære beliggenhed.

Lyngby har med sin beliggenhed og gode adgang til infrastruktur formået at tiltrække vidensvirksomheder til bykernen, hvilket afspejles i et højt og stabilt lejeniveau. Det skyldes primært, at der kan tiltrækkes medarbejdere fra både Nordsjælland og de centrale dele af København.

5.4.5. DSV i Hedehusene

DSV flyttede i 2014 deres aktiviteter fra Brøndby og Tåstrup til det nye hovedsæde i Hedehusene, der både rummer administrations- og logistikdelen.

Valget af placeringen i Hedehusene er baseret på et ønske om at ligge i Hovedstadsområdet og tæt på motorvejen. Udvidelsen af Holbækmotorvejen med øst- og vestvendte ramper gav fuld tilslutning til motorvejsnettet, og ejendommen kan betjenes med modulvogntog og store lastbiler. DSV har udtalt at:

”Infrastrukturen er meget vigtig for en transportvirksomhed som vores. Den nye placering er god, fordi vores biler hurtigt kan komme ud på motorvejsnettet. Samtidig er Hedehusene tæt på Storkøbenhavn og mange af vores kunder på Sjælland,”

Kombinationen af administrativt hovedsæde og logistikaktiviteter på samme ejendom må alt andet lige medføre en form for kompromis. Kontordelen ville formentlig ligge længere inde mod Ring 3, hvis det var en selvstændig enhed, mens logistikdelen også kunne placeres i Køge Bugt-fingeren.

Valget at Hedehusene er dog fornuftig, idet er der let adgang til ejendommen i bil, og afstanden til stationerne i Hedehusene og Trekroner er rimelig.

6. Eksisterende erhvervsområder og udviklingsområder

Som beskrevet i afsnit 3 er der foretaget en screening af erhvervsområderne i de 34 kommuner i hovedstadsområdet. Screeningen resulterede i en identifikation af 135 betydelige erhvervsområder, hvoraf 100 er udvalgt til en efterfølgende analyse af deres attraktivitet, i forhold til seks udvalgte rammebetingelser samt en objektiv vurdering af deres omdannelses- eller udviklingspotentialer. Følgende parametre/rammebetingelser er identificeret og scoret:

Adgang til offentlig transport	Der tages udgangspunkt i en vurdering af afstanden til skinnebåren infrastruktur, såsom S-tog, regionaltoget, kommende letbane og metro. Busbetjening indgår ikke i vurderingen. Det har været nødvendigt at forudsætte, at letbanen langs Ring 3 etableres, idet den har stor betydning for de fremtidige udviklingsmuligheder.
Adgang til motorvejsnettet	Der tages udgangspunkt i en vurdering af afstanden til nærmeste motorvejsrampe samt dimensioneringen af bl.a. rundkørsler i erhvervsområdet. Der er ikke forudsat udvidelse eller forlængelse af motorvejsnettet til eksempelvis Frederikssund eller Hillerød/Helsingør.
Synlighed fra infrastruktur	Synlighed ansues ud fra en gennemsnitsbetragtning, idet områderne kan have strækninger langs veje, der giver god synlighed, mens andre dele af området kan være mindre synligt.
Parkeringsforhold	Parkeringen er scoret baseret på de nuværende forhold i et område ud fra en overordnet betragtning. I forbindelse med nybyggeri forudsættes det, at der etableres tilstrækkeligt med parkering på terræn eller i konstruktion.
Klynger/agglomeration	Vurderingen tager udgangspunkt i områdets sammensætning af virksomheder, og om der er tale om en form for klyngedannelse/sammenklumpning eller identitet, som understøtter tiltrækning af en bestemt type virksomheder.
Byliv og byfunktioner	Byliv scores i forhold til tilstedeværelsen af butikker, caféer og aktivitet på flere tider af døgnet.
Omdannelsespotentialer	Der er her tale om en overordnet betragtning, i forhold til om rammebetingelserne er til stede for udvikling af området til andre erhvervsformål eller omdannelse til boligformål. Der er ikke foretaget gennemgang af planforhold, herunder kommuneplanrammer m.v.

For hver parameter er der tildelt en værdi fra 1-5, hvor 1 er dårligst, og 5 er bedst. Det skal bemærkes, at scoringen er baseret på Sadolin & Albæks overordnede vurdering af de enkelte områder og ikke på kvantitative målinger af eksempelvis afstandsintervaller i forhold til stationer eller motorveje.

På baggrund af scoringen af de 100 erhvervsområder beskrives potentialet eller udfordringerne for udvalgte og repræsentative områder nærmere.

Kommune	Erhvervsområder	Type	Adgang til off. transport	Adgang til motorvejnettet	Synlighed fra infrastruktur	Parkeringsmuligheder	Klynger/agglomeration	Byliv og byfunktioner	Ordnnelses-potentiale
Albertslund	Hersted Øster (Fabriksparken)	Logistik/prod.	2	5	3	5	3	1	3
	Herstedvang	Logistik/prod.	3	4	3	5	3	2	2
Allerød	Vassingrød	Logistik/prod.	1	4	2	5	2	1	1
	Ny Vassingrød Nord/Farremosen	Logistik	1	5	4	5		1	3
	Borupgård (Gydevang)	Blandet	3	3	3	5	2	2	2
Ballerup	Malmparken	Logistik/prod.	4	3	2	5	3	2	2
	Lautrupparken	Kontor	3	3	3	5	4	1	1
	Mileparken	Logistik/prod.	3	3	3	5	3	2	3
	Pederstrup (Baltorpbakken)	Blandet	3	3	2	5	2	2	1
	NN Park + Måløv Teknikerby	Blandet	4	3	4	5		1	2
	Kildedal	Blandet	4	3	4	5		1	2
Brøndby	Kirkebjerg	Blandet	4	4	3	4	2	2	4
	Priorparken og Vibeholm	Logistik/prod.	3	3	3	5	2	1	3
	Ragnesminde (Midtager m.fl.)	Logistik/prod.	3	5	4	5	2	1	3
Dragør	Lufthavn Syd	Logistik/prod.	1	3	1	5	1	1	1
Egedal	Kong Svends Park	Blandet	4	3	3	5		1	3
Fredensborg	Bakkegårdsvej + Coloplast	Blandet	1	5	4	5	2	1	2
	Kongevejen-Højvangen m.v.	Logistik/prod.	1	2	4	5	1	1	2
	Kokkedal Industripark	Blandet	3	4	3	5	1	2	3
Frederiksberg	Flintholm	Kontor	5	2	2	3	3	3	2
	CBS Kilen	Kontor	5	2	2	2	4	5	3
Frederikssund	Vinge	Blandet	4	2	3	5		2	3
	Industriområde Nord	Logistik/prod.	1	1	1	5	2	2	2
	J.F. Willumsensvej m.fl.	Logistik/prod.	1	1	3	5	1	1	2
Furesø	Rugmarken (Farum)	Logistik/prod.	3	4	4	5	1	2	3
	Kirke Værløsevej (Værløse)	Blandet	2	2	2	5	1	2	3
Gentofte	Dong Energy	Kontor	4	5	5	4	2	1	1
	Mesterlodden	Logistik/prod.	3	5	3	5	2	1	2
	Grusbakken og Sandtoften	Logistik/prod.	3	5	3	5	2	1	2
	Tuborg Boulevard m.fl.	Kontor	2	3	3	3	3	3	1
Gladsaxe	Dynamovej	Blandet	4	5	2	5	3	1	3
	Gladsaxe Møllevvej m.fl.	Blandet	4	5	3	4	3	1	3
	Krogshøjvej	Logistik/prod.	3	5	2	5	2	2	4
Glostrup	Ejby Industrivej	Blandet	4	5	3	5	3	1	3
	Glostrup Sydvest	Blandet	3	4	2	5	1	1	1
	Hvissinge	Logistik/prod.	2	4	2	5	1	1	3
	Kirkebjerg	Blandet	5	4	3	4	1	3	4
Gribskov	Bomose Allé (Helsingø)	Blandet	2	2	2	5	1	1	1
	Industrivej (Gilleleje)	Blandet	2	1	2	5	1	1	2
Halsnæs	Industrivej (Hundested)	Logistik/prod.	1	1	2	5	1	1	2
	Industrivej (Frederiksværk)	Logistik/prod.	1	1	2	5	1	1	2
Helsingør	Klostermosevej	Logistik/prod.	2	4	3	5	1	1	2
	Espergærde	Logistik/prod.	1	4	2	5	1	1	2
	Kvistgård	Logistik/prod.	1	4	2	5	1	1	2
Herlev	Mileparken	Logistik/prod.	4	4	3	4	3	1	3
	Smedeholm	Logistik/prod.	3	3	3	5	2	1	2
Hillerød	Herredsvejen	Logistik/prod.	2	3	4	5	2	2	3
	Peder Oxes Allé	Logistik/prod.	2	3	4	5	3	1	3
	Favrholm	Logistik/prod.	3	3	3	5		2	4
Hvidovre	Avedøre Holme	Logistik/prod.	2	5	3	5	3	1	3

