

Strategiproces Glostrup Bymidte



1. møde i erhvervsgruppen
28. oktober 2015

Dagens program

- > **16.00 – 16.10:**
Velkomst samt gennemgang af strategiprocessen og arbejdsgruppens rolle / v. kommunaldirektør Morten Winge
- > **16.10 – 16.20:**
Præsentationsrunde
- > **16.20 – 16.50:**
Gennemgang af Glostrups erhvervsstruktur og erhvervmæssige styrkeområder / v. Cand. polit. Maja Appel, COWI
- > **16.50 – 17.10:**
Gennemgang af den aktuelle efterspørgsel efter erhvervslokaler og -områder/ v. Sektionsleder Anders Richelsen, COWI
- > **17.10 – 17.20:**
Pause
- > **17.20 – 17.40:**
Gruppearbejde: Hvad er områdets styrker og udfordringer?
- > **17.40 – 17.55:**
Opsamling og fælles diskussion
- > **17.55 – 18.00:**
Tak for i dag /v. kommunaldirektør Morten Winge



Glostrups erhvervsstruktur og erhvervsmæssige styrkeområder

- > Udviklingen i eksisterende erhverv i Glostrup
- > Hvilke brancher er beskæftigede i Glostrup i forhold til nærområde
- > Hvilke brancher er Glostrup specialiseret indenfor



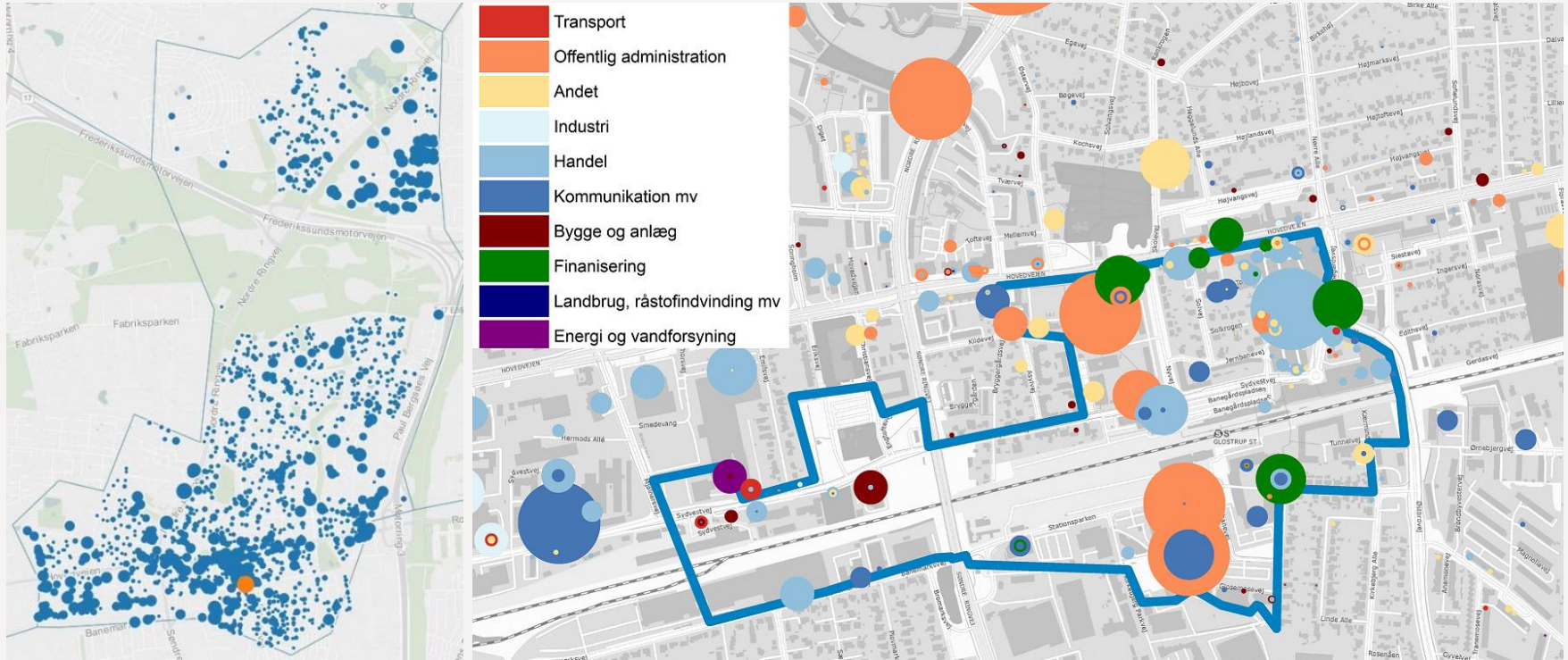
Arbejdspladser

Glostrup har relativt mange arbejdspladser pr. 100 indbygger i forhold til landet som helhed og i forhold til de omkringliggende områder.

