

FAXE KOMMUNE

MARKEDSUNDERSØGELSE ERHVERVSPARKEN VED SYMBIOSEN

NOTAT

ADRESSE COWI A/S
Parallevej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

INDHOLD

1	Grundlag	2
2	Konklusioner	3
3	Markedet	3
3.1	Stigende interesse	5
3.2	Grøn vinkel	5
3.3	Konkurrerende områder	6
4	Investorer og investeringer	7
4.1	Udenlandske investorer	7
4.2	Danske investorer	8
4.3	Lokale investorer	9
5	Potentielle investeringer i Rønnede	9
5.1	Logistik	9
5.2	Produktion	9
5.3	Turisme	9
6	Prisniveau	10

PROJEKTNR.

A247532

DOKUMENTNR.

1

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

23.05.2023

BESKRIVELSE

Marked

UDARBEJDET

CASR

KONTROLLERET

POS

GODKENDT

OLSE

1 Grundlag

Denne undersøgelse søger at beskrive markedsforholdene for erhvervsområdet ved Rønne i Faxe Kommune på kort og lang sigt gennem en kvantitativ og en kvalitativ undersøgelse.

Den kvantitative del tager afsæt i tendenser og fakta fra forskellige kilder og markedsaktører samt COWIs erfaring på området. Ligeledes vil den af COWI udførte "Perspektiver for erhvervsområde i Femern korridoren" undersøgelse også danne et grundlag for vurderingen.

F.eks. er væsentlige konklusioner angivet nedenfor medvirkende til at danne grundlag for markedsundersøgelsen.

- > Handel og transport er, efter offentlige arbejdspladser, den største branche i kommunen.
- > Både beskæftigelse og arbejdsstyrke er steget de sidste ti år, men på sigt ventes andelen af unge at falde, og arbejdsstyrken forventes dermed også at falde, medmindre bosætningen ændrer sig væsentligt.
- > Godstransit i Region Sjælland er stor - dvs. til og fra hovedstadsregionen.
- > Arbejdspladser samles i større byer og langs motorvej og baneforbindelser.

Den kvalitative del består i interview med nogle af landets førende erhvervs-mæglere med internationalt samarbejde samt den væsentligste turistorganisation i Danmark. De interviewede er

- > **RED Property Advisers**
Kjeld Pedersen, Partner i Capital Markets
- > **Savills** (tidligere Nordicals, København)
Kristian Kjær Hansen, Senior Investment Analyst
- > **EDC Erhverv, Næstved**
Martin Andersen, Indehaver
- > **Dansk Kyst- og Naturturisme**
Klaus Hyttel Skrubbeltrang, Investment Manager

I forbindelse med interview af erhvervsmæglerne er der foretaget to interview, eftersom deres vurderinger er overensstemmende. Ved afvigelser i synspunkter er der foretaget et tredje interview, hvilket er tilfældet ved denne undersøgelse.

Der skelnes i nærværende notat ikke specifikt mellem investorer, der er slutbrugere og udviklere, der opfører erhvervsejendomme alene med videresalg for øje. Dette fordi der også er investorer/udviklere, der selv udvikler men beholder visse ejendomme eller projekter selv og sælger andre videre. I relation til attraktiviteten af Erhvervsparken ved Symbiosen er en opdeling i disse kategorier mindre relevante.

2 Konklusioner

Erhvervsparken ved Symbiosen har sin tydelige berettigelse på området for lager og logistik – og det gælder særligt for lager. Der er i dag en stor mangel på egnede lokaliteter, som er drevet af høj økonomisk aktivitet, internethandel og politisk usikkerhed omkring forsyningskæderne, men der er også mange om buddet. I takt med, at de eksisterende muligheder tættere på København udfyldes, bl.a. gennem omdannelse af erhvervsarealer til boligområder, vil behovet for erhvervsarealer stige på Sydsjælland.

Turisme vil ikke finde sin berettigelse i businessparken, men derimod i andre områder i kommunen og regionen. Ligeledes vil produktion i større skala fremover blive etableret i eller ved storbyer.