Kommune	Erhvervsområder	Type	Adgang til off. transport	Adgang til motorvejsett	Synlighed fra infrastruktur	Parkeringsmuligheder	Klynger/agglomeration	Byliv og byfunktioner	Ordnnelses-potentiale
Høje-Taastrup	Transportcenter og Bohus Blv.	Logistik/prod.	2	5	2	5	4	1	2
	Baldersbrønne	Logistik/prod.	2	5	4	5	1	1	2
	Helgeshøj m.fl. (Vest)	Blandet	3	5	4	5	2	1	2
	Roskildevej (Nord og Syd)	Blandet	3	4	4	5	1	2	3
	IKEA og Hveen Boulevard m.fl.	Blandet	2	5	4	5	2	2	2
	Girostrøget m.fl.	Kontor	5	4	2	3	3	3	1
Hørsholm	Rugvænget	Logistik/prod.	3	4	3	5	1	1	2
	Kokkedal Industripark	Logistik/prod.	2	5	3	5	2	2	2
	Slotsmarken	Kontor	1	5	3	5	1	1	2
Ishøj	Ådalsvej	Kontor	2	5	2	5	1	1	3
	Industribuen	Logistik/prod.	2	5	4	5	2	1	1
	Industrivangen	Logistik/prod.	3	3	3	5	1	3	2
Københavns	Ørestad	Kontor	5	5	4	3	4	3	2
	Ny Ellebjerg	Kontor	5	4	3	3	3	2	4
	Nordhavn	Kontor	5	1	4	2	3	3	3
	CSC	Blandet	4	1	1	2		4	4
	Sydhavn	Blandet	3	5	4	3	3	2	2
	Valby og Gl. Køge Landevej	Kontor	3	3	3	3	2	3	4
	Øst Amager	Blandet	3	1	1	3		3	4
Lyngby-Taarbæk	Øst Amager	Blandet	3	1	1	3		3	4
	Firskovvej	Blandet	3	5	3	3	3	3	3
	DTU inkl. Traceet og Dyrehavegård	Kontor	4	5	5	3		2	4
	Bymidten	Kontor	5	4	3	2	3	5	2
	Nymøllevej	Logistik/prod.	2	4	1	4	2	2	2
Rudersdal	Parallelvej	Kontor	5	4	5	2	2	4	2
	Skodsborgvej Nærum	Blandet	3	5	3	5	1	2	2
	Bregnerødvej m.fl. Birkerød	Blandet	2	3	2	5	1	1	3
	Kongevejen Birkerød	Blandet	3	3	4	5	1	2	2
Rødovre	Scion-DTU	Kontor	1	5	1	5	4	1	2
	Islevdalsvej (Ejby)	Logistik/prod.	2	5	3	5	1	1	2
	Egegårdsvej (Rødovre)	Blandet	2	2	2	3	1	3	4
Tårnby	Valhøjs Allé	Logistik/prod.	2	3	2	4	1	1	2
	Kirstinehøj I+II	Blandet	2	3	3	5	3	1	2
	Egensevej	Blandet	2	3	2	5	3	1	2
	Scanport	Kontor	4	5	4	3		2	4
Vallensbæk	Lufthavnen	Logistik/kontor	5	5	3	3	2	1	3
	Delta Park	Blandet	4	5	5	4	1	2	1
	Jydekrogen	Logistik/prod.	2	5	4	5	1	1	1
Greve	Vejlegårdsvej/Egeskovvej	Logistik/prod.	3	4	4	5	1	1	2
	Greve Main og Ventrupparken	Logistik/prod.	1	5	5	5	2	1	1
	Kildebrønne Industri	Logistik/prod.	1	5	5	5	2	1	1
Køge	Karlslunde Industri	Logistik/prod.	1	4	5	5	1	1	1
	STC	Logistik	2	5	4	5	3	1	2
	Køge Nord	Logistik/prod.	4	5	4	5		1	4
	Erhvervsområder v. Københavnsvej	Blandet	2	3	3	5	2	2	3
Lejre	Bjæverskov m.fl.	Logistik/prod.	1	5	4	5	1	1	1
	Hovedvejen Osted	Logistik/prod.	1	2	2	5	1	1	1
	Kirke Hvalsø	Logistik/prod.	2	2	2	5	1	1	1
Roskilde	Kirke Hvalsø	Logistik/prod.	2	2	2	5	1	1	1
	Københavnsvej	Blandet	2	5	4	5	3	2	2
	Forskningscenter Risø	Kontor	1	2	2	5	1	1	2
Solrød	Maglegårdsvej	Blandet	2	5	4	5	2	2	3
	Karlstrup	Logistik/prod.	1	5	5	5	1	1	1
Stevns	Solrød Erhvervsområde	Logistik/prod.	2	5	2	5	1	2	1
	St. Heddinge	Logistik/prod.	2	2	2	5	1	1	2

6.1. Bemærkninger til erhvervsområderne

Adgangen til infrastruktur og synlighed vægter højt i virksomhedernes lokaliseringsvalg og vil få betydning for erhvervsudviklingen de kommende 10-15 år. Nærhed til offentlig transport af høj kvalitet forbedrer virksomhedernes rekrutteringsgrundlag, mens adgangen til det overordnede vejnet giver produktions- og logistikvirksomhederne mulighed for at effektivisere håndteringen af rå- og færdigvarer.

De erhvervsområder, hvor der er en kombination af effektiv offentlig transport og gode tilkørselsforhold til motorveje, vil stå stærkt fremadrettet, mens områder med dårlig adgang til offentlig transport og en utidssvarende bygningsmasse vil tabe i konkurrencen om at tiltrække lejere og investorer.

Den kommende (planlagte) letbane langs Ring 3 vurderes at få en væsentlig betydning for den fremtidige udvikling af erhvervsområder i regionen, men potentialet må ikke overvurderes. Udviklingen sker kun, hvis der er en grundlæggende efterspørgsel fra lejere og brugere enten som følge af vækst i antallet af arbejdspladser i hovedstadsområdet, eller ved at virksomhederne fraflytter andre områder i hovedstadsområdet.

Langs med den kommende letbane vurderes følgende områder at kunne udvikles med nybyggeri eller omdannelse af eksisterende ejendomme. Der er tale om knudepunkter, hvor infrastruktur krydser, samtidig med at områderne allerede i dag tiltrækker virksomheder.

Kirkebjerg Parkvej i Glostrup er i dag et blandet erhvervsområde med stationsnære kontorbyggerier, lager- og logistikejendomme samt mindre ejendomme til produktions- og håndværksvirksomheder. Den kommende letbane vil øge tilgængeligheden til området, der sammen med S-togene og regional-togene samlet set giver en meget attraktiv beliggenhed. Området er allerede under udvikling, og en del skal udvikles til boligformål.

Ejby Industrivej kommer til at få gavn af kombinationen af nærhed til motorvejen og den kommende letbane. Området huser allerede en række back office-funktioner for finansielle virksomheder og politiet m.v. Den forbedrede tilgængelighed og bygningsmassens kvalitet danner grundlag for gode udviklingsmuligheder til kontorformål, men også for virksomheder, som har behov for kombinationen af produktion og administration. Nybyggeri af kontorer vil formentlig blive flerbrugerkoncepter i stil med NCC's Company Houses.

Erhvervsområdet omkring Gladsaxe Møllevej og Trafikpladsen har på trods af den ringe adgang til offentlig transport formået at tiltrække en række større virksomheder af både national og international karakter. Udviklingen skyldes bl.a., at Novo Nordisk har haft interesse i området, men en målrettet indsats fra Gladsaxe Kommune har også været medvirkende til succesen. Med etableringen af letbanen vil områdets attraktivitet øges, og udviklingen forventes at fortsætte. Også her vil udviklingen blive baseret på flerbrugerejendomme som den primære bygningstype.

Lyngby har manifesteret sig som et attraktivt kontorområde og har de senere år tiltrukket store virksomheder, såsom Microsoft, Mærsk Drilling og Novozymes. Succesen skyldes en blanding af god infrastruktur, prestige, nærhed til DTU og et moderat prisniveau. Letbanen vil forbedre adgangen til byen, og traceet langs med DTU og Helsingørmotorvejen vurderes at være et attraktivt udviklingsområde, der kan tiltrække vidensvirksomheder i forskellig størrelse.

Af øvrige erhvervsområder med større eller mindre udviklingspotentiale kan nævnes:

Køge Nord, der etableres på nordsiden af den kommende banestrækning mellem Ringsted og København, besidder et vist udviklingspotentiale. Skandinavisk Transport Center (STC) er efterhånden udviklet og er en attraktiv beliggenhed for logistikvirksomheder, hvilket understøtter udviklingen af Køge Nord. Køge Nord forventes at omfatte både kontor og produktion/logistik, men det er vores umiddelbare vurdering, at det vil blive lettest at afsætte jord til logistikformål, som følge af beliggenheden tæt på København og adgangen til både Vestmotorvejen E20 og Sydmotorvejen E47. Synligheden fra motorvejen og adgangen til både offentlig transport og motorvejen kan være attraktivt for bl.a. rådgivningsvirksomheder.

Avedøre Holme rummer i dag en række virksomheder inden for produktionserhvervene, men vurderes at være ganske attraktivt for logistikerhvervene. Det skyldes, at adgangen til motorvejsnettet er god, og afstanden til lufthavnen og de store boligområder i hovedstadsområdet er begrænset. Der er planer om at etablere en højklasset busforbindelse til området, men det vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på områdets attraktivitet for kontorvirksomheder, når konkurrerende områder som Ørestad, Sydhavnen og Ny Ellebjerg tages i betragtning. Det nuværende plangrundlag (Lokalplan 507) tillader industri og lettere industri. Danmarks største kontorejendom, der er ejet af Niam (Lokalplan 510), er beliggende i udkanten af området, men der er løbende en stor tomgang i ejendommen på trods af et lavt lejeniveau. Størstedelen af Avedøre Holme er i Fingerplanen udpeget til område til virksomheder med særlige beliggenhedskrav, dvs. virksomheder i miljøklasse 6 og 7.

Vinge i Frederikssund Kommune er et af de helt store byudviklingsprojekter i hovedstadsområdet. Området forventes at blive udviklet i perioden frem mod 2035 og vil kunne rumme 20.000 nye indbyggere og 4.000 arbejdspladser – primært kontorerhverv. Centralt i visionen er etableringen af en ny S-togsstation og et knudepunkt med detailhandel, boliger og erhverv. Det er Sadolin & Albæks overordnede vurdering, at udviklingen af områdets erhvervsdel vil blive vanskelig, som følge af et stort udbud af bedre beliggende arealer tættere på København. Hvis det lykkes at tiltrække 20.000 nye borgere til området, vil det naturligvis betyde, at der er et godt rekrutteringsgrundlag, men området er trods alt fortsat beliggende i den ydre del af hovedstadsområdet. Forlængelsen af Frederikssundmotorvejen vil forbedre adgangen til området, men vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på muligheden for afsætning af erhvervsbyggeretter i området.