	Antal arbejdspladser 2013	Antal arbejdspladser 2008	Udviklingen fra 2013-2008 (pct.)	Antal arbejdspladser pr. 100 25-64 årige i 2008	Antal arbejdspladser pr. 100 25-64 årige i 2013
Hele landet	2.689.830	2.841.785	-5,3	96	91
Region Hovedstaden	934.405	948.531	-1,5	105	104
Vestegnen	147.768	155.634	-5,1	116	111
Glostrup	20.931	20.889	0,2	185	183

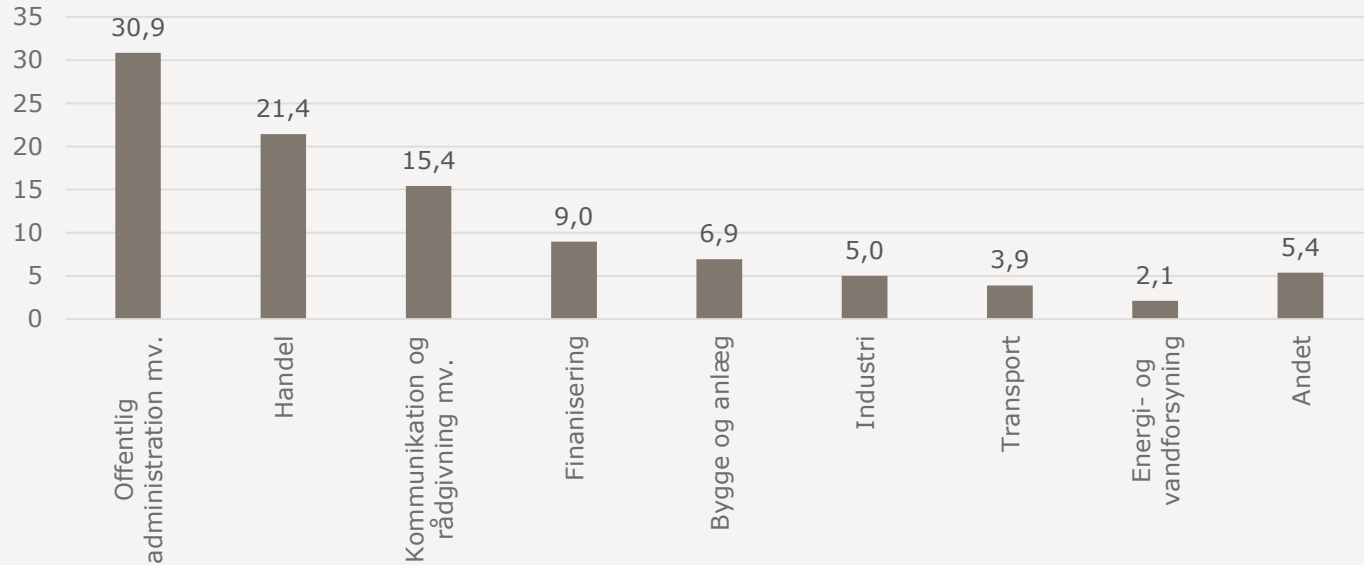
Antallet af arbejdspladser i 2013 i Glostrup og omkringliggende områder, samt arbejdspladser pr. 100 indbygger i aldersgruppen 25-44 årige i år 2008 og 2013.

