



## **Bilag 6 - Erhvervsstruktur og erhvervsbyggeri**

Dette notat indeholder en kort beskrivelse af udviklingen i Københavns erhvervsstruktur de seneste 10 år.

Notatet beskriver endvidere de senere års erhvervsbyggeri og i forlængelse af det skitseres forventningerne til de næste års erhvervsbyggeri.

Endelig indeholder notatet en gennemgang af vækstvirksomheders lokalisering præferencer

### **Københavns brancher**

Branchestrukturen i København er i forhold til regionen og hele landet præget af en meget stor andel arbejdspladser inden for Forretningsservice, Offentlig administration, Kultur og organisationer mv. samt

Figur 1 <sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Branchen Landbrug er selvsagt næsten ikke repræsenteret i København og derfor udeladt af figuren.

Sagsnr.  
2011-30947

Dokumentnr.  
2011-162812

Sagsbehandler  
Jakob Hjortskov Jensen  
Tue Rex

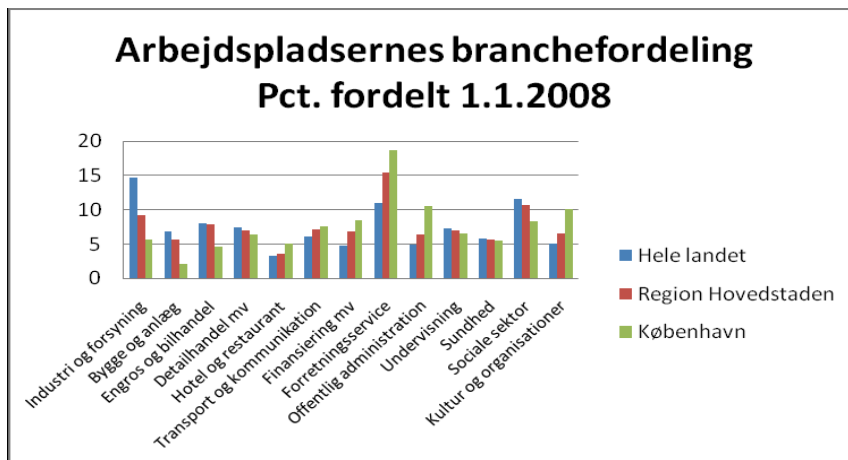
### **Center for Byudvikling**

Rådhuset  
1599 København V

Telefon  
3366 2516

E-mail  
JHJ@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

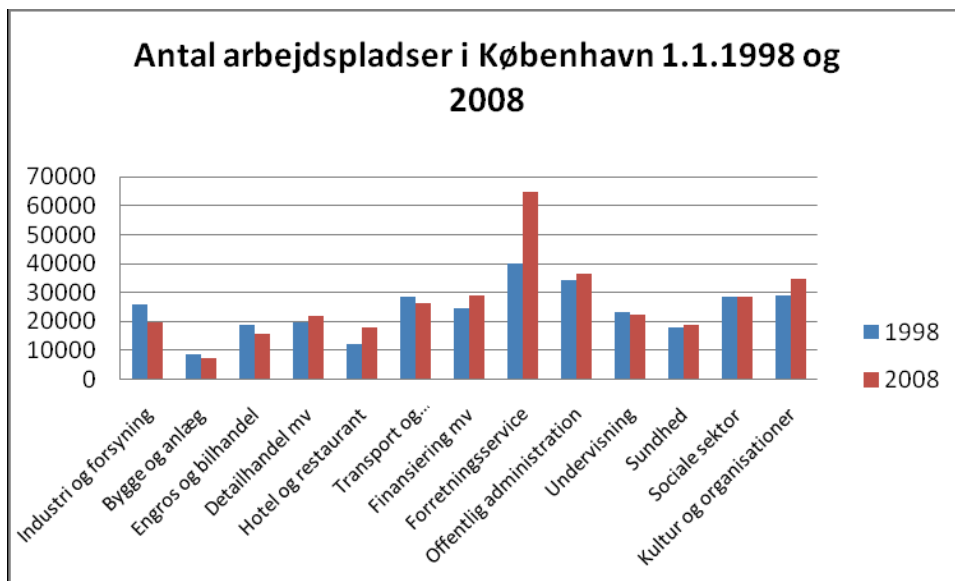


Kilde: Danmarks Statistik. Statistikbanken Matr.RASx

Finansiering mv. I mindre grad er også Hotel og restaurant samt Transport og kommunikation overrepræsenteret i København. Til gengæld er Industri, Bygge og anlæg og Engroshandel voldsomt underrepræsenteret, ligesom i mindre grad den sociale sektor.

Udviklingen siden 1998 har efter et mindre konjunkturtilbageslag 2002-2004 medført at København i 2008 har 346.000 arbejdspladser eller 32.000 eller 10 pct. flere end i 1998. Det er ubetinget branchen Forretningsservice som har domineret denne vækst med en tilvækst på 24.000 arbejdspladser, hvilket