Langs med Frederikssundsvejen er der to udviklingsområder – Kong Svends Park og Kildedal – hvor der er mulighed for at etablere store kontorvirksomheder og moderne produktion som eksempelvis Novo Nordisks produktions- og forskningsfaciliteter. Områderne er velbeliggende med hensyn til offentlig transport, og synligheden er god. Der er dog fortsat tale om områder, som er beliggende i en vis afstand fra København og ofte bliver fravalgt, som følge af for lang afstand til bl.a. lufthavnen. Områderne vurderes dog fortsat at være attraktive, men vil formentlig primært tiltrække virksomheder med meget store arealbehov, såsom Novo Nordisk og Oticon, der er i området i dag.

En stor del af de 100 udvalgte erhvervsområder er små lokale områder, der primært anvendes af virksomheder med lokal tilknytning. Disse områder har ikke nødvendigvis det store udviklingspotentiale, men de har en vigtig rolle i en lokal kontekst. Det er her, håndværksvirksomhederne har til huse, og hvor små og mellemstore produktionsvirksomheder rummer et stort antal arbejdspladser. Hvis bygningsmassen er utidssvarende, eller der er bedre erhvervsområder i kommunen, kan det blive nødvendigt at se på den fremtidige anvendelse, herunder mulighederne for at konvertere området til boligformål.

Omdannelse til kontorformål er ofte vanskeligt, som følge af dårlig adgang til offentlig transport, manglende synlighed og et blandet bygningsmæssigt udtryk. Det er derfor vigtigt, at udviklingen igangsættes med et realistisk og pragmatisk udgangspunkt.

6.2. Udbud og efterspørgsel frem mod 2030

Tomgangen har været faldende de senere år, som beskrevet i afsnit 3.4, men der er fortsat en betydelig mængde erhvervsjendomme på markedet. Tomgangen opgøres desværre ikke på kommuneniveau, hvilket besværliggør sammenligningen mellem tomgangen og kvaliteten af erhvervsområderne i de enkelte kommuner.

Tomgangen for kontorlokaler udgør lige under 1 million etagemeter i Region Hovedstaden medio 2017, hvilket svarer til ca. 40.000 arbejdspladser. De ledige arealer er dog af en meget varierende kvalitet, og en væsentlig del vil være yderst vanskelige at udleje som følge af en dårlig beliggenhed og utidssvarende bygninger – ofte i kombination. Tomgangen er faldet fra ca. 1,3 millioner etagemeter i 2014, og det er de bedste ejendomme, der er blevet udlejet i de senere år.

Tomgangen for produktions- og logistikejendomme udgør lige under 500.000 etagemeter i Region Hovedstaden medio 2017, hvilket er en halvering i forhold til toppen i 2013/2014. Hertil kommer, at denne ejendomstype i højere grad er ejet af brugerne, hvilket betyder, at kapacitetsudnyttelsen i den enkelte ejendom ikke indgår i opgørelsen af tomgangen. Brugere har således formået at øge kapacitetsudnyttelsen i deres nuværende ejendom, før det blev nødvendigt at leje nye lokaler.

Ledige lokaler udbydes i dag på mange platforme, men Ejendomstorvet.dk og Lokalebørsen er i dag de største aktører og dækker markedet godt på tværs af ejendomstyper, områder og ejere. Det er vanskeligt at opnå et præcist overblik over den udbudte mængde i et givet område, idet store ejendomme ofte udbydes med forskellige arealkombinationer. En ejendom på 10.000 etagemeter kan eksempelvis udbydes med 10.000 m², 2x 5.000 m² eller andre kombinationer i forhold til ejendommens mulige indretning og opdeling. En egentlig kvantificering af mængden og kvaliteten af de udbudte ejendomme i udvalgte områder vil derfor være en stor opgave og ligger uden for rammerne af denne analyse.

Koncentrationen af ledige arealer til produktions- og logistikformål ligger langs akse ved Roskildevej i Herlev/Ballerup og Allerød. Områder som Hersted Øster og Herstedvang har mange ledige ejendomme, og der er primært tale om produktions- og lagerejendomme opført i 1970'erne og 1980'erne. I Allerød omkring Gydevang er der ligeledes en del tomgang på denne ejendomstype. Ejendommene fremstår pæne, men der er tale om ældre bygninger med en kombination af kontor og lager, som ikke efterspørges i dag.

Det er vores vurdering, at efterspørgslen i de kommende år primært vil være rettet mod velbeliggende og moderne produktions- og logistikejendomme. Det betyder, at de ejendomme, som ikke opfylder de basale krav til bl.a. loftshøjder og tilkørselsforhold, vil være vanskelige at udleje. For logistikejendomme er det vigtigt at sondre mellem lagerejendomme og terminalejendomme, idet brugen og layoutet er meget forskelligt. Logistikbranchen er en højeffektiv branche, og bygningerne skal være målrettet brugen. Det betyder, at terminaler helst skal betjenes fra to sider og have mange porte, mens lagerbygninger skal have en loftshøjde på over 8 meter. Det er samtidig vores vurdering, at der ikke vil blive foretaget spekulativt byggeri i dette segment, idet risikoen på trods af en fornuftig efterspørgsel på bygningstyperne er for stor.

Udbuddet af kontorlokaler i hovedstadsområdet er noget mere spredt, omend med mange ledige lokaler langs Roskildevej-aksen i Ballerup og Gladsaxe. Hertil kommer et stort udbud af kontorlokaler i København og de nærmeste kommuner. Erhvervsområderne langs infrastrukturen i de nordsjællandske kommuner rummer også en del ledige lokaler. Efterspørgslen er rettet mod velbeliggende og moderne ejendomme, der kan indrettes efter brugernes behov, i forhold til at kombinere åbne kontorlandskaber og cellekontorer. Efterspørgslen er også rettet mod flerbrugerejendomme eller Company House-

koncepter, hvor der deles mødelokaler, kantine og receptionsfaciliteter. Det er samtidig vores vurdering, at adgangen til offentlig transport kommer til at vægte meget højt, når der skal vælges beliggenhed.

Den efterspurgt mængde er vanskelig at vurdere og vil afhænge af konjunkturerne i de kommende år. Efterspørgslen på kontorlokaler hænger nøje sammen med beskæftigelsen inden for de traditionelle kontorhverv, og det bliver således et spørgsmål om, hvor stor væksten bliver inden for disse erhverv i hovedstadsområdet. Selv om væksten er svag, forventes der en bevægelse mod de velbeliggende og moderne kontorområder, hvilket betyder, at tomgangen forventes at stige i de ydre områder, hvor adgangen til offentlig transport er dårligere, og bygningsmassen er utidssvarende.

6.2.1. Udbud og efterspørgsel i et regionalt perspektiv

For at give et samlet overblik over udbud og efterspørgsel og derigennem muligheden for at vurdere, hvor der skal arbejdes på at øge udbuddet, og hvor der med fordel kan arbejdes med omdannelse af eksisterende erhvervsområder, er der foretaget en overordnet vurdering af forholdet mellem udbud og efterspørgsel. Omdannelse kan eksempelvis være ombygning af produktionsejendomme til kontorformål eller ændring af områdets anvendelse til boligformål. Vurderingen er baseret på Sadolin & Albæks markedskendskab og den løbende dialog med investorer, lejere, brugere og jordejere.

I vurderingen sondres der mellem kontorejendomme, produktionsejendomme, herunder blandede ejendomme samt ejendomme dedikeret til logistikformål, såsom terminaler og lagerejendomme. Der sondres ligeledes mellem moderne og ældre ejendomme. Udbud og efterspørgsel på jord og muligheden for omdannelse indgår ligeledes i vurderingen. For hver ejendomstype og parameter er der foretaget en scoring i intervallet 1-5, hvor 1 er meget lav, 2 lav, 3 moderat, 4 høj og 5 meget høj. Forholdet mellem udbud og efterspørgsel vurderes på baggrund af det nuværende marked og i forhold til den forventede udvikling. Der er udvalgt følgende områder: Håndfladen (København), Håndfladen (Ring 3-Ring 4), Helsingørfingeren, Hillerødfingeren, Køgebugt-fingeren, Roskildefingeren og Frederikssunds-fingeren. De områder/typer som er markedet med rød beskrives efterfølgende.

Område	Udbud/efterspørgsel	Nuværende marked	Forventet udvikling	Nuværende marked	Forventet udvikling	Nuværende marked	Forventet udvikling
		Kontor	Kontor	Produktion	Produktion	Logistik/lager	Logistik/lager
Håndfladen København	Udbud af moderne ejd.	2	→	1	→	1	→
	Efterspørgsel moderne ejd.	5	↑	2	→	4	→
	Udbud ældre ejd	2	→	3	→	1	→
	Efterspørgsel ældre ejd.	4	→	3	→	3	→
	Udbud af jord	4	→	1	→	1	↓
Efterspørgsel på jord	3	→	1	→	4	→	
Mulighed for omd. til kontor	n.a.		4		1		
Mulighed for omd. til bolig	2		4		1		
Håndfladen Ring 3 - Ring 4	Udbud af moderne ejd.	3	↑	3	→	3	→
	Efterspørgsel moderne ejd.	3	↑	5	↑	5	↑
	Udbud ældre ejd	5	↑	4	↑	3	↑
	Efterspørgsel ældre ejd.	3	↓	2	↓	4	↓
	Udbud af jord	3	↑	3	→	1	→
Efterspørgsel på jord	3	↑	3	→	5	↑	
Mulighed for omd. til kontor	n.a.		4	↑	2	→	
Mulighed for omd. til bolig	3		4	→	1	→	