Kort over arbejdspladser



Branche fordelingen i Glostrup

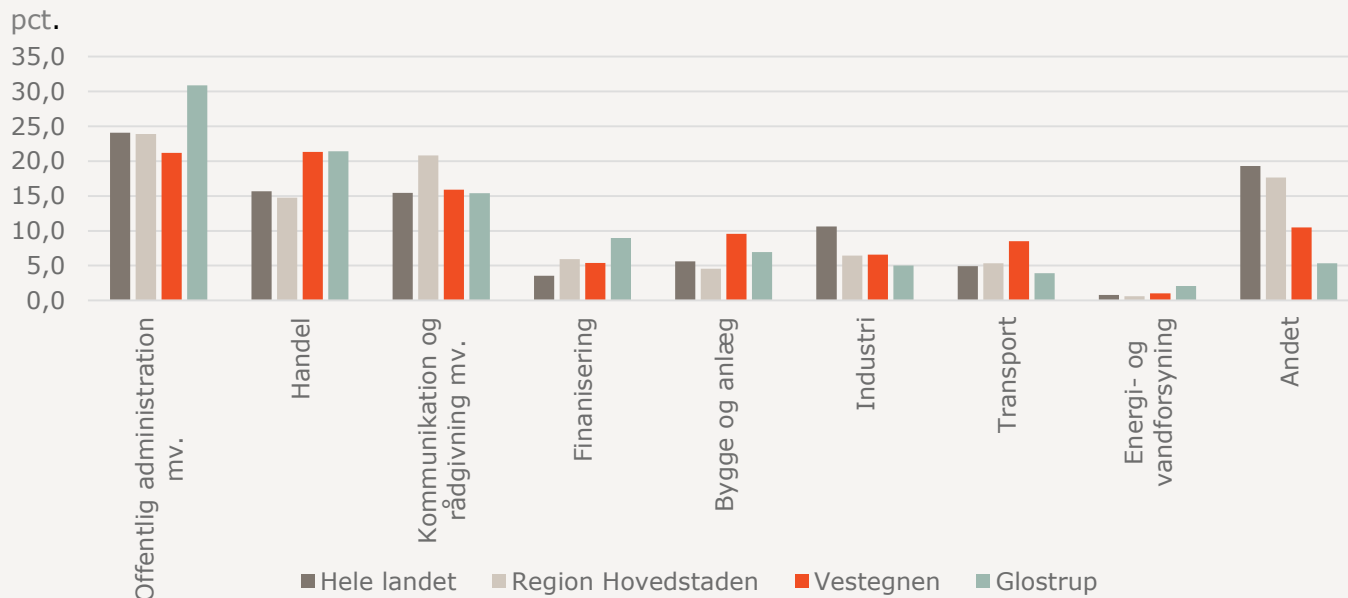
Omkring 30 pct. af samtlige arbejdspladser i Glostrup kommune ligger indenfor offentlig administration, sundhed mv..



Andel af arbejdspladser fordelt på brancher i år 2013

Branche fordelingen i omkringliggende områder

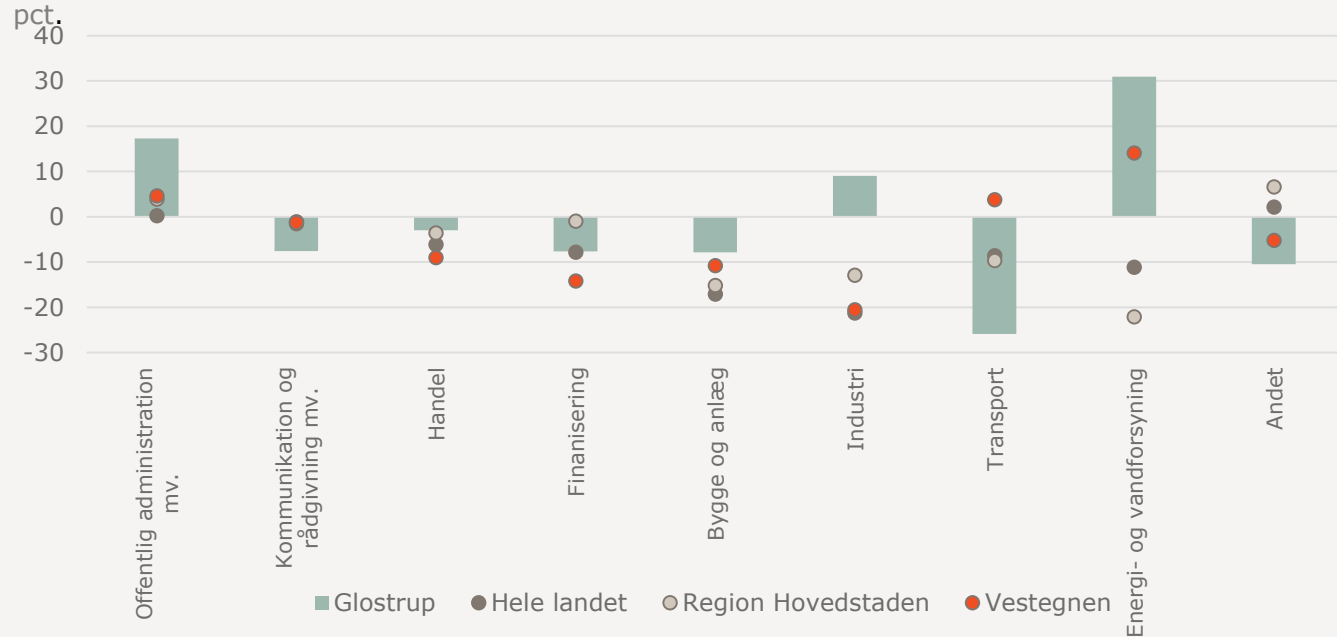
Glostrup har en højere andel af arbejdspladser indenfor offentlig administration mv. samt inden for finansiering.