svarer til en imponerende stigning på 61 pct. Men også den mindre branche Hotel og restaurant har skabt 5.500 arbejdspladser svarende til en vækst på 45 pct. Omvendt tabte først og fremmest Industri i København 6.500 eller 25 pct. af sine arbejdspladser, mens Bygge og anlæg, Engroshandel og Transport og kommunikation stod for mindre fald.

Figur 2

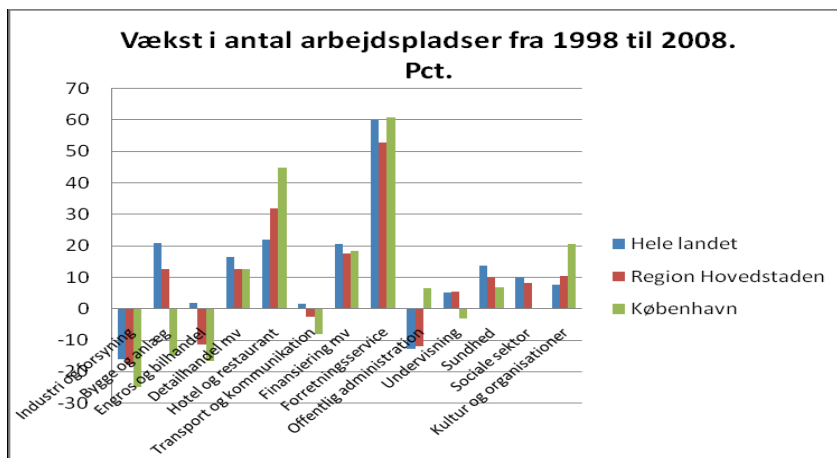


Kilde: Danmarks Statistik. Statistikbanken Matr.RASx

Når de københavnske tal for branchernes vækst sættes i forhold til de tilsvarende tal for regionen og hele landet ses det, at den store vækst for Forretningsservice blot svarer til væksten andre steder, men at væksten i Hotel og restaurant og i Kultur og organisationer er unik for København. Især Bygge og anlæg, men også Industri, Engroshandel og Transport og kommunikation har klaret sig særlig dårligt i København. Brancherne Undervisning, Sundhed og Social sektor har haft mindre fremgang i København end uden for, mens Offentlig administration kun har haft fremgang i København.

Over de sidste godt 10 år har der været en markant fremgang i arbejdspladstallet for København på 12 pct, overfor regionens 9 pct. og hele landets 7 pct., men hvis man antog at København branche for branche havde haft samme vækstprocenter som hele landet ville København have haft en anelse flere arbejdspladser. Københavns voksende antal arbejdspladser skyldes således at byen har et godt udgangspunkt i en stor og velrepræsenteret vækstbranche som Forretningsservice og suppleret med, at der har været en særlig vækst i Hotel og restaurant, Offentlig administration samt Kultur og organisation. I de øvrige brancher er det i forhold til landsudviklingen gået relativt neutralt eller direkte dårligt.