Område	Udbud/efterspørgsel	Nuværende marked		Forventet udvikling		Nuværende marked		Forventet udvikling		Nuværende marked		Forventet udvikling	
		Kontor		Kontor		Produktion		Produktion		Logistik/lager		Logistik/lager	
Helsingørfingeren	Udbud af moderne ejd.	2	→	2	→	2	→	2	→	2	→	2	→
	Efterspørgsel moderne ejd.	3	→	3	→	3	→	3	→	2	→	2	→
	Udbud ældre ejd	4	↑	4	↑	4	↑	2	→	2	→	2	→
	Efterspørgsel ældre ejd.	3	→	2	↓	2	↓	2	→	2	→	2	→
	Udbud af jord	3	→	3	→	3	→	2	→	2	→	2	→
	Efterspørgsel på jord	2	→	2	→	2	→	2	→	2	→	2	→
	Mulighed for omd. til kontor	2		1		1		1		1		3	
	Mulighed for omd. til bolig	4		3		3		3		3		3	
Hillerødfingeren	Udbud af moderne ejd.	3	→	3	→	3	→	2	→	2	→	3	→
	Efterspørgsel moderne ejd.	3	↑	3	→	3	→	3	→	3	→	3	→
	Udbud ældre ejd	4	↑	4	↑	4	↑	3	→	3	→	2	→
	Efterspørgsel ældre ejd.	2	→	2	↓	2	↓	2	→	2	→	2	→
	Udbud af jord	4	↑	4	↑	4	↑	4	→	4	→	2	→
	Efterspørgsel på jord	2	→	2	→	2	→	2	→	2	→	2	→
	Mulighed for omd. til kontor	2		1		1		1		1		3	
	Mulighed for omd. til bolig	3		4		4		3		3		3	
Køgebugtfingeren	Udbud af moderne ejd.	2	→	3	→	3	→	3	→	3	→	4	↑
	Efterspørgsel moderne ejd.	3	→	3	↑	3	↑	3	→	3	→	3	↓
	Udbud ældre ejd	3	→	3	→	3	→	3	→	3	→	3	→
	Efterspørgsel ældre ejd.	2	→	3	→	3	→	3	→	3	→	3	→
	Udbud af jord	4	↑	4	↑	4	↑	2	→	2	→	4	↑
	Efterspørgsel på jord	2	→	3	→	3	→	4	→	4	→	4	→
	Mulighed for omd. til kontor	n.a.		2		2		2		2		2	
	Mulighed for omd. til bolig	2		2		2		2		2		2	
Roskildefingeren	Udbud af moderne ejd.	3	→	3	→	3	→	3	→	3	→	5	↑
	Efterspørgsel moderne ejd.	3	↑	4	→	4	→	5	↑	5	↑	5	↑
	Udbud ældre ejd	4	↑	4	↑	4	↑	3	→	3	→	3	→
	Efterspørgsel ældre ejd.	2	↓	2	↓	2	↓	3	→	3	→	3	→
	Udbud af jord	3	→	4	→	4	→	3	→	3	→	5	→
	Efterspørgsel på jord	2	→	3	→	3	→	5	→	5	→	5	→
	Mulighed for omd. til kontor	n.a.		3		3		2		2		1	
	Mulighed for omd. til bolig	2		3		3		3		1		1	
Frederikssunds-fingeren	Udbud af moderne ejd.	3	→	2	→	2	→	2	→	2	→	2	→
	Efterspørgsel moderne ejd.	3	→	3	→	3	→	2	→	2	→	2	→
	Udbud ældre ejd	4	↑	3	↑	3	↑	3	→	3	→	2	→
	Efterspørgsel ældre ejd.	2	↓	1	↓	1	↓	2	→	2	→	2	→
	Udbud af jord	4	↑	3	→	3	→	2	→	2	→	2	→
	Efterspørgsel på jord	2	→	3	→	3	→	2	→	2	→	2	→
	Mulighed for omd. til kontor	n.a.		2		2		2		2		3	
	Mulighed for omd. til bolig	3		3		3		3		3		3	

For området Håndfladen (København) er den centrale problemstilling en meget stor efterspørgsel på moderne kontorlokaler, samtidig med at udbuddet af indflytningsklare lokaler er begrænset. Den store efterspørgsel på moderne lokaler smitter af på de ældre ejendomme, som også oplever en stor efterspørgsel i det nuværende marked. På længere sigt vurderes der at være en øget efterspørgsel på moderne og velbeliggende kontorejendomme, men udbuddet vurderes at være hæmmet af manglende byggeri. Dette kan resultere i spekulativt byggeri, men omfanget er vanskeligt at vurdere.

Den stigende nethandel medfører et behov for mere citynære logistikfaciliteter, hvilket ikke understøttes i den nuværende bygningsmasse. Efterspørgslen overstiger derfor udbuddet, og det ser ikke ud til, at det vil ændre sig over tid. Dette vil få en positiv effekt på efterspørgslen i de omkringliggende områder, som ligger nærmest det centrale København.

Omdannelsesmulighederne i området vurderes at være til boligformål, som følge af gode afsætningsmuligheder og gode businesscases.

For området Håndfladen (Ring 3- Ring 4) ses der på den nuværende efterspørgsel med den eksisterende infrastruktur, mens der for vurderingen af den forventede udvikling forudsættes etablering af letbanen. Der er i dag en fornuftig efterspørgsel på moderne og moderat prissatte kontorlokaler i bl.a. Gladsaxe og Herlev, men også andre områder langs Ring 3. Udbuddet matcher stort set efterspørgslen, men etableringen af letbanen vurderes at få stor positiv betydning for efterspørgslen – og dermed også på udbuddet af arealer og ejendomme. Følgende knudepunkter og områder vurderes at blive efterspurgt fremadrettet:

- Gladsaxe
- Lyngby/traceet ved DTU
- Kommende knudepunkter ved letbanen – Glostrup, Ejby, Herlev

De planlagte investeringer i letbanen langs Ring 3 giver mulighed for at etablere en betydelig mængde kontorbyggeri omkring de kommende stationer. Konsulenthuset Incentive har bl.a. opgjort den potentielle rummelighed i området til ca. 500.000-600.000 etagemeter kontor, svarende til mindst 25.000 kontorarbejdspladser.

Det er meget vigtigt, at forholde sig til at et udbud af erhvervsjord eller specifikke projekter ikke er ensbetydende med, at der bliver opført kontorbyggeri. Mange af de projekter, som er indregnet i de forskellige opgørelser, er netop projekter, der ikke igangsættes, før der er indgået aftale med en eller flere lejere, således at ejendommen som minimum er 75% udlejet. Kravet om udlejning afhænger naturligvis af projektet, udviklerens finansieringsmuligheder m.v.

Etableringen af moderne kontorlokaler i området har betydet at nogle af de eksisterende virksomheder flytter fra de indre dele af erhvervsområderne ud i nye lokaler langs Ring 3. Det får betydning for den langsigtede efterspørgsel på de ældre ejendomme og dermed også for behovet for omdannelse eller revitalisering. Omdannelse til boligformål eller en blanding af bolig og erhverv i de ældre erhvervsområder i eksempelvis Herlev og Albertslund kan derfor komme på tale.

For både produktionsejendomme og logistikejendomme er der en høj efterspørgsel efter moderne ejendomme, men udbuddet følger ikke helt med. Det forholder sig omvendt med de ældre ejendomme, hvilket også understøtter behovet for at arbejde med omdannelse. I forhold til udbud af jord dedikeret til logistikformål er der tale om et underudbud i forhold til en markant efterspørgsel. Dette vurderes at blive forstærket fremadrettet. Efterspørgslen er dog kun rettet mod områder med god adgang til motorvejen.

Helsingørfingeren indeholder mange blandede erhvervsområder, hvor udbuddet af ældre og utidssvarende ejendomme ikke modsvarer af efterspørgslen. For moderne kontorejendomme er der stort set tale om balance, og det vurderes ikke at blive ændret væsentligt. Der vil løbende være et behov for moderne kontorejendomme, men ikke noget, som kræver et øget udbud af jord.

Som følge af høje boligpriser i denne del af hovedstadsområdet vil der være fornuftige muligheder for at omdanne ældre erhvervsområder til boligformål, hvis de er beliggende i tilknytning til eksisterende boligområder.

Hillerødfingeren indeholder i lighed med Helsingørfingeren mange blandede erhvervsområder, hvor udbuddet af ældre og utidssvarende ejendomme ikke modsvarer af efterspørgslen. For moderne kontorejendomme er der stort set tale om balance, og det vurderes ikke at blive ændret væsentligt. Der vil løbende være et behov for moderne kontorejendomme, men ikke noget, som kræver et øget udbud af jord.

Udbuddet af jord til produktion og logistik er højt, men modsvarer ikke af en tilsvarende efterspørgsel. Områder som Favrholm i Hillerød vil medføre et stort udbud af traditionel erhvervsjord, og med etablering af nyt sygehus og station kan det resultere i fornuftige afsætningsvilkår her. Udbuddet af jord i de enkelte kommuner vurderes at være et strategisk valg om "varer på hylderne" for at sikre mulighederne for at tiltrække arbejdspladser i et meget konkurrencepræget marked.

Som følge af høje boligpriser i denne del af hovedstadsområdet vil der være fornuftige muligheder for at omdanne ældre erhvervsområder til boligformål, hvis de er beliggende i tilknytning til eksisterende boligområder.

Køge Bugt-fingeren vurderes at have et forholdsvis balanceret marked for kontorejendomme, men der vil med etableringen af Køge Nord ske en stigning i udbuddet af jord med stor synlighed og god adgang til både offentlig transport og motorvej. Beliggenheden vurderes at være god, så der forventes en god efterspørgsel i dette specifikke område.

Ejendomme til logistikformål efterspørges i Køge Bugt-fingeren på grund af den gode adgang til motorvejsnettet, herunder at der er tale om et knudepunkt, der fordeler trafikken mod syd via E47 og mod vest via E20, hvorfra afstanden til København ligeledes er kort. Generelt er udbuddet af jord ikke tilstrækkelig, men udbygningen af Køge Nord kan afhjælpe problemet. Dog er der forsat behov for jord og moderne ejendomme længere inde mod København.

Omdannelsespotentialer vurderes at være svagt eller moderat, og det vil typisk være ældre erhvervsområder, som ligger i direkte tilknytning til eksisterende boligområder, der kan omdannes på kommerciel vis.

Roskildefingeren omfatter stor variation på tværs af beliggenheder og bygningstyper. I Høje-Taastrup er der moderne logistikejendomme med kort afstand til motorvej og kombiterminal, ligesom der er forholdsvis regulære kontorejendomme ved bl.a. Girostrøget. I Roskilde er der derimod tale om meget blandede erhvervsområder med en stor andel af mindre produktionsejendomme sammen med nyere kontorejendomme langs Københavnsvej. I Hedehusene har DSV placeret sit domicil, hvilket bevidner om attraktive forhold for logistikbranchen.