Andel af arbejdspladser fordelt på brancher i omkringliggende områder i år 2013

Udviklingen i branchefordelingen

Der har været en relativ større stigning i antallet af arbejdspladser inden for offentlig administration og energi- og vandforsyning samt et relativ større fald inden for transport.



Procentvise udviklingen i antallet af arbejdspladser fra 2008-2013 fordelt på brancher - Sammenlignet med omkringliggende områder

Erhvervsspecialisering i Glostrup

Glostrup er særligt specialiseret indenfor finansiering samt energi- og vandforsyning



Erhvervsspecialisering viser kommunes andel af arbejdssteder inden for en given branche i forhold til andel arbejdspladser på landsplan.

Opsamling

- › Der er knap 21.000 arbejdspladser placeret i Glostrup kommune.
- › En stor andel af arbejdspladserne er beskæftigede indenfor offentlig administration.
- › Stigningen i antallet af arbejdspladser indenfor offentlig administration, skyldes særligt at fødevarestyrelsen flyttede til Glostrup i perioden 2008-2013.
- › Glostrup er særligt specialiseret inden for brancherne finansiering og Energi- og vandforsyning, men med relativt få arbejdspladser.

Udviklingen i efterspørgsel efter erhvervsbyggeri

Hvad er den generelle efterspørgsel efter erhvervsjendomme i hovedstadsområder, langs Ring 3 og i Glostrup?



