

Business Ejendomme



Lejemål i Tuborg Havn taber konkurrencekraft

02

EJERLEJLIGHEDSLOVEN

Politisk flertal
for ændringer

04

HERLIGHEDSVÆRDIER

Vandudsigt er
mindre unikt

06

HOTELEJENDOMME

Airbnb – en
konkurrent?



LEJE | SALG | KONTOR

Knud Højgaards Vej 2, 2860 Søborg

**4.382 m² eksklusivt og
imponerende kontordomicil**

Årlig leje pr. m² ekskl. drift kr. 975 | Kontantpris kr. 49.000.000
Sagsnr.: KLKK90350 | CSKK90074

NEWSEC ADVISORY A/S
Tlf.: 33 14 50 70 | newsec.dk | info@newsec.dk

NEWSEC



Er vi trætte af at se på vand?

Af Sten Thorup Kristensen

Tal fra Lokalebasen.dk tyder på, at vandudsigt ikke er et helt så godt salgsargument, som det har været, når man skal udleje kontorer. Konkurrencen er øget, også fra ejendomme, der har andre former for herlighedsværdi.



KONTORLEJEPRISER

Lejepriser pr. kvadratmeter, kontorer

	2018	2017	2016
København K	1510	1450	1320
København V	1485	1460	1540
Hellerup	1400	1530	1560
Nordhavn	1375	1475	1500
Frederiksberg C	1325	1215	1360
København Ø	1320	1250	1215
Kgs. Lyngby	1285	1225	1165
København S	1250	1285	1136
Frederiksberg	1185	1150	1285
København SV	1185	1125	1085
Valby	1150	950	875
København N	1135	1175	975
København NV	1075	850	795
Kastrup	1025	900	1025
Vedbæk	1020	875	850
Roskilde	850	865	725
Hørsholm	800	925	795

Kilde: Lokalebasen.dk
Note: Opgjort pr. oktober eller november i de enkelte år.

Københavns inderhavn er betagende. Men måske kan markedet også få for meget - eller i hvert fald nok - af en god ting.
Foto: Jacob Surland/Ritzau Scanpix

Engang, før motorveje og container-skibe, var det en selvfølge, at den del af en by, der vendte ud mod vandet, blev brugt til transport og industri. Kun de, som arbejdede der, havde adgang, og ingen tænkte over, at det kunne være anderledes.

Så det var lidt af en åbenbaring, da man i 80erne og 90erne begyndte at sløjfe de gamle havnearealer. Nu kunne man bygge kontorer, cafeer og boliger med udsyn til vandet. Dét var eftertragtet, hvilket grundpriser og huslejer også afspejlede.

Det er stadig dyrt at kunne se vandet. Men noget tyder på, at udviklingen over de seneste par år er vendt, og at i hvert fald kontorlejemål med vandudsigt ikke længere sælger sig selv.

Tal fra Lokalebasen.dk viser således, at mens udbudspriserne på lejemål stiger ganske meget i city og på brokvartererne i København, går det den modsatte vej i de bydele, hvor man typisk finder vandudsigterne.

Hellerup overhalet

Faldet i udbudspriserne er mest tydeligt i Hellerup og Nordhavn. Men også i København V, der omfatter området ved Fisketorvet, og København S med Islands Brygge ser man tendensen.

Hellerup havde indtil sidste år Danmarks højeste udbudspriser på kontorlejemål, trukket op af Tuborg Havn. Men i år ligger både København K og København V højere.

’Nedturen’ for Hellerup skal i anførselstegn, for det er ikke sådan, at virksomhederne er blevet trætte af Tuborg Havn. Men også udlejere i andre bydele har forstået begrebet herlighedsværdi, og den har andre dimensioner end blot vandudsigt, anfører Stig Plon Kjeldsen, analysechef i Nybolig Erhverv København.

»Tuborg Havn er et dejligt sted. Men i forhold til den position, det havde for 10 eller 15 år siden, hvor det var ret unikt for København og det førende business district, har det fået øget konkurrence. Midtbyen har fået en genfødsel, bl.a. på grund af metrobyggeriet og lækre moderniseringer af kontorejendomme. Der er også blevet bygget interessante ting, f.eks. Carlsberg Byen,« siger han.

