



ERHVERVSUDVIKLING I VARDE KOMMUNE

Dato: 26. april 2024

Daniel Kim Søren
dso@quantic.dk
+45 40 91 99 66

Henrik Aage Sørensen
has@quantic.dk
+45 26 71 58 84



QUANTIC

INDHOLD

1: Opsummering	3
2: Baggrund, formål, metode	8
3: Overordnede økonomiske tendenser	14
4: Erhvervsudvikling i Varde Kommune	17
5: Erhvervsmiljøet i Varde Kommune	21
6: Flyttefrekvens og kommunevalg	25
7: Udviklingspotentiale	32
Bilag	39



1: OPSUMMERING

OVERBLIK

Analyse og vurdering af flyttemønstre samt af de fremtidige behov for virksomheder er en kompleks opgave. For at lette læsning og forståelse af rapporten er nedenstående oversigtsfigur opstillet (figur 1).

Figur 1 viser i korte træk rapportens metodemæssige opbygning, kapitelinddeling, samt de vigtigste konklusioner.

Kapitel 2 er koncentreret omkring opgavens baggrund, formål og metodebrug.

Kapitel 3, 4 og 5 er hovedsagelig af deskriptiv karakter og har til formål at afdække udviklingen frem til i dag.

Kapitel 6 og 7 er i højere grad af analytisk karakter og har til formål at afdække og forstå de fremtidige erhvervsbehov i Varde Kommune. Disse kapitlers formål er at give grundlag for Varde Kommunes fremtidige prioriteringer i kommuneplanen mv.

I denne opsummering gennemgås kort hovedpointer fra rapportens afsnit, mens der for yderligere detaljering henvises til hvert af de underliggende kapitler.

Figur 1: Rapportoverblik.

OPBYGNING/Taksonomi	AFSNIT/KAPITEL	POINTER OG DELKONKLUSIONER
OVERBLIK	1. Opsummering og overblik	Indblik
FORMALITET + VALIDITET	2. Baggrund, formål, metode	Hvorfor og hvordan?
DESKRIPTIV - Fakta - Situation - Udfordringer - Årsager - Sammenhæng	3. Overordnede økonomiske tendenser	- Mange modsatrettede tendenser "Krisen uden smerter"
	4. Erhvervsudviklingen i Varde Kommune	17% vækst i antallet af virksomheder i Varde Kommune 13% vækst i antallet af virksomheder i miljøklasse 3-7
	5. Erhvervsmiljøet i Varde Kommune	Varde Kommune vurderet til at være top 10 bedste i Danmark i forhold til, hvor nemt det er drive virksomhed.
ANALYSE, SYNTESE OG VURDERING - Hvem og hvad? - Hvor og hvornår? - Hvorfor og hvor meget?	6. Flyttefrekvens og kommunevalg	- Virksomhederne har kort flyttehorisont - Flytning er afhængig af den økonomiske situation i virksomheden
	7. Motivation og barrierer for valg af kommune	Det vurderes, at der minimum er brug for yderligere 43-90 hektar nye erhvervsarealer



2: BAGGRUND, FORMÅL, METODE

Behovsanalysen for erhvervsudvikling i Varde Kommune skal afklare behovet for erhvervsudviklingen i kommunens egentlige erhvervsområder i henhold til kategorierne i Planloven. Det primære fokus for behovsanalysen er derfor følgende typer af virksomheder: Lettere industri (miljøklasse 1-3), Tungere industri (miljøklasse 4 og 5) og Industri med særlige beliggenhedskrav (miljøklasse 6-7).

I forbindelse med udarbejdelsen af rapporten er der brugt en lang række statistiske datakilder, for eksempel materiale fra Varde Kommune, Dansk Industri, Danmarks Statistik og interview af erhvervsmæglere.

Derudover er der gennemført en omfattende analyse med interview af 500 virksomheder på tværs af Varde Kommune, Esbjerg Kommune, Vejen Kommune, Billund Kommune og Ringkøbing-Skjern Kommune.

Virksomhederne er blevet spurgt om deres forventninger til flytning, krav til lokaler/arealer, motivation m.m.



Varde Kommune



Danmarks Statistik



500 virksomheds-
interview



Dansk
Industri



Erhvervsmæglere

3: OVERORDNEDE ØKONOMISKE TENDENSER

Der er en række overordnede økonomiske tendenser, som vi ser i Danmark og til dels i udlandet. Disse har i varierende grad indflydelse på erhvervsudviklingen i Varde Kommune.

For det første ser vi en stigende interesse for fleksibilitet hos de danske virksomheder. De ønsker i højere grad færre og mere fleksible omkostninger. Dette ses også på ejendomsmarkedet i forhold til leje frem for køb, kortere lejekontrakter m.m.

For det andet har vi set en markant stigning i antallet af hjemmearbejdspladser inden for kontor og administration. Dette har moderat indflydelse på virksomhederne i miljøklasse 3-7.

For det tredje, står vi i en unik økonomisk situation også døbt "krisen uden smerte". På nuværende tidspunkt har vi tre modsatrettede udviklinger: 1) fuld beskæftigelse, 2) relativt høje renter og 3) en anseelig inflation.

For det fjerde er befolkningssammensætningen i Danmark under stærk forandring. Der er i dag 850.000 flere danskere i alderen 50-100 år i forhold til for 40 år siden. Det betyder, at mange tusinder i de kommende år skal på pension, og at deres forbrug vil ændre sig.



Usikkerhed



Inflation



Renter



Arbejdsløshed



Fleksibilitet



Hjemme-
arbejdsplads

4: ERHVERVSUDVIKLING I VARDE KOMMUNE

Uagtet at fokus for denne rapport er på virksomheder inden for miljøklasse 3-7, så er det vigtigt at forstå, at disse virksomheder fungerer i en symbiose med virksomheder i de resterende miljøklasser. Alle virksomheder indgår i en forsyningskæde, der i sidste ende er afhængig af forbrugerefterspørgslen. Derfor er den overordnede udvikling vigtig i forhold til forståelsen af udviklingen i virksomhederne i miljøklasse 3-7.

I perioden fra og med 2007 til og med 2021 er det samlede antal virksomheder steget med 17% i Varde Kommune. Det er næsten på niveau med Esbjerg Kommune (19%), men højere end for Billund Kommune (14%), Vejen Kommune (13%) og Ringkøbing-Skjern Kommune 10%).

Virksomhederne i miljøklasse 3-7 er tilsammen vokset med 13% i perioden 2007 til og med 2021. Det vurderes, at der i dag er ca. 700 virksomheder i miljøklasse 3-7 i Varde Kommune. Den største andel af virksomhederne befinder sig inden for Bygge og anlæg (38%), Handel og transport (31%), Industri, råstofindvinding og forsyning (22%) og Information og kommunikation (4%).



Udvikling for alle virksomheder siden 2007



Udvikling for virksomheder i miljøklasse 3-7 siden 2007



38% Bygge og anlæg



31% Handel og transport



22% Industri m.m.



4% Information og kommunikation

5: ERHVERVSMILJØET I VARDE KOMMUNE

Virksomhederne, der i dag er lokaliseret i Varde Kommune, ser kommunen som et meget favorabelt sted at drive virksomhed.

I DIs årlige analyse, Lokal Erhvervsvenlighed, har Varde Kommune i 9 ud af 14 målinger ligget over landsgennemsnittet. Ved de seneste 4 målinger i 2020, 2021, 2022 og 2023 er Varde Kommune blevet vurderet til at være blandt de 10 bedste erhvervskommuner i Danmark.

Varde Kommune scorer specielt godt i følgende kategorier: Arbejdskraft (#8), Grøn udvikling (#5), Digitale rammer (#3), Information og dialog (#9), Overordnet erhvervsvenlighed (#15), Sagsbehandling (#13), Brug af private leverandører (#14) og Skatter, gebyrer og erhvervsarealer (#17).

Alt i alt betyder det, at knap 70% af de interviewede virksomheder i Varde Kommune vil anbefale kommunen til andre virksomheder i forbindelse med flytning eller etablering.



Det er nemt at drive virksomhed i Varde Kommune



Tiltrækning af arbejdskraft er vigtigste prioritet

De lokale virksomheder vurderer, at de vigtigste fokusområder for kommunen i fremtiden er: Arbejdskraft, Sagsbehandling, Brug af private leverandører, Infrastruktur og transport samt Information og dialog.

6: FLYTTEFREKVENNS OG KOMMUNEVALG

For virksomhederne i miljøklasse 3-7 gælder, i Varde Kommune og de 4 nabokommuner, at 55% af virksomhederne har flyttet inden for de sidste 12 år.

Ved seneste flytning har 79-94% virksomhederne flyttet inden for de respektive kommunegrænser. Derfor er der historisk set kun været 1 ud af 5 virksomheder i miljøklasse 3-7, der ved seneste flytning fandt en ny kommune.

Andelen af virksomheder, der forventer at flytte i løbet af de næste 12 år, er i Varde Kommune 2%. Gennemsnittet for Varde Kommune og de 4 nabokommuner er 3%. Det betyder, at virksomhedernes flyttehorisont er meget kort, og at de således flytter med relativt kort varsel. Da omkostningerne til lokaler er en anseelig post for små og mellemstore virksomheder, har de ofte kun mulighed for at flytte i takt med, at virksomhedens økonomi og kundegrundlag udvikler sig.

Varde Kommune har en stor fordel i forhold til Esbjerg Kommune. Både i forbindelse med tidligere flytning og præferencer ved fremtidig flytning kan vi se, at andelen i Esbjerg Kommune, der vælger Varde Kommune og omvendt, er næsten ens. Men da andelen af virksomheder samlet set er dobbelt så stor i Esbjerg Kommune, betyder det, at der er en positiv nettotilflytning til Varde Kommune.

Som begrundelse ved seneste flytning har 22% svaret Bor i området, 14% Har altid ligget her og 13% Beliggenhed.

De vigtigste begrundelser for ikke at vælge Varde Kommune er: Hører til et andet sted (19%), Beliggenhed (11%) og Ikke relevant (11%).

Baseret på de gennemførte interviews af virksomheder, erhvervsmæglere og direkte henvendelser til Varde Kommune vurderes det, at ca. 40-65% efterspørger Varde, 15-30% Ølgod, 10-15% Oksbøl, 5-10% Roust og 4-5% Alslev.



55% af virksomhederne i Varde Kommune har flyttet inden for de sidste 12 år



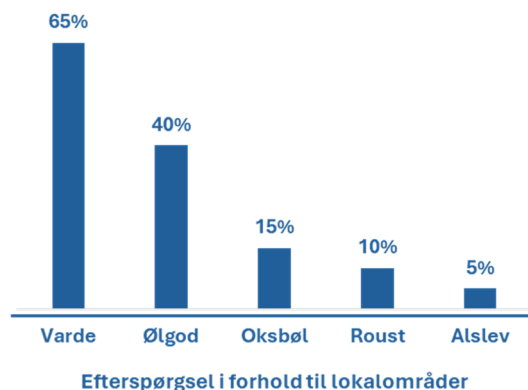
Virksomheder har en meget kort planlægningshorisont, når det kommer til flytninger



Esbjerg Kommune er både en med- og modspiller ifm. rekruttering af virksomheder



De fleste virksomheder har en tilknytning til deres opland: ejer, kunder, medarbejdere...



7: UDVIKLINGSPOTENTIALE

Det konkluderes, at der er en positiv nettotilflytning af virksomheder fra Esbjerg Kommune. Det vurderes, at det til en vis grad er drevet af behovet for plads og attraktive priser.

Det vurderes, at den gennemsnitlige virksomhed i miljøklasse 3-7 efterspørger mellem 2.500 og 4.500 kvadratmeter plads. Størstedelen af disse kvadratmeter vil være i forhold til produktion, areal på terræn og til dels lager, logistik og transport.

Det vurderes, at der er et absolut minimumsbehov for erhvervsarealer på 43 til 90 hektar over de næste 12 år. I forhold til timing anbefales det at prioritere en stor del af arealerne allerede i løbet af de første 4-5 år. Der er allerede på nuværende tidspunkt meget stor efterspørgsel på erhvervsarealer specielt i Varde Syd.

Det anbefales, at udlægningen af erhvervsarealer har en vis overkapacitet. Det vil sikre større fleksibilitet og give søgende virksomheder bedre chance for at finde rette grund. Derudover sikres det, at priserne holdes på et fornuftigt niveau.

Områder, der er mindre eftertragtede og/eller i dårlig stand, kan blive nødvendigt at omfordele til mere eftertragtede områder.

Det anbefales at holde et stramt fokus på de strategisk vigtige byer (Varde, Ølgod og Oksbøl) for at sikre kritisk masse i forhold til infrastruktur, leverandører, service, logistik m.m.

Det anbefales at opprioritere områderne syd for Varde by, herunder arealer langs Hovedvej 11 og Hovedvej 12.

Det vurderes, at der i de kommende år vil være en stigende interesse for erhvervsarealer i Roust grundet den favorable placering tæt på E20 og Esbjerg Lufthavn. Der bør løbende holdes øje med, om området i og omkring Tofterup kommer til at opleve en stigende efterspørgsel. Området er tæt placeret på Grindsted og Billund.

På baggrund af behovsanalysen vurderes den procentuelle forventning til behovet for erhvervsarealer i Varde Kommune, inden for en 12-årig periode, således at være:

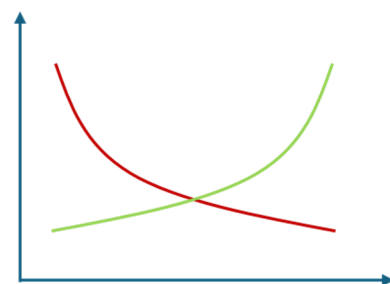
- Varde Syd, herunder arealer langs Hovedvej 11 og Hovedvej 12, Alslev: 40-65%
- Ølgod: 15-30%
- Oksbøl: 10-15%
- Roust: 5-10%



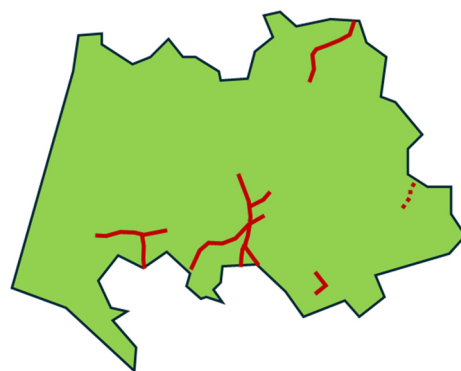
Det gennemsnitlige kvadratmeterbehov for virksomhed i miljøklasse 3-7



Der skal over de næste 12 år minimum findes yderligere 43-90 hektar erhvervsarealer



Der bør til enhver tid være en moderat overkapacitet i udbuddet af erhvervsarealer



Varde, Ølgod og Oksbøl bør prioriteres, samt de vigtigste hovedveje

2: BAGGRUND, FORMÅL, METODE

Behovsanalysen for erhvervsudvikling i Varde Kommune skal afklare behovet for erhvervsudviklingen i kommunens egentlige erhvervsområder i henhold til kategorierne i Planloven. Det primære fokus for behovsanalysen er derfor følgende typer af virksomheder: Lettere industri (miljøklasse 1-3), Tungere industri (miljøklasse 4 og 5) og Industri med særlige beliggenhedskrav (miljøklasse 6-7).

I forbindelse med udarbejdelsen af rapporten er der brugt en lang række statistiske datakilder, for eksempel materiale fra Varde Kommune, Dansk Industri og Danmarks Statistik.

Derudover er der gennemført en omfattende analyse med interview af 500 virksomheder på tværs af Varde Kommune, Esbjerg Kommune, Vejen Kommune, Billund Kommune og Ringkøbing-Skjern Kommune.

Virksomhederne er blevet spurgt om deres forventninger til flytning, krav til lokaler, arealer, motivation m.m.

BAGGRUND OG FORMÅL

Varde Kommune har et areal på 1.240 km² og er Danmarks 5. største kommune.

Kommunen er en del af Region Syddanmark, og der bor ca. 50.000 indbyggere i kommunen.

Varde Kommune har ca. 1.720 virksomheder¹ med minimum én ansat. Der er samlet set ca. 3.000 arbejdssteder og 25.000 jobs.²

Som led i den løbende udvikling af Varde Kommune, arbejdes der på udarbejdelsen af en ny kommuneplan.

Som del af den fremtidige erhvervsstrategi har Varde Kommune behov for at kunne udbyde attraktive erhvervsgrunde og bygninger.

Som et delelement til planen, skal der udvikles et arealregnskab. Et arealregnskab består grundlæggende af to elementer:

1. En behovsanalyse.

2. En opgørelse af hvad, der er af ubenyttede byggemuligheder i den eksisterende planlægning (Restrummelighed).

I det samlede arealregnskab, der skal indgå i kommuneplanen, skal der tages højde for både erhverv og bolig.

¹ Danmarks Statistik, GF02, Generel firmastatistik opgøres på firmaniveau, hvilket betyder at firmaer med flere arbejdssteder kun tæller med i den kommune, landsdel og region, som hovedsædet er placeret i.

² Danmarks Statistik, ERHV2.

BEHOVSANALYSE

Behovsanalysen for erhvervsudviklingen i Varde Kommune skal afklare behovet for erhvervsudviklingen i kommunens egentlige erhvervsområder i henhold til kategorierne i Planloven. Behovsanalysen skal derfor alene klarlægge en del af den fremtidige erhvervsudvikling i Varde Kommune. Analysen har derfor fokus på de typer af erhverv, som skal lokaliseres i egentlige erhvervsområder og tildeles de typer af erhverv, som kan lokaliseres i disse erhvervsområder.

Eksempler på typer af erhverv, som skal lokaliseres i erhvervsområder, er lettere og tungere industri samt virksomheder med særlige beliggenhedskrav og eksempler på typer af erhverv, som kan lokaliseres i erhvervsområder, er kontorvirksomhed og liberalt erhverv.

Varde Kommune arbejder med fem kategorier af områder til egentlige erhvervsområder – i fagsprog kaldet rammeområder til erhverv.

De fem kategorier er:

1. "Kontor- og serviceerhverv" svarer til erhverv i miljøklasse 1.
2. "Oplevelsesøkonomisk center" svarer til erhverv fra miljøklasse 1 til og med 5.
3. "Lettere industri" svarer til erhverv fra miljøklasse 1 til og med miljøklasse 3.
4. "Tungere industri" svarer til erhverv fra miljøklasse 4 til og med miljøklasse 5.
5. "Industri med særlige beliggenhedskrav" svarer til erhverv fra miljøklasse 6 til og med miljøklasse 7.