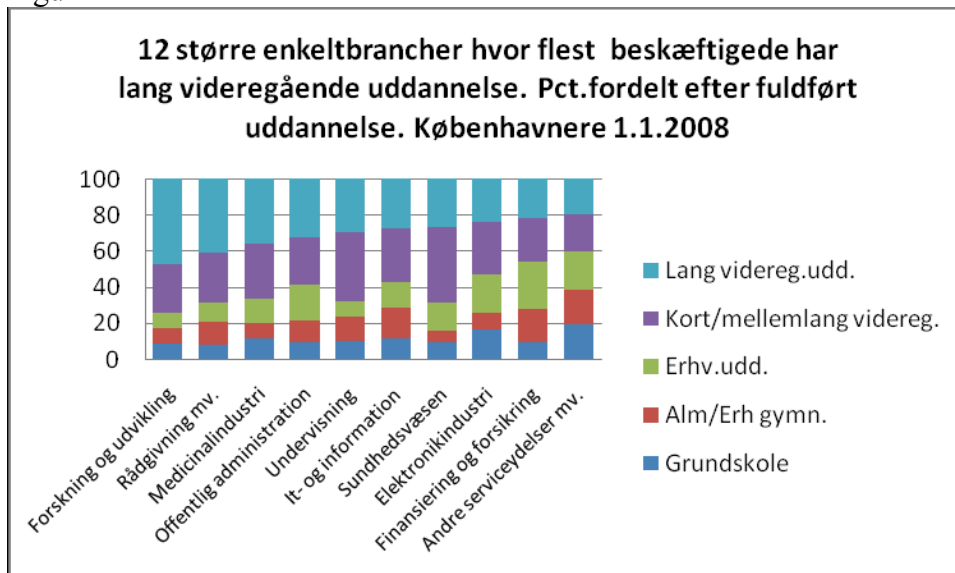
Figur 3



Kilde: Danmarks Statistik. Statistikbanken Matr.RASx

Brancherne efterspørger vidt forskellige kompetence niveauer. Og det ses tydeligt i sammensætningen af de beskæftigedes københavneres fordeling efter branche og uddannelsesbaggrund. De med en lang videregående uddannelse er hyppigst inden for brancher som forskning, rådgivning, medicinalindustri og offentlig administration hvor mindst 1/3 af alle har en lang videregående uddannelse. Det ses også at sundhedsvæsenet både har mange med en lang videregående uddannelse og mange med en kort- eller mellemlang videregående uddannelse.

Figur 4

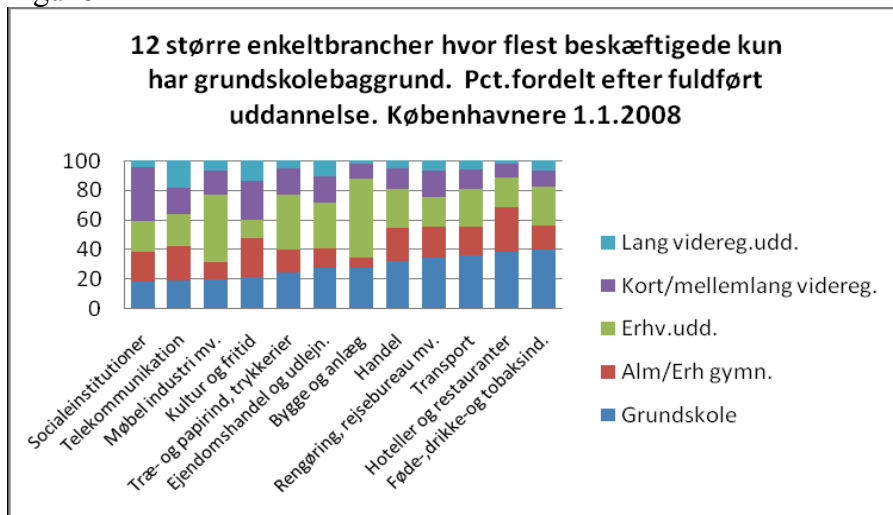


Kilde: Danmarks Statistik. Statistikbanken Matr.RASx

Omvendt er der brancher med særligt mange uden andet end grundskolebaggrund og det er føde-, drikke- og tobaksvarerindustri, hoteller og restauranter, transport, rengøring mv. og handel, hvor 40-32 pct kun har grundskole. Bygge og anlæg, samt møbel industri har også en del med kun grundskole, men samtidigt er 50-45 pct faglærte

og har en erhvervsuddannelse.

