

Flere udlejninger giver selvtillid i Ørestad



FOTO: OLE KONSTANTYNER

Gabende tomme nybyggede kontorbygninger. Sådan ser billederne ud, når den stigende ledighed skal dokumenteres. Men det er ikke hele historien. Lige nu stiger ledighedsgraden, og det fører blandt andet til faldende lejepriser. Men det betyder samtidig, at der er ved at komme gang i lejemarkedet igen.

Ørestad er et af de steder, der er hårdt ramt i mediemaskinen. Derfor har foreningen Copenhagen Business District, der tæller en lang række af ejendomsbesidderne i den midterste del af Ørestad, Ørestad City, sat sig for at opgøre andelen af tomme lokaler i bydelen. Den er 33 procent. Et godt stykke over de knap 10 procent, der efterhånden er generelt i markedet. Men formand for foreningen, adm. direktør i KLP Ejendomme, Søren Risager, påpeger, at det

Priserne på kontorer er faldet markant over det meste af Europa i 2009, mens ledigheden er steget. Sådan er det også i København. Ørestad er hængt ud adskillige gange, som et af de steder, hvor det står værst til. Men faktisk er 67 procent af det opførte udlejningsareal i de ejendomme, der er med i foreningen Copenhagen Business District, udlejet

ikke er nær så mange, som man nogle gange får indtryk af.

– I de ejendomme, der er medlem af foreningen er der nu 67 procent udlejet, siger Søren Risager.

Og det lader også til, at der er ved at være hul på udlejningerne i Ørestad

City. Til maj flytter kontorhotellet Brink Serviced Offices ind i det Dades-ejede Wing House. Brink Serviced Offices overtager halvdelen af 4. sal og halvdelen af 5. sal i ejendommen svarende til i alt 1.945 kvm.

– Når vi flytter ind, er det første gang, at man kan leje et mindre kontor i Øre-

Til højre i billedet ses den karakteristiske vingeformede Wing House. I midten overfor Fields KLPs ejendomme 1 og 2, hvoraf nr. 2 hidtil har stået tom, men med en prisnedsættelse per kvm. på cirka 25 procent i efteråret, ser der nu ud til at være flere lejeaftaler på vej.

Der er mange nybyggerier på vej i København frem til og med 2011. De er alle – på nær de på forhånd udlejede domiciler som for eksempel KPMG-byggeriet på Frederiksberg, – sat i gang før krisen ramte. Da lejemarkedet bremsede markant op i foråret 2009, stoppede al planlægning af nye kontorbyggerier også. Dermed er pipelinen tørret helt ud i 2012.

Kilde: Nybolig Erhverv København

Projekt	Placering	Forventet	km ²
KPMG Domicil	Frederiksberg	2011	33.000
Rambøll / SEB pension	Ørestad City	2010	40.000
SEB Bank & Pension Domicil	Kalvebod Brygge	2010	25.000
Havneholmen Tower	Havneholmen	2010	18.614
Mikado House	Ørestad Nord	2010	18.000
Fairway House	Ørestad City	2010	14.855
Winghouse	Ørestad City	2010	11.450
3 punkt huse, Carlsberg ejendomme	Tuborg Havn	2010	11.200
Neroport - Ferring tilbygning	Ørestad City	2010	10.500
Copenhagen Towers (South Wing)	Ørestad Syd	2010	9.700
Metropolen	Ørestad Nord	2010	9.500
Krystallen / Nykredit	Kalvebod Brygge	2010	6.850
Aller Huset	Havneholmen	2009	18.000
Harbour House II	Nordhavn	2009	12.800
Cobis	Nørrebro	2009	10.000
Kromann Reumert tilbygning	Nordhavn	2009	10.000
TDC domicil tilbygning	Teglnholmen	2009	10.000
Sydporten, 1. etape	Sydhavnen	2009	9.000
Horten	Tuborg Havn	2009	8.800
Kontortårne i Parken	Østerbro	2009	7.350
Danica ejendomme, Vejlands Allé	Ørestad City	2009	5.300
I alt			299.919