På længere sigt vil åbningen af Femern forbindelsen være en faktor, der tilsammen med de førnævnte forhold, vil øge interessen for området. En ting er væksten af gods og transport i sig selv, men trafikmængderne i korridoren på Sjælland vil formodentlig vokse mere end f.eks. Trekantområdet, der til den tid vil miste noget af transitelementet til fordel for nord-syd forbindelsen på Sjælland. De jyske erhvervsområder vil i højere grad kun forsyne Jylland og Fyn.

Dog er der i dag udlagt en del arealer til erhvervsudvikling på Sjælland og Lolland-Falster, og der vil være konkurrence om at tiltrække markedets opmærksomhed. Det er derfor vigtigt at Faxe Kommune spiller sig på banen på et tidligt tidspunkt og dermed positionerer sig i investorers bevidsthed og markedet i almindelighed før konkurrenterne.

Det kan ske ved at investere nu og påbegynde opkøb og etablering af infrastruktur samt planlægge og gennemføre en målrettet strategisk og gennemtænkt kommunikation til markedet. Dette gælder særligt i den situation, hvor man skal tiltrække opmærksomhed, før konkurrerende områder planlægger og gennemfører en markeds- og kommunikationsstrategi.

Her kan det være en fordel at brande sig grønt og bæredygtigt omkring hvad man gerne ser af virksomheder i Erhvervsparken ved Symbiosen, fordi det i fremtiden vil spille en større rolle end det gør i dag. Investorer er sig meget bevidste om storytelling og ESG (Environment – miljø, Social – samfund og Governance – ledelse) – det er i dag en faktor, og det kommer til at fylde mere fremover.

COWI forstår, at der allerede i dag er henvendelser på større arealer, hvilket er omtalt andetsteds i nærværende rapport. Det taler blot til områdets fordel, og det giver anledning til at tilpasse planlægningen på kort og længere sigt.

3 Markedet

Markedet for industri- og logistiklokaler fortsætter de senere års tendens med faldende tomgang, selv om en udbredt vurdering i 2021 var, at nu kunne tomgangen ikke komme længere ned. Men det kunne den – og stort set over hele landet. Udviklingen er så meget desto mere bemærkelsesværdig, fordi væksten i

nethandel – der steg kraftigt under Corona nedlukningerne i 2020 og 2021 – aftog i 2022.

Den samlede e-handel faldt ifølge Dansk Erhverv en analyse i 1. halvår 2022 sammenlignet med 1. halvår 2021. Det er det første registrerede fald for digital handel herhjemme, om end niveauet stadig var 24% højere end i 2020. Desuden var antallet af handler over nettet højere i 1. halvår 2022 end et år tidligere, så den langsigtede trend er stadig øget e-handel med deraf følgende behov for plads til lager, pakkeri, forsendelse og distribution.

Virksomhederne har brug for mere plads på grund af den stadig store økonomiske aktivitet, men også fordi der er et skærpet fokus på sikkerhed i en tid med usikre forsyningskæder, hvilket øger efterspørgslen. Udbuddet begrænses væsentligt af, at projektudviklere og virksomheder oplever mangel på byggejord tæt på hovedstaden og Aarhus, ligesom udviklingen med stigende byggeomkostninger og højere renteniveau afskrækker.

Tomgangen eller udbuddet af ledige lokaler til lager, logistik, produktion og værksteder er gennem det seneste år faldet med næsten 28 procent og udgør dermed blot ca. 997.300 m² i dag. Det viser nye tal fra Ejendomstorvet.dk, som er landets største portal for erhvervslokaler.

For første gang nogensinde er udbuddet af ledige lokale til lager, logistik, produktion under 1 million kvm. I forhold til landets samlede lager- og logistikarealer på ca. 75,2 millioner kvm svarer det aktuelle udbud til 1,3 procent – det laveste som mæglere har registreret i de næsten 20 år, hvor der findes data for erhvervslokaler. Da tingene så værst ud for erhvervslivet, nåede udbuddet af ledige lokaler helt op på 6 procent. Det var i 2011, to-tre år efter at finanskrisen ramte landet.