I Roskildefinger er der, som det ses i mange andre områder, et misforhold mellem udbud af ældre kontorejendomme og efterspørgslen på disse. Det har resulteret i et nedadgående pres på lejen, som i

visse områder har tiltrukket offentlige virksomheder, eksempelvis DSB. Udbuddet af denne type ejendomme vurderes at være stigende og efterspørgslen faldende.

Omvendt forholder det sig med efterspørgslen på moderne lager- og logistikejendomme, der efterspørges, uden at udbuddet kan følge med.

Omdannelsesmulighederne vurderes at være moderate, og det vil være vanskeligt at opnå positive businesscases på omdannelse af ældre produktionsejendomme til kontorer, som følge af begrænset efterspørgsel og tilhørende lavt lejeniveau. Der vil naturligvis være enkelte områder eller ejendomme, som kan omdannes som følge af god beliggenhed eller ejerforhold, som understøtter en omdannelse.

Frederikssundsfingeren strækker sig fra Ballerup/Skovlunde og helt ud til Frederikssund. Den omfatter derfor en stor variation i forhold til tætheder og anvendelse, men også store udviklingsområder til både bolig- og erhvervsformål.

Området omkring Lautrupvang i Ballerup har tidligere været et meget attraktivt back-office område, men efterspørgslen har de senere år været vigende for de ældste ejendomme, mens der for de moderne kontorejendomme har været tale om en balanceret efterspørgsel.

Generelt forventes udbuddet af ældre og utidssvarende kontor- og produktionsejendomme at stige, uden at efterspørgslen følger med. Samtidig er der i Ballerup Kommune, Egedal Kommune og Frederikssund Kommune store udviklingsområder målrettet vidensbaserede virksomheder, der har behov for højteknologisk produktion og tilhørende administration. Efterspørgslen vurderes dog ikke at følge med udbuddet, og konkurrencen om virksomhederne er stærk.

Omdannelsesmulighederne vurderes at være moderate, og det vil være vanskeligt at opnå positive businesscases på omdannelse af ældre produktionsejendomme til kontorer, som følge af begrænset efterspørgsel og tilhørende lavt lejeniveau. Der vil naturligvis være enkelte områder eller ejendomme, som kan omdannes som følge af god beliggenhed eller ejerforhold, som understøtter en omdannelse.

7. Omdannelse af erhvervsområder

I det foregående afsnit blev udbud og efterspørgsel vurderet på et regionalt plan. De afledte behov og muligheder for omdannelse af eksisterende erhvervsområder blev ligeledes vurderet ud fra en overordnet betragtning i forhold til potentialet, men der knytter sig nogle benspænd til denne proces, ligesom en manglende omdannelse kan medføre unødvendigt udlæg af ny erhvervsjord, eller at omdannelsesmulighederne forringes som følge af dette nye udbud jord. Hvis mulighederne for omdannelse forringes kan det medføre en forslumning af ældre og dårligt beliggende erhvervsområder.

For at illustrere de økonomiske barrierer i forbindelse med omdannelse af erhvervsområder er der i dette afsnit opstillet en række beregningseksempler. Beregningseksemplerne omfatter bl.a. omdannelse ved nybyggeri af kontor og boliger samt renovering af eksisterende ejendomme.

7.1. Omdannelse og revitalisering

Mange af de eksisterende erhvervsområder i hovedstadsområdet er udviklet i perioden 1960-1980 og er i dag dårligt beliggende i forhold til de ændrede krav til adgang til offentlig transport. Disse erhvervsområder har i dag en meget varieret sammensætning af bygnings- og virksomhedstyper, og der er udfordringer i forhold til tomgang. Tomgangen skyldes blandt andet, at bygningsmassen er utidssvarende i forhold til arkitektur, lysforhold, kabling, køling og indretningsmuligheder m.v., og at mange virksomheder ikke længere har behov for en kombination af kontor og lager/produktion. Hertil kommer, at sammensætningen af virksomhedstyper inden for områderne kan være en barriere for nye lejere/brugere, hvor eksempelvis en moderne vidensbaseret virksomhed ikke ønsker at have en autoophugger eller en støjende produktionsvirksomhed som nabo.

Disse forhold kan være medvirkende til et behov eller et ønske om at igangsætte en omdannelse eller revitalisering af et erhvervsområde. Omdannelse kan overordnet set indeles i to typer:

- **Revitalisering og omdannelse** omfatter en langsigtet ændring af et erhvervsområdes karakter og erhvervsmæssige anvendelse på baggrund af en ændring af den enkelte ejendom. Ejendommens anvendelse kan ændres ved nedrivning og nybyggeri af eksempelvis kontor eller ved en gennemgribende modernisering eller ombygning af ejendommen, så den imødekommer de krav, som en moderne bruger har til indretning og funktionalitet. Her kan der eksempelvis være tale om ændret anvendelse fra produktion til kontor eller modernisering af utidssvarende kontorejendomme. Ændringer i adgangen til offentlig transport eller nye vejforbindelser kan understøtte omdannelsen.

En revitalisering og omdannelse kan ligeledes omfatte kommunale investeringer i forbedret infrastruktur i området, ligesom der kan foretages investeringer, som forbedrer områdets udtryk gennem beplantning og andre arkitektoniske virkemidler.

- **Konvertering til boligformål** er en fuldstændig ændring af et områdes anvendelse, hvor tidligere erhvervsejendomme – ofte produktionsejendomme – nedrives, og der opføres boliger. Omdannelsen kan i bynære områder ske ved etablering af etageboliger, mens der i de mere yderligt beliggende områder typisk er tale om udstykning af parcelhusgrunde eller grunde til et mindre antal rækkehuse.

Både omdannelse og konvertering kræver en kombination af de rigtige markedsmæssige rammer, samtidig med at plangrundlaget skal understøtte omdannelsen. Derfor er det relevant at kende de specifikke markedsforhold og nogle af de barrierer, der kan være med til at skabe en træghed i omdannelsen.

7.2. Økonomiske barrierer for omdannelse

Som beskrevet er der langsigtede og strukturelle problemer i mange erhvervsområder, og det kan derfor være nødvendigt at igangsætte en omdannelse eller revitalisering. Nedenstående eksempler illustrerer nogle af de økonomiske udfordringer, som ligger i omdannelse eller revitalisering af eksisterende erhvervsområder.

7.2.1. Køb af bygninger med nedrivning for øje

Der tages udgangspunkt i en ældre produktionsejendom på i alt 2.000 m² med tilhørende kontorfaciliteter på 200 m². Ejendommen er opført i betonelementer, og loftshøjden er ca. 5 meter i produktionsdelen. Kontorerne er indrettet som en blanding af cellekontorer og større rum med plads til 4-6 medarbejdere. Udenomsarealerne er befæstede med sf-sten, og der er etableret porte i bygningen. Bygningen fremtræder i fornuftig stand.

Sådanne ejendomme kan i dagens marked udlejes til ca. kr. 275-375 pr. m² pr. år plus driftsomkostninger. Beregningen tager udgangspunkt i en leje på 325 kr. pr. m². Der er tale om en snitleje, idet kontordelen normalt ligger i niveauet kr. 500-600 pr. m². Investor vil normalt påregne en tomgangsperiode på 24 måneder, hvor der ud over lejetabet også skal betales driftsomkostninger – primært skatter og afgifter. For at kunne udleje ejendommen skal der påregnes lidt istandsættelse, hvilket beløber sig til ca. kr. 1.500 pr. m² kontor og 250 kr. pr. m² for produktionsdelen. Investorernes afkastkrav for en ejendom som den pågældende vil ligge i niveauet 8,5-9%.

Beregningen af ejendommens markedsværdi ses herunder.

Lejeindtægt i alt	650.000
Ikkelejerbetalte driftsomkostninger	33.000
Afkast, kr.	617.000
<hr/>	
Nettostartforrentning	8,50%
Værdi før justeringer og deposita, kr.	7.258.824
<hr/>	
- Tomgang	1.578.000
- Istandsættelse	750.000
- Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb	-
Markedsværdi efter justeringer og deposita, kr.	4.930.824
<hr/>	
Markedsværdi efter justeringer og deposita pr. m² bruttoudlejningsareal, kr.	2.465

Markedsværdien af ejendommen udgør med ovenstående forudsætninger ca. kr. 2.500 pr. m² bygning. For at kunne opføre en ny bygning skal de eksisterende bygninger rives ned. Omkostningen til nedrivning varierer og afhænger af bygningstype og tilstedeværelse af asbest og pcb m.v. Normalt ligger omkostningen i niveauet kr. 500 pr. m² bygningsareal.

Den samlede investering vil således beløbe sig til kr. 3.000 pr. m² bygningsareal, svarende til kr. 1.500 pr. m² grund ved den traditionelle bebyggelsesprocent på 50 for tilsvarende erhvervsområder. Prisen på kr. 1.500 pr. m² grund skal holdes op mod prisen på ubebygget erhvervsjord andre steder i kommunen.

Byggeretsprisen for jord til kontorformål langs Ring 3 og tilsvarende områder ligger i niveauet kr. 1.500-2.000 pr. etagemeter byggeret. Det betyder, at der skal tillades byggeri på mere end den nuværende volumen, før det kan betale sig at nedrive og opføre nyt kontorbyggeri. Bebyggelsesprocenten er derfor en af de vigtigste parametre i forhold til omdannelsesmulighederne, og en stigning fra 50% til eksempelvis 75% eller 100% vil betyde meget for rentabiliteten i en lang række områder og cases.

Det skal dog bemærkes, at en væsentlig stigning i den tilladte bebyggelsesprocent kan medføre et behov for parkering i konstruktion, hvilket igen påvirker rentabiliteten negativt.

7.2.2. Renovering af eksisterende bygninger

Renovering af eksisterende produktions- eller logistikejendomme omfatter sjældent de helt store investeringer, idet ejendommens attraktivitet afhænger af areal, loftshøjder, porte, ramper og tilkørselsforhold. Disse faktorer er statiske og kan ikke ændres uden væsentlige bygningsmæssige investeringer. Det betyder i praksis, at ejendommen skal passe til brugeren, før den er attraktiv.

