

Udvikling og omdannelse af erhvervsområder i Hovedstadsområdet

Der er behov for at revitalisere nedslidte erhvervsområder i hovedstadsområdet, men det er vigtigt, at processen gribes rigtigt an. Interessenternes bekymringer og idéer skal høres, så der sikres en lokal forankring og identifikation af de problemstillinger, som kan give træghed i omdannelsen.

Af Ole Hjorth, Sadolin & Albæk

Hovedstadsrådets 34 kommuner rummer i dag mere end 150 egentlige erhvervsområder med en betydelig variation i forhold til anvendelsesmuligheder og beliggenhed. Variationen giver gode muligheder for, at erhvervsvirksomhederne kan lokalisere sig i forhold til kunder, medarbejdere og betalingsevne, men rummer samtidig nogle af de helt centrale udfordringer i den fremtidige regionale og kommunale planlægning. Udviklingen af nye erhvervsområder og omdannelse af eksisterende kræver ikke blot viden om, hvilke

rammebetingelser og lokaliseringskrav virksomhederne og investorerne lægger vægt på, men også en realistisk bedømmelse af efterspørgslen på jord og bygninger.

Blandt brugere og investorer skelnes der mellem tre hovedtyper af erhvervsjendomme: kontorejendomme, produktions- og håndværksjendomme samt lager- og logistikjendomme. Inden for den enkelte ejendomstype stilles der forskellige krav til bygningernes kvalitet og funktionalitet samt ejendommens beliggenhed i forhold til overordnet infrastruktur, synlighed m.v.

Sadolin & Albæk undersøger løbende virksomhedernes beslutningsmønstre i forbindelse med valg af nye lejemål. Tabel 1 viser hvilke faktorer der har betydning hos kontorvirksomheder i Hovedstadsområdet, i beslutningsprocessen.

Virksomhedernes krav til bygningernes kvalitet og funktionalitet samt rammebetingelserne i et givent erhvervsområde kan aflæses i udbuddet af ledige erhvervslokaler. Tomgangen for kontorlokaler i Hovedstadsområdet udgør ca. 7,5%, svarende til ca. 900.000 m² eller 35-40.000 arbejdspladser. Tomgangen er faldet med ca. 400.000 m² siden toppen i 2014, og udbuddet af ledige lokaler omfatter i dag en stor andel af utidssvarende ejendomme både i forhold til indretning og beliggenhed. Tomgangen for den samlede kategori

lager/produktion i Hovedstadsområdet udgør ca. 2,5%, svarende til godt 500.000 m², og her er der også tale om en høj andel af utidssvarende ejendomme.

Potentielle udviklingsområder

Adgangen til effektiv infrastruktur synes at være en af de vigtigste drivere for efterspørgslen på erhvervsjendomme nu og fremover. For kontorsegmentet vurderes adgangen til offentlig transport og det overordnede vejnet at få afgørende betydning for efterspørgslen og udviklingsmulighederne, idet den rette beliggenhed styrker virksomhedernes mulighed for at tiltrække kvalificeret arbejdskraft fra et stort opland. Hvis der er tale om områder med krydsende infrastruktur, eksempelvis motorvej og S-tog eller letbane, vurderes området at stå stærkt i konkurrencen om virksomhederne og de tilhørende arbejdspladser.

Udbygningen af metroen med Cityringen og de planlagte forbindelser til Sydhavnen og Ny Ellebjerg har stor betydning for attraktiviteten af de centrale dele af Fingerplanens håndflade, men den planlagte letbaneforbindelse langs med Ring 3 vurderes også at øge attraktiviteten af erhvervsområderne langs med Ring 3. Det er dog vigtigt at forholde sig til den grundlæggende efterspørgsel på kontorlokaler. Det potentielle udlæg af stationsnære erhvervsarealer til kontorformål vurderes at overstige efterspørgslen, og der bør derfor foretages

” Med virksomhedernes øgede krav til infrastruktur tilgængelighed samt med krav om moderne og arealeffektive bygninger forventes en yderligere polarisering, hvor dårligt beliggende områder med en utidssvarende bygningsmasse vil opleve en markant stigende tomgang og forslumning

et målrettet udlæg af nye områder, således at det enkelte område over en vis periode kan opnå en form for kritisk masse. Antallet af potentielle områder langs med Ring 3 vurderes mak-simalt at udgøre ca. 5-6 knudepunkter eksempelvis Traceet ved DTU, Gladsaxe, Herlev, Ejby og Glostrup.