Mange ledige erhvervslokaler og stor rummelighed for nybyggeri

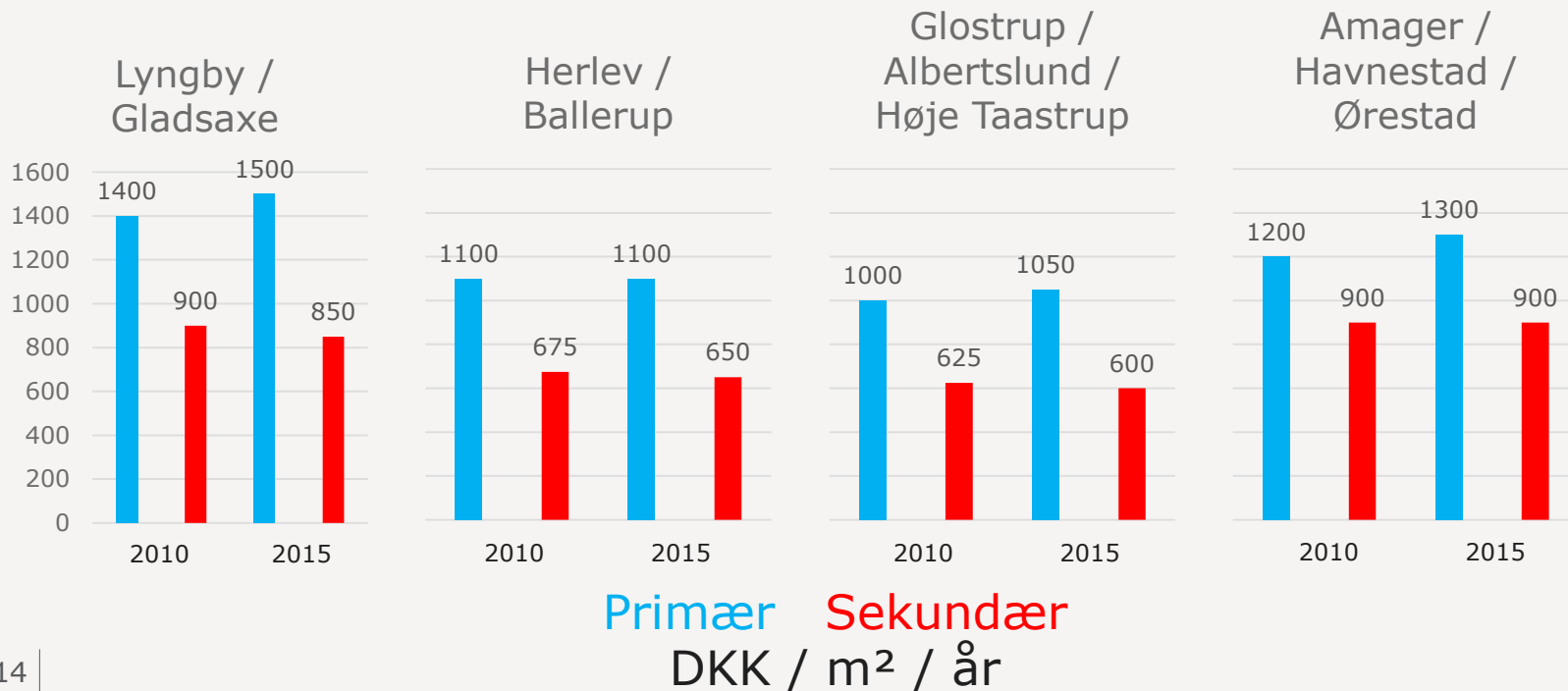
- > Mange ledige kontor m² i Københavns omegn - ca.15 % tomgang (i alt ca. 560.000 m²) .
- > Tomgangen for lokaler til lager og produktion er ca. 6% (i alt ca. 463.000 m²)
- > De byomdannelsesområder kommunerne langs den kommende letbane har udpeget, kan skønsmæssigt rumme 3.8 mio. etagemeter erhvervsbyggeri



