

PRESSEMEDDELELSE

Cityringen vil ændre ejendomsmarkedet

Når Københavns nye Metro-linje åbner i 2018, bliver der vendt op og ned på ejendomsmarkedet i Hovedstaden. Nye erhvervsområder bliver attraktive, mens nogle af de eksisterende vil få det sværere, lyder eksperternes vurdering.

I 2018 åbner efter planen en ny Metro-linje, Cityringen, i København. Som navnet antyder tegner den nye linje en ring omkring det gamle København K., som traditionelt er hjemsted for hovedstadsområdetets bedste erhvervsområder – med de dyreste lejemål inden for retail og kontor. Det kan Cityringen ændre på. De 17 Metro-stationer langs den 16 kilometer lange nye linjeføring ændrer hovedstadens passagerstrømme. Den kollektive trafik får et ansigtsløft, som på sigt kan få stor betydning for ejendomsmarkedet, lyder eksperternes vurdering.

”Bedre kollektive befordringsmidler vil ligesom andre infrastrukturelle tiltag kunne påvirke efterspørgselen efter såvel bolig- som erhvervsjendomme i de berørte områder,” mener chefkonsulent, cand. polit Bjarne Boye-Nielsen fra det uafhængige analysehus BBN Consult i Holte.

”Den nye Metro Cityring, der forbinder dele af København, som ikke tidligere har været forbundet, med hurtige og behagelige forbindelsesveje vil kunne skabe interessante forandringer på ejendomsmarkedet. Det skal også ses i lyset af planerne om indførelse af trængselsafgifter - road pricing - i hovedstadsregionen inden for en overskuelig årrække, hvilket i stor udstrækning kan påvirke privatbilismens adfærdsmønstre.”

Stigninger på 20 procent

Den kommende Metro Cityring vil være længe undervejs. Først skal en stor del af København graves op, bores ud og siden tildækkes igen. Anlægsarbejdet kan godt blive en negativ faktor for de erhvervsjendomme, der befinder sig i de berørte områder.

Men siden skal frugterne høstes. Når passagererne først begynder at strømme i Cityringen, kan det hurtigt få en afsmittende, positiv effekt på ejendomspriserne. Det vurderer afdelingsdirektør Bjarne Bering fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

”Cityringen vil få stor betydning for visse erhvervsområder langs linjen. En stor del af stationerne er placeret i boligområder, men der er også stationer, som placeres tæt på erhvervs- og butiksområder. Også de erhvervscentre, der allerede har én Metro-linje, vil få gavn af den øgede passagertrafik. Man ved, at en Metro-station har en positiv effekt inden for 1000 meter fra stationen,” siger han.

”Der bliver langt flere stationsnære områder i København, og det er positivt for ejendomsmarkedet. Alt andet lige vil vi let komme til at se en stigning i lejeniveauerne og ejendomspriserne i de berørte områder i størrelsesordenen 20 procent. Det gælder både for kontor samt retail. Man kan populært sige, at Cityringen vil udvide det nuværende København K.”

Nye attraktive lokaliseringer

Etablering af den nye Metro Cityring vil ifølge Bjarne Boye Nielsen kunne betyde, at nye lokaliseringer kan blive attraktive som domicilområde for erhvervsvirksomheder, afhængig af virksomhedens art samt områdetets karakter og tiltrækningskraft. ”På den anden side vil det også kunne bevirke, at mobiliteten for borgere i de kommende stationsnære områder øges, og de vil

være mere indstillet på at søge arbejde i andre geografiske dele af hovedstadsområdet end tilfældet er i dag,” siger chefkonsulenten.

”Tilgængeligheden vil forbedres markant - både med hensyn til bekvemmelighed og transporttid. Øget tilgængelighed vil andet lige have en positiv prisseffekt, som kan betyde øgede ejendomspriser og stigende kvadratmeterlejer. Det vil stort set kunne gælde alle former for ejendomme, måske med undtagelse af detailhandel, når der ses bort fra mindre dagligvareforretninger, idet den øgede mobilitet også kan tilskynde til, at man oftere handler længere væk, f.eks. i storcentre tæt ved andre metrostationer.”

