

# Provinsens erhvervsejendomme på taberkurs

**Virksomheder vælger i stigende grad København som domicilby. Massiv pukkel af tomme ejendomme skærper udkantsproblematik**

■ **UDKANTSPROBLEMATIK**  
Af Jette Warrer Knudsen

Hun kæmper for at få afsat for tre mia. kr. ejendomme, heraf mange i provinsen. Og hun lægger ikke skjul på, at opgaven er gigantisk – og tæt på at være uløselig. **Solveig Rannje**, ejendomsdirektør i **Finansiel Stabilitet** har på ingen måde arvet ejendoms-mæglerens nærmest indgroede optimisme.

Og det handler ikke om finanskrise, men om en udvikling, der ikke bare vil medføre store tab, men også skade landets sammenhængskraft.

vi ikke ligesom med finanskrisen kan arbejde os ud af. Den er kommet for at blive,” siger Solveig Rannje.

## Skaber spøgelsesbyer

Konsekvensen bliver en massiv ophobning af ejendomme i provinsen, som i stigende grad får spøgelsesbyer med tomme eller halvtomme erhvervsbygninger. En udvikling, der vil skubbe endnu mere gang i udkantsproblematikken.

Solveig Rannje gør opmærksom på, at Finansiel Stabilitet ikke er sat i verden for at drive spekulativ virksomhed men derimod for at begrænse

de tab på ejendomme, som Finansiel Stabilitet har overtaget fra bankerne.

“Vi ved, at vi ikke har ubegrænset tid, men vi kender heller ikke vores exit,” siger Solveig Rannje og tilføjer:

“Det eneste, vi kan gøre, er at være skarpe på at se, hvordan vi kan gøre vores

**“Det eneste, vi kan gøre, er at være skarpe på at se, hvordan vi kan gøre vores ejendomme mere egnede til fremtiden”**

Solveig Rannje, ejendomsdirektør, Finansiel Stabilitet

“Vi må erkende, at den demografiske udvikling mere og mere går væk fra provinsen og mod København. Det betyder, at flere og flere virksomheder forlader de mindre provinsbyer for i stedet at satse på hovedstaden og i nogen udstrækning på Aarhus og Trekantsområdet. Det er en udvikling, som



## 5 Spørgsmål

Af Jette Warrer Knudsen, journalist

### Ødelægger sammenhængskraften

**1 Hvorfor er det så stort et problem, at flere og flere virksomheder vælger København som domicilby?**  
Fordi det er med til at skærpe udkantsproblematikken. I en tid, hvor det i forvejen er meget svært at få gang i væksten, sender fraflytningen nogle meget negative signaler i forhold til at satse på at drive virksomhed fra provinsen. Samtidig er den store overkapacitet af ejendomme med til at skabe store ubalancer i prisdannelsen på erhvervsejendomme.

**2 Er Danmark ramt hårdere end de øvrige skandinaviske lande?**  
Ja. Det skyldes andre finansierings- og afskrivningsregler samt, at man f.eks. i Sverige har nogle helt andre holdninger til, hvor lang tid en bygning skal stå.

**3 Hvad er konsekvensen af, at der er så stor tomgang på erhvervsboligområdet i provinsen?**  
Det er, at vi vil opleve hele områder eller kvarterer med halv- eller heltomme bygninger til skade for fremdriften i de mindre provinsbyer.

**4 Hvilke redskaber kan reducere den negative udvikling?**  
Andre afskrivningsregler på kontorejendomme. Som det er nu, holder en kontorejendom sin værdi i hele sin levetid. Dermed får den hurtigt en værdi, som ikke er tilpasset virkeligheden. Koblet sammen med, at vi ændrer vores syn på, hvor mange år en ejendom skal være i drift, vil det langt hen ad vejen være med til at få ryddet op, så der ikke er så meget tomgang i provinsen. Samtidig er det vigtigt at tænke i helt nye baner i forhold til, hvad en bygning også kan bruges til. Flexibilitet er nøgleordet.

**5 Er det muligt at få nye aktører på banen?**  
Ja. I en tid med meget stramme kommunale budgetter er det oplagt, at kommunerne kan overtage mange af de tomme erhvervsboliger. Nye lokalplaner og ikke mindst satsning på nye uddannelser og dermed campus-områder, gør det oplagt for kommunerne at købe eller leje ledig kapacitet.

ejendomme mere egnede til fremtiden. Nøgleordet er bl.a. fleksibilitet i forhold til, hvordan en ejendom kan anvendes. Det handler derfor for os om at kunne skabe drift og cashflow i en ejendom. Hvis vi kan det, så skal køberne nok komme. Det værste er tomgang,” fastslår Solveig Rannje.

### Jagt på nye aktører

Hun tilføjer, at Finansiel Stabilitet arbejder målrettet med at finde nye aktører, der med fordel kunne gå ind som køber eller lejer.

Kommunerne er et eksempel på en aktør, som selskabet er begyndt at satse mere på. Kommunerne nye lokal- og strategiplaner samt målsætninger om at tiltrække nye uddannelser er noget, som Finansiel Stabilitet kan bruge.