Det forholder sig omvendt med kontorejendomme, der i højere grad kan ombygges, så de afspejler de bygningsmæssige krav, som en moderne virksomhed stiller til indretningen. Der er dog en række økonomiske forhold, som gør, at omdannelsen ikke sker af sig selv.

En stor andel af tomgangen for kontorer findes i ejendomme opført i 1970'erne og 1980'erne langs indfaldsvejene til København. Der er tale om byggeri af en ganske fornuftig kvalitet, og bygningerne har ofte været anvendt som domiciler eller til back office-funktioner. Det bygningsmæssige layout er dog ikke længere tidssvarende, og det er primært indretning, bygningsdybde og loftshøjde, som er problemet.

Omdannelse af sådanne ældre kontorejendomme er mulig, men kræver en betydelig investering, som skal give et tilpas afkast, og investeringen skal typisk afskrives over lejeperioden, hvis specielle indretninger målrettes lejeren.

Istandsættelse af en kontorejendom fra perioden 1970-1990 omfatter ofte ny gulvbelægning, maling af vægge, ændring af lofter og belysning samt ny kabling. Hertil kommer ændring af indretningen, hvor cellekontorer omdannes til større enheder, og der etableres flere mødelokaler af forskellig størrelse. En sådan istandsættelse koster som minimum kr. 3.000 pr. m² og ofte op til kr. 5-6.000 pr. m², hvis der foretages større ændringer af indretningen, herunder etableres ventilation og eventuelt køling. Disse investeringer skal forrentes, og det medfører en forhøjelse af lejen i forhold til det nuværende niveau for ejendommen. Markedslejen for sekundære kontorejendomme opført i perioden 1970-1990 beliggende i traditionelle, ældre erhvervsområder i Herlev/Gladsaxe og tilsvarende områder ligger i niveauet kr. 600-750 pr. m² ekskl. driftsomkostninger.

Hvis der skal investeres kr. 5.000 for at kunne tiltrække en ny lejer, og investeringen skal forrentes med 6-7%, vil det medføre en lejestigning på kr. 300-350 pr. m². Denne merleje skal tillægges basislejen i området. Den samlede leje pr. m² efter renovering vil således udgøre ca. kr. 900-1.050, hvilket skal ses i forhold til lejeniveauet i mere velbeliggende områder eller for nybyggede Company Houses af

normal kvalitet. Hertil kommer det forhold, at ejendommen fortsat lider under lav loftshøjde og et dårligt energimærke i forhold til nye eller nyere ejendomme, ligesom arealeffektiviteten kan være noget bedre i nye ejendomme, dvs. at der skal bruges færre m², men til en lidt højere leje.

7.2.3. Omdannelse til boligområde – etageboliger

Omdannelse af ældre erhvervsområder til boligformål er også en mulighed, der hvor en omdannelse til nyt erhverv eller revitalisering ikke er realistisk, eller hvis der er behov for bynær boligjord i området. Muligheden for omdannelse er dog igen afhængig af den basaltværdi, som bygningsmassen har i dag på trods af vanskelige udlejningsforhold.

Hvis bygningsmassens værdi igen sættes til ca. 2.000 kr. pr. m², som beregnet i afsnit 4.11, afhænger omdannelsespotentialen af de opnåelige byggeretspriser til boligformål. Prisen på byggeretter til boligformål afhænger af beliggenheden, men kan for et område i eksempelvis Måløv eller tilsvarende område langs S-togsnettet beregnes som vist herunder:

Ejerboliger	Ekskl. moms	Værdi pr. m ²
Salgsværdi ejerboliger	20.000	20.000
Samlet salgspris		
Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance	12.000	-12.000
Modningsomkostninger	800	-800
Grundskyld under byggeperiode	75	-113
Salgsomk., ejendomsmægler	1,50%	-300
Teknikerhonorar	8,0%	-960
Byggerenter (50% af byggeomk.)	3,0%	-316
Developer fee	15,0%	-3.000
Bidrag til etablering af p-faciliteter i kælder	-	0
Værdi byggeret boliger		2.511
Værdi byggeret boliger - afrundet		2.500

Salgsprisen er estimeret til kr. 25.000 pr. m² inkl. moms, svarende til kr. 20.000 ekskl. moms. Efter fradrag af omkostninger til byggeri, rådgiver og udviklers risikoafløsning (developer fee) kan byggeretten beregnes til ca. kr. 2.500 pr. etagemeter ekskl. moms.

Det betyder, at det i praksis kan være en positiv businesscase at foretage omdannelse til etageboliger, så længe bebyggelsesgraden svarer til det nuværende niveau. Øges bebyggelsesgraden, kan det blive nødvendigt at etablere parkering i kælder, hvilket kan medføre, at businesscasen ikke længere er så attraktiv. Det skyldes at betalingsvilligheden for parkering ikke nødvendigvis understøtter investeringen i et dyrt parkeringsanlæg i kælder eller anden konstruktion.

7.2.4. Omdannelse ved udstykning af parcelhusgrunde

For de erhvervsområder, der ligger i de mindste byer i udkanten af hovedstadsområdet, kan det være relevant at se på en omdannelse ved udstykning til parcelhusgrunde frem for etageboliger. Dette skyldes, at efterspørgslen på etageboliger er lavere i disse områder, og en potentiel udvikler vil opfatte det som en mere risikabel investering.

I de små byer med ældre erhvervsområder kan bygningsværdien for tomme ejendomme være lidt lavere end de ca. kr. 2.000, som er beregnet tidligere. De mindst attraktive ejendomme kan sagtens have værdier på kr. 1.000-1.500 pr. etagemeter eller reelt være umulige at omsætte. En pris på ca. kr. 1.500 efter nedrivning medfører en grundpris på ca. kr. 500-750 pr. m² jord ved en bebyggelsesgrad på 50%.

Ved udstykning til parcelhusgrunde på eksempelvis 1.000 m² kan nedenstående beregning af grundværdien opstilles.

Parcelhusgrund på 1.000 m ²		kr.
Salgspris byggemodnet parcelhusgrund inkl. moms		1.500.000
Salgspris ekskl. moms		1.200.000
Nødvendig byggemodning inkl. tilslutningsafgifter		225.000
Udviklers risikopræmie	20%	240.000
Samlet byggemodning og risikopræmie		465.000
Værdi af byggegrund		735.000
Værdi pr. m² grund		735

Der er i beregningen taget udgangspunkt i en grundpris på ca. kr. 1,5 mio., svarende til kr. 1,2 mio. ekskl. moms. Efter fradrag af omkostninger til byggemodning og risiko m.v. kan værdien af den umodnede byggegrund beregnes til ca. kr. 735.000, svarende til ca. kr. 735 pr. m². Det modsvarer værdien af den eksisterende ejendom, og det vil således være muligt at udvikle ejendommen.

7.3. Øvrige barrierer for omdannelse

Økonomien er formentlig den største barriere for omdannelse af ældre erhvervsområder, men der er også andre forhold, som kan komplicere omdannelsen.

7.3.1. Ejerskab

Mange af de ældre erhvervsområder har et meget fragmenteret ejerskab, hvor nogle ejendomme er ejet af virksomheder i drift, mens andre er opkøbt af investorer, der samler ejendomme for at kunne indgå i en eventuel udvikling af området på længere sigt. Hertil kommer ejendomme med kommunalt ejerskab, eksempelvis forsyningsejendomme, men det kan også være ejendomme, som er ejet af banker eller realkreditinstitutter og overtaget som følge af en nødlidende låntager.

Et fragmenteret ejerskab har en indbygget inerti i forhold til omdannelsen, idet ejere ofte har forskellige ønsker til den fremtidige anvendelse. Nogle ejere ønsker at fortsætte deres nuværende virksomhed, idet en flytning kan være dyr, mens andre ejere af lyst eller nød kan se fordelene ved en omdannelse. Hertil kommer et strategisk element, hvor nogle ejere vælger at forholde sig i ro, indtil de øvrige ejere er villige til at betale en overkurs for at få ejendommen i spil.

Eksempler på erhvervsområder med fragmenteret ejerskab er Rådmandsgadekvarteret i København og området ved Krogshøjvej i Bagsværd. Planen for området i Bagsværd benævnes af samme grund "Kludetæppet".

7.3.2. U hensigtsmæssige plantiltag

Mange omdannelsesprojekter igangsættes på baggrund af en planproces, uden at man forholder sig til det markedsmæssige grundlag for omdannelsen. Det betyder, at der er risiko for lokalplaner, som ikke er realiserbare som følge af planhensyn, som gør en omdannelse urentabel for de nuværende ejere og de potentielle udviklere. Det drejer sig primært om bebyggelsesprocenter og parkeringskrav, men der kan også være andre uhensigtsmæssigheder såsom beplantning eller volde, som reducerer synligheden. Disse forhold behandles yderligere i afsnit 5.

8. Forudsætninger for omdannelse af erhvervsområder

Økonomien er den vigtigste faktor i forhold til omdannelse af erhvervsområder, både i forhold til ændret erhvervsområde og konvertering til boligformål. Der er dog flere forhold, som har indflydelse på, om den påtænkte omdannelse kan realiseres.

8.1. Fra idé til lokalplan

Ønsket om omdannelse af et erhvervsområde starter ofte i de kommunale planafdelinger eller via et politisk ønske om at skabe andre og bedre rammer for erhvervslivet i kommunen eller at de eksisterende erhvervsområder åbenlyst ikke fungerer. I mange tilfælde resulterer det i et planarbejde, hvor der indgår input fra byplanlæggere, ingeniører og arkitekter, men det markeds-mæssige aspekt er ofte fraværende i de indledende øvelser. Det betyder, at der er en betydelig risiko for, at planlægningen resulterer i nogle planrammer, som ikke er realiserbare, når de skal implementeres i den økonomiske virkelighed.

Sadolin & Albæk har gode erfaringer med at inddrage de markeds-mæssige aspekter tidligt i planprocessen, således at der løbende sker en markeds-mæssig kvalificering af de ønskede tiltag. Det betyder, at planlægningen skal opfattes som en iterativ proces, hvor gruppen af rådgivere sammen skaber nogle planrammer, som er realiserbare i forhold til kommunens strategi, de fysiske forhold, arkitektoniske krav og det marked, som skal understøtte omdannelsen. Det skal bemærkes, at der ikke er tale om en markedsstyret planlægning, men en planlægning, som kvalificeres ud fra en opdateret viden om, hvad der er realiserbart i en markeds-mæssig kontekst.