Figur 5



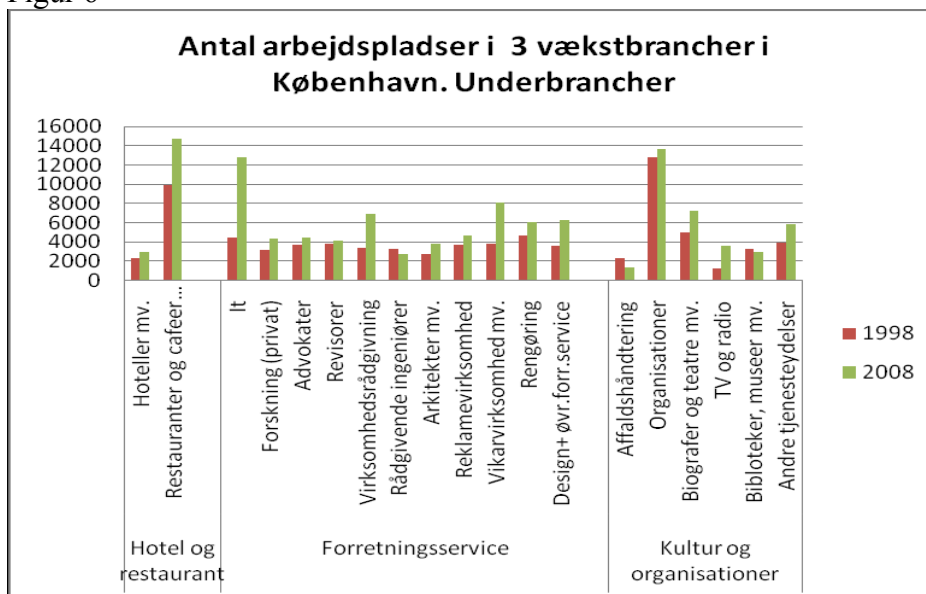
Kilde: Danmarks Statistik. Statistikbanken Matr.RASx

### Vækstbrancher og videnservice

Målt i antal arbejdspladser inden for de seneste 10 år er det inden for Hotel og restaurant, Forretningsservice samt Kultur og organisationer, at der findes de højeste vækstprocenter i København.

Inden for disse 3 vækstbrancher er væksten i arbejdspladser koncentreret til restauranter og cafeer, it, virksomhedsrådgivning, vikarvirksomhed, design mv. samt TV og radio. Disse 6 underbrancher har de seneste 10 år fordoblet deres arbejdspladstal i København til nu 52.000. Det hører med til billedet, at det kraftigt stigende antal arbejdspladser ved vikarvirksomhed, som er nået op på 8.000, også omfatter feks. sygeplejersker, der arbejder for vikarbureauer. Inden for TV og radio har Danmarks Radio det sidste par år omlokiseret sine arbejdspladser fra Frederiksberg og Gladsaxe til DR-byen i Ørestaden. Det forklarer hovedparten af stigningen på omkring 2.400 arbejdspladser siden 2003.