Smitter af på handelspriser

Dertil kommer, at der rundt omkring hovedstaden er kommet mange flere muligheder for dem, som endelig vil have vandudsigten. Og mange af disse nybyggede havneområder har rent trafikale fordele i forhold til Tuborg Havn.

»Der er nogle af de nye områder, der har en mere direkte opkobling til offentlig transport,« siger Stig Plon Kjeldsen, der peger på Amerika Plads ved Langelinie og Nordhavn som eksempler.

Tuborg Havns faldende konkurrencekraft afspejler sig også i handelspriserne på ejendommene, selv om dette forhold i nogen grad er maskeret af det generelle boom på ejendomsmarkedet.

»Jeg oplever ikke, at der er faldende priser i Tuborg Havn, tværtimod. Der er bare andre

steder, hvor priserne stiger endnu hurtigere,« siger Stig Plon Kjeldsen.

Fået godt fat

Konklusionen om, at det ikke er muligt at få samme merpris for vandudsigt som tidligere er ikke helt hugget i granit. Tallene fra Lokalebasen.dk er som nævnt udbudspriser, og det kan være, at lejer og udlejer forhandler sig frem til noget andet.

Samtidig er der tale om et øjebliksbillede for oktober/november, og det kan spille ind, at det blot er nogle mindre attraktive lejemål i f.eks. Hellerup, der har været udbudt i år.

Peter Back, partner i Lintrup & Norgart, genkender da heller ikke det billede, at markedet for kontorlejemål i Tuborg Havn er på vej ned.

»For blot tre-fem år siden kunne det være svært deroppe (at få udlejet de dyre lejemål, red.). Men jeg synes netop, at de siden har fået fat. Det gælder f.eks. The Cube. Så det, man ser i tallene, kan blot være, at det nu er B-lejemålene, der bliver udbudt,« siger Peter Back.

Bølge af nye konkurrenter

Men for så vidt, at tallene afspejler et reelt tilbageslag for kontorer med vandudsigt, er det skidt nyt for By & Havn, som er i fuld gang med udviklingen af Nordhavn, hvor selskabet også selv står som udlejer i nogle af de gamle pak-huse, der er ombygget til kontorer.

Det er heller ikke just noget, der styrker finansieringsgrundlaget for det anlæg af Lynetteøen ved Nordhavn, som regeringen og Københavns Kommune har sat på programmet.

Udlejningschef Nicolai Axholm fra By & Havn oplever dog ikke umiddelbart, at det skulle være blevet sværere at få kontorlejere til Nordhavn.

»Jeg var vildt overrasket over tallene, og jeg overvejer, om de kan skyldes, at det er små og skæve lejemål, der er tilbage. Men man kan selvfølgelig godt argumentere for, at vandudsigt ikke er så unikt, som det har været, og at ejendomme i anden række fra vandet bliver lidt presset af nybyggeri. Der er også en bølge af kontorer, der bliver bygget nu, og som presser dem, som blev for færdige for 15 år siden,« siger Nicolai Axholm.

Fremgang for Valby og Nordvest

I pakhusene i Nordhavn oplever han både stigende efterspørgsel og priser. Men, uddyber han, her er det ikke så meget vandudsigten som de i sig selv stemningsfulde ejendomme og historien bag dem, som lejerne går op i.

Pakhusene er velegnede til kreative virksomheder, mens f.eks. store advokatfirmaer normalt efterspørger mere kurante kontorejendomme.

Relativt set finder man de største stigninger i lejeniveauerne i de bydele, der er nogenlunde så langt fra vand, som man kan komme i Københavns Kommune, nemlig Valby og Nordvest-kvarteret. Her er det de mange nybyggede eller nyrenoverede ejendomme, der trækker op, og om de to bydele kan holde deres nuværende markedsposition, afhænger i høj grad af, om det rent faktisk lykkes at få virksomheder ind i disse nye lejemål.