Følgende overordnede markeds-mæssige forhold bør belyses i den indledende del af planlægningsprocessen:

- En realistisk vurdering af rammebetingelserne og hvilke typer af erhverv, der kan forventes i området. Er det realistisk at omdanne til kontorformål målrettet vidensvirksomheder og andre typer i den øvre ende af værdikæden?
- En vurdering af den forventede udviklingshorisont for at kunne optimere, hvornår der skal foretages kommunale investeringer i byggemodning og infrastruktur.
- Scenarieanalyser, hvor den nødvendige og optimale bebyggelsesprocent fastlægges, således at omdannelsen kan gennemføres ud fra normale økonomiske rationaler. En øget volumen skal naturligvis holdes op mod de reelle afsætningsmuligheder og afledte effekter fra eksempelvis parkering. Beregning af bygningsværdier for eksisterende ejendomme og byggeretsværdier er centrale elementer i denne fase.
- Identifikation af realiserbare parkeringsstrategier i forhold til betalingsvilligheden i området. Etablering af parkering i konstruktion er dyr, og et sådant krav påvirker businesscasen markant.
- Ved konvertering til boligformål er det vigtigt at se på, hvilke boligtyper, der efterspørges eller mangler i kommunen, herunder om udviklingen af området vil kræve kommunale investeringer i institutioner eller skole for at understøtte udviklingen.

8.2. Styringsredskaber

Inddragelse af markedsræssig viden i forbindelse med planlægningen giver et solidt fundament for omdannelsen, men der er også andre tiltag, som kan anvendes. Disse tiltag har til formål at håndtere eksempelvis et fragmenteret ejerskab i området og skal være med til at sikre fremdrift i omdannelsen. Det drejer sig blandt andet om følgende tiltag:

- Inddragelse af nuværende ejere og interessenter i området tidligt i processen er med til at sikre en lokal forankring og identifikation af de problemstillinger, som kan give træghed i omdannelsen. Det er vigtigt, at deres bekymringer og idéer bliver hørt.
- Workshops, hvor forskellige grupper diskuterer muligheder og benspænd i omdannelsen. Deltagersammensætningen til workshops skal være nøje afstemt, så det passer med temaet for workshoppen. De første workshops kan være med ledelsen i kommunens forskellige afdelinger for at sikre en ensartet holdning til mulighederne ud fra visionen og et eventuelt politisk mandat. Efterfølgende workshops bør omfatte interessenter og rådgivere for i fællesskab at diskutere og identificere muligheder og problemstillinger.
- Ved større omdannelsesprojekter og i de tilfælde, hvor ejerstrukturen er en væsentlig barriere for omdannelsen, kan det være gavnligt at etablere en form for sekretariat, der sikrer en overordnet styring. Det giver interessenterne mulighed for at blive hørt på en struktureret måde og kan være gavnligt i forhold til at sikre dialogen imellem interessenterne og eksempelvis planafdelingen.
- Det kan være nødvendigt at foretage strategiske opkøb af ejendomme, hvis de vurderes at have en central rolle i den påtænkte udvikling. Opkøb af erhvervsjendomme er naturligvis en stor investering, men det kan give betydelige fordele i forhold til at sikre styringsretten i et område.

8.3. Regional og tværkommunal planlægning

Planlægningen og eventuel omdannelse af erhvervsområder bør have en regional dimension, således at der sker en form for rollefordeling blandt kommunerne. Det er ikke realistisk, at samtlige kommuner i hovedstaden og f.eks. langs med den kommende letbane kan udbyde nye kontorområder som følge af den forbedrede adgang til offentlig transport. Der er risiko for et overudbud, som vil have negative konsekvenser for de eksisterende områder, hvor der i forvejen er vanskelige markedsvilkår.

Det er i denne sammenhæng vigtigt at udpege de områder, som har potentialet til at blive kommende kontorområder, og de områder, som bedst egner sig til logistik eller de traditionelle blandede produktionserhverv. Her skal der ske en meget præcis sondring mellem områder med god adgang til offentlig transport og områder, der via beliggenheden tæt på motorvejen er velegnede til logistikformål – primært moderne terminaler og højloftet lager.

Det er samtidig vigtigt at bibeholde erhvervsområder, hvor der er plads til de små håndværksvirksomheder, skrothandlere og alle de andre virksomheder, som ikke passer ind i et pænt og planlagt erhvervsområde. Disse virksomheder har en vigtig funktion i forhold til arbejdspladser og regionale servicefunktioner og kan også rumme de små opstartsvirksomheder, som er nødvendige for den fortsatte erhvervsudvikling på nationalt plan.

9. Områder med potentiale for omdannelse/revitalisering

I afsnit 6 blev kvaliteten af de eksisterende erhvervsområder vurderet, og forholdet mellem udbud og efterspørgsmål belyst på et regionalt niveau med fokus på Fingerplanens håndflade og de enkelte fingre. Omdannelsespotentialet blev ligeledes vurderet, og nedenstående eksempler giver et billede af mulighederne og de forhold, som er vigtige, for at omdannelsen eller udviklingen kan realiseres.

Den planlagte letbane langs med Ring 3 giver en markant forbedring af adgangen til offentlig transport i områder, som det tidligere har været vanskeligt at færdes på tværs af. Mange af områderne er samtidig begunstiget af at ligge tæt på motorvejsnettet med kort afstand til ramperne. Sadolin & Albæk vurderer, at følgende områder vil være egnede til omdannelse, hvor der i høj grad satses på nybyggeri af kontor eller renovering af eksisterende ejendomme:

- Kirkebjerg Parkvej i Glostrup
- De østligste dele af Herstedøster
- De vestligste dele af Ejby Industrivej
- Den østlige del af Mileparken i Herlev
- Erhvervsområdet ved Dynamovej i Herlev
- Erhvervsområdet ved Gladsaxe Møllevej og Gladsaxe Ringvej
- Traceet ved DTU.

Af øvrige områder kan nævnes:

- Bagsværd Bypark ved Krogshøjvej i Bagsværd er i dag et meget blandet område med delvist forslummede ejendomme sammen med højteknologisk produktion i regi af Novo Nordisk. Området har med sin beliggenhed i kort afstand fra Bagsværd Station rammerne til at blive udviklet til et blandet bolig- og erhvervsområde med reel mulighed for at tilføre nyt kontorbyggeri og boliger op mod de eksisterende boligområder tættest på bymidten.
- Avedøre Holme har i dag en lokalplan, der tillader industriformål, men områdets beliggenhed med direkte adgang til motorvejsnettet og med kort afstand til lufthavnen og de indre dele af København gør det interessant i forhold til logistikformål. Området er i dag fuldt udbygget, men der er ejendomme, som har potentiale til en omdannelse. Hertil kommer muligheden for en udvidelse af området ved opfyldning af jord fra etableringen af en østlig ringvej (havnetunnel).

Der er ligeledes områder, som har potentiale til konvertering til boligformål som følge af en attraktiv bynær beliggenhed eller det forhold, at området ikke længere er attraktivt til erhvervsformål.

- Området ved Egegårdsvej i Rødovre har boligpotentiale som følge af beliggenheden i kort afstand til de centrale dele af København og gode indkøbsmuligheder i Rødovre. Hertil kommer, at området ikke længere er attraktivt for erhvervsvirksomheder – hverken kontor eller produktion – hvilket gør, at området ikke umiddelbart kan revitaliseres ved omdannelse til kontorområde. De nuværende boligpriser i området understøtter en omdannelse til boligformål.
- Området ved Bregnerødvej i Birkerød er i dag et blandet kontor- og erhvervsområde. Dele af området er velfungerende, men nogle af de gamle kontorejendomme på eksempelvis Data-

vej er vanskelige at genudleje. Det kan derfor være relevant at lade boliger krybe ind i området, dog under hensyntagen til eventuelle støj- og støvgener fra de nuværende virksomheder.

- I de mindre byer i udkanten af hovedstadsområdet er der i dag en række små erhvervsområder med håndværksvirksomheder og små produktionsvirksomheder. Disse områder kan være velfungerende, men der kan også være områder, hvor konkurrerende områder har medført en betydelig tomgang og forslumning. Disse områder kan med fordel omdannes ved udstykning til parcelhuse og mindre rækkehusprojekter.

10. Styring af den ønskede erhvervsudvikling

Virksomhederne stiller i dag store krav til ejendommenes funktionalitet og beliggenhed. Det betyder, at kontorvirksomheder søger til områder med god adgang til offentlig transport, mens virksomheder inden for produktion og logistik søger mod områder med let adgang til motorvejsnettet.

Med brugernes og investorernes eksplicite krav til beliggenhed er det relevant at forholde sig kritisk til nødvendigheden af en overordnet planlægning af erhvervsområderne i hovedstadsområdet, herunder om markedet kan erstatte stationsnærhedsprincipets funktion?

Et af de vigtigste aspekter i denne problemstilling er, hvor langsigtet et fokus den enkelte aktør har. Fingerplanen har vist sig at være overordentlig robust ved at fokusere på infrastrukturen som et langsigtet bærende element i planlægningen, og dette forhold vurderes fortsat at være centralt i de kommende årtiers planlægning.

Planlægningshorisonten er derfor central i bedømmelsen af, om stationsnærhedsprincippet kan afløses af en markedsbaseret planlægning. Planlægningshorisonten afhænger af aktørens behov for planlægning og investeringshorisont, hvor lejerne har den korteste investeringshorisont, mens investorerne som regel er noget længere.