Figur 6



Kilde: Danmarks Statistik. Specialdata

I stedet for blot at kigge på de brancher, der har vist sig at have en markant vækst de seneste 10 år kan det være væsentligt at tage udgangspunkt i de erhverv, der kræver særlige kompetencer og som er med til at sikre en fortsat gunstig erhvervsudvikling; nemlig vidensservice erhvervene. Disse brancher afgrænses her som følgende:

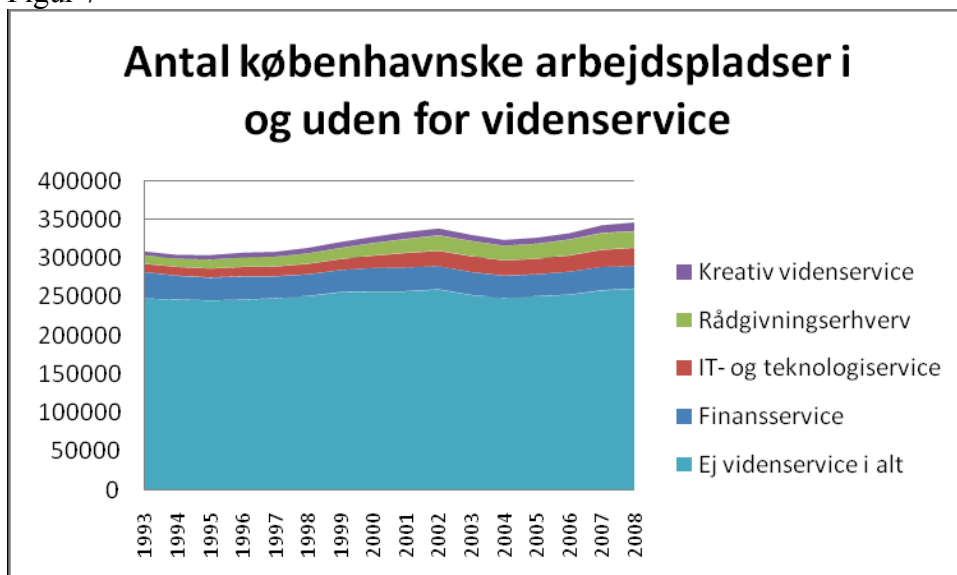
Finansservice: Pengeinstitutter, forsikringsvirksomhed og servicevirksomhed hermed

IT-service og teknologisk service: IT-virksomhed, forskning og udvikling, teknisk rådgivning og analyse

Rådgivningserhverv: Advokater, revision, markedsanalyse, kontorservice og formgivning (design)

