

Ørestad: Business eller Ballerup

9 af Danmarks største ejendomsinvestorer går nu sammen om at skabe Copenhagen Business District. Det var en af de nyheder, der kom frem på Magasinet Ejendom og Byggesocietetets konference den 21. oktober

Af Kamilla Sevel

Ørestad City rummer i dag 100.000 kvm. kontorbyggeri. I 2010 vil mere end 80.000 kvm. nyt kontorbyggeri stå klart til indflytning. Internationalt er Ørestad berømt for sin suveræne beliggenhed tæt på alle former for infrastruktur og alligevel 5 minutter fra centrum, men lige nu har hovedparten af de nye kontorer endnu ikke lejere.

Det er en af årsagerne til, at en række virksomheder har indgået et strategisk samarbejde for at sætte fokus på de fordele som internationalt orienterede virksomheder opnår ved at etablere sig i Ørestad City. De har dannet foreningen "Copenhagen Business District",

som de fremover vil brande bydelen som.

– Copenhagen Business District's strategiske mål er såvel internationalt som nationalt at udbrede kendskabet til Ørestad City med særlig vægt på markedsføring og branding af erhvervsbyggeri. Det er helt unikt, at virksomheder i den klasse, hvoraf flere er konkurrenter, etablerer en fælles strategisk platform, siger adm. direktør Søren Risager, KLP Ejendomme, der også er formand for den nye forening. Det kom frem på Magasinet Ejendom og Byggesocietetets konference i Ørestad den 21. oktober.

Planlægningen har været god, men... Men der er også stærkt brug for sådan et samarbejde. Nye byområder som Ørestad er vanskelige at føre igennem, så der både kommer levende byatmosfære, en god byplanlægning og erhvervsvirksomheder på samme tid.

– Vi har set på flere New Towns over hele Europa. Det er sjældent, at man får kombineret planlægningen sådan, at udviklingen bliver optimal. I Ørestad har de planlægningsmæssige rammer været rigtig gode. Til gengæld har der måske mere manglet en social, privat

og kulturel forankring, sagde professor Stan Majoor fra University of Amsterdam på konferencen. Han har skrevet en Phd-afhandling om udviklingen i nye byområder i Europa og for første gang fremlagde han sine resultater på dansk grund for en bredere kreds.

Samtidig lagde han stor vægt på, at en af vejene til succes er at gå væk fra den individualisering, der tit sker, når et byområde slipper planlæggernes hænder og bliver solgt til individuelle investorer.

– Det er en stor risiko, at man plejer sin egen interesse og ikke fællesskabets. Man får ofte skabt ikoniske bygninger, men mangler sammenhængen. Det taber alle på i sidste ende, siger Stan Majoor.

Byd det uventede velkommen

Arkitekt og partner i Juul Frost, Flemming Frost, gav ham helt ret.

– Det er de fuger, som kitter byen sammen, der skaber livet. Den perfekte by er kendetegnet ved sin sammenhængskraft, men i høj grad også ved sine muligheder for valg. Der skal både være sol- og skyggesider. Hvis alt er givet på forhånd med brede veje uden

mulighed for stik- eller omveje, bliver byen ikke spændende. Det kan et byområde som Ørestad have tendens til ikke at byde på, og derfor er det vigtigt at få lagt flere funktioner ind, så det ikke er givet på forhånd, hvilken vej, man vælger, sagde Flemming Frost på konferencen.

Det er netop, hvad Søren Risager håber, at det nye samarbejde kan medvirke til.

– Vi er gået sammen i Copenhagen Business District, fordi vi har sammenfaldende interesser i forhold til at skabe en god by. Selvom vi konkurrerer om lejerne er det vigtigt, at vi også

samarbejder for at profilere bydelen og gøre den så attraktiv som muligt, siger Søren Risager.

KLP Ejendomme står alene med lige at være gået i markedet med en markant prisnedsættelse på 25 procent af lejeprisen for at tilpasse produktet til kunderne. Det synes ejendomselskabet Norrporten ikke er den rigtige vej frem.

Hold fast i prisen

– Ørestad har en unik beliggenhed med helt nye og fleksible lokaler. Dem skal vi forlange prisen for. Vi skal ikke forære tingene væk, for så underminerer vi vores brand på sigt, sagde udlandsdirektør Bo Henriksson, Norrporten.