Lejeren i en ejendom indgår via lejekontrakten en bindende aftale med en bestemt tidshorisont, hvor lejer ikke kan fraflytte ejendommen – den såkaldte uopsigelighedsperiode. Denne periode afhænger af lejemålets karakter og de investeringer, som ejer har foretaget inden udlejningen. Nybyggeri af egentlige domiciler baseres oftest på 10-15-årige kontrakter for at sikre ejer det fornødne afkast af investeringen. For normale udlejninger i eksisterende erhvervsjendomme, hvor der foretages begrænsede investeringer inden indflytning, er uopsigelighedsperioden på 3-5 år og har været under pres i de seneste 5-8 år. Disse uopsigelighedsperioder viser, at virksomhedernes planlægningshorisont er på 3-5 år, hvor det er muligt at forholde sig til markedet og behovet for medarbejdere. Lejere kan derfor vælge at lokalisere sig præcis, hvor de vil, uden hensyntagen til det langsigtede behov for erhvervsjendomme i området. Lejer forholder sig til det, som er optimalt for virksomheden.

Investorerne har et noget længere sigte og forholder sig oftest til ejendommens karakter og beliggenhed på 10-15 års sigt i forhold til genudlejningsrisikoen. Investorerne har derfor en større interesse i at investere i ejendomme, hvor den langsigtede udlejningssikkerhed er størst. Investorerne vil derfor have større fokus på ejendommens rammebetingelser.

Kommunerne har normalt en langsigtet tilgang til udviklingen af erhvervsområder, men der er risiko for, at hensynet til lokale arbejdspladser resulterer i byggeri i områder, som ikke er optimale på længere sigt.

Det er Sadolin & Albæks vurdering, at en markedsbaseret planlægning ikke kan erstatte en robust overordnet regional planlægning, idet der er stor risiko for, at der løbende vil blive udviklet erhvervsområder eller opført ejendomme, som ikke besidder et langsigtet potentiale. Omvendt er det dog fortsat vigtigt, at virksomheder med en lokal forankring og et eksplicit ønske om eksempelvis en bestemt beliggenhed kan tilgodeses i hjemkommunen.

Der er en række eksempler på erhvervsjendomme, som er opført ud fra nogle forholdsvis snævre rationaler og præferencer, og hvor genudlejningsrisikoen er betydelig set i et ejendomsinvesteringsmæssigt perspektiv.

- Widex' domicil i Lyngby er bygget inden for de senere år. Der er tale om en højt specialiseret virksomhed, som må forventes at skulle rekruttere medarbejdere fra store dele af regionen. Afstanden til den nærmeste togstation er godt 5 km, men der er busforbindelse via Nymøllevej.
- Kongens Vænge i Hillerød omfatter ATP og Region Hovedstaden m.fl. Området er beliggende 3-4 km fra Hillerød Station. Der er tale om vidensbaserede virksomheder, som må forventes at skulle rekruttere medarbejdere fra store dele af regionen.
- De nordligste dele af Lautrupparken i Ballerup er beliggende mere end 1,5 km fra Malmparken Station. Området har været attraktivt til back office-funktioner, men disse virksomheder stiller også krav om god adgang til offentlig transport i dag.

11. Opmærksomhedspunkter

I april 2016 blev en revision af Fingerplan 2013 igangsat, og i lighed med den igangværende modernisering af planloven havde revisionen af Fingerplanen til formål at give kommuner, virksomheder og borgere mere frihed til at skabe vækst og udvikling under hensyntagen til natur og miljø.

I det nuværende arbejde med revisionen af Fingerplanen fokuseres på mulighederne for grundlæggende ændringer af de nuværende rammer og regler i Fingerplanen. Det kan f.eks. være forslag, der lægger op til ændrede afgrænsninger af Fingerplanens forskellige områdetyper eller forslag til ændrede anvendelsesbestemmelser for bestemte områdetyper.

Sadolin & Albæk anbefaler at følgende opmærksomhedspunkter inddrages i revisionen af Fingerplanen:

- **Virksomheder stiller krav**

Virksomhederne stiller krav til bygninger og rammebetingelser uanset om der er tale om kontorvirksomheder eller højeffektive logistikvirksomheder. Det betyder, at der efterspørges moderne, effektive og fleksible ejendomme med god adgang til offentlig transport og motorvejsnettet, hvis der er tale om produktions- eller logistikvirksomheder.

For kontorvirksomhederne har adgang til nuværende medarbejdere og rekrutteringsmulighederne for fremtidige medarbejdere meget stor betydning for lokaliseringen, og det favoriserer områderne i fingerplanens håndflade.

- **Investorer forholder sig til afkast i forhold til risiko**

Investorer forholder sig til afkast i forhold til risiko, uanset om der er tale om en centralt beliggende kontorejendom eller en ældre produktionsejendom i en af fingrene. Risikoen ved ejendomsinvesteringer er primært genudlejningsrisikoen og udviklingen i markedsløjen. Dette giver sig udslag i et fokus på de centrale dele af hovedstadsområdet og i særdeleshed i Fingerplanens håndflade.

- **Time to market er vigtigt**

Efterspørgslen efter moderne kontorfaciliteter er høj i Fingerplanens håndflade, og ikke mange virksomheder kan vente 18 måneder på, at et byggeri er færdigt. Det betyder, at et stort udbud af velbeliggende erhvervsjord ikke nødvendigvis resulterer i, at en virksomhed vælger at lokalisere sig i området, fordi virksomhedens planlægningshorisont er kortere end byggeperioden. Problemet er særligt stort for ejendomme på 5.000-7.000 m², der er vanskelige at finde i det nuværende marked.

- **Knudepunkter langs Ring 3 har potentiale**

Virksomhederne efterspørger allerede moderne ejendomme i områderne langs Ring 3, og det gælder både for kontorerhverv og produktion og logistik. Etableringen af en letbane vil i høj grad forbedre adgangen til erhvervsområderne, og der kan opstå et antal knudepunkter, hvor motorvej krydser offentlig transport. Her vil der på lang sigt være mulighed for at skabe områder, der kan opnå kritisk masse, således at en langsigtet erhvervsudvikling kan opnås.

Det er vigtigt, at der bliver tale om knudepunkter og ikke blot en fragmenteret udvikling i samtlige kommuner. Et tværkommunalt samarbejde bør etableres, således at de områder, som egner sig bedst til erhverv og bolig, i fællesskab udpeges.

- **Ældre og utidssvarende ejendomme**

Hovedstadsregionen omfatter en lang række traditionelle erhvervsområder, der er etableret i perioden 1950-1980, og kontorområder, etableret i perioden 1970-1990'erne. Disse ejendomme er efterhånden utidssvarende og kan ikke honorere de bygningsmæssige krav, som virksomhederne stiller i dag. Mange af områderne er desuden beliggende langt fra offentlig transport, og det betyder, at efterspørgslen er meget svag – også i det nuværende stærke marked. Disse ejendomme skal enten ombygges, så de passer til moderne krav til indretning og indeklima, eller nedrives med nybyggeri for øje.

- **Omdannelse af ældre erhvervsområder en vanskelig øvelse**

En omdannelse af ældre erhvervsområder er et stort ønske i mange kommuner, men der er ofte tale om en vanskelig øvelse. De planmæssige visioner står ikke altid med de rammevilkårene på det kommercielle marked, og det betyder, at omdannelsen bliver meget træg eller slet ikke kan gennemføres. Den primære problemstilling er knyttet til "basis-værdien" af ejendommen, der på trods af vanskelige udlejningsvilkår kan være højere end grundværdien for tilsvarende eller bedre beliggende grunde. Hertil kommer det forhold at den nuværende ejer ikke altid har den finansielle styrke til at gennemføre et konverteringsprojekt, eller at belåningen i ejendommen vanskeliggør en omdannelse. Det er derfor vigtigt, at der alene planlægges omdannelse for områder, hvor de kommercielle rammevilkår understøtter dette.

- **Inddrag markedet tidligt i processen**

At inddrage viden om de kommercielle rammevilkår tidligt i planprocessen er ikke ensbetydende med en markedsbaseret planlægning, men en mulighed for at kvalificere planlægningen. Det sikrer en højere grad af realiserbarhed, hvilket alt andet lige må være ønskeligt i forhold til at få gennemført omdannelsen.

Sadolin & Albæk har gode erfaringer med at inddrage de markeds-mæssige aspekter tidligt i planprocessen, således at der løbende sker en markeds-mæssig kvalificering af de ønskede tiltag. Det betyder, at planlægningen skal opfattes som en iterativ proces, hvor en gruppe af rådgivere sammen skaber nogle planrammer, som er realiserbare i forhold til både kommunens strategi, de fysiske forhold, arkitektoniske krav og det marked, som skal understøtte omdannelsen.

- **Markedet kan ikke erstatte en overordnet regional planlægning**

Det er Sadolin & Albæks vurdering, at en markedsbaseret planlægning ikke kan erstatte en robust overordnet regional planlægning, idet der er stor risiko for, at der løbende vil blive udviklet erhvervsområder eller opført ejendomme, som ikke besidder et langsigtet potentiale. Det skyldes, at virksomhedernes og investorernes strategiske planlægningshorisont er væsentlig kortere end den, der bør danne grundlag for den regionale planlægning.

12. Begrænsninger i opdrag og ansvar

Sadolin & Albæk A/S anerkender og accepterer sit generelle og professionelle ansvar over for klienten i henhold til dette opdrag. Sadolin & Albæk kan af tredjemand ikke holdes ansvarlig for indholdet af nærværende rapport.

Sadolin & Albæk kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler på grund af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af denne rapport.

13. Offentliggørelse

Nærværende rapport er udarbejdet udelukkende med klientens interne brug for øje og må kun blive offentliggjort eller videregivet til tredjepart, hvis der foreligger en udtrykkelig aftale med Sadolin & Albæk herom.

14. Kvalifikationer og interessekonflikter

Undertegnede, Peter Winther og Ole Hjorth, Sadolin & Albæk A/S, Palægade 2-4, 1261 København K, erklærer hermed at handle som eksterne rådgivere og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med nærværende rapport.

København, 16. oktober 2017

Sadolin & Albæk A/S

Peter Winther
Adm. direktør, partner, MRICS

Ole Hjorth
Director, cand.silv., MRICS



SADOLIN & ALBÆK A/S

Palægade 2-4, 1261 København K
Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

T: 70 11 66 55, E: sa@sadolin-albaek.dk, W: sadolin-albaek.dk

CVR no. 10 52 56 75

Sadolin | **ALBÆK**

In alliance
with JLL

 **RICS**