De nuværende erhvervsområder i Varde Kommune fordeler sig udelukkende i kategorierne "Lettere industri", "Tungere industri" og "Industri med særlige beliggenhedskrav".

Eksempler på typer af erhverv, som skal lokaliseres i erhvervsområder, er:

1. Lettere industri: Kontor (eksempel revisorkontorer), liberale erhverv, håndværksprægede virksomheder (eks.

tømrer, VVS, EL, Murer) og en del servicevirksomheder (eksempelvis rengøringsfirmaer og autoværksteder).

2. Tungere industri: Produktionsfabrikker (eksempelvis Flensted, Indurame (fiberproduktion), Nobia (køkkenproduktion), Norlax) samt visse betonfabrikker, farve- og lakindustrivirksomheder (Jyllak, Brandt) og større maskinfabrikker (Titan).
3. Industri med særlige beliggenhedskrav: Større betonfabrikker, herunder nedbrydning af beton og biogasanlæg.

Eneste undtagelse er et erhvervsområde, som er udlagt til oplevelsesøkonomisk center sydøst for Nymindesgab i relation til turismeudvikling.

Den nuværende erhvervsstruktur i Varde Kommune består derudover af mange flere typer virksomheder end de, som skal eller kan lokaliseres i egentlige erhvervsområder.

Det kan eksempelvis være:

1. Erhverv i det åbne land, som Landbrug, fiskeri (dambrug), produktionsvirksomhed i relation til landbrugsprodukter som biogasanlæg og protein udvundet fra græs i det åbne land.
2. Turismerelaterede virksomheder som hotel, camping, Bed and Breakfast, sommerhusudlejning og sommerhuse er et vigtigt og stort erhverv i Varde Kommune, som er lokaliseret i rekreative områder, sommerhusområder og eller i centerområder hovedsageligt i kystbyerne som Blåvand, Ho, Gærup, Henne, Vejers og Nymindesgab.
3. Publikumsorienterede serviceerhverv og særlige offentlige formål, som eksempelvis restaurant, frisør, café, bank, bibliotek mv. der oftest lokaliseres i bymidterne og i centerområder.
4. Liberalt erhverv er ligeledes en del af den eksisterende erhvervsstruktur og omhandler kontor, administration, fysioterapi, lægeklinik køreskole mv. Liberalt erhverv ses ofte i bymidter og i centerområder, men kan også lokaliseres i boligområder, hvis der er tale om mindre liberale erhverv.



5. Håndværksvirksomheder som er lokaliseret spredt i byer og det åbne land.
6. Dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker (herunder særligt pladskrævende varer) som udgør butikserhvervet i Varde Kommune.
7. Forsvaret er ligeledes en stor, offentlig virksomhed i Varde Kommune både arealmæssigt og i antal ansatte. Forsvaret har tre kaserner i Varde Kommune, flere skydebaner og et meget stort øvelses- og skydeterræn i kommunens vestlige del.

Derudover foregår der i øjeblikket en erhvervsudvikling inden for vedvarende energianlæg som solcelleparker og vindmøller, Power to X, drivhuse og større datacenter. Dette er ligeledes nogle typer af erhverv, som ikke lokaliseres i egentlige erhvervsområde i relation til byudvikling.

VIRKSOMHEDER I MILJØKLASSE 3-7

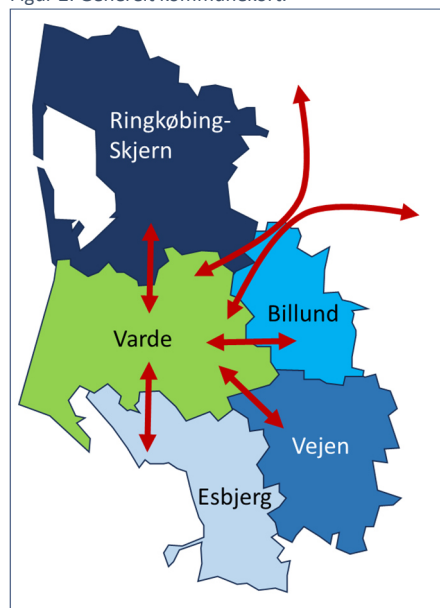
I rapporten vil virksomhederne inden for Lettere industri, Tungere industri og Industri med særlige beliggenhedskrav blive refereret til som "virksomheder i miljøklasse 3-7". Der skal dog gøres opmærksom på, at i forhold til Varde Kommune, så befinder langt størstedelen af virksomhederne sig i miljøklasse 3-5.

REGIONALT OPLAND

Rapportens udsigtsniveau kan generelt opdeles i tre niveauer.

Det første niveau er det regionale niveau. Formålet er at forstå flyttemønstrene mellem Varde Kommune og andre kommuner. Dette tydeliggør, hvor virksomheder kommer fra, når de flytter til Varde Kommune – og hvor de flytter til, når de flytter ud af kommunen.

Figur 2: Generelt kommunekort.



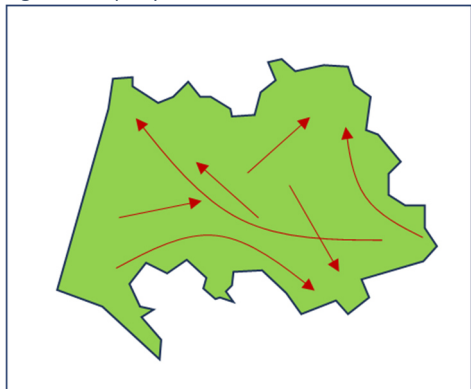
I forhold til det regionale opland er det vigtigt at forstå, at den lokale konkurrence mellem de lokale kommuner har stor betydning. Varde Kommune er på godt og ondt i konkurrence med de omkringliggende kommuner i forhold til det lokale erhvervsopland, kunder, leverandører, produktionsfaciliteter, infrastruktur, adgang til arbejdskraft m.m.

KOMMUNALT OPLAND

Det andet udsigtsniveau er de interne erhvervs-flytninger i Varde Kommune.

Generelt flytter størstedelen af virksomheder internt i deres eksisterende bopælskommune. Det er ikke ualmindeligt, at den interne flytning udgør +70% af alle flytninger i en kommune.

Figur 3: Eks. på flyttemønstre i Varde Kommune.



Da de interne flytninger udgør en så stor del af flytningerne i en kommune, er det vigtigt at have indsigt i, hvem og hvor mange der flytter. Det giver mulighed for at forstå Varde Kommunes interne flyttedynamik.

LOKALT OPLAND

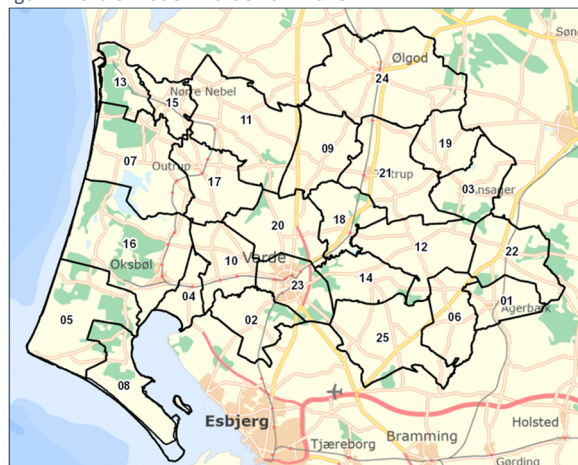
Det tredje niveau er det lokale udsigtsniveau.

Når det kommer til de lokale områder, er det vigtigt at kende til, hvorfor områder vælges til og fra, og hvad den grundlæggende motivation er hos de enkelte virksomheder for at vælge ét område og fravælge andre.

Både fravalg og tilvalg af områder kan være stærke indikationer på motivation og barrierer, men kan også udtrykke mangel på viden om de enkelte områder.

Figur 4 og tabel 1 viser de 25 definerede lokalområder i Varde Kommune.

Figur 4: Lokalområder i Varde Kommune.



Tabel 1: Lokalområder i Varde Kommune.

Lokalomr.	Bynavn	Bytype
1	Agerbæk	Områdeby
2	Alslev	Lokalby
3	Ansager	Områdeby
4	Billum	Lokalby
5	Blåvand	Lokalby
6	Fåborg	Lokalby
7	Henne	Lokalby
8	Ho	Lokalby
9	Horne	Lokalby
10	Janderup	Lokalby
11	Lunde	Lokalby
12	Nordenskov	Lokalby
13	Nymindesgab	Lokalby
14	Næsbjerg	Lokalby
15	Nørre Nebel	Områdeby
16	Oksbøl	Områdeby
17	Outrup	Lokalby
18	Sig	Lokalby
19	Skovlund	Lokalby
20	Tinghøj	Lokalby
21	Tistrup	Områdeby
22	Starup-Tofterup	Lokalby
23	Varde	Hovedby
24	Ølgod	Områdeby
25	Årre	Lokalby

METODE: Generelle data

Varde Kommune formoder, at der er et stigende behov for specifikke typer af erhvervsjendomme. Kommunen vurderer også, at behovet vil være forskelligt fra lokalområde til lokalområde.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende behovsanalyse for Varde Kommune er der brugt en

række forskellige kilder for at belyse problemstillingen. Følgende hovedkilder indgår i rapporten:

- **Varde Kommune:** Statistik og information vedrørende virksomheder og forespørgsler ifm. erhvervsområder.
- **Danmarks Statistik:** Statistik og prognoser for erhvervsvirksomheder og sammensætning samt arbejdssteder, jobs m.m.
- **Kommunale data:** Kommunale erhvervsstatistikker m.m.
- **Data fra lokale ejendomsmæglere:** Efterspørgsel på forskellige typer af erhvervsejendomme m.m.
- **Artikler og analyser:** Diverse artikler og analyser der beskriver de specifikke erhvervsvilkår i Varde Kommune samt generelle udviklingstendenser.

METODE: Primære data

I tillæg til de generelle data er der gennemført en omfattende erhvervsanalyse i følgende kommuner:

1. Varde Kommune
2. Esbjerg Kommune
3. Vejen Kommune
4. Billund Kommune
5. Ringkøbing-Skjern Kommune

Der er i alt gennemført 500 erhvervsinterviews. Virksomhederne er blevet spurgt om en lang række faktorer omkring flyttefrekvens, motivation, barrierer, overvejelser om udvidelse m.m.

De 500 interview er fordelt på kommuner, antal ansatte og udvalgte brancher. Se følgende tabel:

Bilag 1 indeholder den fulde oversigt over brancher og definitioner (DB07 127-grp).

Tabel 2: Antal interview, antal ansatte og brancher.

Kommune	Antal interviews
	500
Varde	150 (heraf 54 i postnr. 6800)
Esbjerg	150
Billund	75
Vejen	50
Ringkøbing-Skjern	75

	Antal interviews
Antal ansatte	500
Under 10	433
10-49	55
50-249	8
250	0
Ved ikke	4

BRANCHE	Antal interviews
	500
Landbrug, skovbrug og fiskeri	85
Råstofindvinding	1
Industri	37
Energiforsyning	5
Vandforsyning og renovation	2
Bygge og anlæg	91
Handel (Detail)*	
Handel (Engros)*	17
Transport	25
Hoteller og restauranter	12
Information og kommunikation	21
Finansiering og forsikring	19
Ejendomshandel og udlejning	32
Viden service	22
Rejsebur., reng. og anden operationel service	8
Offentlig administration, forsvar og politi*	
Undervisning*	
Sundhed og socialvæsen*	
Kultur og fritid	62
Andre serviceydelser m.v.	61
*Disse brancher er ikke medtaget i analysen. Hvad angår handel, så er engrosvirksomheder medtaget, men ikke detailbutikker.	



Tabel 3 herunder viser størrelsesforholdet mellem det totale antal virksomheder i hver kommune og antallet af interviews.

Tabel 3: Antal virksomheder med minimum én ansat i forhold til antal interviews.

Kommune	Antal virk. 2021	Antal interviews	Andel
Varde	1.718	150	8,7%
Esbjerg	3.247	150	4,6%
Billund	831	75	9,0%
Vejen	1.343	50	3,7%
Ringk.-Skjern	1.854	75	4,0%
	8.993	500	5,6%

Kilde: Danmarks Statistik, GF02.

Tabel 4 herunder viser størrelsesforholdet mellem det totale antal virksomheder efter antal ansatte og antallet af interviews.

Tabel 4: Antal virksomheder efter størrelse i forhold til interviewfordeling.

Ansatte	Antal virk. 2021	Antal interviews	Andel
Under 10	7.641	433	5,7%
10-49	1.105	55	5,0%
50-249	218	8	3,7%
+250	29	0	0,0%
Ved ikke	-	4	0,0%
	8.993	500	5,6%

Kilde: Danmarks Statistik, GF02.

FREMSKRIVNING, ANALYSE OG FORTOLKNING

Med henblik på analyseresultaternes gyldighed tager udarbejdelsen af rapporten højde for, hvornår og hvordan data bruges.

Det er Quantics erfaring, at prognoser, som kun baseres på simple fremskrivninger, i stadigt mindre grad kan stå alene i forbindelse med strategier for erhvervsudvikling. Simple fremskrivninger er ofte lineære og forudsætter, at fremtiden afspejler fortiden.

Derfor har det været vigtigt i højere grad at forstå virksomhedernes behov, motivation og i nogle tilfælde barrierer for at flytte eller vælge erhvervslokation. Dette lader sig gøre med det tilstrækkeligt store antal interviews i interviewundersøgelsen.

Simple fremskrivninger er desuden særligt problematiske i Danmark. Danmark er på flere områder på vej ind i en ny, uvant økonomisk situation betinget af inflation, høje renter, høj beskæftigelse m.m. Samtidig er sammensætningen af den danske befolkning under kraftig forandring, hvilket vil få konsekvens for mange virksomheder. Der har derfor gennem de senere år været en stigende udfordring i forbindelse med brugen af simple fremskrivninger, fordi disse kun forudser ændringer, der sker ud fra samme præmis, som den hidtidige udvikling er sket.

Udviklingen i den økonomiske situation har været speciel og på mange måder uden fortilfælde. Det giver en række udfordringer i forbindelse med at vurdere fremtidige potentialer i erhvervsudviklingen. De tendenser, vi ser på nuværende tidspunkt, er stadig relative nye, dynamiske og ikke lineære. For mere information se afsnit 3.

Det er således ikke tilrådeligt alene at bruge fortiden til at forudse fremtiden. At mange af disse tendenser netop er nye og under stadig forandring, vanskeliggør interview af virksomhedere, fordi deres forudsætninger for at svare kan være varierende eller begrænsede.

INDEKS

Der er i denne rapport i mange tilfælde brugt "indeks" og "indeksberegninger".

Indeks og indeksberegninger bygger på princippet, at der defineres en basisperiode (ofte et år, en måned, en uge eller lignende) der sættes til "100". Udviklingen fremadrettet vil være en procentandel i forhold til basisåret. Når indekstallet falder under 100 i en periode, så er niveauet det pågældende år under niveauet for basisåret. Når indekstallet er større end 100 i en periode, så er det større end niveauet i basisåret.



3: OVERORDNEDE ØKONOMISKE TENDENSER

Der er en række overordnede økonomiske tendenser, vi ser i Danmark og til dels i udlandet. Disse har i varierende grad indflydelse på erhvervsudviklingen i Varde Kommune.

For det første ser vi en stigende interesse for fleksibilitet hos de danske virksomheder. De ønsker i højere grad færre og mere fleksible omkostninger. Dette ses også på ejendomsmarkedet i forhold til leje frem for køb, kortere lejekontrakter m.m.

For det andet har vi set en markant stigning i antallet af hjemmearbejdspladser inden for kontor og administration. Dette har moderat indflydelse på virksomhederne i miljøklasse 3-7.

For det tredje står vi i en unik økonomisk situation også døbt ”krisen uden smerte”. På nuværende tidspunkt har vi tre modsatrettede udviklinger 1) fuld beskæftigelse, 2) relativt høje renter og 3) en anseelig inflation.

For det fjerde så er befolkningssammensætningen i Danmark under stærk forandring. Der er i dag 850.000 flere danskere i alderen 50-100 år i forhold til for 40 år siden. Det betyder, at mange tusinder i de kommende år skal på pension, og at deres forbrug vil ændre sig.

BAGGRUNDEN FOR DEN ØKONOMISKE UDVIKLING

Som nævnt i indledningen er dansk erhvervsliv under stærk forandring. Det gør det både vanskeligt at udarbejde fremskrivninger, men også at forudse hvordan fremtiden vil udvikle sig for danske virksomheder.

Nogle af de tendenser, vi har set før og under COVID-19, er blevet accelereret i de seneste par år. Det betyder, at dansk erhvervsliv står midt i en brydningstid og formentlig er på vej ind i et nyt økonomisk paradigme.

FLEKSIBILITET

Allerede før COVID-19 så vi en stigende interesse fra erhvervslivets side for at blive økonomisk mere fleksible. Det være sig i forhold til både variable og faste omkostninger. Længe før COVID-19 var der en stigende tendens til for eksempel at projektansætte frem for at fastansætte. Et af de mest fremtrædende steder, dette har været udbredt, er for arkitekter, bygningsingeniører og en lang række håndværksfag inden for byggebranchen. Under og efter COVID-19 er denne tendens accelereret.

Det øgede fokus på økonomisk fleksibilitet vil også ses i stigende grad i Varde Kommune. Det kan være i form af flere lejekontrakter relativt til grundkøb, virksomheder, der deler faciliteter, virksomheder, der udliciterer til underleverandører m.m.

HJEMMEARBEJDSPLADSER

Da Danmark i begyndelsen af 2020 blev ramt af COVID-19, tvang det mange virksomheder til at tænke nyt, alternativt – eller i værste tilfælde – at lukke.

En af konsekvenserne af COVID-19 blev et øget fokus på hjemmearbejdspladser og hjemmearbejdsdage. Samtidig blev rejsebehovet i forbindelse med møder og lignende reduceret kraftigt.

