



# Den fremtidige erhvervsudvikling - fra et investeringsperspektiv

Udpegningen af nye erhvervsområder er med til at sikre konkurrencedygtige rammer for virksomhederne i hovedstadsområdet. Men udviklingen er afhængig af, om områderne opfylder de rammebetingelser som virksomheder og investorer har fokus på.

Af direktør Ole Hjorth, Cushman & Wakefield | RED

Regeringen lancerede i januar måned en række initiativer under overskriften "Danmarks hovedstad – Initiativer til styrkelse af hovedstadsområdet". Initiativerne har fokus på en række centrale problemstillinger bl.a. hvordan der sikres plads til 200.000 flere borgere i 2030, og hvordan der sikres konkurrencedygtige rammer for virksomheder og videninstitutioner. Revisionen af Fingerplanen, der blev igangsat i 2016, indgår som en del af initiativerne, hvor stationsnærhedsprincippet fastholdes, dog med enkelte lempelser målrettet større erhvervsbyggeri i købstæderne Helsingør, Hillerød, Frederikssund, Roskilde og Køge. Der udpeges desuden tre nye områder til transport- og logistikerhverv i Nivå, Vassingerød og Greve. Udpegningen af nye erhvervsområder til kontorerhverv samt transport- og logistikerhverv er med til at sikre konkurrencedygtige rammer for virksomhederne i hovedstadsområdet, men udviklingen er afhængig af, om områderne opfylder de rammebetingelser som virksomheder og investorer har fokus på.

## Lokalisering og rammebetingelser

Virksomhederne har historisk set placeret sig der, hvor der er bedst adgang

til råvarer og deres kunder, og det forventes ikke at ændre sig væsentligt fremover. Det betyder, at videnbaserede virksomheder typisk placerer sig der, hvor der er de bedste muligheder for at tiltrække kvalificerede medarbejdere, mens transport- og logistikerhverv hovedsageligt placerer sig der, hvor der er bedst adgang til motorvejsnettet og den største koncentration af virksomheder og forbrugere. Adgangen til effektiv infrastruktur synes derfor at være en af de vigtigste drivere for efterspørgslen på erhvervs-ejendomme nu og fremover.

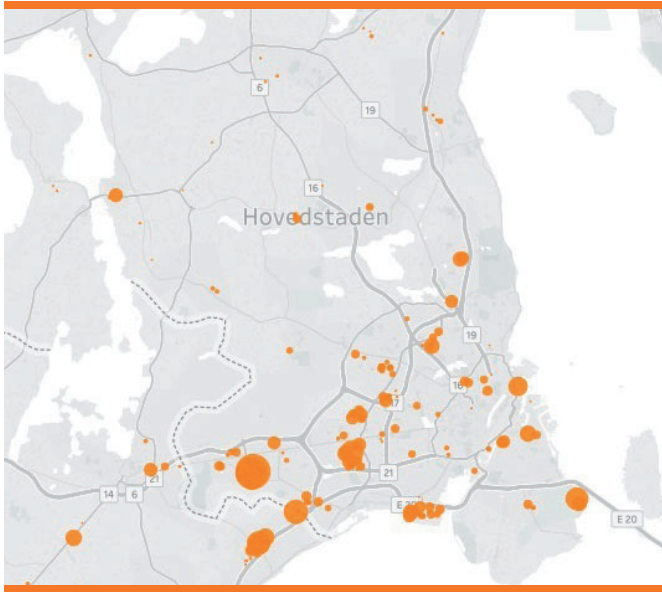
Vigtigheden af infrastruktur tilgængelig kan direkte aflæses af investorernes geografiske præferencer. Investeringsaktiviteten hænger naturligvis sammen med udbuddet af ejendomme i en geografisk kontekst, men de professionelle investorer fokuserer i høj grad på forholdet mellem risiko og afkast. Det betyder, at genudlejringsrisikoen og forventningerne til lejeudviklingen de næste 10 til 15 år har stor betydning for deres valg af ejendomstype og geografisk placering. Den geografiske fordeling af den samlede transaktionsvolumen inden for de forskellige ejendomssegmenter kan derfor anvendes som en indikator for områdernes langsigtede attraktivitet. Begrebet transaktionsvo-

lumen dækker over de akkumulerede købesummer for erhvervs-ejendomme.

