

## **Industriejendomme er en mangelvare**

**Over stort set hele landet melder EDC Poul Erik Bech's erhvervscentre om mangel på industriejendomme til især lager og logistik. Efterspørgslen er stor, fordi erhvervslivets hjul har kørt med fuld fart de seneste år, og frygten for en opbremsning er begrænset.**

### **Trekantsområdet:**

#### **Stor mangel på industriejendomme**

Det seneste halve til hele år har virksomheder på udkig efter lager/logistik ejendomme i trekantsområdet væbnet sig med rigtig god tålmodighed. Mange står med et akut behov, der ikke kan blive dækket, fortæller Børge Mensel, der er direktør i EDC Poul Erik Bechs Erhvervscenter i Kolding.

"Det er et dagligt problem for virksomhederne, at der ikke er nok ejendomme. Men det betyder samtidig, at udbyderne kan blive ved med at holde de høje lejepriser," siger Børge Mensel. Den recession, som mange taler om med kig mod USA, møder vi slet ikke på markedet for industriejendomme. Den store mangel på lager- og logistikejendomme er ifølge Børge Mensel kommet, fordi mange virksomheder har outsourcet deres produktion til udlandet og samtidig gerne vil have lager/logistik lokaler i Danmark. Det skaber den store efterspørgsel på lager- og logistik ejendomme i trekantsområdet.

"Rene produktionsejendomme er ikke særligt efterspurgt længere," fortæller han.

Direktøren for Erhvervscentret i Kolding tror, at den nuværende udvikling vil fortsætte, og det er han rigtig godt tilfreds med

### **Nordjylland:**

#### **Stigende efterspørgsel på produktionsejendomme**

Nordjylland har indenfor de seneste år været præget af, at der ikke har været særlig stor aktivitet indenfor salg og udlejning af produktionsejendomme, men indenfor det seneste halvandet år er der sket en stigning i efterspørgslen.

"Udbuddet er dog stadig ikke så stort, men flere virksomheder er interesseret i at købe og leje," fortæller Stig Theilmann, der er direktør i EDC Poul Erik Bechs Erhvervscenter i Aalborg. Han tror, at det helt naturligt vil sætte hjulene i gang og give en selvforstærkende effekt, når virksomhederne bygger nyt og flytter fra deres nuværende ejendomme – og nye derfor bliver ledige. Det er primært produktionsejendomme, hvor der både er plads til lager og produktion, som bliver købt og solgt i Nordjylland, idet området ikke nyder godt af en central placering for logistikejendomme.

Stig Theilman håber, at den positive tendens indenfor produktionsejendomme vil fortsætte:

"Virksomhederne har haft nogle gode år, hvor de har tjent mange penge. Det gør, at de er mere tilbøjelige til at satse på fremtiden også med hensyn til deres ejendomme. Det kan forhåbentlig være med til at sætte skub i det hele."

### **Hovedstadsområdet:**

#### **Små håndværksejendomme er eftertragtede**

Generelt går salget af industriejendomme i hovedstadsområdet og på Sjælland rigtig godt, og liggetiden er kort. Det er især små håndværksevirsomheder, der er på udkig efter nye lokaler, som derfor går som varmt brød ifølge Thomas Rudlang, der er salgs- og udlejningschef i EDC Poul Erik Bechs Erhvervscenter i København. Også lagerejendomme med en god beliggenhed er interessante for køberne.

”Mange virksomheder omlægger desuden produktionen i disse år og samler den for eksempel i Jylland, hvor der både er produktion og lager. Derfor har de brug for andre lokaler med administration for øje,” siger Thomas Rudlang.

Det er begrænset, hvad der er til salg af produktionsejendomme, men dem der er, bliver sjældent solgt, som de er – med produktion som formål.

”De gamle produktionsejendomme vil oftest blive udviklet til de nutidige behov,” fortæller han. Thomas Rudlang forventer, at udviklingen vil fortsætte, med mindre der er noget, der ændrer sig voldsomt i Danmark, som han siger.

## **Midtjylland:**

### **Interessant område for investorer**

Midtjylland oplever det samme som trekantsområdet: Der er simpelthen mangel på industriejendomme – både lager, produktionsejendomme og investeringsejendomme.

”Det skyldes, at der er så meget gang i hjulene. Det midt- og østjyske område er interessante for de fleste at investere i. Mange er tiltrukket af den centrale geografiske beliggenhed i midtjylland og den meget smukke natur, vi har. Der er mange, der gerne vil bo ved Silkeborg, og det sikrer virksomhederne arbejdskraft,” siger Preben Vemmelund fra EDC Poul Erik Bechs Erhvervscenter i Silkeborg.

Ifølge Preben Vemmelund har der gennem de seneste 5-10 år været en generel acceleration for det midtjyske marked, og det er på sit højeste nu.

”Jeg tror, det vil fortsætte så langt, vi kan se ud i fremtiden. Fra Århus til Herning bliver det sidste stykke motorvej snart besluttet i Folketinget, og når det ligger fast, vil der sikkert komme kraftig gang i udstykninger af erhvervsjord ved Silkeborg.”

## **Sydvestjylland:**

### **Iværksætter-succes mærkes**

Det seneste års tid har EDC Poul Erik Bechs Erhvervscenter i Esbjerg haft mangel på mindre industriejendomme på omkring 800 til 1.200 kvadratmeter, hvor der både er lager/produktion og en tilhørende administration.

”Det skyldes, at mange mindre iværksættere har haft vind i sejlene og derfor har brug for at udvide,” fortæller direktøren for Erhvervscentret, Karsten L. Jensen.

Desuden er der det seneste halve år kommet en stigende interesse for Sale & Lease Back, fordi virksomhederne ifølge direktøren har fået øjnene op for, at de ikke længere behøver at eje deres mursten.

”De kan se, at de kan leje sig ind og koncentrere deres kapital om udviklingen af produktionen i stedet for,” siger han.

## **Østjylland:**

### **Moderne ejendomme mest populære**

Højt til loftet, ramper, moderne indretning – og selvfølgelig en god beliggenhed ved hovedfærdselsåren i nærheden af Århus. Det sælger rigtig godt i Århusområdet – og hele sidste år var et godt år for den type industriejendomme med lager/logistik som formål.

”Nedslidte industriejendomme med god beliggenhed i omdannelsesområder er ligeledes en eftertragtet mulighed for projektudviklere med henblik på udvikling af for eksempel serviceerhverv,

kontordomiciler eller boliger,” siger Søren Leth Pedersen, der er direktør for Poul Erik Bechs Erhvervscenter i Århus.

De virksomheder, der flytter fra de typiske produktionsejendomme, vælger ofte at bygge en ny ejendom et andet sted, som passer præcist til deres behov.

Søren Leth Pedersen fornemmer dog, at en generel opbremsning er ved at tage form i erhvervslivet, og at det kan sætte en stopper for den positive udvikling i området.

”Hvis konjunkturerne i erhvervslivet ændrer sig, vil det selvfølgelig også påvirke os. Vi kan se, at der er en tendens til nu, at tingene er gået et niveau ned i gear, men det kører trods alt stadig på et højt niveau,” siger Søren Leth Pedersen.