Allerede i januar 2021 viste en DI-analyse, at antallet af personer, der på en given dag arbejder hjemmefra, er ca. 160.000 personer. Dette skal holdes op imod vurderingen fra før Covid-19, der lød på ca. 70.000 personer.³

I december 2021 skrev Berlingske, at DI havde opjusteret tallet til, at det er 200.000 danskere, der på

³ DI, Allan Sørensen, Sebastian Kaldahl. Januar 2021, ”90.000 flere vil arbejde hjemme efter coronakrisen”.



en given dag arbejder hjemmefra.⁴ Det svarer til, at 11-12% af arbejdsstyrken arbejdede hjemmefra. I august 2023 vurderede DI, at alene i den private sektor arbejder ca. 136.000 ansatte hjemmefra.⁵

Implikationerne af hjemmearbejde er mange og rammer på mange niveauer også i Varde Kommune. I første omgang vil det hovedsageligt ramme liberalt erhverv og organisationer med mange kontoransatte. Det vil dog efterfølgende ramme service- og produktionsvirksomheder. Det skyldes, virksomheder med mange kontoransatte simpelthen vil have behov for mindre plads, færre parkeringspladser, færre kantineordninger, mindre brug af kontorartikler m.m.

For Varde Kommunes vedkommende, vil det på kort til mellemlangt sigt kunne få implikationer for, hvor meget erhvervsareal der er behov for til liberalt erhverv (miljøklasse 1-3). På længere sigt kan det også få betydning for deciderede produktionsvirksomheder af forskellig art (miljøklasse 3-7).

KRISEN UDEN SMERTE

Den nuværende økonomiske situation er af mange blevet kaldt "krisen uden smerte".

Hovedårsagen til dette er, at vi ikke ser de forventede kædereaktioner: Vi har set høj inflation, stigende renter, og et relativt fald i reallønnen.

Rentestigningerne har været et forsøg på at bremse den stigende inflation. Dette er normalt efterfulgt af økonomisk afmatning og stigende arbejdsløshed. Men dette har ikke været tilfældet.

I juni 2023 gjorde DI status på den økonomiske situation for de danske virksomheder. Her nævnes blandt følgende:

"Trods høj inflation og store rentestigninger har dansk økonomi haft uafbrudt vækst i det seneste år, men knap halvdelen af virksomhederne i en ny undersøgelse angiver, at manglen på medarbejdere risikerer at bremse vækstmulighederne i det kommende år."

⁴ Berlingske, Rebecca Goodstein, 14. december 2021, "Hjemmearbejde er permanent fordoblet efter coronakrisen".

⁵ DI, Sebastian Kaldahl, august 2023, "136.000 arbejder hjemme i den private sektor".

Derudover er usikkerhed fortsat en stor barriere for mange virksomheder".⁶

RENTER

De stigende renter igennem de senere år har betydet, at danske virksomheder har skulle navigere i nyt farvand. Renten er for virksomheder "cost of capital", dvs. hvad det koster dem at låne penge. Det være sig i form af kortfristet gæld, kassekredit eller langsigtet investeringskapital. På det helt lavpraktiske plan betyder det, at det er blevet sværere og dyrere at låne penge. Når der udarbejdes forretningsplaner af forskellige typer, så er kravene til afkast steget, da der skal betales en højere rente af den lånte/investerede kapital.

Det er vigtigt for Varde Kommune at være afklaret med, at det i fremtiden vil blive dyrere og sværere for virksomheder at købe erhvervsgrunde pga. af de høje renter. Banker, realkreditinstitutioner og investorer stiller i højere grad krav til, hvor virksomhederne må købe grund og hvor de må investere. Fremgangsmåden for banker, realkreditinstitutioner og investorer er, at kapitalen skal investeres i erhvervsområder i de større byer. Det skyldes, at det er nemmere for kreditorerne at få deres penge hjem ved en eventuel tvangsauktion.

FLERE ÆLDRE I DANMARK

Over de sidste 40 år er middellevetiden steget dramatisk. Middellevetiden for mænd er steget med ca. 8 år og for kvinder med ca. 6 år.⁷ Se bilag 2.

I samme periode er den danske befolkning vokset med ca. 800.000 personer.⁸ Se bilag 2.

Befolkningssammensætningen har også ændret sig over de sidste 40 år. Der er i dag ca. 850.000 flere danskere i alderen 50-100 år eller ca. 570.000 flere i alderen 60-100 år.⁹ Se bilag 2.

Ser vi fremad på de næste 12 år, forventes der 250.000 flere personer over 60 år. Deres andel af den danske befolkning vil stige fra 27% til 30%.

⁶ DI, Sebastian Kaldahl, juni 2023, "Mangel på arbejdskraft risikerer at bremse væksten det kommende år".

⁷ Danmarks Statistik, HISB7

⁸ Danmarks Statistik, BEFOLK1

⁹ Danmarks Statistik, BEFOLK1



Det medfører store udfordringer for dansk erhvervsliv. På den ene side må der forventes et stigende behov for ældreboliger, hjemmehjælp, plejehjem og behandling – med tilhørende efterspørgsel hos virksomheder i hhv. bygge-, service- og medicinalbranchen, m.fl.

På den anden side vil forbrugsmønstre og efterspørgsel ændre sig negativt. Ældre over 60 år fortærer 10-20% færre kalorier, de bruger færre penge på beklædning, færre penge på restaurationsbesøg,

elektronik, foto- og EDB-udstyr. Det ændrede forbrug vil i sidste ende også ramme ikke kun servicebranchen, men også produktionsindustrien. For mere information, se bilag 3. Det vil få implikationer for både detailhandel, produktionsvirksomheder og serviceindustrien.

Sidst, men ikke mindst, vil det øgede antal ældre sætte yderligere pres på arbejdsmarkedet. Der bliver simpelthen relativt færre danskere i den arbejdsdygtige alder.



4: ERHVERVSUDVIKLING I VARDE KOMMUNE

Uagtet at fokus for denne rapport er på virksomheder inden for miljøklasse 3-7, så er det vigtigt at forstå, at disse virksomheder fungerer i en symbiose med virksomheder i de resterende miljøklasser. Alle virksomheder indgår i en forsyningskæde, der i sidste ende er afhængig af forbrugerefterspørgslen. Derfor er den overordnede udvikling vigtig i forhold til forståelsen af udviklingen i virksomhederne i miljøklasse 3-7.

I perioden 2007 til og med 2021 er det samlede antal virksomheder i Varde Kommune steget med 17%. Det er næsten på niveau med Esbjerg Kommune (19%), men højere end for Billund Kommune (14%), Vejen Kommune (13%) og Ringkøbing-Skjern Kommune 10%).

Virksomhederne inden for miljøklasse 3-7 er tilsammen vokset med 13% i perioden 2007 til og med 2021. Det vurderes, at der i dag er ca. 700 virksomheder i miljøklasse 3-7 i Varde Kommune. Den største andel af virksomhederne befinder sig inden for Bygge og anlæg (38%), Handel og transport (31%), Industri, råstofindvinding og forsyning (22%) og Information og kommunikation (4%).

OVERBLIK

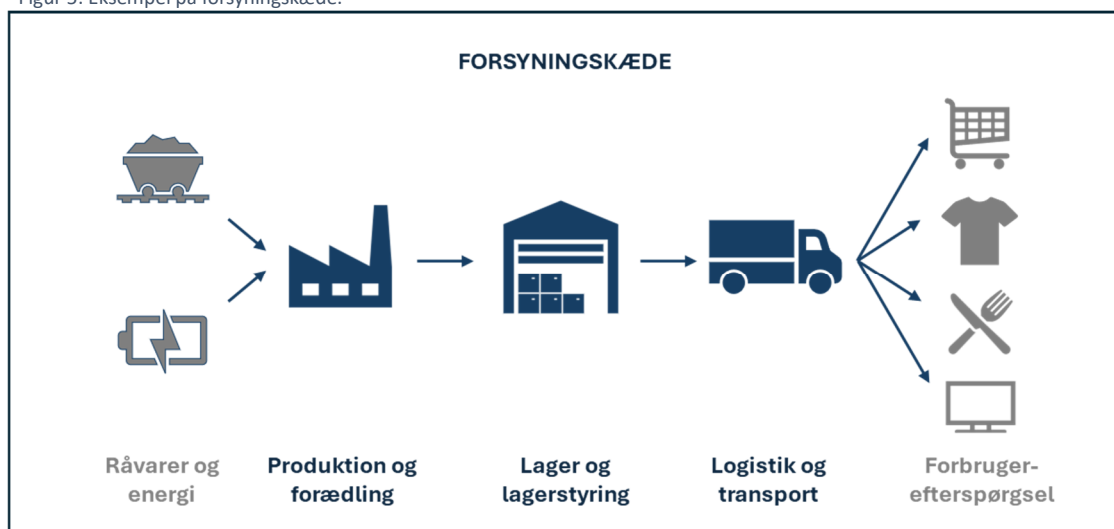
Fokus for denne rapport er specifikt virksomheder i Varde Kommune, der befinder sig i miljøklasse 3-7. Men for at forstå denne gruppe af virksomheder, er vi nødt til at forstå deres sammenhæng i forhold til resten af kommunen og Danmark.

Alle virksomheder indgår i en forsyningskæde, der i sidste ende er afhængig af forbrugerefterspørgslen. Derfor er alle virksomheder også direkte eller indirekte leverandører af forbrugerprodukter eller forbrugerservices.

F.eks. skal varer, der sælges i butikker, allerede inden de når en butik, transporteres, opbevares på lager og produceres et sted. Dette er alle typisk virksomheder i miljøklasse 3-7. Se figur 5.

Virksomheder, der leverer til andre virksomheder, indgår også i forsyningskæden. Det kan være industrikøkkener, der leverer kantinemad, og konsulenter, der leverer rådgivning eller producenter, der leverer kontorartikler. Mange producenter og distributører befinder sig i miljøklasse 3-7, hvorimod konsulenter og services typisk befinder sig i miljøklasse 1-2.

Figur 5: Eksempel på forsyningskæde.



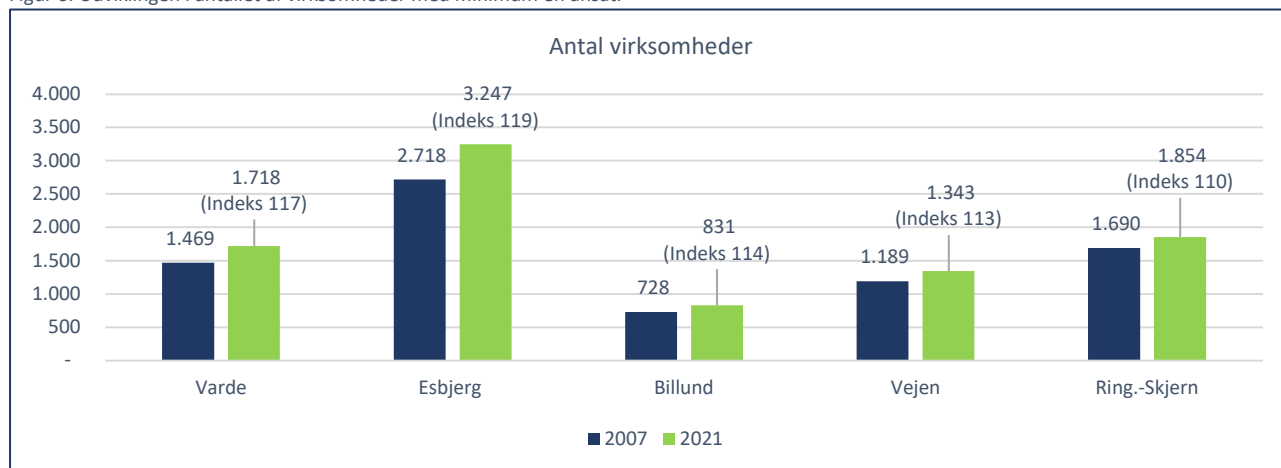
UDVIKLING I ANTAL VIRKSOMHEDER

Over perioden 2007 til og med 2021 har der været en positiv udvikling i alle 5 kommuner, når det kommer til antallet af virksomheder. Se figur 6.

For Varde Kommunes vedkommende er antallet af virksomheder steget fra 1.469 virksomheder til 1.718 (+17%). I samme periode er Esbjerg vokset fra 2.716 virksomheder til 3.247 virksomheder (+19%).

Der har også været vækst i antallet af virksomheder i Billund Kommune, Vejen Kommune og Ringkøbing-Skjern Kommune.

Figur 6: Udviklingen i antallet af virksomheder med minimum én ansat.



Kilde: Danmarks Statistik, GF02.



DEN GENERELLE BRANCHEUDVIKLING I VARDE KOMMUNE

Den generelt positive erhvervsudvikling i Varde Kommune har været fordelt på stort set alle brancher. Se figur 7.

Den eneste branche, der ikke er vokset, er *Offentlig administration, undervisning og sundhed*.

Virksomheder, der er relevante for erhvervsarealer i miljøklasse 3-7, er typisk inden for 2: *Industri*,

råstofindvending og fremstilling, 3: *Bygge og anlæg* og 4: *Handel og transport* (eksklusiv detail m.m.).

Brancherne, der typisk er i direkte kontakt med borgerne i kommunen, er: 4: *Handel og transport (detail)*, 5: *Information og kommunikation*, 6: *Finansiering og forsikring*, 7: *Ejendomshandel og udlejning* samt 10: *Kultur, fritid og service*.

Figur 7: Udviklingen i antal virksomheder fordelt på brancher med minimum én ansat i Varde Kommune.



Grafen viser udviklingen i antal virksomheder efter branche fra 2007 (indeks 100) til 2021. I parentes er angivet antallet af virksomheder i 2021.
Kilde: Danmarks Statistik, GF02.

VIRKSOMHEDER I MILJØKLASSE 3-7

Ser vi på de specifikke virksomheder, der umiddelbart hører til i miljøklasse 3-7, så er der i alt knap 700 virksomheder i Varde Kommune. Se tabel 5.

Virksomhederne i visse brancher (2: *Industri og fremstilling*, 3: *Bygge og anlæg* og 4: *Handel og transport*) giver umiddelbart sig selv i forhold til miljøklasserne.

Derudover er der 29 virksomheder inden for branche 5: *Information og kommunikation*. Der drejer sig blandt andet om virksomheder inden for telekommunikation, IT facility management, data og webhosting m.m.

Under branche 8: *Erhvervsservice* finder vi en række virksomheder hovedsageligt i forbindelse med leasing og udlejning af biler, landbrugsmaskiner, erhvervskøretøjer, maskiner til byggeri og anlæg m.m.

For branche 10: *Kultur, fritid og anden service*, drejer det sig om erhvervs- og institutionsvaskerier og reparation af en lang række forskellige husholdningsprodukter.

Der har været ganske pæne vækstrater stort set inden for alle 6 brancher ift. den samme opgørelse i 2007.

Dog er den store gruppe inden for 3: *Bygge og anlæg* kun vokset med 3%.

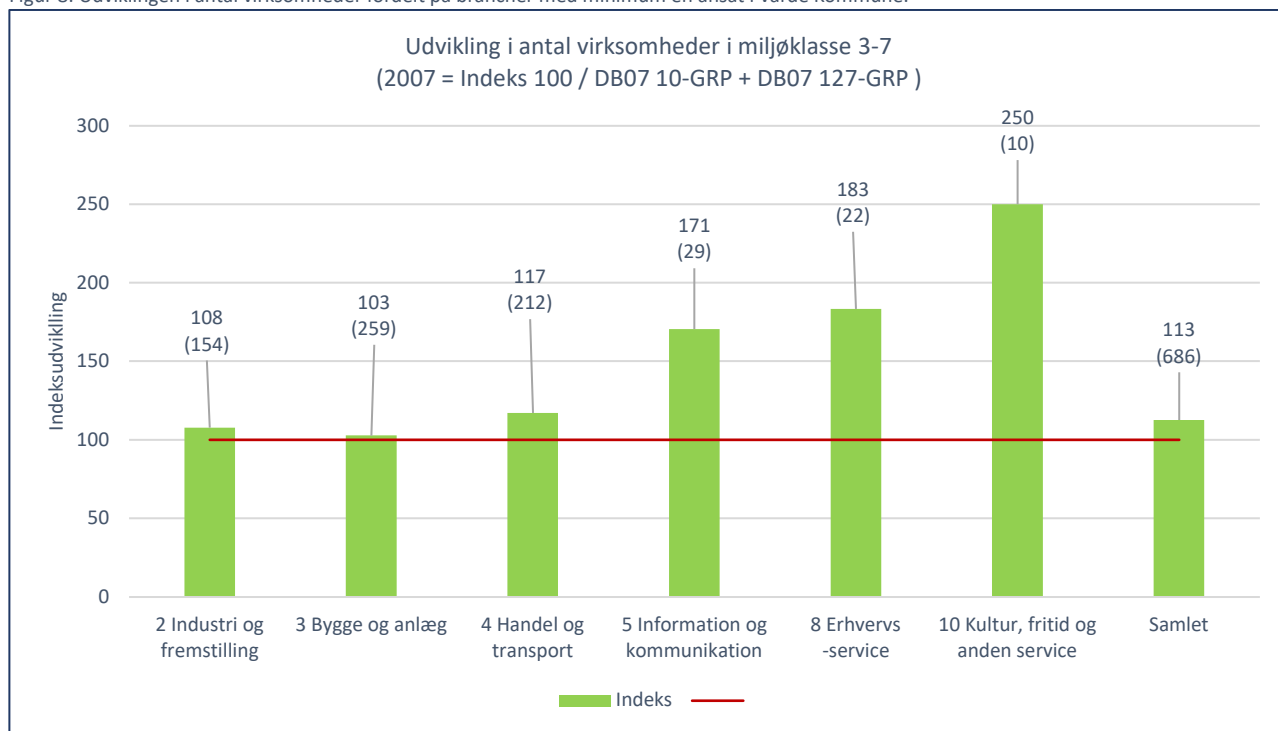
Tabel 5: Antal virksomheder der tilhører miljøklasse 3-7.

DB07 10-GRP	Antal virk. 2021	Andel	Vækst ift. 2007
2: Industri, råstofindv. forsyning	154	22%	8%
3: Bygge og anlæg	259	38%	3%
4: Handel og transport	212	31%	17%
5: Information og kommunikation	29	4%	71%
8: Erhvervs service	22	3%	83%
10: Kultur, fritid og anden service	10	1%	150%
Total	686	100%	13%

Kilde: Danmarks Statistik, GF02.

Det reelle antal virksomheder vil formentlig være noget højere. Opstillingen af virksomheder i tabel 5 er baseret på virksomhederne hovedbranche, jvf. størstedelen af omsætningen. Der er dog en del virksomheder, der arbejder indenfor flere brancher.