For virksomhederne inden for lager- og logistiksegmentet vil fokus være rettet mod erhvervsområder med direkte adgang til motorvejsnettet, men der skal samtidig være tale om moderne bygninger eller mulighed for at opføre bygninger, som er målrettet aktiviteten. Virksomhederne inden for logistikbranchen foretrækker fortsat områderne i den sydlige korridor ned til Køge og den vestlige korridor ud mod Roskilde.

Omdannelse af eksisterende erhvervsområder

Med virksomhedernes øgede krav til infrastruktur tilgængelighed samt med krav om moderne og arealeffektive bygninger forventes en yderligere polarisering, hvor dårligt beliggende områder med en utidssvarende bygningsmasse vil opleve en markant stigende tomgang og forslumning. Der vil således være et stort behov for revitalisering eller omdannelse af disse områder, men der er en række barrierer, som kan skabe en træghed i omdannelsen.

Den største barriere for omdannelse eller revitalisering er økonomien, hvor selv nedslidte produktions- og lagerejendomme kan have en markedsværdi, som er højere end byggeretsværdien for kontorformål, selv når der korrigeres for tomgang og istandsættelse. Businesscasen ved istandsættelse og modernisering af

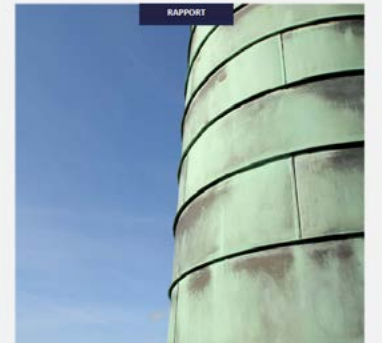
ældre kontorejendomme kan også være en udfordring, idet investeringen sjældent kan hentes hjem igen pga. lavt leje potentiale i området og fortsat høj gendlejningsrisiko. Omdannelse til boligformål kan derfor være løsningen i mange erhvervsområder, idet priserne på boligmarkedet i højere grad understøtter en omdannelse, hvor eksisterende erhvervsjendomme nedrives. Ved omdannelsen til boligformål kan hensynet til eksisterende erhvervsaktiviteter dog betyde at omdannelsen besværliggøres.

På trods af de økonomiske barrierer er der mulighed for at understøtte omdannelsen, hvis opgaven gribes rigtigt an. Processen kan med fordel omfatte:

- Inddragelse af 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 strategiske krav og det marked, som skal understøtte omdannelsen.
- Inddragelse af nuværende ejere og interessenter i området tidligt i processen, så der sikres en lokal forankring og identifikation af de problemstillinger, som kan give træghed i omdannelsen. Det er vigtigt, at interessenternes bekymringer og idéer bliver hørt.
- Ved større omdannelsesprojekter og i de tilfælde, hvor ejerstrukturen

ERHVERVSEJENDOMME

Markedsforhold og muligheder for omdannelse af eksisterende erhvervsområder
16. OKTOBER 2017



Sadolin | ALBÆK | JLL | RICS

Rapporten „Erhvervsjendomme – markedsforhold og muligheder for omdannelse af eksisterende erhvervsjendomme“, oktober 2017, kan hentes ved hjælp af nedenstående QR-kode.



er en væsentlig barriere for omdannelsen, kan det være gavnligt at etablere en form for sekretariat. 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 være med til at sikre styringsretten.