

Stabilt marked

i Danmarks 5. største by



Selvom Esbjerg havde gjort sig "lækker", så kom Siemens ikke til byen. Nu kigger byen efter nye virksomheder med behov for let adgang til havet

Af Kamilla Sevel

Selvom Esbjerg er Danmarks 5. største by, så er det trekantssområdet, der indtager 5. pladsen, når man snakker "Big 5" ejendomsmarkeder i Danmark. Det har både fordele og ulemper. Ejendomsmarkedet i Esbjerg er således ikke så påvirket af konjunkturelle op- og nedture, som de øvrige markeder, men omvendt skal der også meget til for virkelig at ændre priser og udbud.

En af de ting, der kunne have påvirket markedet markant var, at vindmølleligianten Siemens havde valgt at placere en fabrik udenfor byen. Esbjerg havde for alvor gjort sig "lækker", reserveret et stort område og sørget for optimal infrastruktur. Men da der forventeligt skal bygges flere vindmøller i England i de kommende år end i Danmark, valgte Siemens i sidste ende England, da virksomheden skulle beslutte, hvor den skulle placere en fabrik og dermed 1.000 arbejdspladser.

Sagen er et godt eksempel på, hvordan globaliseringen og ikke mindst muligheden for et optimalt hjemmemarked betyder stadig mere for lokale ejendomsmarkeder. Beslutningen har naturligt nok vakt stor skuffelse i Esbjerg.

– Da Siemens gik i

gang med at undersøge mulighederne for at opføre en ny fabrik, var 56 havne omkring Nordsøen på tale. Det blev kogt ned til fire, heriblandt Esbjerg. I slutrunden faldt valget på England, og det er selvfølgelig dybt beklageligt, netop fordi vi har arbejdet hårdt på at få Siemens til byen, siger borgmester Johnny Søtrup, Esbjerg.

En ny vindmøllefabrik havde yderligere understreget Esbjergs centrale rolle som Danmarks offshore center for regenerativ energi og olie/gas. Derudover ville de 1000 nye arbejdspladser have givet spin-off til andre erhverv og dermed til markedet for kontor- og butikslokaler.

Jernbane og motorvej

Efter at Siemens har truffet sit valg, vil kommunen nu arbejde på at finde

Esbjerg har i kraft af sin beliggenhed som port mod blandt andet Fanø og England en gennemstrøm af turister. Samtidig har byen i knap 40 år været centrum for Danmarks offshore industri.

en ny anvendelse for de 2 millioner kvm. jord, der er reserveret ved motorvejen øst for Esbjerg mellem bydelen Kvaglund og byen Andrup.

– Esbjerg har jo en perfekt placering i forhold til udskibning af vindmøller. I dag er det sådan, at mere end 60 procent af alle havvindmøller, der p.t. opstilles i Nordsøen udskibes via Esbjerg Havn. Motorvejen går hele vejen ned til havnen, og der bliver opført en ny jernbanestrækning for 100 millioner kr. til transport af gods. Infrastrukturen er optimal, og vi arbejder nu målrettet på, at finde andre virksomheder, som kan se en fordel i Esbjergs centrale placering, siger Johnny Søtrup.

Men der er nu heller ikke nogen grund til fortvivlelse.

– Vi ser et stærkt ejendomsmarked i Esbjerg. Byen har i dag en position, hvor vi selv har de fleste funktioner i byen, og vi har en række af store og forskellige virksomheder. Vi har en stærk turisme, mange studerende og ikke mindst et stærkt butiksliv med et opland, der overrasker de fleste. Især kombinationen af lokale handlende og kædebutikker gør gågaden attraktiv, siger adm. direktør og statsaut. Ejendomsmægler Eivind Dam Jensen, EDJ-gruppen.

Turister giver efterspørgsel i butikker

Selvom Siemens-fabrikken naturligt ville have øget efterspørgslen, så har Esbjerg allerede et forholdsvis højt lejeprisniveau på butikker. Esbjerg er blandt Danmarks største turistbyer, og det understøtter efterspørgslen i midtbyen.

– På gågaden ser vi fortsat nøglepenge, men også lejeniveauer på cirka 3.300 kr. per kvm. Nogle vil sikkert sige, at det er en ulempe, at det er så forholdsvis dyrt, men når butikkerne kan lejes ud til den pris, så viser det jo, at efterspørgslen og omsætningen er der. Der er fraflyttet og >>

NØGLETAL ESBJERG

Samlet kontorareal	300.000 kvm.
Forventet færdiggørelse 2010	0 kvm.
Forventet færdiggørelse 2011	3.000 kvm.
Forventet færdiggørelse 2012	3.000 kvm.
Tomgangsrate i procent	6
Klasse A ejendomme (kr./kvm./år)	700-1.000
Klasse B ejendomme (kr./kvm./år)	450-600
Afkast klasse A ejendomme (i procent)	5,75-6,75
Afkast klasse B ejendomme (kr./kvm./år)	7,5-8,5

Kilde: Nybolig Erhverv



genudlejet 14 lejemål alene på gågaden hvert år igennem de sidste 5 år. Det er forholdsvis pænt, siger Erik Dam Jensen.