Kreativ vidensservice: Reklame og markedsføring, foto, film, TV og radio

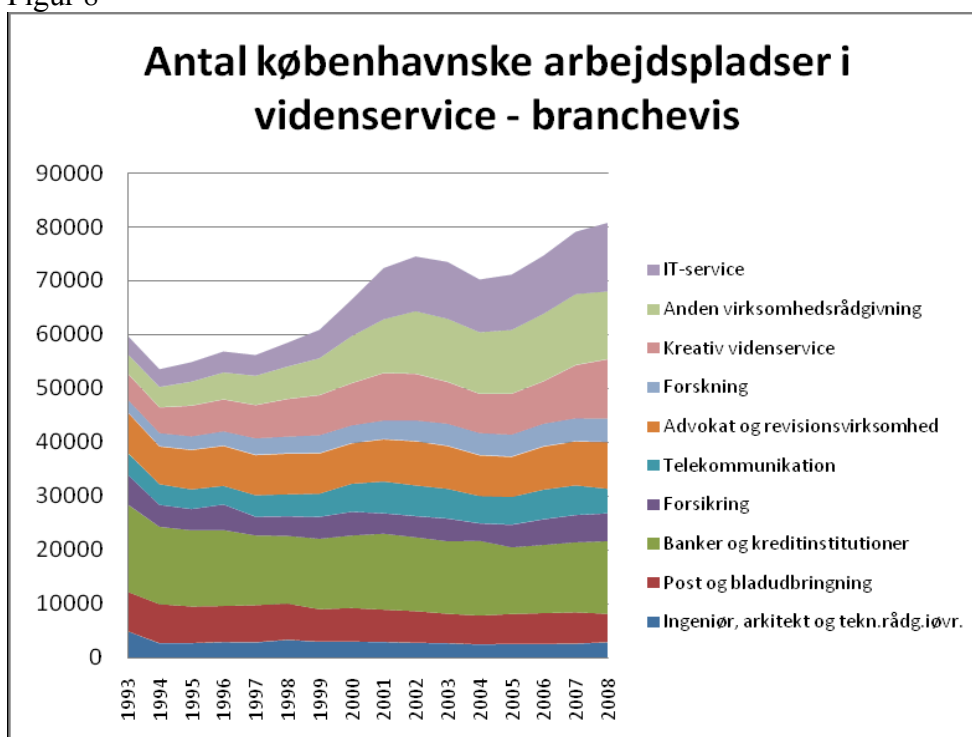
Figur 7



Kilde: Danmarks Statistik. Specialdata

Vidensservice brancherne omfatter i alt 81.000 eller næsten hver 4. af Københavns arbejdspladser. Hovedparten af underbrancherne er vokset kraftigt gennem de senere år, men bestemt ikke dem alle. Størst vækst har der været i it-, anden virksomhedsrådgivning, kreativ vidensservice og forskning (den private del uden for universiteterne). Omvendt for banker, post og rådgivende ingeniører mv. hvor der har været stilstand eller direkte tilbagegang.

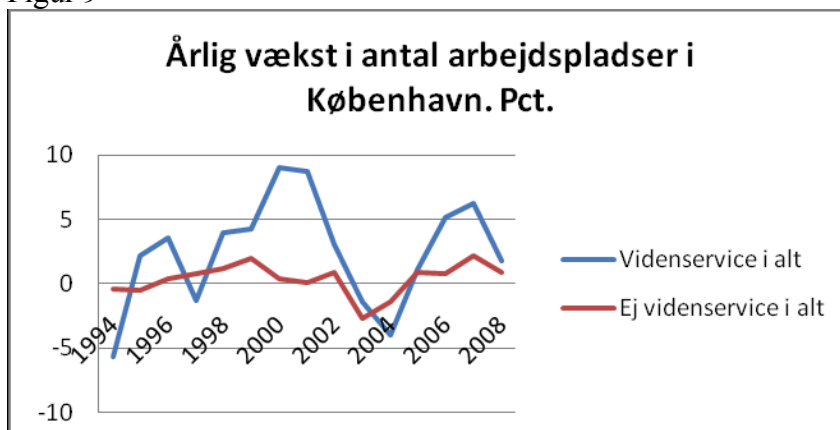
Figur 8



Kilde: Danmarks Statistik. Specialdata

Det hører med til billedet af vidensservice erhvervene at de ikke bare er overvejende vækstbrancher, men de er også langt mere konjunkturfølsomme end gennemsnittet af de øvrige brancher. Det gælder især den kreative vidensservice, der bla. omfatter reklamevirksomhed.