Den lave tomgang i dag er udtryk for en stor efterspørgsel på kvadratmeter, men det reelle behov kan være endnu større. I efterhånden lang tid har det været svært at finde moderne lokaler – eller bare lokaler i det hele taget. Derfor har nogle virksomheder sandsynligvis opgivet at finde nye lokaler, selv om de har brug for mere plads eller gerne vil bo et andet sted. Med andre ord eksisterer også en skjult efterspørgsel af ukendt omfang.

Et yderligere fald i udbuddet i nær fremtid er sandsynligt – og dermed kan der blive endnu hårdere kamp om ledige lokaler trods især høj inflation, høje bygge- og materialepriser, kraftige rentestigninger og krig i Ukraine. I øjeblikket bliver selv ældre og måske utidssvarende ejendomme lejet ud, både til lager og let industri.

Økonomien bremser formentlig lidt op, men der er stadig et højt forbrug i samfundet og en høj beskæftigelse, så markedet er ikke der, hvor erhvervslivets behov for kvadratmeter falder i hvert fald de næste 12 måneder. En anden væsentlig årsag til en stigende efterspørgsel er det forhold, at flere kommuner gradvist omlægger ældre erhvervsarealer til boligområder, og derved forsvinder mange erhvervsjendomme de kommende år, især på den københavnske vestegn.

Efterspørgslen på sigt bliver naturligvis drevet af de herskende økonomiske konjunkturer i fremtiden men også af den kommende Femern forbindelse, som til en vis grad kommer til at ændre transportvejene, som vi kender dem i dag. Mere trafik i nord-sydgående retning vil anvende Sjælland Femern forbindelsen frem for at køre over Fyn/Jylland.

3.1 Stigende interesse

De internationale rentestigninger har øget investorernes krav til afkast på ejendomme, men ændringerne har været knap så store for industri- og logistikbygninger i Danmark. Det skyldes, at afkastene herhjemme i forvejen var højere end i flere andre lande i Nordeuropa, blandt andet fordi det danske marked for industri- og logistikejendomme historisk set har været et marked, der i sammenligning med udlandet ikke har været udviklet på samme niveau.

Danmark har generelt stadig højere afkastkrav sammenlignet med nabolandene, men udenlandske investorer er gennem årene blevet gradvist mere interesserede i det danske marked. Den tendens vil næppe stoppe, selv om nogle investorer har afventet udviklingen i rente- og prisfastsættelse. Den nuværende situation på markedet har i høj grad betydet, at mange investorer afventer en stabilisering, da de frygter at lave fejlinvesteringer ved at investere for tidligt. Der er dog rekord mange penge allokeret til sektoren i øjeblikket, og mange fonde skal bruge disse midler indenfor en årrække, men har dem p.t. stående på sidelinjen.

3.2 Grøn vinkel

Transport- og logistikbranchen er ikke en branche med stor fokus på bæredygtighed, men grøn omstilling kan finde klangbund i markedet, og der er en bevægelse mod bæredygtigt byggeri og grøn drift. Miljøcertificeringer forventes at blive normen for stort set alle nyopførte ejendomme de kommende år.

Et eksempel er DSV's nyopførte og 95.000 m² store lagerbygning i Hedehusene vest for København. Ejendommen blev certificeret med DGNB Sølv, da den blev taget i brug i 2022 – med blandt andet solceller på taget og med batteri, som gemmer strøm til dage uden sol. Ejendommen er blandt de allerførste herhjemme indenfor industri og logistik med DGNB-certifikat.

Et andet element kan være at forberede infrastruktur i erhvervsområdet til opladning af el-lastbiler. Eksempelvis har store europæiske og amerikanske lastbilproducenter, der normalt er konkurrenter, etableret et joint venture selskab (Milence), med henblik på netop at etablere store rasteplasser til langturschauffører på strategiske punkter langs det europæiske motorvejsnet med servicefaciliteter og mulighed for 1.000 kW opladning.

På denne baggrund kan der med fordel i kommunikationen mod markedet fokuseres på, at også kommunen lægger vægt på at tiltrække disse virksomheder, og at der er investeret i det gennem forskellige grønne, forberedende elementer, herunder også planmæssigt.