Udlejningsejendomme i CBD hos medlemmer af foreningen Copenhagen Business District	Kontorarealer i m ²	Indgåede i lejekontrakter i m ²	Lejer	Indflytning
KLP Ejendomme/Ørestad 5G	28.300	2.500	Sandoz, Behrendsen H., Zürich	2008
KLP Ejendomme/Ørestad 5G	–	800	DIBS A/S	01-02-2010
KLP Ejendomme/Ørestad 5G	31.100	29.700	Accenture, Dell, Novo, Atkins m.fl.	2003-2008
Dades/Winghouse	11.450	1.945	Business Winghouse	01-05-2010
Dades/Winghouse	–	500	Helm Scandinavia A/S	01-06-2010
Norrporten/Neroport	13.500	4.500	Skandia Forsikring	01-09-2009
Norrporten/Neroport	–	860	Skandia Forsikring	01-07-2010
Norrporten/Neroport	–	1.800	Bombardier	01-05-2010
SEB Ejendomme/Rambøllhuset	40.000	40.000	Rambøll	01-09-2010
Copenhagen Towers/South Wing	12.000	12.000	Dansk Industri	01-04-2010
Steen & Strøm	5.788	4.540	Steen & Strøm m.fl.	2003-2009
Danica Ejendomme/Digevej 114	6.325	–		
Total	148.463	99.145		
Udlejeprocent		67%		

Kilde: Copenhagen Business District

TENDENSER I EJENDOMS-MARKEDET I 2010

Ejendomsselskabet Jeudans adm. direktør Per Hallgren har flere gange gjort opmærksom, at han mener, der blev igangsat for mange byggerier i blandt andet Ørestad i højkonjunkturen. Mens KLP har sin portefølje i Ørestad, har Jeudan primært ejendomme i centrum af København.

– Vi vil se fortsat lav aktivitet i 2010. Lediggangen er på vej op mod 10 procent. Derfor er der efter min mening ikke behov for nye kontorbyggerier i de kommende år, siger Per Hallgren, der flere gange har understreget, at det er baggrunden for, at Jeudan fortsat køber op i indre by.

Året 2010

- Mere vægt på sund forretning og orden i tingene
- Stabiliserings-år
- Investeringerne kommer så småt i gang
- Mere vægt på ansvarlighed i bredeste forstand
- Konsolidering
- Lejehæftelser i København vil være præget af overudbudet
- Større prisafstand mellem primær og sekundær ejendomme
- Adgang til finansiering åbnes i moderat tempo
- Myndighedernes håndfaste tilgang til visse dele af den finansielle sektor

Kilde: Per Hallgren på Byggesocietetet og Realkredit Danmarks nytårskur 6. januar 2010

stad. Vi udlejer arbejdsstationer helt ned til 1 person. Indtil videre har man skullet optage et større lejemål, hvis man ville bo syd for København, og derfor tror vi på, at der er et marked for mindre kontorlejemål, siger Michael Frederiksen.

Brink Serviced Offices har også kigget på andre placeringer.

– Vi har set på området omkring Sluseholmen, men har vurderet, at Ørestad er en bedre placering på grund af infrastrukturen, siger Michael Frederiksen.

Adm. direktør Boris Nørgaard Kjeldsen er glad for de lejeaftaler, der nu er underskrevet i Winghouse. Men tingene tager tid i dagens marked, hvor hver enkelt lejekontrakt bliver indgået på baggrund af en konkret, individuel forhandling, hvor udlejerne er nødt til at være fleksible.

– Lejere, der interesserer sig for Ørestad, kender alle de forskellige lejemål. Så når de kommer til os for konkrete forhandlinger, så kender de markedet og vælger så Winghouse. At dømme ud fra de tilbagemeldinger, vi får, skyldes det fire konkrete forhold: Dels arkitekturen som Henning Larsens Tegnestue har gjort meget markant, dels den centrale placering, dels at der er parke-

ringsanlæg i selve bygningen og dels, at ejendommen har lys og luft omkring sig, siger Boris Nørgaard Kjeldsen.