Figur 8: Udviklingen i antal virksomheder fordelt på brancher med minimum én ansat i Varde Kommune.



Grafen viser udviklingen antal virksomheder efter branche fra 2007 (indeks 100) til 2021. I parentes er angivet antallet af virksomheder i 2021.

Kilde: Danmarks Statistik, GF02.

5: ERHVERVSMILJØET I VARDE KOMMUNE

Virksomhederne, der i dag er lokaliseret i Varde Kommune, ser kommunen som et meget favorabelt sted at drive virksomhed.

I DIs årlige analyse, Lokal Erhvervsvenlighed, har Varde Kommune i 9 ud af 14 målinger ligget over landsgennemsnittet. Ved de seneste 4 målinger i 2020, 2021, 2022 og 2023 er Varde Kommune blevet vurderet til at være blandt de 10 bedste erhvervskommuner i Danmark.

Varde Kommune scorer specielt godt i følgende kategorier: *Arbejdskraft* (#8), *Grøn udvikling* (#5), *Digitale rammer* (#3), *Information og dialog* (#9), *Overordnet erhvervsvenlighed* (#15), *Sagsbehandling* (#13), *Brug af private leverandører* (#14) samt *Skatter, gebyrer og erhvervsarealer* (#17).

Alt i alt betyder det, at knap 70% af de interviewede virksomheder vil anbefale kommunen til andre virksomheder forbindelse med flytning eller etablering.

De lokale virksomheder vurderer, at de vigtigste fokusområder for kommunen i fremtiden er: *Arbejdskraft*, *Sagsbehandling*, *Brug af private leverandører*, *Infrastruktur og transport* samt *Information og dialog*.

DI LOKAL ERHVERVSVENLIGHED

Hvert år udarbejder Dansk Industri analysen *Lokal Erhvervsvenlighed*. Analysens formål er at afdække, hvor let det er at drive virksomhed i den lokale kommune.

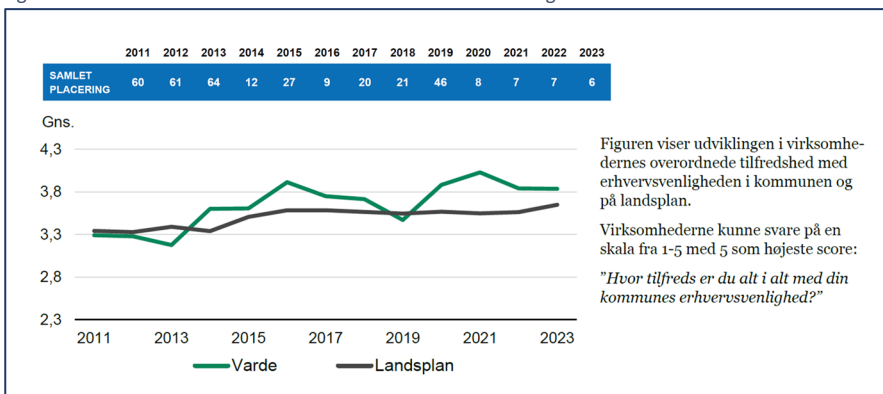
Dansk Industri har i forbindelse med analysen for 2023 interviewet 81 virksomheder. Besvarelsene repræsenterer 2.041 arbejdspladser i kommunen. Det svarer til 13% af den private beskæftigelse. Analysen er gennemført som en spørgeskemaundersøgelse. Resultaterne beregnes på baggrund af

virksomhedernes besvarelser og en mængde statistisk baggrundsmateriale.

OVERORDNET RESULTAT AF ANALYSEN

Overordnet set scorer Varde Kommune rigtig godt. Se figur 9. Siden 2011 har Varde Kommune haft en gennemsnitlig score, der i 9 af de 13 målinger har ligget over landsgennemsnittet. Samtidig har Varde Kommune bevæget sig fra en placering som nr. 60-64 i 2011 til en top 10 placering fra og med 2020.

Figur 9: De lokale virksomheders tilfredshed med erhvervsvenligheden i Varde Kommune.



Figuren viser Varde Kommunes placering i Dansk Industris analyse og den samlede score i forhold til landsgennemsnittet.

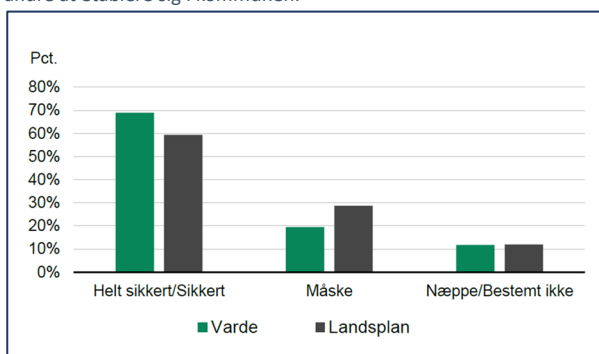
Kilde: Dansk Industri, Lokal Erhvervsvenlighed, 2023.

ANBEFALER ETABLERING I VARDE KOMMUNE

De lokale virksomheders positive vurdering af Varde Kommune kommer også til udtryk ved, i hvor høj grad de vil anbefale Varde Kommune til andre.

Figur 10 viser, at knap 70% af virksomhederne vil anbefale andre virksomheder at etablere sig i Varde Kommune. Scoren er ca. 10% point højere end landsgennemsnittet.

Figur 10: Andel af virksomheder i Varde Kommune, der vil anbefale andre at etablere sig i kommunen.



Kilde: Dansk Industri, Lokal Erhvervsvenlighed, 2023.

FUNDAMENTET FOR DEN POSITIVE UDVIKLING

Baggrunden for den positive score og udvikling i Varde Kommune skyldes flere vigtige faktorer. Se tabel 6.

For det første scorer Varde Kommune i top 10 på *Arbejdskraft* (8), *Grøn udvikling* (5), *Digitale rammer* (3) samt *Information og dialog* (9).

Derudover scorer Varde Kommune top 10-20 på *Overordnet erhvervsvenlighed* (15), *Sagsbehandling* (13), *Brug af private leverandører* (14) samt *Skatter, gebyrer og erhvervsarealer* (17).

Det er i realiteten kun inden for *Infrastruktur og transport* og *Uddannelse*, at Varde Kommune er placeret under top 20.

Tabel 6. : Varde Kommunes placering på underliggende faktorer.

PLACERING I 10 KATEGORIER	
1. OVERORDNET ERHVERVSVENLIGHED	15
2. INFRASTRUKTUR OG TRANSPORT	49
3. ARBEJDSKRAFT	8
4. UDDANNELSE	32
5. SAGSBEHANDLING	13
6. GRØN UDVIKLING	5
7. BRUG AF PRIVATE LEVERANDØRER	14
8. DIGITALE RAMMER	3
9. SKATTER, GEBYRER OG ERHVERVSAREALER	17
10. INFORMATION OG DIALOG	9

Kilde: Dansk Industri, Lokal Erhvervsvenlighed, 2023.

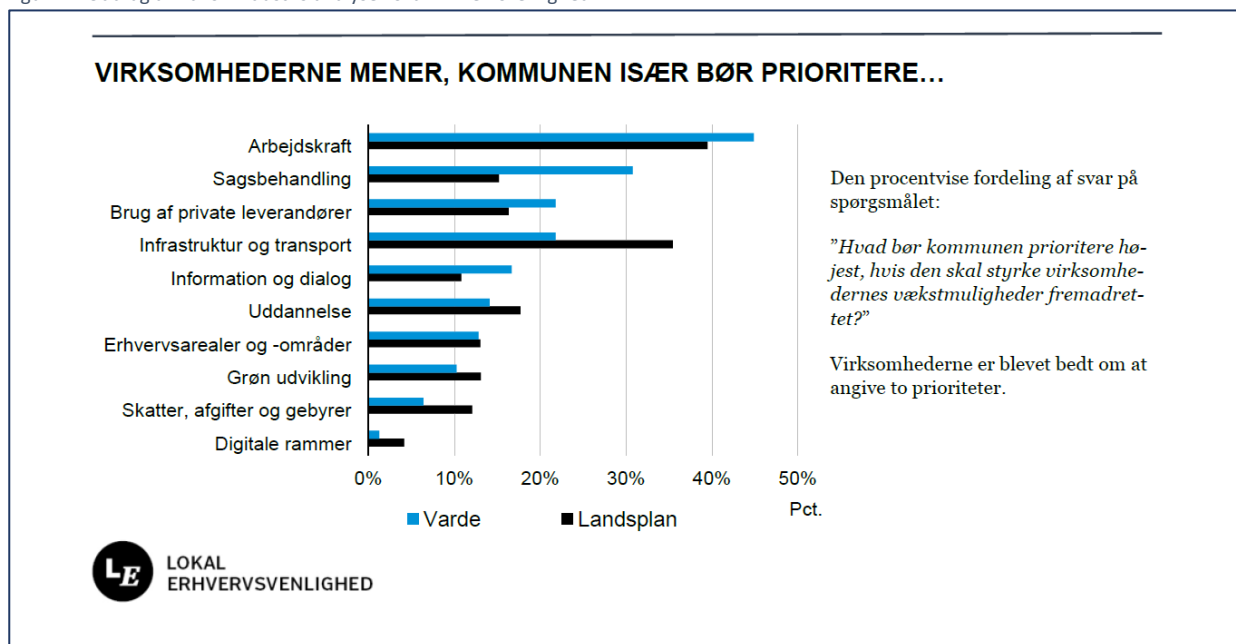
HVAD BØR VARDE KOMMUNE PRIORITERE?

I forbindelse med Dansk Industris analyse er der også blevet spurgt ind til, hvad de lokale virksomheder mener, de enkelte kommuner især bør prioritere. Dette er illustreret i figur 11.

Det er tydeligt, at den absolut vigtigste parameter, som Varde Kommune skal fokusere på, i virksomhedernes øjne er arbejdskraft. Det giver god mening set i lyset af, at kommunen har en anseelig andel af ældre, og at det lokale arbejdsmarked er i konkurrence med især Esbjerg og de andre nabokommuner.

Derudover mener de lokale virksomheder, at der bør prioriteres inden for *Sagsbehandling, Brug af private leverandører, Infrastruktur og transport samt Information og dialog.*

Figur 11: Uddrag af Dansk Industris analyse Lokal Erhvervsvenlighed.



Kilde: Dansk Industri, Lokal Erhvervsvenlighed, 2023.

DET LOKALE ARBEJDSMARKED

Som tidligere nævnt er en af de afgørende faktorer for vækst evnen til at tiltrække arbejdskraft. Det er i stigende grad et problem.¹⁰

For eksempel er en af begrundelserne for Novo Nordisk om at investere i Frankrig blandt andet manglen på arbejdskraft i Danmark.¹¹

Manglen på arbejdskraft er dermed en udfordring for både virksomheder og kommuner.

Som i tilfældet med den nationale befolknings-sammensætning så har sammensætningen i Varde Kommune også ændret sig markant igennem de senere år.

Ser vi alene på middelalderen i Varde Kommune, er den steget markant over de sidste 24 år. Se bilag 4. Befolkningen i Varde Kommune er tydeligvis blevet markant ældre. Alene i aldersgruppen +60 år er der kommet 3.748 flere personer ift. 2008. Dermed er andelen af +60-årige steget fra 24% til 31% af borgerne i Varde Kommune ift. 2008. Se bilag 4.

Den lokale alderssammensætning i Varde Kommune varierer voldsomt fra område til område. Den højeste gennemsnitsalder ses i Nymindesgab og er på 57,4 år. Den yngste gennemsnitsalder ses i Tinghøj og er på 39,0 år. Se bilag 4.

I 18 ud 25 lokalområder har Varde Kommune en højere andel af borgere +60 år end det gennemsnitlige niveau for Danmark (26%). I 11 områder er niveauet mere end 5% point højere end det nationale gennemsnit.

Denne store vægt på ældre vil uden tvivl sætte det lokale arbejdsmarked under pres og kan blive afgørende for, hvordan virksomheder ønsker at placere sig.

På trods af den høje gennemsnitsalder i Varde Kommune, så kan 156.000 ansatte nås på 30 minutter i bil fra Varde Kommunes kommunegrænse. Øges rejsetiden til 60 minutter kan 533.000 nås. Se bilag 7.



¹⁰ DI, Sebastian Kaldahl, juni 2023, "Mangel på arbejdskraft risikerer at bremse væksten det kommende år".

¹¹ Byrummonitor, 12 december 2023, "Mangel på arbejdskraft og langsomme godkendelser: Novo Nordisk har fravalgt byggerier i Danmark".

6: FLYTTEFREKVENNS OG KOMMUNEVALG

For virksomhederne i miljøklasse 3-7 gælder, i Varde Kommune og de 4 nabokommuner, at 55% af virksomhederne har flyttet inden for de sidste 12 år.

Ved seneste flytning har 79-94% virksomhederne flyttet inden for de respektive kommunegrænser. Derfor er der historisk set kun været 1 ud af 5 virksomheder i miljøklasse 3-7, der ved seneste flytning fandt en ny kommune.

Andelen af virksomheder, der forventer at flytte i løbet af de næste 12 år, er i Varde Kommune 2%. Gennemsnittet for Varde Kommune og de 4 nabokommuner er 3%. Det betyder, at virksomhedernes flyttehorisont meget kort, og at de således flytter med relativt kort varsel. Da omkostningerne til lokaler er en anseelig udgiftspost for små og mellemstore virksomheder, har de ofte kun mulighed for at flytte i takt med, at virksomhedens økonomi og kundegrundlag udvikler sig.

Varde Kommune har en stor fordel i forhold til Esbjerg Kommune. Både i forbindelse med tidligere flytning og præferencer ved fremtidig flytning kan vi se, at andelen i Esbjerg Kommune, der vælger Varde Kommune og omvendt, er næsten ens. Men da andelen af virksomheder samlet set er dobbelt så stor i Esbjerg Kommune, betyder det, at der er en positiv nettotilflytning til Varde Kommune.

Som begrundelse ved seneste flytning har 22% svaret *Bor i området*, 14% *Har altid ligget her* og 13% *Beliggenhed*.

De vigtigste begrundelser for ikke at vælge Varde Kommune er *Hører til et andet sted* (19%), *Beliggenhed* (11%) og *Ikke relevant* (11%).

Baseret på de gennemførte interviews af virksomheder, erhvervsmæglere og direkte henvendelser til Varde Kommune så vurderes det, at ca. 40-65% efterspørger Varde, 15-30% Ølgod, 10-15% Oksbøl, 5-10% Roust og 4-5% Alslev.

DATAGRUNDLAG

Datagrundlaget i dette kapitel er baseret på interviewanalysen, som er beskrevet i afsnittet *Baggrund, formål, metode*.

Der er i alt gennemført 500 interview på tværs af de 5 kommuner. En række brancher er bevidst valgt fra i forbindelse med gennemførelsen af interviews. Det drejer sig om: *Detail, Offentlig administration, Forsvar, Politi, Undervisning, Sundhed og Socialvæsen*.

Ud af de 500 interviewede virksomheder er der 221 virksomheder, der umiddelbart hører til i miljøklasse 3-7. Resultaterne, der indgår i dette kapitel, er baseret på netop disse 221 virksomheders besvarelse.

FLYTTEFREKVENNS

Over de sidste 12 år har 55% af virksomhederne i miljøklasse 3-7 flyttet mindst én gang. Se tabel 7.

Tabel 7: Historisk og fremtidig flyttefrekvens.

Kommune	Antal resp.	Tidligere flyttet - 0-12 år	Planlægger at flytte 0-12 år
Varde	66	55%	2%
Esbjerg	63	60%	5%
Billund	32	47%	3%
Vejen	25	56%	8%
Ring.-Skjern	34	56%	0%
Total	220	55%	3%

Kilde: Quantic, interviewanalyse 2024.

Baseret på Quantics erfaringer, vurderes niveauet som relativt højt. Men det er formentlig et udtryk for, at de fem kommuner har haft en positiv erhvervsudvikling.



Ser vi på, hvor mange af virksomhederne der forventer at flytte inden for de næste 0-12 år, så er andelen markant lavere. Se tabel 7. På nuværende tidspunkt er der i gennemsnit kun 3% af virksomhederne, der planlægger at flytte.

Den historiske flyttefrekvens dækker over meget store yderpunkter. For virksomheder med 1-10 ansatte har ca. 58% af virksomhederne flyttet inden for de sidste 12 år. Ser vi på virksomhederne med 10 ansatte eller mere, så har ca. 32% af virksomheder flyttet inden for de sidste 12 år.

Det, vi umiddelbart kan udlede af forskellen i den historiske flyttefrekvens og den forventede flyttefrekvens, er, at virksomheder flytter med relativt kort varsel.

Dette er en vigtig konklusion og en stor udfordring i forbindelse med at udarbejde en prognose for flytningerne de kommende år.

Omkostninger til leje eller eje af arealer/lokaler er for virksomheder en markant omkostning. Derfor er det også almindeligt, specielt for små og mellemstore virksomheder, at de er nødt til at søge større arealer/lokaler i takt med, udviklingen i deres økonomi. Det er ofte betinget af kontrakter, langsigtede ordre, geografisk udvidelse m.m. Virksomhederne har ikke mulighed for at tænke langsigtet og strategisk, når det kommer til virksomhedsflytning.

KOMMUNEVALG VED FLYTNING

Ser vi på, hvordan virksomhederne har flyttet inden for de sidste 12 år, er det tydeligt, at hjemkommunen vægter tungt.¹² Se tabel 8.

Blandt respondenterne i de 5 kommuner er det i gennemsnit 86% af virksomhederne, der ved seneste flytning, flyttede indenfor kommunen.

Specifikt for Varde Kommune gælder, at 83% af virksomhederne, der flyttede i Varde Kommune, kom fra kommunen. Dette niveau er nogenlunde på niveau med Esbjerg Kommune (88%, Vejen Kommune (83%) og Ringkøbing-Skjern (79%).

Tabel 8: Hvor kom virksomhederne fra ved seneste flytning.

Antal resp.	Nuværende kommune				
	Varde	Esbjerg	Billund	Vejen	R-S
Varde	83%	7%	3%	0%	6%
Esbjerg	9%	88%	0%	0%	0%
Billund	0%	0%	94%	0%	0%
Vejen	2%	2%	0%	83%	0%
Ring-Skjern	2%	0%	0%	0%	79%
Anden kommune	5%	3%	3%	17%	15%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Kolonnen yderst til venstre viser virksomhedernes tidligere kommune. Gennemsnittet for alle respondenterne i tabellen er, at 86% ved seneste flytning er flyttet inden for kommunen.