## Investeringer i kontorejendomme

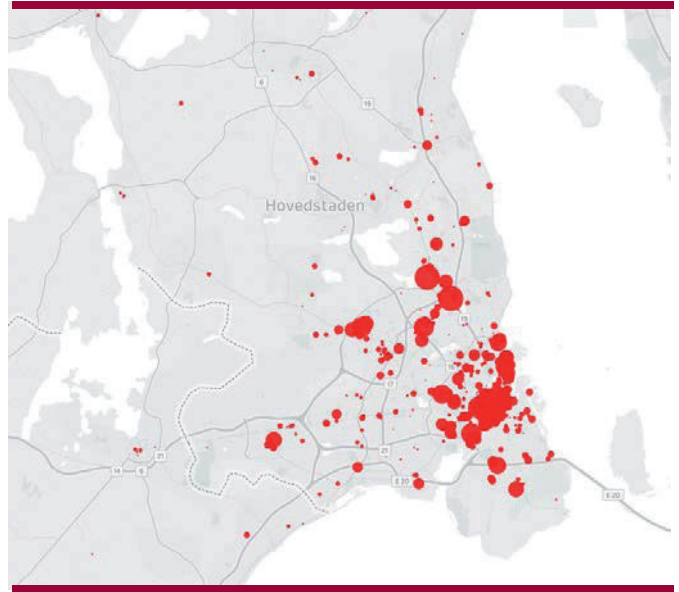
Siden 2009 har kontorejendomme udgjort ca. 25% af den samlede nationale transaktionsvolumen på godt 400 mia. kr. for alle typer af erhvervs-ejendomme inkl. boligudlejningsejendomme. København og det øvrige hovedstadsområde stod i samme periode for 78% af de samlede nationale transaktioner og vidner om hovedstadens styrkeposition. I en regional kontekst (hovedstadsområdet) er det værd at bemærke, at ca. 2/3 af den samlede transaktionsvolumen med kontorejendomme i perioden 2009-2018 svarende til ca. 51 mia. kr. har fundet sted i Københavns- og Frederiksberg kommuner, mens godt 80% af den samlede transaktionsvolumen kan henføres til området inden for Ring 3. Udvides oplandet til Ring 4 udgør transaktionerne næsten 90% af den samlede volumen. Denne koncentration af investeringerne i kontorejendomme viser tydeligt, at adgangen til kvalificeret arbejdskraft og en tilgængelighed til effektiv infrastruktur har afgørende betydning for virksomheder og investorer.

## Transaktioner med kontorejendomme 2009-2018



Kilde: Cushman & Wakefield | RED

## Transaktioner med industri- og logistikejendomme 2009-2018



Kilde: Cushman & Wakefield | RED

Investorenes fokus på de centrale dele af hovedstadsområdet omkring Fingerplanens håndflade vidner om en stærk tiltro til områdets attraktivitet på langt sigt, hvilket også understøttes af de tilhørende afkastkrav fra investorenes side. For de mest attraktive kontorejendomme i det centrale København, der benævnes CBD udgør nettostartafkastkravet primo 2019 ca. 3,75% til 4,25%, mens afkastkravet stiger til intervallet 4,25% til 5,25%, når der er tale om tilsvarende ejendomme, der ligger uden for CBD. Et højere afkastkrav afspejler netop investorenes opfattelse af en højere risiko ved investeringen.

Med de planlagte investeringer i Letbanen langs Ring 3 samt udbygningen af Metroen vurderes den centrale del af Fingerplanens håndflade, herunder langs Ring 3, at rumme de udviklingsområder som har størst kommerciel realiseringspotentiale. Specifikt vil der være punkter, hvor flere typer af infrastruktur krydser, hvorved der skabes grundlag for et erhvervsområde med kritisk masse. Omvendt vurderes det kommercielle grundlag for udvikling i de yderste dele af Fingerplanen at være mere begrænset, og større kontorbyggerier vil formentlig blive baseret på offentlige lejere.

### Investeringer i industri- og logistikejendomme

Segmentet industri- og logistikejendomme er mere blandet, og omfatter en bred vifte af ejendomme fra ældre produktionsejendomme til moderne og effektive logistikejendomme. Den samlede transaktionsvolumen i Region Hovedstaden og Region Sjælland udgjorde ca. 10,3 mia. kr. for perioden 2009-2018.

Hovedparten af den samlede transaktionsvolumen er lokaliseret langs Ring 3, Roskilde-fingeren og Køge Bugt-fingeren. Området, der strækker sig fra Lufthavnen over Avedøre, mod Køge og Roskilde står for

mere en 60% af transaktionsvolumen. Erhvervsområderne langs Hillerød-fingeren og langs Helsingørmotorvejen nord for Lyngby står omvendt for mindre end 1% af den samlede transaktionsvolumen i samme periode. Ses der på handler med store ejendomme med en købesum på mere end 50 mio. kr. er 90% beliggende i et af erhvervsområderne i tilknytning til Roskilde-fingeren, Køge Bugt-fingeren samt de store erhvervsområder langs den inderste del af Holbækmotorvejen og Avedøre Holme.

Denne koncentration af transaktionerne vurderes ikke kun at være et resultat af store koncentrationer af den pågældende ejendomstype, men i højere grad at være et udtryk for områdernes langsigtede potentiale og attraktivitet. Den planlagte udbygning af Avedøre Holme vurderes derfor at være kommerciel realiserbar i lighed med udbygningen af erhvervsområderne langs Køge Bugt-fingeren. Omvendt vurderes det kommercielle udviklingspotentiale for nye erhvervsområder målrettet transport- og logistikerhverv i den nordlige del af regionen at være mere begrænset på trods af mulighederne for nye udlæg.

” Virksomhederne har historisk set placeret sig der, hvor der er bedst adgang til råvarer og deres kunder, og det forventes ikke at ændre sig væsentligt fremover.”