Også kemikalievirksomheden Helm Skandinavien, der kommer fra et lejemål på Lygten i Nordvest har lejet lokaler i Wing House.

– Vi er i realitetsforhandlinger med yderligere 2 lejere, siger Niels-Peter Edwardsen, Datea, der står for udlejningen i Winghouse. Dades, der ejer bygningen håber fortsat på, at den er fuldt udlejet, når den åbner til maj.

Også næsten-naboen KLP Ejendomme har netop indgået en lejeaftale med Dibs Payment Services, som udbyder internet betalingsløsninger. Dibs har lejet 800 kvm. KLP er i realitetsforhandlinger med yderligere to lejere, der potentielt ønsker at leje cirka 5.000 kvm.

Og det er måske ikke nogen tilfældighed, at lejere blandt andet kommer fra Nordvest-kvarteret. For både investorerne i Ørestad og i centrum af byen er enige om, at 2. klasses lokaler kommer til at lide mest under det nuværende pressede lejemarked.

– Lejere, der vælger Ørestad, kunne lige så godt have valgt Sydsverige. Men



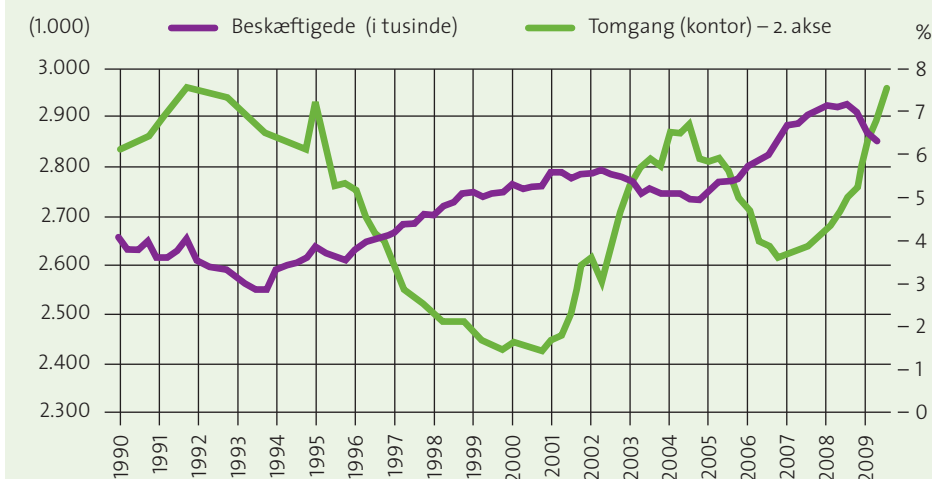
ikke indre by. Derfor skal man heller ikke gøre det til en kamp om de samme lejere, for det er det ikke. Naturligvis er det en udfordring, at der blev sat en række byggerier i gang i Ørestad netop, da markedet vendte, men sådan er det

altså. Det, der er vigtigt er, at der fortsat er et strategisk sigte med at placere vores portefølje i et udviklingsområde; nemlig at vi tror på den langsigtede erhvervs-mæssige udvikling. Derfor er det fortsat fornuftigt at have investeret

i Ørestad, siger Søren Risager.

Han håber blandt andet på, at der i fremtiden vil blive sat fokus på området også fra de regionale vækstinitiativers side. ■ >>