Og det var netop hvad partner og statsaut. ejendomsmægler Mikkel Andersen påpegede i sit indlæg.

– Spørgsmålet man kan stille sig selv er, om Ørestad kan beholde sin status som eksklusiv beliggenhed. Eller om vi i fremtiden skal sammenligne det i hø-

COPENHAGEN BUSINESS DISTRICT SAMLER SOLIDE SELSKABER

Den nye forening i Ørestad city, der er unik i investormæssig sammenhæng ved at bestå af en lang række selskaber, der i det daglige er konkurrenter, består af følgende medlemmer:

- Danica Ejendomme (pensionskasseinvestor)
- DADES (ejendomsinvesteringsselskab)
- Norrporten (svensk ejendomsinvesteringsselskab)
- Steen & Strøm (butik drifts- og udviklingsselskab)
- NCC Property Development (ejendomsudviklingsselskab)
- CERACO (ejendomsudviklingsselskab)
- Sjælsø (ejendomsudviklingsselskab)
- SEB Ejendomme (dansk datterselskab af svensk pensionskasseinvestor)
- KLP Ejendomme (dansk datterselskab af norsk pensionskasseinvestor) i samarbejde med By & Havn.

jere grad med kontorområder, der også har oplevet høj vækst fra bar mark, som for eksempel Ballerup, sagde Mikkel Andersen. >>



– Før i tiden var det økonomiske center altid identisk med centrum i en by. Det er det ikke længere. I dag er det meget mere komplekst. Samtidig er konkurrencen blevet skærpet: Alle byer i Europa har i dag erkendt betydningen af at tiltrække virksomheder og placere sig som attraktiv på den internationale markedsplads, siger professor Stan Majoor. University of Amsterdam, der har skrevet phd-afhandling om opbygning og udbygning af nye byområder med udgangspunkt i danske Ørestad, Barcelonas Forum og Amsterdams Zuidad.

Det vakte ikke umiddelbart begejstring blandt investorerne, som stadig helst vil placere Ørestad som en topplacering i Københavnsregionen – ikke mindst for at sikre et højt lejeprisniveau fremadrettet.

Store vidensarbejdspladser

Mikkel Andersen foreslog også, at solide udlejere begynder at brande sig på netop det. Solide udlejere er der nemlig mange af i Ørestad, hvor investorerne primært består af institutionelle investorer og stabile ejendomsselskaber.

– Mange lejere har oplevet at leje lokaler hos for eksempel Sandgården eller andre som er gået konkurs. De er



FOTO: KONTRAFRAME.DK

Stan Majoor: – Nye byområder tiltrækker oftest kunstige bygninger uden organiske former. Finansielle kortsigtede mål dominerer i mange tilfælde byplanlægningen.

nervøse for om udlejeren kan klare de tider, vi er i, og har penge til vedligehold etc. Så fokusér på stabilitet og troværdighed, sagde Mikkel Andersen.

Det er præcis, hvad Rambøll har gjort ved at vælge Ørestad som mål for rådgiverkoncernens kommende domicil. I 2010 flytter pt. 1600 medarbejdere ind i en ejendom ejet af pensionsselskabet SEB. Det bliver også den internationale concerns hovedkontor.

– Vores vigtigste grunde til at vælge Ørestad har – udover at det er afgørende, at domicilet er bygget som bæredygtigt byggeri – været, at beliggenheden er en "hub". Det er en helt central del af forsyningsnettet infrastrukturtelt. Vi er 8.600 medarbejdere og de allerfleste kommer til Danmark fra Kastrup. Vi får en suveræn synlighed og tror og håber på, at der i løbet af de kommende år, vil komme rigtig mange flere store vidensarbejdspladser hertil, sagde marketingdirektør Haakon Løe, Rambøll. ■

Sagt på konferencen:

Stan Majoor: – Store lukkede indkøbscentre som Fields i Ørestad bidrager ikke til et levende og vibrerende byliv i gaderne.

Bettina Nilakantan, C.W. Obel Ejendomme: – Jeg har ikke købt en ejendom i Ørestad. Jeg har købt en ejendom i Københavns universitetskvarter. Det vil vi gerne holde fast i, for vores beliggenhed har mere tilfælles med indre by end med Ørestad City.