3.3 Konkurrerende områder

I Region Sjælland og Femern korridoren er der i dag en række konkurrerende erhvervsområder, der allerede i dag kan tilbyde erhvervsarealer, der i princippet kan sidestilles med det, som Erhvervsparken ved Symbiosen er i dag og forventes at kunne tilbyde markedet i de kommende år. Der henvises til COWIs notat om "Perspektiver for erhvervsområder i Femern korridoren" afsnit 5.1 for størrelser af konkurrerende arealer. Nedenfor er angivet en kort attraktionsvurdering.

3.3.1 Lolland

Generelt har øen ikke tiltrukket interesse, selvom kommunen har udlagt store arealer til erhverv. Men i februar 2023 har en tysk virksomhed købt sig ind på et areal ved Maribo, der er i alt på 900.000 m². Der er arealer til håndværkervirksomheder, der er beskæftiget med at bygge Femern-forbindelsen, og der er også udlagt arealer til let industri samt logistik. Der meldes om god interesse sydfra iflg. direktøren i Business Lolland-Falster, men spørgsmålet er i hvor høj grad interessen rækker udover byggeriet af Femern-forbindelsen.

3.3.2 Vordingborg

Vordingborg Havn har udlagt store baglandsarealer, og der er erhvervsarealer nord for byen og ved motorvejen. Til trods herfor synes landtransportmarkedet ikke at rette sin interesse mod disse arealer. Det skyldes til dels der skal køres fra E47 hen til de større arealer, men også det forhold, at byen generelt ikke rigtig er på investorerens horisont.

3.3.3 Køge

Køge Kommune har i kraft af sin placering og store havnekapacitet et markant fokus fra markedet, fordi det betragtes som en Hub. Det er tæt på København og motorvejsforbindelserne mod syd og vest, og der er i dag udviklet meget erhverv – herunder særlig lager og logistikvirksomhed i kommunen. Så længe der er plads til udvikling, vil markedet formodentlig foretrække denne lokation. Men efterspørgslen har også en pris, i form af højere priser på byggeretsmeter i forhold til Sjællands øvrige tilbud på området. Det kan forventes, at flere investorer vil undersøge alternativer til en lokalisering ved Køge, dels fordi arealmulighederne i Køgeområdet er begrænsede, og dels fordi grundpriserne er relativt høje.

3.3.4 Næstved

Byen er et relevant logistikområde på grund af manglende udviklingsmuligheder i den sydlige del af Region Hovedstaden. Placeringen bliver særligt interessant for logistikvirksomheder, da den skaber forbindelse mellem Storkøbenhavn og Vestdanmark. Set udefra tænker potentielle købere ikke i Næstved eller Faxe Kommune – derimod blot beliggenheden ved motorvejen. Udviklingen ses dog nok først på længere sigt, når vejen mellem E47 og Næstved opgraderes.

3.3.5 Guldborgsund

Også Guldborgsund Kommune har udlagt større arealer til erhverv i forventning om en udvikling som følge af Femern forbindelsen. Men ligesom det er tilfældet for Vordingborg, er kommunen og de udlagte arealer ikke i dag et sted investorer ser hen med henblik på at placere investeringer, der ikke direkte har forbindelse til byggeriet af Femern forbindelsen. Investortvirkomheden NREP er dog i færd med at undersøge mulighederne i kommunen.

3.3.6 Ringsted

Byen har en central placering midt på Sjælland langs motorvejen. Den er i høj grad et relevant logistikområde på grund af manglende udviklingsmuligheder i den sydlige del af Region Hovedstaden. Placeringen bliver særligt interessant for logistikvirksomheder, da den skaber forbindelse mellem Storkøbenhavn og Vestdanmark. Kommunen har for nylig meddelt, at området Jordemodervej er udsolgt – længe før man oprindeligt havde regnet med det. Da Ringsted ligger ved motorvej E20 mellem hovedstaden og Storebælt, vil kommunen ikke være specielt attraktiv for den godstrafik, der er og kommer som følge af Femern forbindelsen. Dette potentiale tilfalder primært de kommuner, der er placeret langs Sydmotorvejen.

4 Investorer og investeringer

De internationale investorer dominerer industri & logistiksegmentet. I 2022 var fordelingen hhv. 28% danske investorer og 72% internationale investorer.