Kilde: Quantic, interviewanalyse 2024.

Tabellen viser også hvilke kommuner, der konkurrerer om de flyttende virksomheder.

For eksempel kan vi i Varde Kommune se, at ved seneste flytning kom 9% af virksomhederne fra Esbjerg Kommune. Samtidig kan vi se i Esbjerg Kommune, at ved seneste flytning kom 7% af virksomhederne fra Varde Kommune. Det er en stor fordel for Varde Kommune. Der er i Varde Kommune ca. 700 virksomheder i miljøklasse 3-7 og i Esbjerg Kommune ca. 1.400. Det betyder, at ca. 140 virksomheder flyttede fra Esbjerg Kommune til Varde Kommune. Men antallet af virksomheder, der flyttede den modsatte vej, var ca. 50.

¹² Hjemkommune henviser til, at virksomhederne er flyttet internt i kommunen.

Ser vi på, hvor virksomhederne vil flytte hen ved en eventuel fremtidig flytning, så er grundmønsteret det samme. Størstedelen af virksomhederne vil i udgangspunktet vælge deres nuværende kommune.

Tabel 9: Ved en eventuel fremtidig flytning, hvor vil virksomhederne så flytte hen.

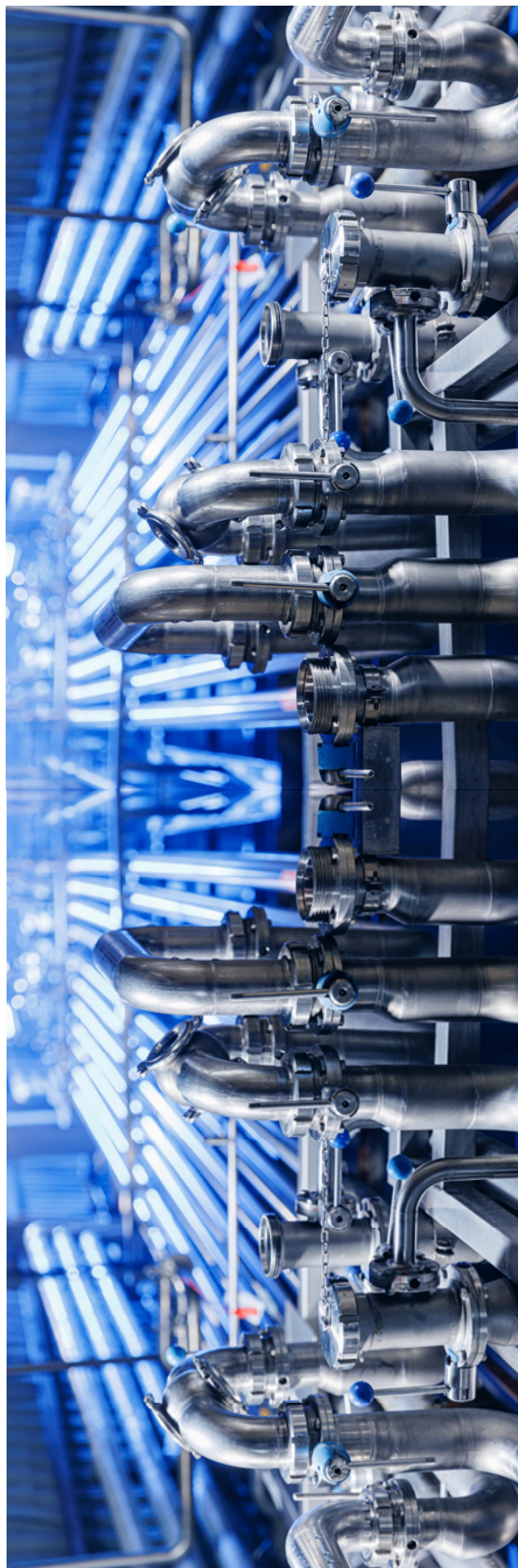
	Nuværende kommune				
	Varde	Esbjerg	Billund	Vejen	R-S
Antal resp.	66	60	32	24	33
Varde	52%	16%	13%	0%	0%
Esbjerg	18%	46%	0%	8%	0%
Billund	2%	3%	41%	8%	0%
Vejen	0%	2%	3%	40%	0%
Ring-Skjern	5%	0%	0%	0%	38%
Anden kommune	15%	21%	28%	40%	26%
Ved ikke	21%	29%	25%	12%	41%
Total	112%	116%	109%	108%	106%

Kolonnen yderst til venstre viser virksomhedernes kommunevalg ved en eventuel fremtidig flytning. Bemærk, at respondenterne har mulighed for at afgive flere svar ved dette spørgsmål.

Kilde: Quantic, interviewanalyse 2024.

Det er Quantics erfaring, at jo nærmere en fremtidig flytning kommer, og jo mere konkret det bliver, desto mere stiger andelen af virksomheder, der vælger deres nuværende kommune.

Sidst, men ikke mindst, så ser vi, at flytteandelen mellem Varde Kommune og Esbjerg Kommune er nogenlunde lige store (hhv. 18% og 16%). Da der er ca. dobbelt så mange virksomheder i Esbjerg Kommune, så er resultatet en samlet nettotilflytning til Varde Kommune.



MOTIVATION FOR SENESTE FLYTNING

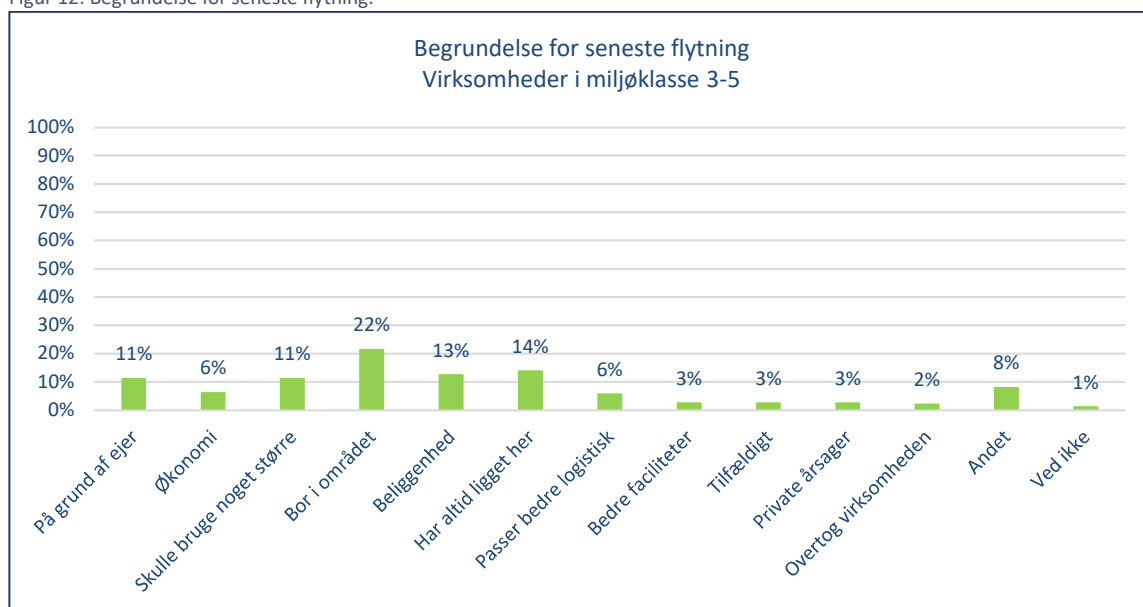
Figur 12 viser en oversigt over begrundelser for seneste flytning, blandt virksomhederne i miljøklasse 3-7.

Som begrundelse for seneste flytning har 22% svaret *Bor i området*, 14% *Har altid ligget her* og 13% *Beliggenhed*.

Begrundelserne falder i store træk i tråd med flyttemønstrene på kommuneniveau. Virksomheder flytter oftest inden for kommunegrænsen. Det skyldes, at mange virksomheder er ejer-ledede og ofte er direkte afhængige af lokale medarbejdere, lokale leverandører og ikke mindst lokale kunder.

Det skal dog bemærkes, at der er relativt mange forskellige begrundelser, og at niveauerne for disse derfor er relativt lave.

Figur 12: Begrundelse for seneste flytning.



Spørgsmålet er stillet som et åbent spørgsmål. Dvs. at respondenterne har kunnet svare frit og med egne ord. Efterfølgende er besvarelserne grupperet.

Derfor skal ordlyden for hver enkelt gruppe også betragtes som en opsummering og ikke ordret.

Kilde: Quantic, interviewanalyse 2024.

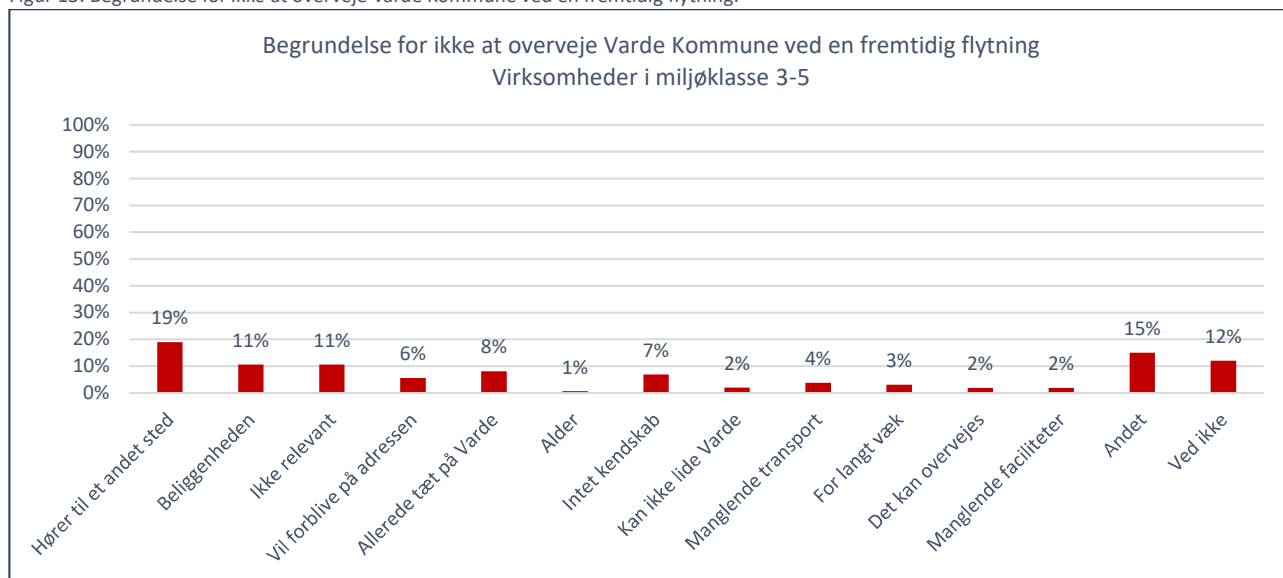
BEGRUNDELSE FOR IKKE AT OVERVEJE VARDE KOMMUNE

Figur 13 viser en oversigt over begrundelserne for *ikke* at overveje Varde Kommune ved en fremtidig flytning blandt virksomheder i miljøklasse 3-7.

De vigtigste begrundelser for *ikke* at vælge Varde Kommune er: *Hører til et andet sted* (19%), *Beliggenhed* (11%) og *Ikke relevant* (11%).

Der er angivet relativt mange forskellige begrundelser for at fravælge Varde Kommune, og niveauerne er også relativt lave. Det kan indikerer, at virksomheder mangler kendskab til, hvorfor de skal tilvælge/fravælge lige netop Varde Kommune.

Figur 13: Begrundelse for *Ikke* at overveje Varde Kommune ved en fremtidig flytning.



Spørgsmålet er stillet som et åbent spørgsmål. Dvs. at respondenterne har kunnet svare frit og med egne ord. Efterfølgende er besvarelsene grupperet. Derfor skal ordlyden for hver enkelt gruppe også betragtes som en opsummering og ikke ordret.

Kilde: Quantic, interviewanalyse 2024.

LOKALOMRÅDER I VARDE KOMMUNE

Blandt de virksomheder, der angiver, at de vil overveje Varde Kommune ved en fremtidig flytning, har 17% svaret "Varde". Se tabel 10.

Derudover har 15% svaret "Andet" og 42% "Ved ikke".

Det er Quantics erfaring fra tidligere projekter, at besvarelsenerne under "Ved ikke"/"Andet" i langt de fleste tilfælde vil være normalt fordelt i forhold til de specifikke lokalområder.

Derfor vil en mere realistisk søgning mod de lokale områder i Varde Kommune se ud som i figur 14. Her søger 38% mod Varde by, 10% mod Ølgod, 10% mod Oksbøl og 10% mod Nørre Nebel.

Det er på nuværende tidspunkt ikke egentlige erhvervsområder til produktionserhverv i Blåvand, Sig og Nymindégab. Derfor vurderes tallene for disse byer at score højt og bør ikke tillægges for stor værdi. Tilsvarende vurderes tallene for Agerbæk og Nørre Nebel at score for højt i forhold til Oksbøl, Ølgod og Varde. Skovlund har på nuværende tidspunkt eksisterende produktionserhverv og derfor vurderes tallet for Skovlund at være mere retvisende. Tallet for Årre vurderes specielt at skulle ses i relation til erhvervsarealer ved Roust, hvor der er store eksisterende produktionserhverv.

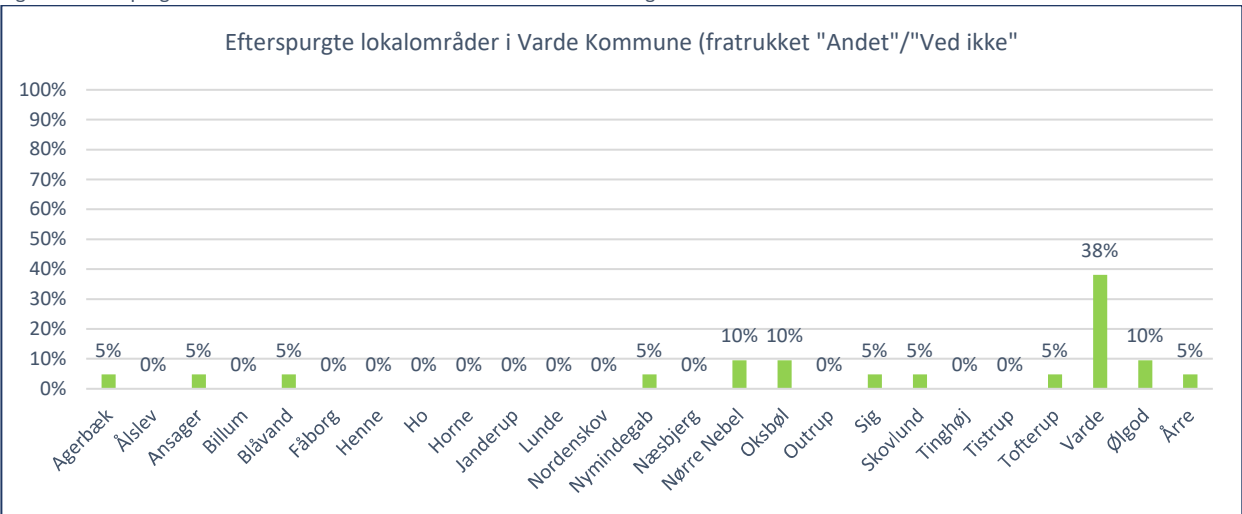
Tabel 10: Søgte lokalområder i Varde Kommune.

	ANDEL
	48
Agerbæk	2%
Alslev	0%
Ansager	2%
Billum	0%
Blåvand	2%
Fåborg	0%
Henne	0%
Ho	0%
Horne	0%
Janderup	0%
Lunde	0%
Nordenskov	0%
Nymindégab	2%
Næsbjerg	0%
Nørre Nebel	4%
Oksbøl	4%
Outrup	0%
Sig	2%
Skovlund	2%
Tinghøj	0%
Tistrup	0%
Tofterup	2%
Varde	17%
Ølgod	4%
Årre	2%
Andet	15%
Ved ikke	42%
Total	102%

Bemærk, at tabellen ikke summer til 100%. Det skyldes, at flere virksomheder har nævnt flere lokalområder.

Kilde: Quantic, interviewanalyse 2024.

Figur 14: Efterspurgte lokalområder i Varde Kommune fratrasket "Andet" og "Ved ikke".



Kilde: Quantic, interviewanalyse 2024.

SALG OG FORESPØRGSER PÅ LOKALOMRÅDER HOS EJENDOMSMÆGLERE OG VARDE KOMMUNE

Figur 15 sammenfatter efterspørgslen på erhvervsområder ud fra tre forskellige og uafhængige kilder.

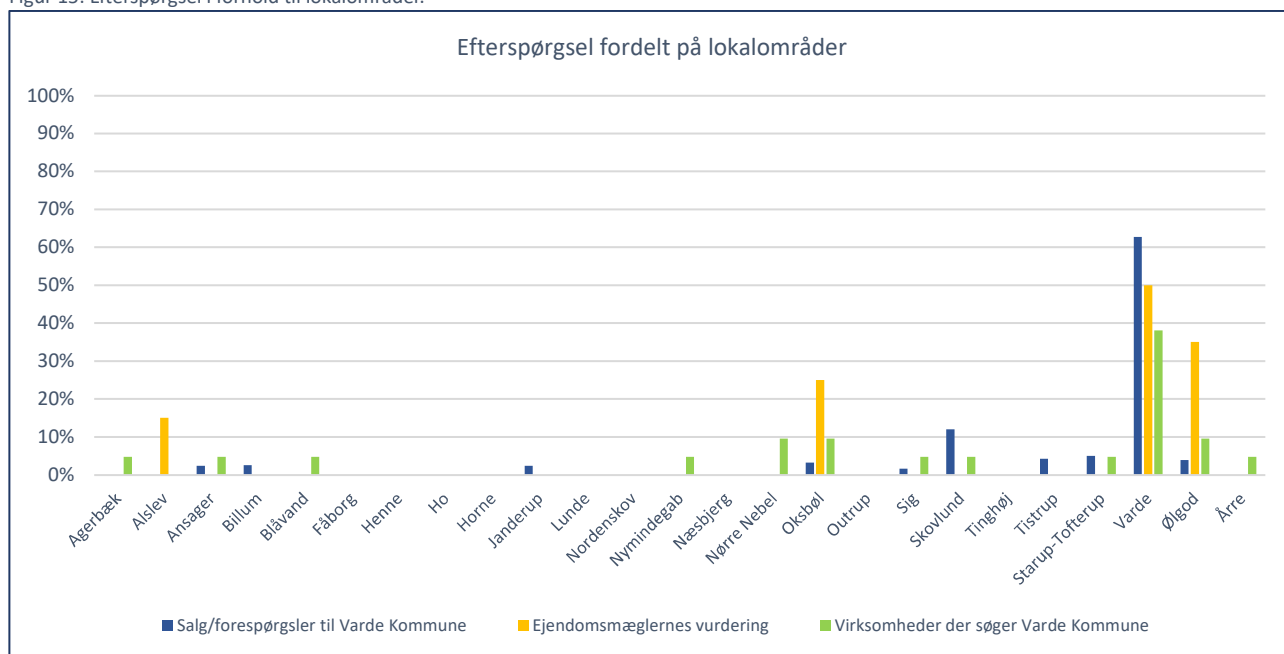
Den første kilde er direkte forespørgsler til Varde Kommune siden 2010. Den samlede efterspørgsel har været på knap 10 hektar, svarende til ca. 100.000 m².