Udviklingen i beskæftigelsen og andelen af ledige kontorlokaler



Kilde: Colliers – Danmark Statistik – Statistikbanken.dk og Ejendomsstatistikken

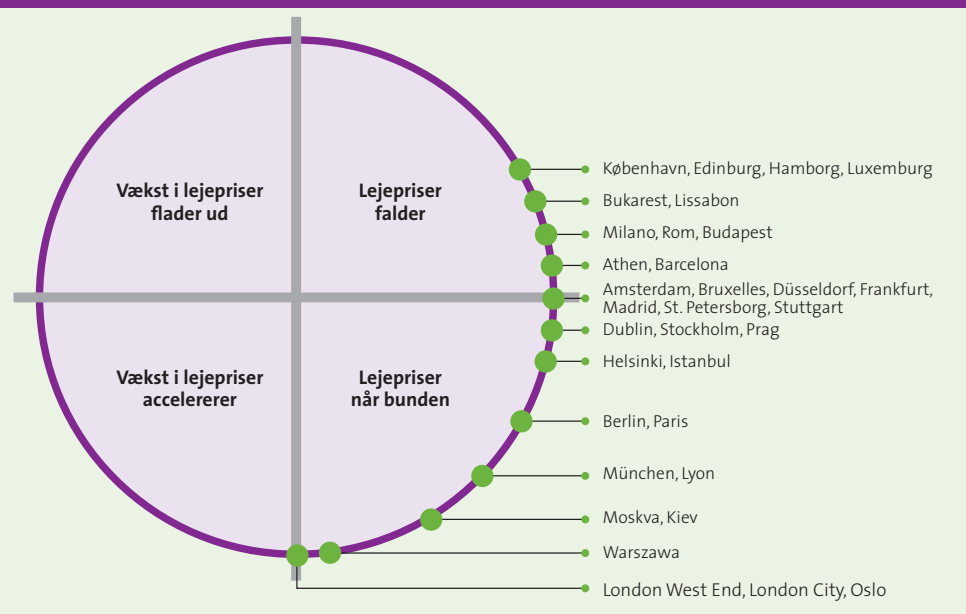
Der er en klar sammenhæng mellem antallet af beskæftigede og ledige kontorer. Men udbuddet har lige så stor indflydelse som efterspørgslen. Den stigende tomgang pt. skyldes blandt andet, at en del spekulativt byggeri blev igangsat netop som krisen indtrådte.

BRINK ER ET DANSK KONTORHOTEL

Brink Serviced Offices er ejet af Michael Frederiksen og har i dag kontorhoteller i Havnegade og på Lyngbyvej i København i ejendomme, der også er ejet af Dades, samt på Rådhuspladsen i København og i Hørsholm nord for København. I alt huser kæden 860 arbejdsstationer, 269 kontorer og 27 mødelokaler med i alt 320 siddepladser.

Det er Dades' datterselskab Datea, der står for udlejningen i Winghouse.