Hos rådgivningsvirksomheden Magnipartners ser direktør og partner **Jens Erik Gravengaard** også mørkt på situationen.

Han vurderer, at vi i den kommende tid vil se, at flere banker bliver tvunget til at realisere store tab på deres ejendomsporteføljer.

“Det vil få store konsekvenser



Ifølge Jens Erik Gravengaard, direktør og partner i rådgivervirksomheden Magnipartners, bør Danmark gøre som bl.a. Sverige og revurdere sin holdning til, hvor gamle kontor- og domicilbygninger højst kan være. Den skal være meget kortere, end den er i dag. Foto: Thomas Nielsen

## ... Provinsens erhvervs- ejendomme på taberkurs

og vil betyde, at priserne på erhvervsjendomme vil blive presset yderligere i bund. Vi vil opleve, at det fra at være et ejerproblem bliver et samfundsproblem, som politikerne bliver nødt til at gøre noget ved,” understreger han.

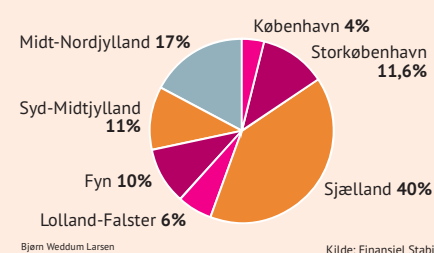
### Revurdere levetiden

Jens Erik Gravengaard ser to oplagte værktøjer. For det første skal vi til at revurdere en ejendoms levetid. Den skal være meget kortere, end den er i dag, og i den forbindelse kan vi med fordel skele til, hvad man har gjort i Sverige og USA. Og så skal afskrivningsreglerne på det danske erhvervsjendoms marked laves om, mener han.

“Efter gældende regler kan der ikke afskrives på kontorejendomme. De står til den samme værdi i hele levetiden og er ikke opgraderet til virkeligheden i dag. Dermed er risikoen for teknisk insol-

### Provinsen er det sorte får i opgørelsen af ejendomme, sat til salg hos Finansiell Stabilitet

Antal ejendomme/sager fordelt på landsdele



vens stor, fordi den belånte ejendoms værdi ikke er tidsvarende,” forklarer Jens Erik Gravengaard.

### Uheldig cocktail

Han vurderer, at den lave rente, koblet sammen med den store ledige kapacitet på erhvervsjendomme i provinsen er en uheldig cocktail.

“Det har jo aldrig været billige at bygge nyt. Det betyder, at virksomheder, der står til at flytte ind i nye lokaler ofte vil vælge at bygge nyt i stedet for at skulle reparere på en eksisterende bygning. Og det svækker også de mindre provinsbyers position,” forklarer Jens Erik Gravengaard.

jekn@borsen.dk

### ■ PROVINSFLUGT

AfJette Warrer Knudsen

For få år siden stod det som et markant prestigebyggeri og et drømmedomicil. Nu fire år efter risikerer **Max Banks** tidligere hovedsæde på Næstved Havn at ende i gruppen med andre usælgelige ejendomme i provinsen. Det begyndte ellers så godt.

“Vi gik ind i projektet i de år, da alt kunne lade sig gøre,” siger adm. direktør **Ole Steensbro, Nordicom**, der ejer den tidligere domicilbygning.

### Skæbnen forseglet

Ejendommen kostede omkring 70 mio. kr. at opføre. Eksemplet viser i alt sin tydelighed, hvilken skæbne mindre provinsbyer risikerer at skulle imødesee i takt med, at virksomheder, når de skal vælge hovedsæde, beslutter sig for at rette pælen mod København, mens de i deres slipstrøm efterlader masser

af ledig, nærmest nyopført erhvervsboligkapacitet i provinsen. En proces, som ifølge flere kilder allerede er i fuld gang, og som vil blive skærpet i de kommende år.

### Generel afmatning

Hos Nordicom oplever man da også, at det bliver stadigvæk vanskeligere at sælge erhvervsjendomme i provinsen. Ole Steensbro mener, at den store domicilbygning, som Maxbank

lejning er det lidt bedre, men priserne er slet ikke på samme niveau som tidligere,” siger Ole Steensbro og tilføjer, at den 5.500 kvadratmeter store domicilbygning allerede tilhører en anden tid, selvom det kun er fire år siden, den blev opført.

“I en by som Næstved bliver det meget vanskeligt at finde en køber, som vil have brug for så stor en bygning. Det var ikke noget, man tænkte på i de glade dage for fem-seks år siden,”

*“Uden for København har vi generel afmatning og en meget lille efterspørgsel, når det drejer sig om køb”*

Ole Steensbro, adm. direktør, Nordicom

har fraflyttet, bliver meget svær at sælge.

“Uden for København har vi generel afmatning og en meget lille efterspørgsel, når det drejer sig om køb. Mht. ud-

siger Ole Steensbro og tilføjer, at Nordicom arbejder tæt sammen med Næstved Kommune om at få gjort brug af den store bygning på havnen.

jekn@borsen.dk