

Fuld fart på Aalborg

Der er stor byggeaktivitet og plads til mere vækst i Aalborg, der ved årsskiftet bliver landets tredjestørste kommune.

Der er tryk på i det nordjyske. En stor del af fortjenesten ligger i Aalborg, der med universitetet og vidensparker har formået at tiltrække en lang række virksomheder, som i tidens og fremtidens ånd er videns- og teknologibaserede.

Flere mobiltelefonselskaber er nu tilbage i Aalborg /Nørresundby. Mobiltelefonselskaberne placerer deres udviklingsafdelinger her, fordi der er gode muligheder for at etablere samarbejde med det ingeniørtunge Aalborg Universitet. Byen har ca. 12.000 studerende og mange bliver boende efter endt uddannelse. De højtuddannede skaber dermed et vidensbaseret fundament for udviklingen. Aalborg er også blevet en af landets største kongresbyer med Aalborg Kongres- og Kulturcenter som flagskib.

Det smitter af på investeringsmarkedet. Sidste år solgte EDC Erhverv Poul Erik Bech 46 investeringsejendomme i Aalborg. Det var vel at mærke ikke til en håndfuld lokale investorer, men fordelt på 42 forskellige investorer. Ikke mindst fordi salgsemner altid bliver sendt ud til det landsdækkende køberkartotek.

Vælder Odense af skamlen

Ved årsskiftet bliver Aalborg landets tredje største kommune, og vælder dermed Odense ned fra skamlen. Afdelingsleder i EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aalborg, Stig Theilmann forventer, at det vil manifestere den meget positive udvikling. ”Gennem de seneste 10 år har der kun været én pil for området, og det er opad”, fortæller han.

Stig Theilmann mener, at der fortsat er basis for værdistigninger på investeringsejendomme i det nordjyske. ”I Nordjylland kan man stadig få beboelsesejendomme og udlejede investeringsejendomme, som prismæssig er attraktive sammenholdt med København”, fortæller han. Der er særligt efterspørgsel på alle kategorier af beboelsesejendomme samt investeringsejendomme nær gågadenettet eller indfaldsvejene i Aalborg, Nørresundby, Hjørring, Frederikshavn og Brønderslev.

Indtil for nylig var det en god ide at investere på kortere sigt, nu skal man blot kigge på lidt længere sigt. Stig Theilmann forventer således, at væksten for erhvervsejendomsmarkedet vil være på 5-10 procent for 2006-2007.

Midtbyen, City Syd og havnen

Særligt for Aalborg er erhvervsudviklingen koncentreret omkring midtbyen og de havnerelaterede områder, men også City Syd er et område, der er kommet godt med, når det gælder udvikling af butiksejendomme. ”Det er en afsmittende effekt af højkonjunkturen, som ikke kun gælder for Aalborg, men for hele landet”, konkluderer Stig Theilmann.

Med hensyn til logistik- og industriejendomme er efterspørgslen stagneret på et fornuftigt niveau, primært fordi industriområdet er ved at udfase sig i Danmark, og logistikaktiviteterne mere går i retning af Trekantsområdet.

Sale and Lease Back vinder indpas

Flere og flere virksomheder i området har fået øjnene op for perspektiverne i at sælge og dernæst leje ejendomme tilbage, gerne deres eget domicil. Metoden kan også benyttes ved nybyggeri. "Det er en måde at frigøre kapital på, for eksempel til at gennemføre et generationsskifte eller til at investere i ny teknologi i virksomheden. Det kan være med til at forbedre konkurrenceevnen. Det er et marked, vi forventer os meget af", siger Stig Theilmann.

Han afslører, at de i øjeblikket er ved at afslutte forhandlingerne omkring et sale-and-lease back arrangement med en større investorgruppe fra København. De skal have placeret for 1 milliard kroner i fast ejendom i Danmark, hvoraf en del af midlerne ønskes placeret i Nordjylland.

EDC Erhverv er en division i EDC-kæden, som er Danmarks største mæglerkæde. EDC Erhverv består af 20 ejendomsmæglerfirmaer, der har specialiseret sig i salg, udlejning og rådgivning om erhvervsjendomme. Vi er repræsenteret over hele landet og arbejder tæt sammen om uddannelse, markedsføring og køberpleje alene med det formål, at sikre hurtig omsætning af vore sælgeres ejendomme. Du finder din nærmeste EDC erhvervsmægler på www.edc.dk/erhverv.

LEJENIVEAUET I AALBORG LIGE NU PR. M ²	
Kontor, nybyggeri	800-900 kr.
Kontor, renoveret	700-800 kr.
Kontor, ældre	550-650 kr.
Logistik- og industriejend.	250-350 kr.

LEDIGHED I 3. KVARTAL 06, NORDJYLLANDS AMT	
Procent af den samlede, skønnede byggemasse	
Lager- og produktionslokaler	1,9 %
Detailhandelslokaler	2,5 %
Kontor	4,2 %

Kilde: Online Lokale-borsstatistikken, 1. august 2006.