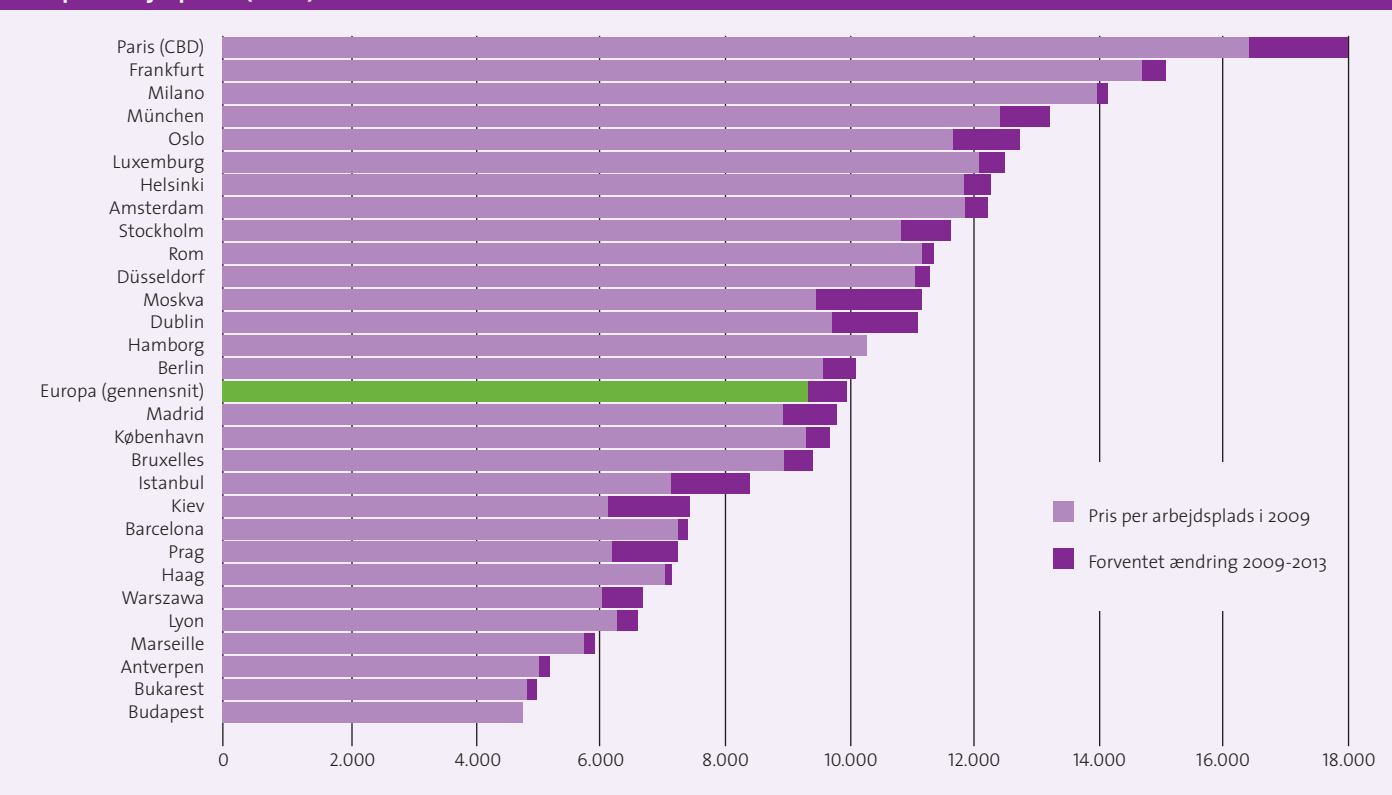
Kun ti minutter over to



Mæglerfirmaet Jones Lang Lasalles berømte ejendomsur, der tager pulsen på ejendomsmarkederne udfra en forventning om, at de altid følger den samme cyklus om end ikke med samme hastighed, tager hvert kvartal pulsen på de enkelte ejendomsmarkeder. Kun få markeder i Europa er ovenpå krisen igen nået til klokken 6, hvor lejepriserne igen står foran stigning. Ifølge Jones Lang Lasalle har København ikke engang helt nået bunden endnu. Til gengæld påpeger Jones Lang Lasalle, at ser man bare 6 måneder tilbage anså de fleste det for usandsynligt, at London ville nå bunden så hurtigt. Cyklussen er altså passeret langt hurtigere end man tidligere har set og end man havde forventet, og det kan også ske andre steder i Europa i løbet af 2010.

Kilde: Jones Lang Lasalle

Pris per arbejdsplads (i USD)



Kilde: DTZ Research

På trods af den centrale nordiske placering er København stadig et forholdsvis meget billigt sted at placere en arbejdsplads. Og ikke mindst det absolut billigste i Norden. Det er et af de parametre, ejendomsbranchen kan blive bedre til at slå på i forhold til at tiltrække internationale virksomheder både til det centrale København og til Ørestad, som med sin infrastruktur og nybyggede internationale arkitektur appellerer særligt til internationale og transnordiske virksomheder. I snit faldt prisen for en arbejdsplads 11 procent i 2009 i Europa. København er et af de steder, hvor DTZ forventer den mindste stigning i de kommende 4 år. ■

Annoncér i Magasinet Ejendom i 2010

Opnå store rabatter ved tegning af årsaftaler for 2010



magasinet
ejendom

Kontakt Nikolaj Pfeiffer på 29 38 74 80
eller pfeiffer@magasinetejendom.dk