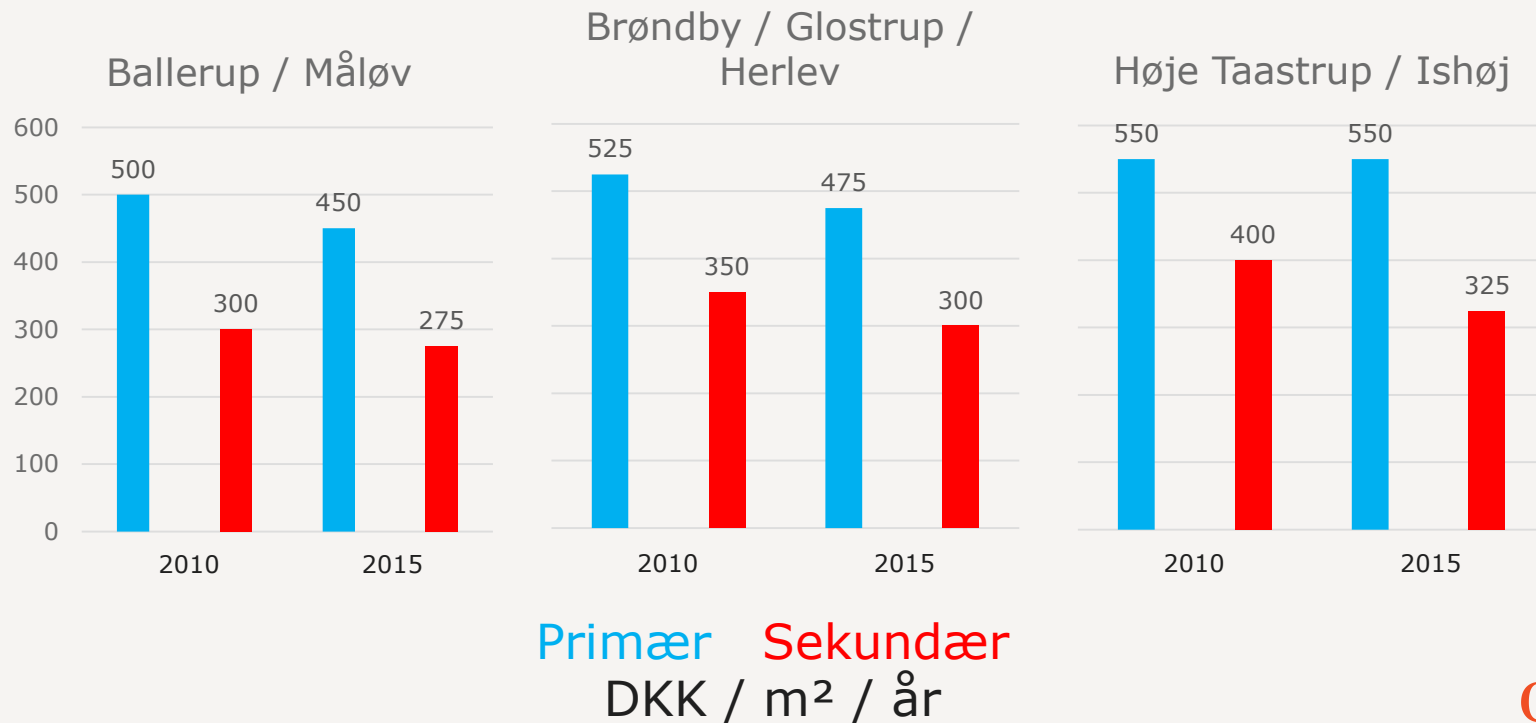
Også tomgang i Glostrup



Stabil prisudvikling på kontorlejemål – men på relativt beskedent niveau



Faldende priser på industri og logistiklejemål



Tomgangs oversigt

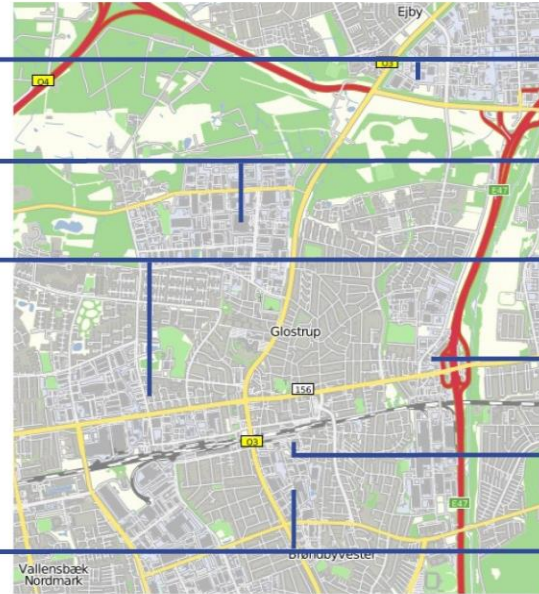
Lager & Produktion

Ejby industri kvarter:
13.686 m²
2 enheder
337 kr/m² gennemsnit

Herstedøster:
37.913 m²
21 enheder
340 kr/m² gennemsnit

Sydvestvej m.m.:
889 m²
2 enheder
400 kr/m² gennemsnit

Kirkebjerg:
1.676 m²
3 enheder
350 kr/m² gennemsnit



Kontor

Ejby industri kvarter:
21.680 m²
10 enheder
802 kr/m² gennemsnit

Herstedøster:
61.060 m²
52 enheder
702 kr/m² gennemsnit

Sydvestvej m.m.:
8.943 m²
9 enheder
656 kr/m² gennemsnit

Hvissinge:
1.974 m²
2 enheder
697 kr/m² gennemsnit

Bymidten:
33.427 m²
33 enheder
560 kr/m² gennemsnit

Kirkebjerg:
345.573 m²