Den anden kilde er interviews gennemført med 3 erhvervsmæglere. Det er deres vurdering, at langt størstedelen af efterspørgslen er koncentreret omkring Varde by, Ølgod og Oksbøl. I Varde by/Varde Syd er der stor efterspørgsel og mangel på lager, produktionsbygninger samt velbeliggende grunde ved indfaldsveje og trafikale knudepunkter. I Ølgod og Oksbøl efterspørges områder til produktion, værksted og håndværk. Erhvervsmæglerne har også fremhævet Alslev, men det har i højere grad været i forbindelse med håndværkere og kontordomiciler.

Den tredje kilde illustreret i figur 15 tager udgangspunkt i analysen blandt virksomhederne i miljøklasse 3-7.

Det er ganske tydeligt, at efterspørgslen er koncentreret omkring Varde by og til dels Ølgod og Oksbøl. I Oksbøl er der dog en stor udfordring i forbindelse med udstykning til erhvervsarealer grundet mange oldtidsfund og arkæologiske udgravninger. Dernæst er Oksbøl begrænset i sine udvidelsesmuligheder mod vest af Forsvarets støjkonsekvenszone og mod syd af kystnærhedszonen samt landskabet og naturen ved Ho Bugt.

Figur 15: Efterspørgsel i forhold til lokalområder.



Grafen viser efterspørgslen hos Varde Kommune siden 2010 samt efterspørgslen hos 3 erhvervsmæglere i Varde Kommune og resultaterne af interviewanalysen. Bemærk venligst, at erhvervsmægleres vurdering ikke har angivet procenter, men er baseret på deres udtalelser.

Kilde: Quantic, interviewanalyse 2024.

7: UDVIKLINGSPOTENTIALE

Det kan konkluderes, at der er en positiv nettotilflytning af virksomheder fra Esbjerg Kommune. Det vurderes, at det til en vis grad er drevet af behovet for plads og attraktive priser.

Det vurderes, at den gennemsnitlige virksomhed i miljøklasse 3-7 efterspørger mellem 2.500 og 4.500 kvadratmeter. Størstedelen af kvadratmeterne vil være i forhold til produktion, areal på terræn og til dels lager, logistik og transport.

Det vurderes, at der er et absolut minimumsbehov for nye erhvervsarealer på 43 til 90 hektar over de næste 12 år. I forhold til timing anbefales det at prioritere en stor del af arealerne allerede i løbet af de første 4-5 år. Der er allerede på nuværende tidspunkt meget stor efterspørgsel på erhvervsarealer specielt i Varde syd.

Det anbefales, at udlægningen af erhvervsarealer har en vis overkapacitet. Det vil sikre større fleksibilitet og give søgende virksomheder bedre chance for at finde rette grund. Derudover sikres det at priserne holdes på et fornuftigt niveau.

Områder, der er mindre eftertragtede og/eller i dårlig stand, kan det blive nødvendigt at omfordele til mere eftertragtede områder.

Det anbefales at holde et stramt fokus på de strategisk vigtige byer (Varde, Ølgod og Oksbøl) for at sikre kritisk masse i forhold til infrastruktur, leverandører, service, logistik m.m.

Det anbefales at opprioritere områderne syd for Varde by herunder arealer langs Hovedvej 11 og Hovedvej 12.

Det vurderes, at der i de kommende år vil være en stigende interesse for erhvervsarealer i Roust grundet den favorable placering tæt på E20 og Esbjerg Lufthavn.

Der bør løbende holdes øje med, om området i og omkring Tofterup kommer til at opleve en stigende efterspørgsel. Området er placeret tæt på Grindsted og Billund.

Det anbefales at disponere 40-65% af erhvervsarealerne til Varde, 15-30% til Ølgod, 10-15% til Oksbøl og 5-10% til Roust. Udlægningen bør dog løbende monitoreres, således at den til enhver tid er tidssvarende og optimeret i forhold til efterspørgslen.

POTENTIALETYPEN

I forbindelse med at beregne udviklingspotentialer for virksomheder i miljøklasse 3-7, er det vigtigt at gøre sig klart, at der er flere typer af udvikling.

Det skyldes, at vækst, flytninger og udvidelse af en virksomhed ikke altid er det samme. For eksempel kan antallet af flytninger være højere end normalt både i forbindelse med et godt økonomisk klima, men også i tider med mindre gunstige forhold. I det første scenarie leder virksomhederne efter større og bedre

faciliteter – og i det andet efter mindre og billigere faciliteter.



Med udgangspunkt i de nuværende resultater vurderes det, at der er tre grundlæggende udviklingstendenser vi skal bruge for at kunne udarbejde en prognose for arealbehovet for virksomheder:

1. **Basisudvikling:** Grundlæggende positiv økonomisk udvikling og vækst i antallet af virksomheder i Varde Kommune
2. **Udvidelse:** Eksisterende virksomheder i Varde Kommune der forventer udvidelse enten på eksisterende lokation eller på en ny lokation i Varde Kommune.
3. **Nettotilflytning:** En positiv nettotilflytning af virksomheder til Varde Kommune (flere virksomheder flytter ind, ift. antal virksomheder der flytter ud)

BASISUDVIKLING I VARDE KOMMUNE

Ser vi på udviklingen i antallet af virksomheder i Varde Kommune over de sidste 12 år (2009-2021), så har væksten været på ca. 0,75% pr. år svarende til ca. 10% over hele perioden.¹³ Dette tal indeholder både nye virksomheder, der etableres i Varde Kommune, men også nettotilflytningen til kommunen.

Baseret på det eksisterende datagrundlag¹⁴, vurderes det, at selve den interne vækst i Varde Kommune er på ca. 5-7%.

UDVIDELSE

På baggrund af interviews med virksomheder i miljøklasse 3-7, kan det konkluderes, at ca. 12% af virksomhederne i Varde Kommune forventer udvidelse i løbet af de næste 12 år. Udvidelsen kan både være i forbindelse med eksisterende lokation og/eller i forbindelse med en ny og ekstra lokation i Varde Kommune.

NETTOTILFLYTNING

På baggrund af interview med virksomheder i miljøklasse 3-7 og erhvervsmæglerne vurderes det, at nettotilflytningen i antallet af virksomheder i miljøklasse 3-7 i de foregående 12 år har været ca. 2-3%.

Nettotilflytningen er afhængig af flere vigtige faktorer:

1. Den høje vækst i antallet af virksomheder specielt i Esbjerg Kommune
2. Relativt højere kvadratmeterpriser i Esbjerg i forhold til Varde Kommune.
3. I mindre grad udviklingen i Billund Kommune, Vejen Kommune og Ringkøbing-Skjern Kommune.

Derudover er det de mere generelle udviklingstendenser, som har en indirekte effekt på virksomhederne i miljøklasse 3-7. Her tænkes specielt på Forsvarets aktiviteter i Varde Kommune og den store sommerhusudlejning, der pågår.

Sidst, men ikke mindst, så vil udvidelsen af Rute 11 mellem Varde by og Kors kroen skabe nye muligheder for, at virksomheder kan etablere sig i den sydlige del af Varde Kommune.

Alt i alt vurderes det, at nettotilflytningen af virksomheder vil være ca. 3-4% over de kommende 12 år.

¹³ Kilde, Danmarks Statistik, GF02.

¹⁴ Dvs. interviews med virksomheder, interviews med erhvervsmæglerne og data fra Varde Kommune.



AREALBEHOV

Inden vi kan beregne det samlede arealbehov for virksomheder i miljøklasse 3-7, er vi nødt til at forstå, hvad og hvor meget de enkelte virksomheder efterspørger.

Virksomheder er meget forskellige i deres arealbehov og i, hvordan de ønsker at udnytte arealet. En transportvirksomhed har måske brug for parkering og lager (dvs. *areal på terræn*), hvor komplekse produktionsvirksomheder måske har brug for fabriksbygninger og kontorer (dvs. *produktionsareal*).

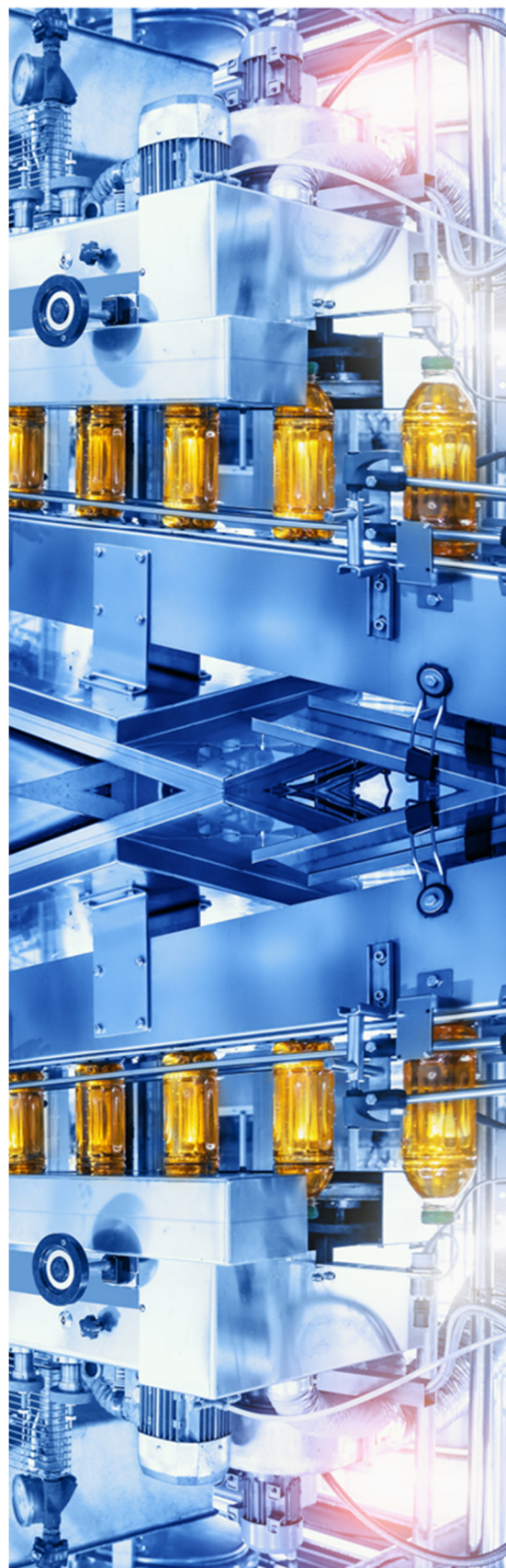
Samtidig kan det være meget vanskeligt at vurdere specifikt, hvilken type virksomhed der ender med at søge til et specifikt område. Det kan afhænge af flere meget komplekse ting, så som afstand til leverandører, adgang til vejnet, afstand til motorvej og afstand til kunder.

Med disse overvejelser in mente og på basis af de interviewede virksomheder vurderes det, at den gennemsnitlige virksomhed i miljøklasse 3-7 har et behov for 2.500 til 4.500 kvadratmeter. Spændet i gennemsnittet dækker over meget store yderpunkter (hhv. *små virksomheder* og *store virksomheder*). Se tabel 11. Arealbehovet er baseret på de virksomheder der forventes at flytte og/eller udvide i de kommende 12 år.

Tabel 11: Fordeling af gennemsnitligt arealbehov samt gennemsnit.

Areal type	Ca. andel	Gennemsnit
Kontor	5-10%	125-225
Produktion	35-45%	950-1.710
Laboratorium	0-3%	25-45
Lager	10-20%	250-450
Server park/IT	0-3%	25-45
Logistik/transport	5-15%	250-450
Arealer på terræn	35-40%	875-1.575
Antal kvadratmeter	100%	2.500-4.500

Kilde: Quantic, interviewanalyse 2024.



SAMLET AREALBEHOV

Med udgangspunkt i ovenstående betragtninger om basisudvikling, udvidelse og nettotilflytninger, kan det samlede arealbehov udregnes. Se tabel 12 og figur 16.

Tabel 12: Fordeling af gennemsnitligt arealbehov samt gennemsnit.

	Vækst	Antal virksomheder		Areal (ha)	
		Bund	Top	Bund	Top
Basisudvikl.	7-10%	35	69	13	31
Udvidelse	12-14%	84	96	23	43
Tilflytninger	3-5%	28	35	7	16
Total		146	200	43	90

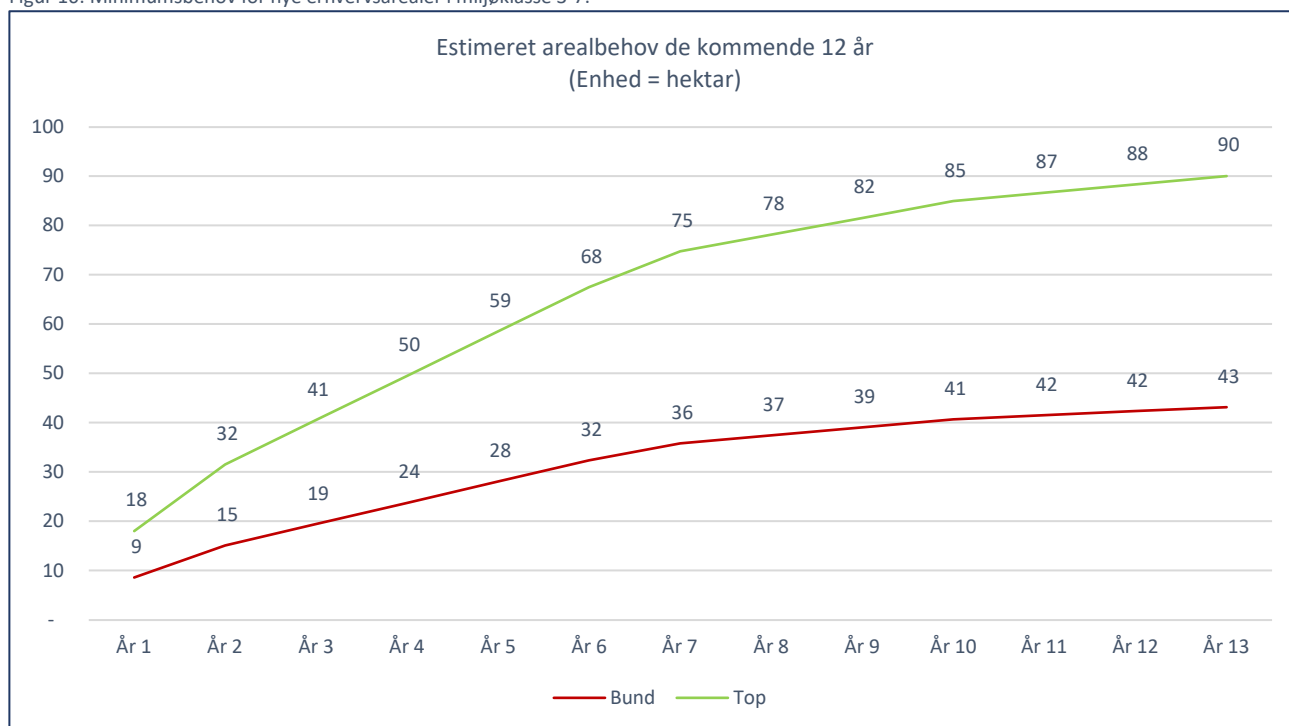
Det estimeres, at der skal bruges minimum 43-90 hektar erhvervsarealer i de kommende 12 år. Grunden til at dette er en minimumsbetragtning, skyldes, at

erhvervsmæglerne og de lokale virksomheder i Varde Kommune understøtter, at der allerede nu mangler erhvervsarealer særligt i Varde by. Efterspørgslen er specielt stor i forhold til arealer til produktion, lager og arealer på terræn.

OMFORDDELING

Det vurderes også, at en del af de nuværende områder i miljøklasse 3-4 befinder sig i områder, der er mindre efterspurgt. Det vil derfor være formålstjenstligt at udlægge disse områder i andre områder med større efterspørgsel.

Figur 16: Minimumsbehov for nye erhvervsarealer i miljøklasse 3-7.



TIMING

Timing i forhold til udlægning af arealer er meget vigtig og bør monitoreres tæt og løbende.

Det er vigtigt, at de virksomheder, der på nuværende tidspunkt står og skal flytte eller udvide, har mulighed for at gøre det uden at skulle flytte ud af Varde Kommune.

Det anbefales, at udlægningen af erhvervsarealer vægtes højt de første 4-5 år. Derved kan man – så at sige – indhente noget af det tabte.

MODERAT OVERKAPACITET ER GODT

En moderat overkapacitet sikrer også, at prisniveauet er moderat og derfor bedre kan konkurrere med de omkringliggende kommuner.

Udviklingen af erhvervsarealer kan på sin vis betragtes som en avanceret udgave af "stoleleg", hvor stolene har forskellig form, farve og størrelser. Chancen for at finde den rigtige form, farve og størrelse mindskes voldsomt, når udbuddet er lille. Sandsynligheden for, at den eller de ledige stole har netop den ønskede kombination, er statistisk set meget lille.

Derfor kræver udviklingen af erhvervsarealer ofte et moderat niveau af overkapacitet. Uden dette overskud vil udviklingen falde i tempo eller i værste fald gå i stå.

Det skyldes, at virksomhedsflytninger og udvidelser, specielt for virksomheder i miljøklasse 3 og op, er ekstremt komplekse. Der skal findes den helt rigtige lokation i forhold til udvidelse, medarbejdere, transport, lager, logistik, leverandører, kunder og ikke mindst pris.