Christian Lentz, Sjælsø Gruppen: – Det undrer mig, at der ikke er flere investorer, der brander sig på bæredygtighed og grønne tiltag i deres byggerier.

Flemming Frost, JUUL FROST: – Vi skal have business folk og skatere til at stå af på den samme station i stedet for at dele dem op. Det giver mangfoldighed og mødet med det uventede. Jeg er ked af separationen, selvom jeg godt forstår målet med at få folk i alle områder. (Om at placere idrætsanlægget Plug N Play i Ørestad Syd).

Bo Henriksson, Norrporten: – Det er nævnt mange gange, men Ørestad er Europas mest geniale vejkrøds.

Michael Soetmann, By & Havn: – For et udviklingsselskab som By & Havn er troværdighed afgørende. Derfor skal vi også hele tiden være opmærksom på for eksempel, at infrastrukturen bliver gjort færdig.

Flemming Frost, JUUL FROST: – En by skal give uventede oplevelser. Derfor skal vi åbne op for de byaktiviteter, vi kender fra den klassiske by og tage dem med, når vi udvikler nye byområder.

nyheder indland

90 procent af alle mæglere forventer kortere liggetider

DANMARK: Over 90 procent af mæglerne på landsplan forventer kortere eller uændrede liggetider inden for det kommende år, viser en ny tendensundersøgelse fra Dansk Ejendomsmæglerforening (DE).

Forventningerne til prisudviklingen på boligmarkedet er til gengæld delte blandt ejendomsmæglerne alt efter, hvor i landet man befinder sig. 40 pct. af landets ejendomsmæglere forudser, at priserne på enfamiliehuse fortsat vil falde, mens 55 pct. forudser, at priserne forbliver uændrede i 4. kvartal. Men billedet er ifølge ejendomsmæglerne et helt andet om et år, hvor omkring tre ud af fire mæglere forventer uændrede eller højere priser på enfamiliehuse. Og mæglerens forventninger til kortere liggetider for det kommende år bakker op om denne tendens.

– Den udvikling, som vi oplever nu i hovedstadsområdet og Nordsjælland, vil langsomt sprede sig til resten af landet som ringe i vandet. Udsigten til kortere liggetider er positiv for hele boligmarkedet, og mæglerens forventninger til prisudviklingen viser tydeligt, at boligmarkedet så småt er ved at være oppe i omdrejninger igen, siger DE's formand, Steen Winther-Petersen.

Ejendomsmæglerens forventninger til sommerhusmarkedet er dunkle og fortsat præget af, at priserne enten er faldende eller forbliver uændrede. 52 pct. af mæglerne i dag tror, at markedet fortsat vil opleve faldende priser, mens 46 pct. forudser uændrede priser.



KALVEBOD BASTION UDLEJET FOR KARBERGHUS A/S



"Jeg fik anbefalet Lintrup & Norgart udefra – og de lever bestemt op til mine forventninger. Sagt med et godt ord, så er de dedikerede!

De har sans for de små detaljer. Inden en fremvisning sørger de for at gøre lokalerne mest mulig indbydende. Eksempelvis at dørene er åbne, lyset tændt og at der ikke ligger papir og flyder.

De ejer også evnen til at tænke forud, og er utrolig gode til feedback – og til at følge op på tingene. Jeg opfatter dem som engagerede og hurtige – og de forstår at tale med selv meget besværlige beslutningstagere.

For mig er der dog kun én ting, der tæller: – det er resultaterne! Og de forstår simpelthen det game, der ligger i at udleje en ejendom..!"

**Direktør Andreas Karberg,
Karberghus A/S**



**Lintrup & Norgart A/S
Statsaut. ejendomsmæglere, MDE**

Tlf.: +45 7023 6330 ■ www.linor.dk



BECH-BRUUN – M&A REAL ESTATE



Bech-Bruun er et af Danmarks førende full-service advokatfirmaer. Vi leverer højt specialiserede juridiske løsninger og dækker 20 overordnede fagområder og flere end 100 specialer. Du finder os naturligvis også inden for M&A Real Estate.

Torben Schøn
Ole Eske Bruun

Thomas Stampe
Andreas Antoniadis

T 72 27 00 00

www.bechbruun.com

BECH-BRUUN