39 enheder
729 kr/m² gennemsnit

Lager & Produktion-tomgang i alt:
54.164 m²
28 enheder
357 kr/m² gennemsnit

Kontor-tomgang i alt:
472.657 m²
145 enheder
691 kr/m² gennemsnit

Fortsat nybyggeri

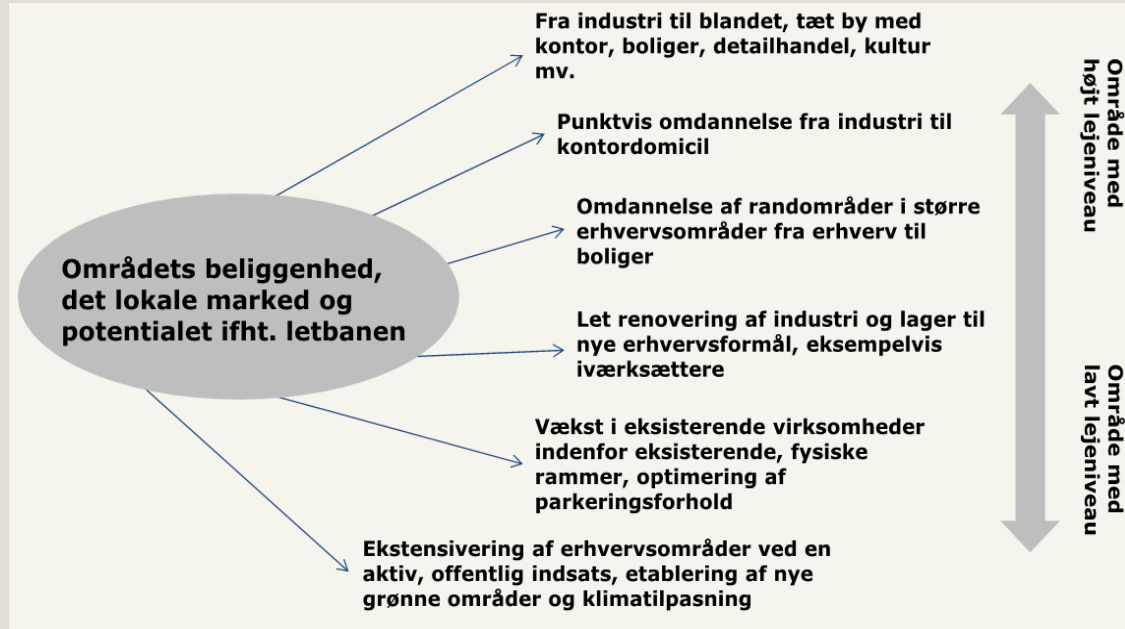
- > Samtidig med høj tomgang er der en (beskeden) efterspørgsel efter nybyggeri til kontor der er plads- og energieffektivt og tæt på den kvalificerede arbejdskraft



Flintholm 2006 og 2014



Udviklingspotentialer



Erhvervsudvikling og bykvaliteter - tre tommelfingerregler



Tilgængelighed og infrastruktur



Rekreative tilbud til medarbejdere og kunder



Synergieffekter og fælles formål

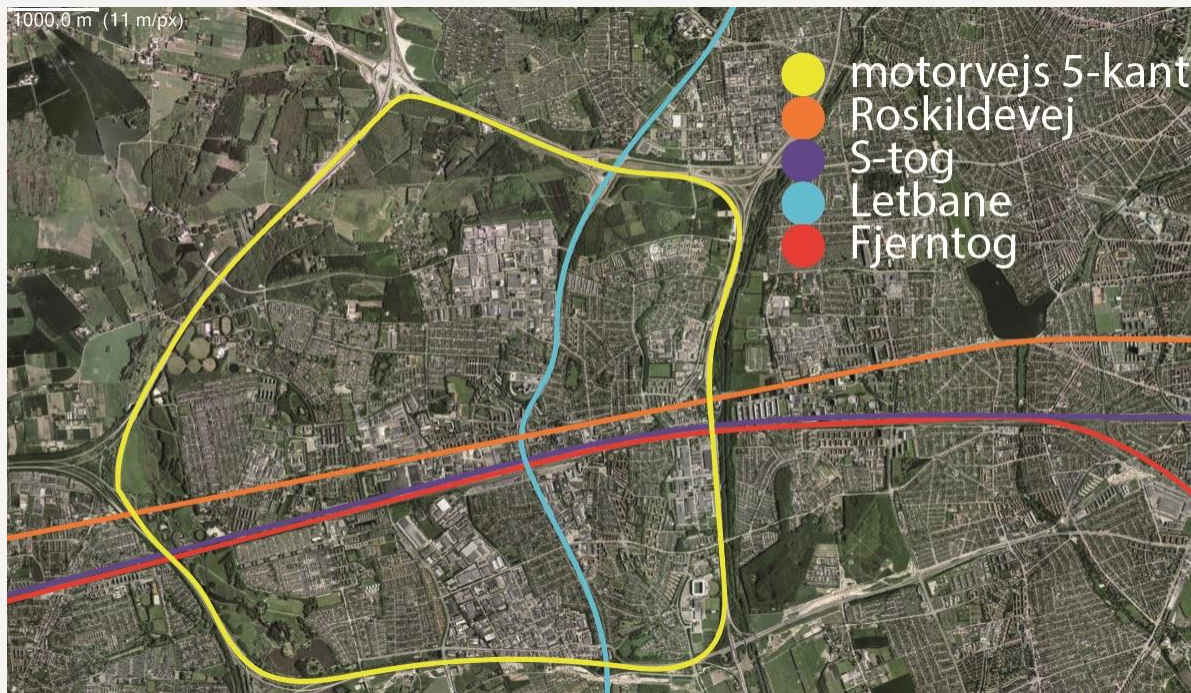
Fra Virksomheders værdisætning af byrummets kvaliteter, Panduro, Toke Emil; Lundhede, Thomas; Thorsen, Bo Jellesmark, Kbh. universitet 2014