Overkapacitet i Varde Kommune giver også de lokale virksomheder bedre muligheder for at være fleksible og løbende at kunne tilpasse sig konjunkturerne i samfundet.



BAGGRUND FOR UDVIKLING I LOKALOMRÅDER

Ser vi på udviklingen i forhold til lokalområder, så er der flere hensyn, der skal tages. Det vurderes, at der i udgangspunktet er tre grundlæggende hensyn:

1. Sikre kritisk masse¹⁵ i de strategiske vigtige byer (produktion, leverandører, services, lager, logistik m.m.).
2. Sikre at der kan rekrutteres virksomheder fra Esbjerg Kommune. Specielt fokus på de sydlige og sydvestlige byer og hovedveje i kommunen.
3. Sikre at den generelle ejendomsmasse til erhverv over tid opgraderes og holdes tidssvarende ift. arealudlægning.

VARDE, ØLGOD OG OKSBØL

Varde, Ølgod og Oksbøl er strategisk vigtige byer, der fortsat skal prioriteres og udvikles. Det er essentielt, at den kritiske masse løbende styrkes. Dette bliver bekræftet i interviewanalysen og udtalelserne fra ejendomsmæglere. Samtidig er det de tre største byer og giver derfor nemmere adgang til medarbejdere. Se figur 17.

Ift. udlægning af nye arealer, så er Oksbøl en udfordring, da området har mange oldtidsfund og arkæologiske udgravninger. Dernæst er Oksbøl begrænset i sine udvidelsesmuligheder mod vest af Forsvarets støjkonsekvenszone og mod syd af kystnærhedszonen samt landskabet og naturen ved Ho Bugt.

VARDE SYD

Helt centralt for den samlede erhvervsudvikling er områderne syd for Varde by. Her er der eksplicit udtrykt behov for lagerfaciliteter, produktion og forskellige typer af kontorbygninger med facade til hovedvej m.m..¹⁶

¹⁵ Dvs. at både faciliteter, service, leverandører, distributører er lokaliseret samme sted eller i nærheden.

¹⁶ Dette er en tendens, vi i stigende grad har set fra både produktionsvirksomheder og liberalt erhverv. Et eksempel på dette er PWCs placering af lokale kontorer langs med de danske motorveje.

I forhold til interviews af mæglere og virksomheder, så er det tydeligt, at der er et meget stort behov for yderligere arealudlægning.

HOVEDVEJE 11 OG 12

Udviklingen langs Hovedvej 11 og Hovedvej 12 bør også prioriteres i de kommende år. Specielt efter vedtagelsen af et ekstra spor på Hovedvej 11.

Det vurderes, at specielt udviklingen langs Hovedvej 11 i retning mod Korskro er interessant. Her har virksomheder direkte adgang til Esbjerg Lufthavn og motorvej E20 både i retning mod Esbjerg og mod Kolding/Fyn.

De sydlige hovedveje og adgangen til Esbjerg by er vigtige for at kunne tiltrække virksomheder fra Esbjerg. Her er der specielt mulighed for at tiltrække virksomheder, der søger mere plads og/eller billigere kvadratmeter i forhold til Esbjerg by. Det ses blandt andet ved den stigende efterspørgsel på erhvervsarealer i Alslev.

ROUST OG TOFTERUP

Der er også en anseelig efterspørgsel og potentiale i Roust. I Varde Kommune er erhvervsarealer i Roust de arealer, der ligger tættest på motorvej E20 og har derfor nogle naturlige fordele i forhold til transport og logistik.

Sidst, men ikke mindst, bør det med tiden vurderes, om der i fremtiden vil være interesse for erhvervsområder langs hovedvejen nord for Tofterup i retning mod Grindsted. Tofterup ligger relativt tæt på både Grindsted og Billund, der har henholdsvis ca. 10.000 og ca. 7.000. beboere.

Figur 17: Prioriterede områder i udviklingen af Varde Kommune.



UDLÆGNING AF NYE AREALER

Prioriteringen af erhvervsarealer er en svær balancegang. På den ene side prioriteres de større virksomheder i de større byer, og på den anden side skal det sikres, at virksomhederne i de mindre byer også har plads til at vokse og udvikle sig.

Det ændrer dog ikke ved det faktum, at der er en række områder, der er strategisk vigtige for Varde Kommune. Se foregående side. Samtidig er det også de områder, der er størst efterspørgsel på. Udviklingen i disse områder vil sikre et højt aktivitetsniveau i form af arbejdspladser, behovet for leverandører m.m. Det vil i sidste ende også komme de mindre erhverv til gode – samt erhvervene i de mindre byer.

Det anbefales, at erhvervsarealer i store træk prioriteres efter fordelingen i tabel 13 og figur 18.

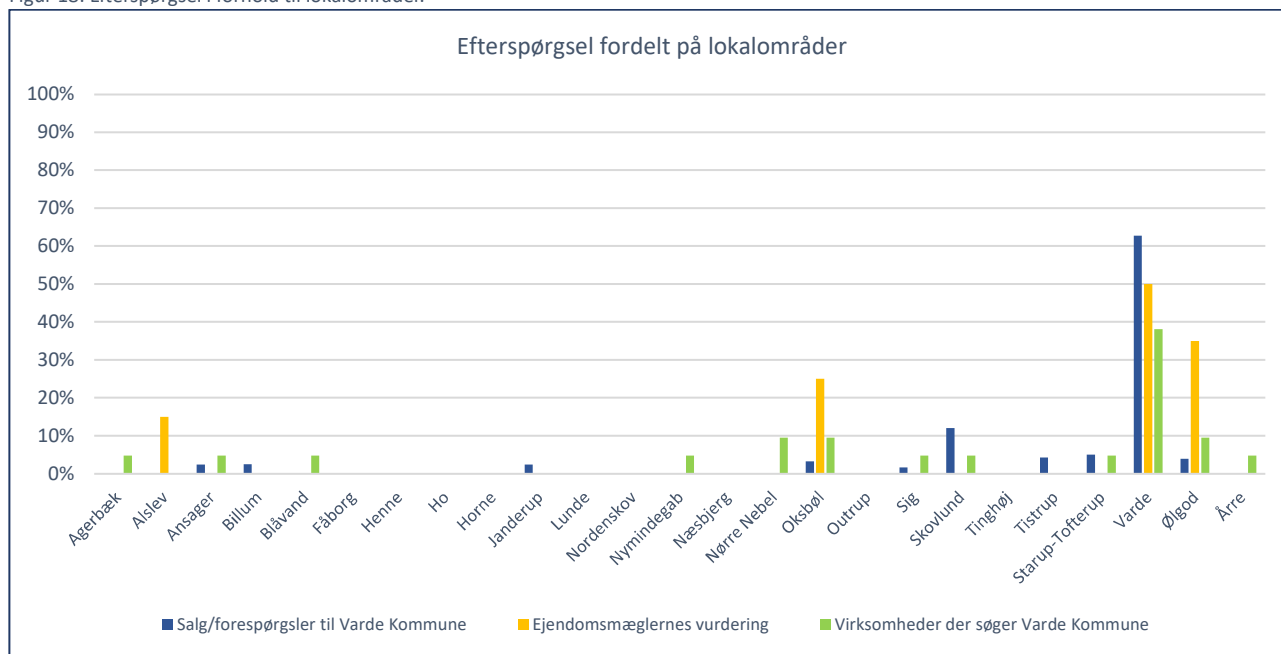
Tabel 13: Prioritering ved udlægning af nye erhvervsarealer.

	Andel
Varde: - Varde Syd - Hovedvej 11 - Hovedvej 12 - Alslev	40-65%
Ølgod	15-30%
Oksbøl	10-15%
Roust	5-10%

Som tidligere nævnt er timing vigtig. Der er umiddelbart meget stor efterspørgsel i Varde Syd og til dels i Ølgod og Oksbøl.

Samtidig bør efterspørgslen og udnyttelsen af arealer løbende monitoreres over de kommende 12 år. Det bør løbende sikres, at den ønskede kapacitet er til stede på de efterspurgte lokationer. Derfor vil prioriteringen med stor sandsynlighed ændre sig i de kommende år.

Figur 18: Efterspørgsel i forhold til lokalområder.



Grafen viser efterspørgslen hos Varde Kommune siden 2010, efterspørgslen hos 3 erhvervsmæglere i Varde Kommune og resultaterne af interviewanalysen. Bemærk venligst, at erhvervsmægleres vurdering ikke har angivet procenter, men er baseret på deres udtalelser.

Bilag 1: GENEREL BRANCHEOVERSIGT

1 Landbrug, skovbrug og fiskeri

01000 Landbrug og gartneri
02000 Skovbrug
03000 Fiskeri

2 Industri, råstofindvinding og forsyningsvirksomhed

06000 Indvinding af olie og gas
08009 Indvinding af grus og sten
09000 Service til råstofindvinding
10001 Slagterier
10002 Fiskeindustri
10003 Mejerier
10004 Bagerier, brødfabrikker mv.
10005 Anden fødevarerindustri
11000 Drikkevareindustri
12000 Tobaksindustri
13000 Tekstilindustri
14000 Beklædningsindustri
15000 Læder- og fodtøjsindustri
16000 Træindustri
17000 Papirindustri
18000 Trykkerier mv.
19000 Olieraffinaderier mv.
20001 Fremst. af basiskemikalier
20002 Fremst. af maling og sæbe mv.
21000 Medicinalindustri
22000 Plast- og gummiindustri
23001 Glasindustri og keramisk industri
23002 Betonindustri og teglværker
24000 Fremst. af metal
25000 Metalvarerindustri
26001 Fremst. af computere og kommunikationsudstyr mv.
26002 Fremst. af andet elektronisk udstyr
27001 Fremst. af elektriske motorer mv.
27002 Fremst. af ledninger og kabler
27003 Fremst. af husholdningsapparater, lamper mv.
28001 Fremst. af motorer, vindmøller og pumper
28002 Fremst. af andre maskiner
29000 Fremst. af motorkøretøjer og dele hertil
30000 Fremst. af skibe og andre transportmidler
31000 Møbelindustri
32001 Fremstilling af medicinske instrumenter mv.
32002 Legetøj og anden fremstillingsvirksomhed
33000 Reparation og installation af maskiner og udstyr
35001 Elforsyning
35002 Gasforsyning
35003 Varmeforsyning
36000 Vandforsyning
37000 Kloak- og rensningsanlæg
38000 Renovation og genbrug
39000 Rensning af jord og grundvand

3 Bygge og anlæg

41000 Byggeentreprenører
42000 Anlægsentreprenører
43001 Bygningsinstallation
43002 Bygningsfærdiggørelse
43009 Murere og anden specialiseret bygge- og anlægsvirksomhed samt forberedende byggepladsarbejde

4 Handel og transport mv.

45001 Bilhandel
45002 Bilværksteder mv.
46001 Agenturhandel
46002 Engrosh. med korn og foderstof
46003 Engrosh. med føde-, drikke- og tobaksvarer
46004 Engrosh. med tekstiler og husholdningsudstyr
46005 Engrosh. med it-udstyr
46006 Engrosh. med andre maskiner
46007 Anden engroshandel
47001 Supermarkeder og varehuse mv.
47002 Specialbutikker med fødevarer
47003 Tankstationer
47004 Detailh. med forbrugerelektronik
47005 Detailh. med tekstiler og husholdningsudstyr mv.
47006 Detailh. med kultur- og fritidsprodukter
47007 Detailh. med beklædning og fodtøj
47008 Internethandel, postordre mv.
49001 Regional- og fjern tog
49002 Lokaltog, bus og taxi mv.
49003 Fragtvognmænd og rørtransport
50000 Skibsfart
51000 Luftfart
52000 Hjælpevirksomhed til transport
53000 Post og kurer-tjeneste
55000 Hoteller mv.
56000 Restauranter
58001 Forlag
58002 Udgivelse af computerspil og anden software
59000 Produktion af film, tv og musik mv.

5 Information og kommunikation

60000 Radio- og tv-stationer
61000 Telekommunikation
62000 It-konsulenter mv.
63000 Informationstjenester

6 Finansiering og forsikring

64001 Pengeinstitutter
64002 Kreditforeninger mv.
65000 Forsikring og pension
66000 Finansiell service

7 Ejendomshandel og udlejning

68001 Ejendomsmæglere mv.
68002 Boligudlejning
68003 Udlejning af erhvervsejendomme

8 Erhvervsservice

69001 Advokatvirksomhed
69002 Revision og bogføring
70000 Virksomhedskonsulenter
71000 Arkitekter og rådgivende ingeniører
72000 Forskning og udvikling
73000 Reklame- og analysebureauer
74000 Anden vidensservice
75000 Dyr læger
77000 Udlejning og leasing af materiel



78000 Arbejdsformidling og vikarbureauer
79000 Rejsebureauer
80000 Vagt og sikkerhedstjeneste
81000 Ejendomsservice, rengøring og anlægsgartnere
82000 Anden operationel service

9 Offentlig administration, undervisning og sundhed

84001 Offentlig administration
84002 Forsvar, politi og retsvæsen mv.
85001 Grundskoler
85002 Gymnasier og erhvervsfaglige skoler
85003 Videregående uddannelsesinstitutioner
85004 Voksenundervisning mv.
86001 Hospitaler
86002 Læger, tandlæger mv.
87000 Plejehjem mv.

88000 Daginstitutioner og dagcentre mv.

10 Kultur, fritid og anden service

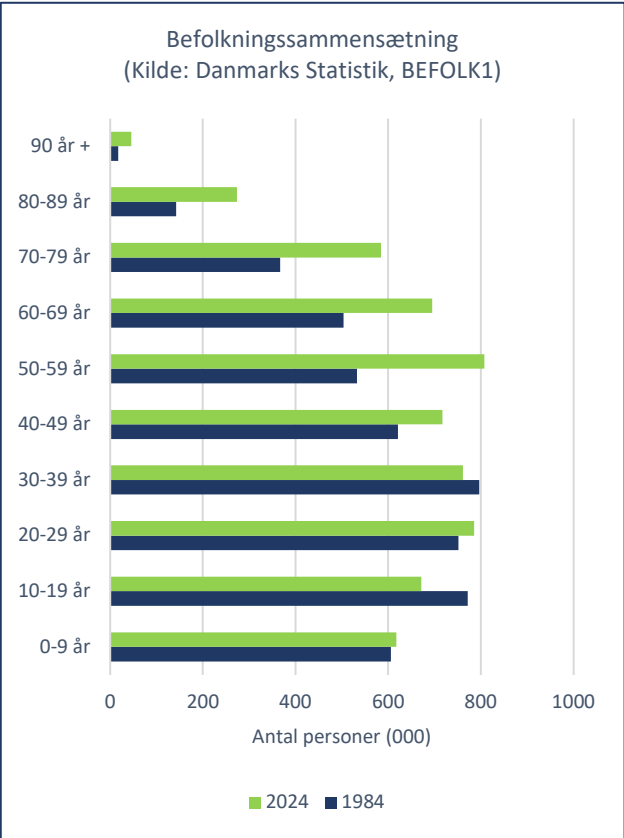
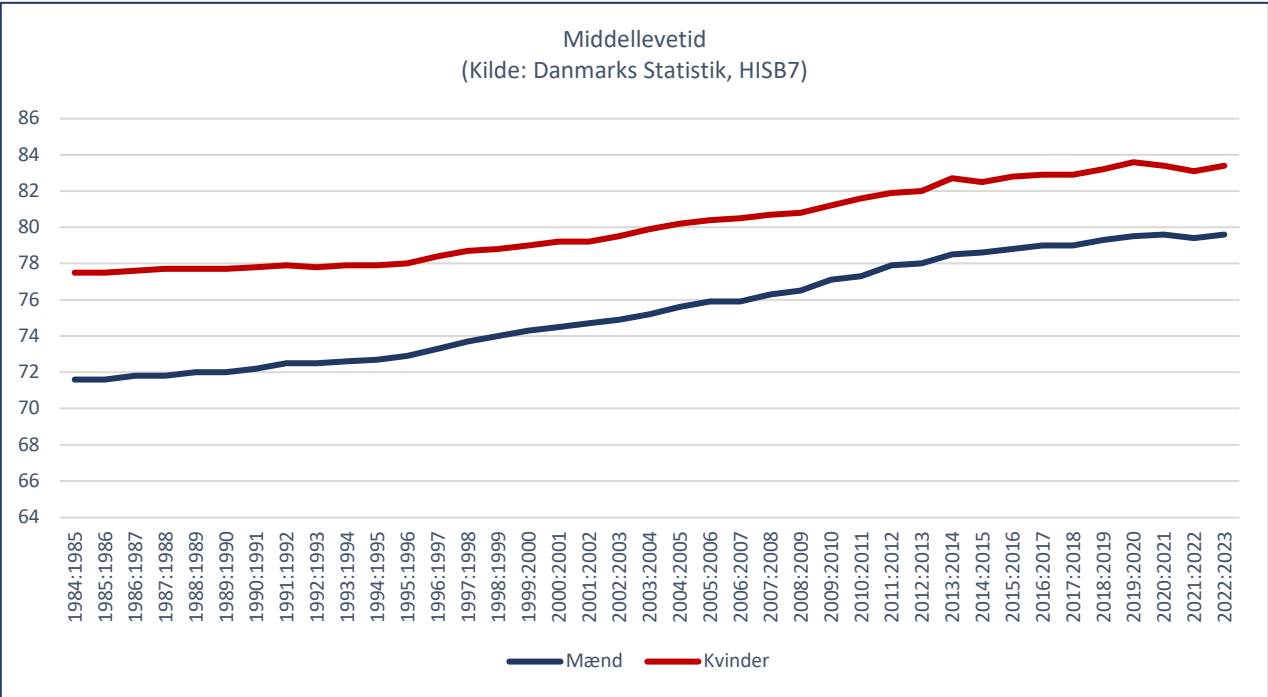
90000 Teater, musik og kunst
91000 Biblioteker, museer mv.
92000 Lotteri og andet spil
93001 Sport
93002 Forlystelsesparker og andre fritidsaktiviteter
94000 Organisationer og foreninger
95000 Reparation af husholdningsudstyr
96000 Frisører, vaskerier og andre serviceydelser
97000 Private husholdninger med ansat medhjælp
99000 Internationale organisationer og ambassader

11 Uoplyst aktivitet

99999 Uoplyst aktivitet



BILAG 2: MIDDELLEVETID OG FLERE ÆLDRE I DANMARK



År	Befolkning	Antal over 60 år	Andel over 60 år
2024	5.958.501	1.599.504	27%
2025	5.941.379	1.623.443	27%
2026	5.957.290	1.653.302	28%
2027	5.975.319	1.685.511	28%
2028	5.995.363	1.711.545	29%
2029	6.016.448	1.731.832	29%
2030	6.037.596	1.748.786	29%
2031	6.058.055	1.765.391	29%
2032	6.077.700	1.784.505	29%
2033	6.096.541	1.804.050	30%
2034	6.114.516	1.819.570	30%
2035	6.131.738	1.834.767	30%
2036	6.148.192	1.850.463	30%
Diff.2024-2036	189.691	250.959	

BILAG 3: FORBRUGSANALYSE

Forbrugsanalysen fra Danmarks Statistik viser, hvad danske husstande bruger penge på.