4.1 Udenlandske investorer

Udenlandske aktører er stadig dominerende blandt investorer med fokus på de bedste ejendomme med én eller få lejere på lange lejekontrakter og i de traditionelle områder som Storkøbenhavn, Trekantområdet og Aarhus. I juni måned 2022 købte den amerikanske kapitalfond Starwood således den jyske Danlogportefølje for omkring 1,5 mia. kr., og ligeledes i samme måned købte tyske Allianz to DSV logistikbygninger i Hedehusene for mere end 2 mia. kr. i en sale-leaseback-aftale. Modsat tidligere, har de udenlandske investorer dog ikke kun kig på større ejendomme, men er også interesserede i at samle mindre ejendomme i puljer. Til gengæld har investorer fra udlandet ofte en grænse for tomgang, når de investerer, og det giver bedre adgang for lokale investorer med mod på at købe ejendomme med en vis ledighed.

Eksempler på udenlandske investorer, der allerede i dag er i markedet i Danmark for at investere i lager- og logistikejendomme. Listen er ikke udtømmende:

- > Highbrook Investors
De har allerede en større portefølje
- > Verdion (med Aviva Investors)
Har portefølje i dag og aktiv

- > Savills IM
Har portefølje i dag og aktiv
- > Oxford Properties Group
Har portefølje i dag og aktiv
- > Blackstone
Har portefølje i dag og aktiv
- > Svenske Catena
Har portefølje i dag
- > AEW Europe
Har portefølje og aktiv
- > Blackbrook Capital
Har portefølje og aktiv

4.2 Danske investorer

Danske investorer er både udviklere og investorer. Der er flere selskaber, der både udvikler, videresælger men også beholder projekterne på egne bøger. Nogle af de større investorer er

- > NREP er et dansk ejendomsinvesteringsselskab, der også har et pan-skandinavisk fokus. De ejer blandt andet Logicens, der har et grønt fokus i form af at skulle være CO₂ neutral allerede i 2030.
- > Ligeledes investerer CBRE (som også er mæglere) på vegne af udenlandske investorer i Greve og Jylland.
- > Rubik Properties
- > PFA
- > Pension Danmark

Gruppen af spekulative danske investorer er i dag begrænset, men et eksempel herpå er NREP. Udenlandske Virgin er ligeledes et eksempel. Hvis man ønsker at fremme en udvikling, der kan begyndes af spekulative investorer (projekt igangsættes inden lejer er fundet), kan man tilrettelægge denne mulighed i form af at der bygges modulært over f.eks. 5 år, hvor bygningerne lejes ud successivt. Til slut vil bygningen fremstå som et samlet projekt, selvom den er opført i etaper over 5 år. Den metode anvendes i Taulov Dry Port ved Fredericia.

I relation til finansiering og risiko kan man ligeledes tilbyde optioner, der følger etaperne og betaling forfalder i forbindelse med den løbende udvikling. Særligt et tilbud om optioner på købesummens erlæggelse kan bryde med den situation, som er i markedet i dag med meget tale og lidt handling.

4.3 Lokale investorer

En konklusion af den dialog, projektet har haft med de lokale erhvervsinteresser er, at man er godt betjent på de lokationer, man befinder sig på i dag. Det vil sige de eksisterende erhvervsområder i og ved Faxe og Faxe Ladeplads, har den kapacitet og behov, der kan forudses – enten i form af eksisterende bygninger og/eller i form af de udvidelsesmuligheder, der måtte være tilknyttet arealerne, hvorpå virksomhederne ligger. Der kan derfor ikke forventes en videre interesse i arealer i Erhvervsparken ved Symbiosen.

5 Potentielle investeringer i Rønnede

Typen af investeringer, der kunne tænkes i erhvervsområdet vil hovedsageligt være lagerbyggeri, der er pladskrævende og eventuelt med synlighed fra motorvejen. Det kan være i form af transportcentre og klynger af lagerejendomme i specielt udlagte områder med en særlig infrastruktur, der understøtter formålet.

5.1 Logistik

Markedet peger på, at netop logistik kan være meget relevant for Erhvervsparken ved Symbiosen. Der er som nævnt i dag allerede henvendelser om denne type investering i området, og det må på den baggrund være den primære type investering, der kan forventes.