Tilgængelighed og infrastruktur

"Der skal være let adgang for kunder og medarbejdere, og derfor har nærhed til stationer, metro, større veje, og vejkryds stor positiv betydning for værdien af erhvervslejemål og kan betyde et tillæg på op til 50 % på kvadratmeterprisen".

Tilgængelighed i top med både kollektiv trafik og bil!

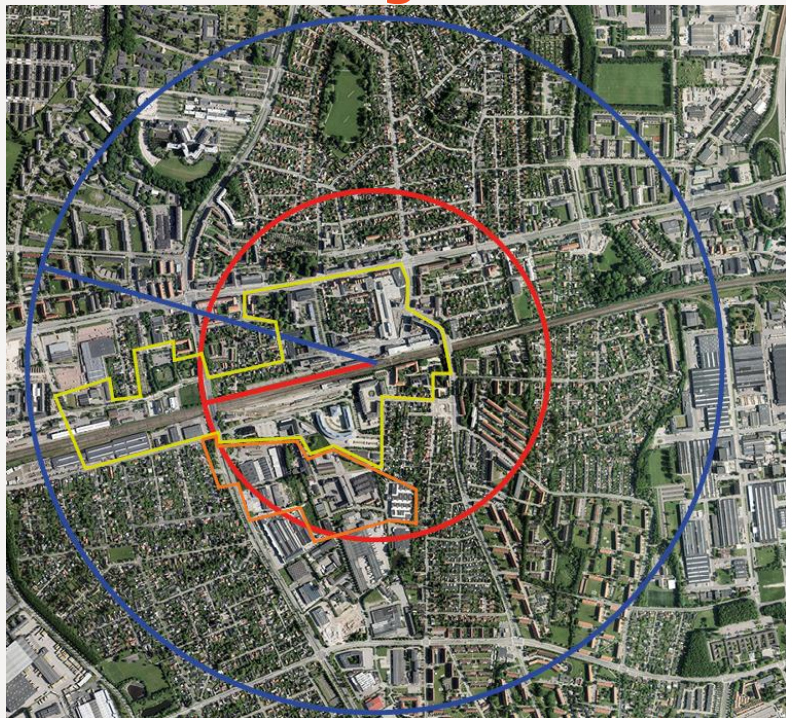






Største station på letbanestrækningen

- > Glostrup forventes at få 6.000 passagerer i døgnet



Stor rummelighed indenfor det stationsnære område



-  Udviklingsområde, Glostrup
-  Udviklingsområde, Brøndby
-  Stationsnære Område
-  Stationsnære Kerneområde

Opsamling

- > Mange ledige arealer og lokaler til erhverv i Hovedstadsområdet – hård konkurrence mellem kommuner.
- > Lejepriser ligger i dag i underkanten ift. at finansiere nybyggeri
- > Glostrup bymidte har allerede i dag en meget god tilgængelighed med både offentlig transport og med bil
- > Tilgængeligheden vil blive endnu bedre med letbane og stop for fjerntog.

Gruppearbejde

- > Hvad er fordelene ved som virksomhed at være lokaliseret i Glostrup?

- > Hvilke udfordringer er der?