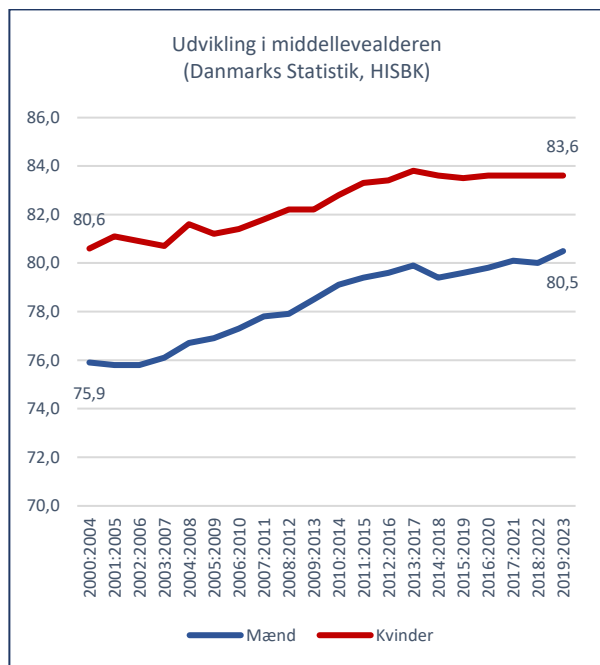
Forbruget for den gennemsnitlige danske husstand er sat til indeks 100 for hver enkelt type forbrug (Kolonne Gns.). De efterfølgende kolonner viser, hvordan husstande i forskellige aldersgrupper bruger penge på de enkelte poster, i forhold til gennemsnittet. Forbrug for de enkelte aldersgrupper, der er mindre end gennemsnittet, er angivet med indeks 0-100 (markeret med rød). Forbrug for de enkelte aldersgrupper, der er større end gennemsnittet, er angivet med indeks +100 (markeret med grøn). Eksempelvis bruger en husstand i aldersgruppen +75 år 30% færre penge på fødevarer (indeks 70).

Kilde: Danmarks Statistik, FU08

	Gns.	Under 30 år	30-44 år	45-59 år	60-74 år	75 år og derover
FORBRUG I ALT	100	68	111	123	100	72
01.1 Fødevarer	100	61	118	123	98	70
01.2 Ikke-alkoholiske drikkevarer	100	74	117	128	97	54
02.1 Alkoholiske drikkevarer	100	45	87	99	121	136
02.2 Tobak	100	94	97	137	95	53
02.3 Euforiserende stoffer						
03.1 Beklædning	100	76	126	135	79	52
03.2 Fodtøj	100	74	154	113	86	40
04.1 Faktisk husleje	100	154	107	82	90	89
04.2 Beregnet lejeværdi af bolig	100	13	97	129	120	98
04.3 Vedligeholdelse og reparation af bolig	100	27	94	129	124	85
04.4 Vandforsyning og andre tjenester i forbindelse med boligen	100	59	105	117	101	97
04.5 Elektricitet, gas og andet brændsel	100	61	97	120	106	93
05.1 Møbler og boligudstyr, tæpper og anden gulvbelægning	100	143	107	105	93	55
05.2 Boligtekstiler	100	40	149	135	89	34
05.3 Husholdningsapparater og reparation heraf	100	39	95	147	105	71
05.4 Glas, service og husholdningsredskaber	100	88	113	135	89	47
05.5 Værktøj og udstyr til hus og have	100	61	99	142	113	43
05.6 Andre varer og tjenester til husholdningen	100	47	104	113	116	95
06.1 Medicinske produkter, apparater og medicinsk udstyr	100	55	97	99	137	91
06.2 Ambulant behandling	100	65	78	108	123	115
06.3 Hospitalstjenester	100	7	440	-	-	-
07.1 Køb af køretøjer	100	27	122	169	86	33
07.2 Drift af personlige transportmidler	100	51	106	153	92	51
07.3 Transporttjenester	100	146	119	107	89	38
08.1 Posttjenester	100	45	100	144	92	82
08.2 Telefon- og telefaxudstyr	100	111	121	136	58	60
08.3 Teletjenester	100	65	99	118	106	91
09.1 Audiovisuelt og fotografisk udstyr og dataudstyr	100	158	116	103	78	54
09.2 Andre større varige forbrugsgoder til fritids- og kulturaktiviteter	100	51	29	108	251	9
09.3 Andet tilbehør og udstyr til fritid, haver og kæledyr	100	59	138	125	88	53
09.4 Fritids- og kulturtjenester	100	98	97	128	92	71
09.5 Aviser, bøger og papirvarer	100	54	68	81	138	163
09.6 Pakkerejser	100	44	82	121	139	82
10.1 Førskoleundervisning og primær undervisning	100	-	167	235	-	-
10.2 Ungdomsuddannelse	100	35	63	281	31	-
10.4 Videregående uddannelse	100	257	141	122	5	-
10.5 Undervisning uden for niveau	100	26	155	167	58	28
11.1 Restauranter, cafeer og kantiner mv.	100	107	131	130	74	35
11.2 Overnatningsfaciliteter	100	69	110	121	116	50
12.1 Personlig pleje	100	87	121	119	93	57
12.2 Prostitution						
12.3 Andre personlige effekter	100	104	160	116	62	36
12.4 Daginstitutioner og social forsorg	100	40	369	37	2	10
12.5 Forsikring	100	57	108	135	101	63
12.6 Finansielle tjenester	100	85	146	83	78	108
12.7 Andre tjenester	100	35	98	85	145	116
	Over gns.	8	27	36	17	5
	Under gns.	36	16	8	27	39



BILAG 4: UDVIKLING I BEFOLKNINGSSAMMENSETNINGEN I VARDE KOMMUNE



Område ¹⁷	Gns. alder	Andel over 50 år	Andel over 60 år
Nymindesgab	57,4	74%	59%
Blåvand	56,9	70%	56%
Ho	55,8	70%	51%
Nørre Nebel	49,8	56%	41%
Henne	47,0	53%	37%
Ansager	46,2	50%	36%
Oksbøl	45,5	50%	34%
Ølgod	45,2	49%	34%
Varde	44,8	47%	33%
Outrup	44,0	46%	32%
Agerbæk	43,9	44%	32%
Billum	43,3	46%	27%
Sig	43,2	44%	29%
Tofterup	42,5	42%	28%
Janderup	42,4	43%	30%
Fåborg	42,0	44%	25%
Tistrup	42,0	42%	28%
Lunde	41,9	43%	27%
Nordenskov	41,6	40%	26%
Skovlunde	40,8	40%	27%
Horne	40,7	39%	26%
Årre	40,4	38%	24%
Næsbyhøj	39,3	36%	25%
Alslev	39,3	37%	23%
Tinghøj	39,0	38%	21%

	2008K4	2023K4	Diff.	Vandret indeks
0-9 år	6.153	5.177	-976	84
10-19 år	7.337	5.868	-1.469	80
20-29 år	4.446	4.602	156	104
30-39 år	6.161	5.519	-642	90
40-49 år	7.476	5.776	-1.700	77
50-59 år	6.960	7.236	276	104
60-69 år	5.824	6.858	1.034	118
70-79 år	3.800	5.525	1.725	145
80-89 år	1.905	2.729	824	143
90 år +	345	510	165	148
Total	50.407	49.800	-607	99
+60	11.529	15.112	3.583	131

Varde Kommune	44,1	46%	31%
DK		40%	26%

¹⁷ Varde Kommune, Borgeropslag med lokalområder.

BILAG 5: INTERVIEW MED EHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

Interviews gennemført af Varde Kommune

Der er i alt interviewet 3 erhvervsejendomsmæglere.

Område	Til stede	Hvad efterspørges									Potentiale								
		Domicil	Kontor	Hotel	Fabrik	Lab	Lager	Håndværk	Detail	Grund	Domicil	Kontor	Hotel	Fabrik	Lab	Lager	Håndværk	Detail	Grund
Agerbæk	2																		
Alslev	2	1						1		1	1						1		2
Ansager	2																		
Billum	2																		
Blåvand	2		1						1										
Fåborg	1																		
Henne	2								1									1	
Ho	1																		
Horne	2						1												
Janderup	3																		
Lunde	2																		
Nordenskov	2																		
Nymindesgab	1																		
Næsbyerg	2																		
Nørre Nebel	2		1						1										
Oksbøl	3				1			1		1				1			1		1
Outrup	2																		
Sig	1																		
Skovlund	1																		
Tinghøj	1																		
Tistrup	3									1									
Starup-Topfterup	1									1									
Varde	3	1	1				2	1		2	1					1		1	1
Ølgod	3							1		1									1

Generelle kommentarer til Varde Kommune:

- Efterspørgsel primært i Varde, Oksbøl, Ølgod og (Alslev).
- I de mindre byer bliver køb typisk båret af, at man bor der. For eksempel kan man som håndværker lige så godt have lager/værksted i den by, man bor i.
- En del salg er også aldersbetinget eller grundet danskerne ændrede forbrugsvaner.
- Efterspørgslen til Varde Kommune er begrænset, fordi der ingen erhvervsgrunde er, der er til salg.
- I nogle af de mindre byer og mindre befolkede områder har der været henvendelser vedrørende solceller, batteripark og ladestandere.
- NB: Stor efterspørgsel i Esbjerg by med en beliggenhed tæt på motorvej

Kommentarer til lokalområder:

VARDE

Efterspørgsel:

- Liberalt erhverv, lager, håndværk, lager- og produktionsbygninger, udvalgsvare, pladskrævende butikker, kontordomiciler med synlig beliggenhed, velbeliggende grunde ved indfaldsveje og trafikale knudepunkt
- Efterspørgsel på både udlejning og salg.
- Forventer stigende efterspørgsel ved Varde Syd, ved udvidelse af vejen mod Kors Kroen. Potentialet er til dels drevet af nærheden til Esbjerg => brug for nye erhvervsområder.
- Forskel på grunde med og uden synlighed. Der er stor rift om facadegrunde.
- Mindre ejendomme (lager) med bynær beliggenhed
- Stålværksgrunden måske en god mulighed for at udvide i vestlig retning langs Kærvej.

Hvorfor:

- God beliggenhed i forhold til Esbjerg og Motorvej E20 => nybyggeri. Nærmere at finansiere i Varde frem for i mindre byer. Positiv bosætning der smitter af på erhvervsområdet.
- Større by!



ØLGOD

Efterspørgsel:

- Produktion, værksted og andet håndværk

Hvorfor:

- God industri i byen
- Relativt stor befolkning, gode handelsmuligheder samt større fabrikker, herunder HTH og det, der hører til

OKSBØL

Efterspørgsel:

- Industri/håndværk

Hvorfor:

- God trafik, grundet mange sommerhuse
- Kaserne, større by, museer

ALSLEV

Efterspørgsel:

- Henvendelser på grunden på Sydager => inden for håndværk, mindre domicil

Hvorfor:

- Potentiale i forhold til Esbjerg og Varde => God beliggenhed i "midten"
- Mange bygger og flytter til

NØRRE NEBEL

Efterspørgsel:

- Liberalt erhverv og butik

Hvorfor:

- God trafik grundet mange sommerhuse

HENNE

Efterspørgsel:

- Detail, meget få muligheder, sjældent noget udbud, men efterspørgslen er tilstede.

VEJERS STRAND

Efterspørgsel:

- Mulighed for udvikling af butikslivet

BLÅVAND

Efterspørgsel:

- Butik og liberalt erhverv

Hvorfor:

- Mange turister

HORNE

Efterspørgsel:

- Lager

Hvorfor:

- Primært grundet Horne Erhvervspark



BILAG 6: FORESPØRGSER PÅ AREALER/GRUNDE SPECIFIKT RETTET TIL VARDE KOMMUNE

Kilde: Varde Kommune

Udstykningsområde	Solgte m² - 2010	Solgte m² - 2011	Solgte m² - 2012	Solgte m² - 2013	Solgte m² - 2014	Solgte m² - 2015	Solgte m² - 2016	Solgte m² - 2017	Solgte m² - 2018	Solgte m² - 2019	Solgte m² - 2020	Solgte m² - 2021	Solgte m² - 2022	Solgte m² - 2023	Solgte m² i 2024
NØRREMARKEN - AGERBJÆK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SYDAGERVEJ - ALSLEV	2.366 m² (tilbagekøbt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STARUPVEJ - ANSAGER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VADEHAVSVEJ - BILLUM	0	0	0	0	0	0	0	0	235 m² 2.339 m²	0	0	0	0	0	0
ROLIGHEDSVEJ - HORNE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TINKSMEDEVEJ (blandet bolig/erhverv) - JANDERUP	0	0	2.400 m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HALAGERVEJ - LUNDE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ØSTERGADE - LUNDE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J. C. JENSENSVEJ - NORDENSKOV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HOVEDGADEN/BILTOFTVEJ - NÆSBJERG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

INDUSTRIVEJ - OKSBØL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.600 m²	0	1.600 m² (tilbagekøbt)	0
HELLE ERHVERVSPARK - ROUST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÅSKÆRGÅRDVEJ - SIG	0	0	0	800 m²	0	0	0	0	0	800 m² (februar)	0	0	0	0	0
NØRREMARKEN - SKOVHUND	0	9.322 m²	0	0	0	0	2.744 m²	0	0	0	0	0	0	0	0
ODINSVEJ/FREJASVEJ - TISTRUP	0	0	2.654 m² (tilbagekøbt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.600 m²	0	0
SØNDERVANG 27 - TISTRUP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
THORSVEJ - TISTRUP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GL. GRINDSTEDVEJ/SMEDEGADE - TOFTERUP	0	0	0	3.006 m²	0	0	0	800 m²	0	0	0	0	0	0	0
STADIONVEJ (blandet bolig/erhverv) - TOFTERUP	0	0	1.197 m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JEPPE SKOVGAARDS VEJ - VARDE	7.077 m² 9.716 m²	0	0	0	0	0	0	4.800 m² 3.200 m²	0	0	8.523 m²	2.329 m² 2.330 m²	0	4.650 m²	9.667 m² (januar)
HAMMEREN/AMBOLTEN - VARDE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.200 m²	0	0
MALERVEJ/MURERVEJ - VARDE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.014 m²	0	0	0	0	0
ENERGIVEJ - ØLGOD	0	0	0	0	0	2.399 m²	0	0	0	3.200 m² (marts)	0	0	0	0	0
KIRKEBJERGVEJ/STJELUNDVÆNGET (blandet bolig/erhverv) - ØLGOD	3.896 m² (tilbagekøbt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VIADUKTVEJ - ØLGOD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Dok.nr. 9682-19
Rev. 11.3.2024

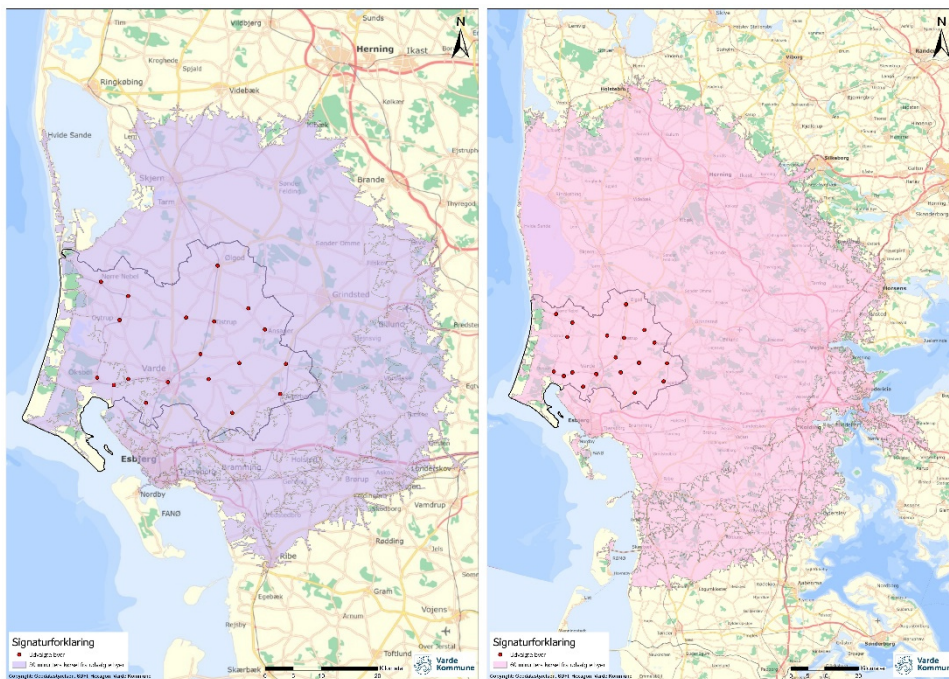


BILAG 7: KØRSELSAFSTANDE OG ARBEJDSPLADSER

Kørselsafstande

Kilde: Varde Kommune

Følgende 2 kort viser, hvor langt man kan nå på henholdsvis 30 og 60 minutter med bil fra kommunegrænsen i Varde Kommune.



CVR_Virksomhed_30 minutters kørsel

MaanBesk_AntalAnsatte	133.963
MaanBesk_AntalAarsvaerk	99.890

CVR_Virksomhed_60 minutters kørsel

MaanBesk_AntalAnsatte	529.068
MaanBesk_AntalAarsvaerk	400.158

CVR_ProdEnh_30 minutters kørsel

Beskaeftig_AntalAnsatte	156.335
Beskaeftig_AntalAarsvaerk	115.075

CVR_ProdEnh_60 minutters kørsel

Beskaeftig_AntalAnsatte	533.318
Beskaeftig_AntalAarsvaerk	395.518