Esbjerg har to hovederhvervsområder med kontorer og butikker: Erhvervsområdet i midtbyen omkring gågaden og havneområdet, der er under udbygning. Begge steder kan der inden længe blive bygget butikker. Blandt

andet har EDJ Gruppen godkendt lokalplan for 10.800 kvm. heraf 4.260 kvm. butik, og TK Development har planer om at bygge et center på 28.000 kvm. i forlængelse af gågaden.

– Jeg tror et nyt center i midtbyen vil give et gevaldigt løft, og det vil også forbinde byen bedre ned mod banegården. Hvis TK Development har held

til at trække nye lejere til, så er det kun positivt. Risikoen kan være, at lejerne bliver eksisterende butikker, der flytter fra gågaden til centret. Det vil give tomme butikker og dermed ødelægge bykernen, som jeg synes, man har set det i for eksempel Kolding. Det skal man på en eller anden måde have taget højde for ikke sker, når man planlægger, siger Erik Dam Jensen. ■

Norske Veritas lejer sig ind i Dokken

Endnu et lejemål er blevet udlejet i Dokken på Esbjerg Havn, denne gang til Det Norske Veritas, som tidligere har haft til huse på Bavnehøjvej i Esbjerg. Lejemålet er på cirka 2.000 kvm. og drejer sig om nyrenoverede og nøglefærdige lokaler i Parkeston House, der dermed er cirka 80 procent udlejet.

– Den seneste tids udlejninger i ejendommen viser, at efterspørgslen efter velbeliggende kontorlokaler fortsat er til stede, siger René Neesgaard, Colliers Hans Vestergaard, der står for udlejning af ejendommen.

Parkeston House består af to "tvillingekroppe" på i alt 8.000 kvm. med udsigt over havnen, indsejlingen, Fanø og havneaktiviteterne. Kvaliteten er i højsæde ved det moderne byggeri, som har en mate-

rialekombination bestående af tegl, glas, aluminium og beton.

Parkeston House blev påbegyndt i februar 2008 og er en del af den masterplan, der også rummer "Kajen 4" på i alt 5.300 kvm., som i 2007 blev Esbjergs nye domhus, da By- og Landsretten i 2007 flyttede ind.

Danmarks højeste hus

I alt rummer Dokken-området mulighed for at bygge 76.000 kvm. herunder et højhus, som Pedersen Gruppen, der står bag projektet, netop har fået udarbejdet mere detaljerede skitseforslag til. Der er mulighed for at bygge Danmarks højeste højhus på grunden, men 33 etager er meget i 2010.

– Vi har mulighed for at bygge 33 etager, men

det er ikke fastlagt, at vi gør det. Der er en række udfordringer. Vi har mulighed for at bygge hotel, og det vil vi gerne, men vi kan ikke fylde 33 etager med hotelværelser. Det bliver der ikke marked for i Esbjerg. Omvendt er der en udfordring i at huse kontor og hotel i samme bygning. Dels er der meget skrappe brandkrav, og dels er der nogle ting, der skal løses i forhold til, hvilke arealer, der er offentlig adgang til og hvilke ikke, siger adm. direktør Bjarne Pedersen, Pedersen Gruppen.

Højhuset, Dokken Tower, kan blive på 36.000 kvm.

Samtidig har Pedersen Gruppen også mulighed for at bygge et butiks- og oplevelsescenter på 18.000 kvm. på området. Begge projekter har en tidshorisont på minimum et år før påbegyndelse.

– Hvilket af de to projekter, der reelt bliver igangsat først, er det ikke muligt at sige noget om, siger Bjarne Pedersen. ■

Pedersen Gruppen har netop afholdt en projektkonkurrence på Dokken Tower og Dokken Expo og hvor man har modtaget 3 meget spændende forslag. Bedømmelsesudvalget skal nu i gang med at analysere de indkomne forslag og det sker i et samarbejde med Kuben Management A/S i Århus. De indkomne forslag er tegnet af Kim Utzon Arkitekter, Friis & Moltke samt Dissing & Weitling. Fra venstre Direktør Mette Lorentzen, Direktør Kjeld Amann, Turistchef Charlotte Gantzel og Direktør Bjarne Pedersen. I bedømmelsesudvalget sidder ligeledes Erik Kløve fra Kuben Management A/S og underdirektør Henrik Mühlendorph fra Horesta.



Direkte kontakt til 10.000 beslutningstagere i den Danske Bygge- og ejendomsbranche

**Målrettet
- fleksibel
markedsføring
til stærke
priser**

**magasinet
ejendom**

Kontakt os og hør om mulighederne på tlf. 29 38 74 80