Mæglerne mener, den største interesse vil være i moderne lagerkapaciteter, der ikke er så arbejdskrævende at drive som f.eks. et omladelager. Sidstnævnte kategori ses i højere grad placeret tættere på København, fordi der er mere arbejdskraft i nærheden, og man er tættere på markedet.

5.2 Produktion

Som nævnt er der ikke på nuværende tidspunkt påvist en lokal interesse i at etablere sig i et nyt erhvervsområde ved Rønnede. Ligeledes er udbuddet af arbejdskraft en faktor, investorer eller virksomheder er meget bevidste om.

Moderne produktion er i dag i højere grad præget af arbejdskraft med en højere uddannelse end tidligere. I dag handler det meget om maskinovervågning, styring og programmering, og den arbejdskraft er i højere grad til stede i de større byer, hvorfor virksomhederne søger derhen – alene af den årsag.

En anden komplicerende faktor for produktion er miljøforhold i form af affald og udledninger. Er man klar til at kunne rumme og håndtere disse afledninger med henblik på støj, luft og vandudledninger?

5.3 Turisme

Der er blandt mæglere og DKNT enighed om, at Erhvervsparken ved Symbiosen ikke vil finde interesse blandt investorer i turisme. De større projekter lægges tættere på kysten, og det ses med Lalandia i Rødby og Søndervig på Vestkysten. Investorer vil hellere se på placeringer på f.eks. Østmøn, Lollands kyst og ved Marielyst på Falster. Dette til trods for, at der syd for Køge kun er få muligheder.

Der er dog mangel på korte overnatningsmuligheder i det Sydsjællandske, men der er også et hotelprojekt under planlægning ved afkørsel 38 drevet af ejendomsudvikleren Maycon fra Næstved. Skal der etableres hotel, vil det være lavprissegmentet, der danner grundlaget for en businesscase.

Skovtårnet, lokale attraktioner som f.eks. kalkbruddet og naturturisme, der er "groet nedefra" og fra de ressourcestærke godser er vejen frem for turisme, i stedet for at tænke det ind i Erhvervsparken ved Symbiosen.

6 Prisniveau

Der er en konsensus blandt de københavnske/internationale mæglere om, at en attraktiv pris for en byggeretsmeter i Erhvervsparken ved Symbiosen vil være i niveauet omkring 1.000 kr./m² pr. *byggeretsmeter* plus moms - alt afhængig af om man søger at kickstarte en udvikling eller om interessen er tilstrækkelig. Omregnet til en m² pris på areal ved en udnyttelse på 50% svarer det til en pris på 500 kr./m².

En lokal mægler er dog med afsæt i erfaringen fra Lolland-Falster og Sydsjælland – herunder kendskab til det konkrete område – mere moderat i sit prisoverslag. Her tænkes en pris på 250-350 kr./m² som mere realistisk. Ligger arealet i anden eller tredje række fra motorvejen er prisen nærmere nedad mod de 100 kr./m².

Overvejelser om betaling for byggemodning er i denne forbindelse meget relevante. Det koster f.eks. i dag op mod 80 kr./m² alene at anlægge vand/kloak til et større byggeri.

Eftersom der er forskel i vurderingerne ovenfor, kan man anlægge det synspunkt, at det er positivt for erhvervsparken. Hvis de københavnske/internationale mæglere har en pris på 500 kr./m² i tankerne på det teoretiske plan inkl. byggemodning – ja, så vil de blive positivt overraskede, når de på vegne af interesserede investorer undersøger mulighederne i Erhvervsparken ved Symbiosen.

Faktorer, der i øvrigt kan påvirke prisen er i øvrigt rummeligheden i bygningen. I dag opererer man ved lager/logistik med kubikmeter som en faktor for prissætningen. F.eks. vil et højlager med stor rummelighed give en højere byggeretsmeterpris.

Prisen er naturligvis også afhængig af, om arealerne er byggemodnede eller om investor skal forestå denne udgift. Et vist niveau af byggemodning på arealerne er at foretrække, da det vil øge for interessen for at undersøge mulighederne mere detaljeret.

Som nævnt ovenfor i afsnit 4.2 nederst om spekulativt byggeri kan en udvikling befordres ved at arbejde med at optioner eller lignende konstruktioner.