Figur 9



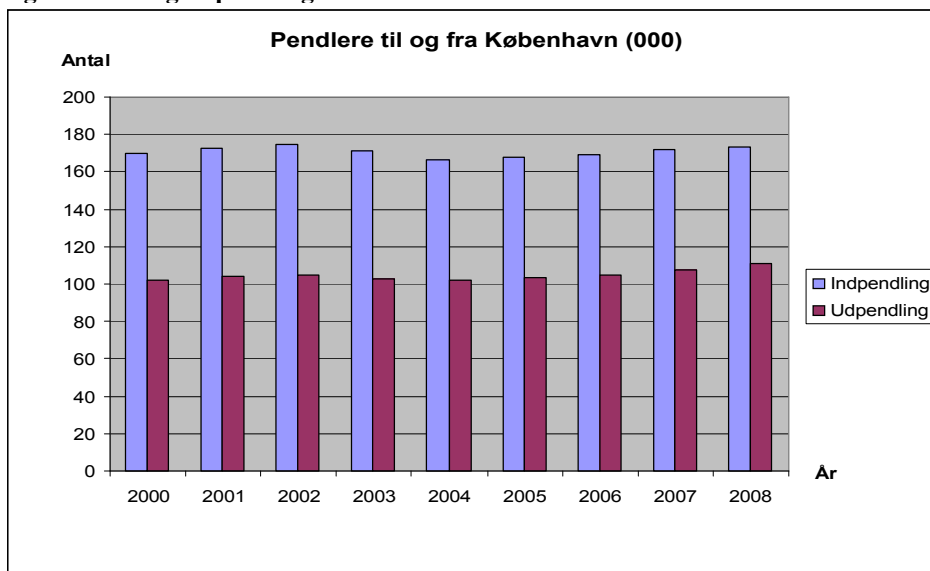
Kilde: Danmarks Statistik. Specialdata



## Pendling

I 2008 var antallet af beskæftigede københavnere 283.800 personer, hvoraf ca. 40 % udpendlede for at komme til deres arbejde i en anden kommune. Indpendlingen til København var i samme periode 173.191. Både ind- og udpendling har ligget nogenlunde stabilt mellem 2000 og 2008, jf. Figur 4. Den markante indpendling viser, at erhvervsudviklingen i København har stor betydning for resten af hovedstadsregionen og hele Sjælland, der fungerer som arbejdskraftopland til arbejdsstederne i København. Den svenske af Øresundsregionen får også større betydning og 59% af de 19.400 pendlere fra Sverige arbejder i København by (Tendens Øresund 2010).

Figur 4. Ind- og udpendling fra Københavns Kommune – 2000-2008



Kilde: Danmarks Statistik

## ERHVERVSBYGGERI

Der blev opført ca. 2,4 mio. etagemeter erhvervsbyggeri i København i perioden 1999 – 2010. Det svarer et gennemsnit på ca. 200.000 m<sup>2</sup> om året, heraf ca. halvdelen inden for kontor, handel og lager.

Færdiggørelsen af tidligere igangsatte projekter betød, at der i 2010 blev opført knap 170.000 m<sup>2</sup>.

## Lokaleledighed for kontor og detailhandel

De seneste års svage økonomiske aktivitet har medført stigende lokaleledighed (tomgang) for både kontor og detailhandel. Ved indgangen til 2011 var der registreret ca. 525.000 m<sup>2</sup> ledige kontorlokaler i København, svarende til en tomgang på ca. 9 %. For detailhandlen skønnes tomgangen at være ca. 3 %. Der er tegn på, at tomgangen er stagnerende. (Kilde: Oline-Lokalebørs)

### **Udviklingen inden for turisme og hoteller**

København har været vært for et stigende antal turister, konferencer, kongresser m.v. de seneste år. Udviklingen har medført, og samtidig understøttet, flere store nybyggerier til hotel- og konferenceformål. Der har således været en vækst i antallet af sengepladser på ca. 65 % fra 1999 – 2009. Den store kapacitetsforøgelse har gennem årene været modsvaret af en næsten ligeså stor vækst i antallet af overnatninger, men de seneste par års stagnerende antal overnatninger ført til et fald i belægningsprocenten. Der forventes således et begrænset nybyggeri til hotelformål de kommende år.

### **Forventninger til nybyggeri til erhvervsformål**

Den fortsat svage vækst i økonomien, samt den relativt store erhvervslokaleledighed i København og hovedstadsområdet, betyder, at der må forventes en relativ lav byggeaktivitet i 2011 og 2012.

Der forventes imidlertid en betydelig vækst i antallet af arbejdspladser i planperioden 2011-2023, ligesom der vil være efterspørgsel efter en fornyelse af bygningsmassen til erhvervsformål, herunder særligt domicilbyggerier, men også kultur- og fritidsanlæg, institutioner m.v.

Der forventes således opført ca. 2,4 mio. m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri i planperioden, heraf ca. halvdelen til kontorformål. Der vurderes, at der i samme periode bliver nedrevet omkring 0,5 mio. m<sup>2</sup> ældre og utidssvarende erhvervsbyggeri især i forbindelse med byomdannelse. Byggeriet forventes overvejende opført i byudviklingsområderne i Ørestad, Nordhavn, Sydhavnen og Carlsberg, samt i Valby industrikvarter og på Nordøstamager.