Gamle områder betaler prisen

Cityringen er imidlertid ikke en god nyhed for alle dele af ejendomsmarkedet i København. Eksperterne forudser, at visse af de eksisterende erhvervsområder kan komme til at betale prisen.

”Der bliver alt andet lige ikke skabt flere arbejdspladser eller virksomheder i København. Ud fra vægtstangsprincippet må det derfor gå ud over nogle lokaliteter, når efterspørgslen stiger i et nyt område. Det vil sandsynligvis ske nogle af de steder, hvor lejen i dag er forholdsvis høj,” siger Bjarne Bering.

”Jeg tror især, det vil gå ud over de mellemstore og store lejemål i Ørestad City samt ved forlængelsen af Kalvebod Brygge omkring Fisketorvet. Her er Cityringen ikke en god nyhed. Begge steder har man de senere år opført nye, store erhvervsjendomme til en forholdsvis høj leje. Det er ikke utænkeligt, at mange virksomheder i stedet vil foretrække en placering i det nye, udvidede København K.”

Bjarne Boye Nielsen er enig i denne vurdering. Også han forudser, at de nye områders tiltrækning vil ske på bekostning af andre dele af byen, nemlig dem med den dårligste infrastruktur, hvor priserne kan stagnere eller sags falde, når følgerne af Cityringen bliver en realitet.

”Kun i den udstrækning at et stærkt forbedret offentligt befordringssystem i København generelt kan tiltrække borgere og virksomheder udefra, skønnes det at kunne blive til en gevinst for hele hovedstadsområdet. Det er dog før set, at hovedstæder med attraktive kollektive trafikmidler har kunnet tiltrække sig udenlandske virksomheders interesse. I Københavns tilfælde vil den tætte Metro-forbindelse til lufthavnen være et stort plus,” siger Bjarne Boye Nielsen.

Her vil priserne stige mest

Bjarne Bering og EDC Erhverv Poul Erik Bech har set nærmere på de 17 Metro-stationer langs Cityringen. Her tegner der sig et klart billede af, hvor den positive effekt for ejendomsmarkedet bliver størst, idet analysen ikke omfatter boligmarkedet – det er en anden, lige så positiv historie.

Metro-stationen ved Enghave Plads er godt nyt for det store Carlsberg-udviklingsområde, som befinder sig i gå-afstand. På Frederiksberg vil linjeføringen styrke detailhandelen i og omkring Frederiksberg Centret samt langs Falkoner Allé. Stationen på Nørrebro vil give et løft til Nørrebro Bycenter samt erhvervsområdet omkring Enigheden.

Ydre Østerbro vil også mærke den positive effekt. Her vil stationerne ved Vibenshus Runddel og Poul Henningsens Plads have en afsmittende effekt på kontortårnene i Parken, erhvervslejemålene langs Lyngbyvej samt området ved Universitetsparken og omkring Rigshospitalet. Også området ved Østre Gasværk og omkring Nordhavn Station vil få et løft.

Indre Østerbro får også gavn af Cityringen. Hele butiks- og kontorområdet omkring Trianglen vil mærke den nye station ved Trianglen, mens den i forvejen travle Østerport Station bliver endnu vigtigere – til gavn for Amerikas Plads og de nærliggende erhvervsområder.

Påvirker allerede markedet

Ifølge Bjarne Boye Nielsen er det en god idé for ejendomsinvestorerne at følge med i udviklingen omkring den nye Metro Cityring. Effekten vil nemlig kunne måles inden længe, forudser han.

”I og med at lejetækken for hovedstadens forskellige bydele ændres, vil ejendomsinvestorer



interesse også påvirkes. Tilgængelighed - også i relation til beliggenhed - er en af de vigtige

faktorer inden for prisdannelsen på fast ejendom, om end den på trods af Cityringens kvaliteter næppe kan kompensere f.eks. inspirerende havneområders fortrin som domiciladresse," siger han. "Da investering i ejendomme ofte er en langsigtet disposition, vil der allerede nu blive taget højde for Cityringen og dens mulige konsekvenser for prisudviklingen," siger Bjarne Boye Nielsen.

Yderligere oplysninger kan hentes hos:

Bjarne Bering, Afdelingsdirektør

Tlf.: 33 30 10 20

email: bb.114@edc.dk