Den samlede rummelighed i byudviklingsområderne til byggeri af kontor, hotel, butikker og lignende samt til institutioner og fritidsfaciliteter skønnes at være omkring 3,2 mio. m<sup>2</sup>. Der er således også rummelighed til erhvervsbyggeri, som er større end det forventede byggeri i planperioden. Den større rummelighed skal sikre et bredt udbud af muligheder for erhvervsbyggeri samt en planmæssig fleksibilitet.

København kan i de kommende år forvente vækst i følgende vækstbrancher og vækstklynger

### **Virksomhedernes lokaliseringskrav**

<b>Vækstbrancher</b>	<b>Vækstklynger</b>
Forretningservice	Lige Science

Detail, handel og Restauration	Informations og kommunikationsteknologi
Undervisning	Cleantech
Videnerhverv	Transport og logistik
Transport, post og tele	

Virksomheder i vækstbrancherne og væstklyngerne har forskellige lokaliseringspræferencer. På tværs af brancher peger virksomheder især på behovet for

- Adgang til arbejdskraft
- God offentlig transport for effektiv pendling til medarbejderne
- Parkeringsmuligheder særlig for virksomheder med meget kørsel i arbejdstiden
- Nem adgang til lufthavn især for internationalt orienterede virksomheder
- Konsistente rammebetingelser
- Variation i rammekravene mellem erhvervsområder
- Placering i nærheden af tilsvarende virksomheder
- Synlighed for kunderne
- Værdien af Københavns brand som hovedstad og velfungerende metropol

Grønne hensyn har ikke samme afgørende betydning for virksomhederne. Selvom grønne hensyn ikke er afgørende, så pointerer virksomhederne gerne miljøhensyn som en del af fortællingen om hvilke forhold der er afgørende for lokaliseringen af virksomheden. Det vurderes derfor fermover, at grønne hensyn får stigende betydning i forbindelse med virksomhedernes lokaliseringsvalg.

Størstedelen af de kommende års erhvervsudvikling skal rummes i Københavns store byudviklingsområder, henholdsvis Carlsberg, Ørestad, Sydhavn, Valby og Nordhavn. Københavns store byudviklingsområder er analyseret i forhold til om de lever op til vækstbranchernes lokaliseringskrav.

Konklusionen er at de helt store virksomheder indenfor transport og logistik, Cleantech og Life science ikke kan lokaliseres på Carlsberg, i Ørestad, Sydhavn eller Valby. Det er kun Nordhavn der kan udvikles til en attraktiv lokaliserings mulighed for de helte store virksomheder indenfor disse tre vækstbrancher/klynger. Det betyder imidlertid ikke, at der ikke er plads til virksomhederne indenfor de tre væstklynger. Der er forsat plads til forsknings- og udviklingsfunktioner, administration og salg.

Forretnings- og videnservice, uddannelse og grundforskning samt

kreative virksomheder har derimod ganske gode rammer på Carlsberg, Ørestad og Valby. Sydhavn kan også være med, men vil stå bedre i konkurrencen, hvis den kollektive trafik til området forbedres.

Informations- og kommunikationsteknologi har særligt gode forbindelser i Ørestad.

Alt i alt understreger analysen, at København er blevet en international metropol med en stor del af byens arbejdspladser indenfor viden- og forretningsservice og andre fremtidige væksterhverv og de brancher der lever af dem f.eks. hotel og restauration.

Det er afgørende forsat at fremme de store byudviklingsområders kvaliteter i forhold til de kommende års erhvervsudvikling. De enkelte områders kvaliteter skal skærpes i forhold til vækstbranchernes lokaliseringskrav. En nærmere vurdering af de store områders erhvervsudviklings kvaliteter kan findes i baggrundsrapporten Planlægning for væksterhverv.