

# Århus rykker i nord

Århus' store prestigeprojekt, De Bynære Havnearealer, har fået nogle drøje hug på det seneste. Men multimediehus og investeringer for milliarder sikrer fremdriften i Danmarks næststørste by i de kommende år. Samtidig udvikler Århus sig markant mod nord

Af Kamilla Sevel



**U**nder højkonjunkturen havde udbuddet af attraktive kontorlokaler i Århus og resten af Midtjylland svært ved at følge med den accelererende efterspørgsel, og det gav prisstigninger mange steder i regionen.

– Det inspirerede til heftig byggeaktivitet, og det har øget udbuddet så meget, at det nu er over middel. Da der er mangel på ledige byggegrunde i Århus C, har fokus været rettet mod nyudvikling af havneområdet og de motorvejsnære beliggenheder i Skejby og i nogen grad Viby, påpeger mæglerfirmaet Nybolig Erhverv i sin seneste markedsrapport.

Men nu er lejeefterspørgslen i regionen lettere aftagende. Hovedparten af efterspørgslen går på mindre og effektive lejemål.

– Udover, at virksomhederne fokuserer på at nedskære i stedet for at udvide

*NCC Property Development solgte i december Skejby Company House I og Skejby Company House II i Skejby til C.W. Obel Ejendomme for knap 250 millioner kr. De to ejendomme er på henholdsvis 7.200 og 6.800 kvm., og 86 procent af arealet er udlejet. De største lejere er Region Midtjylland, Eniro, Hewlett-Packard, Codan Forsikring, Vestas og Rådgivergruppen DNU, der er rådgivere på det nye milliardsygehusbyggeri i området.*

medarbejderstaben, så er der samtidig også usikkerhed omkring fremtiden, og det kommer til udtryk ved, at lejerne kræver kortere uopsigelsesperioder i lejekontrakterne end tidligere, påpeger Nybolig.

Også mæglerfirmaet CB Richard Ellis forventer, at ledighedsgraden vil stige til et niveau på cirka 7 procent.

– Vi forventer ikke nogen markant stigning i ledighedsgraden, men de nye lokaler på markedet vil ikke alle blive lejet ud med det samme, og samtidig sker der fraflytninger og indskrænkninger, der yderligere vil tilføre lokaler til markedet, siger direktør Henning Norup, CB Richard Ellis.

De to vigtigste udviklingsområder i Århus er De Bynære Havnearealer og Skejby-området.

#### Fyrtårnsprojektet forsinket

De Bynære Havnearealer blev udbudt en anelse for sent til for alvor at komme i gang, inden krisen ramte. Og nu er flere af projekterne og udviklerne bag ramt af lavkonjunkturen. Det betyder blandt andet, at fyrtårnsprojektet Lighthouse, der skulle bestå dels af et højhus, dels af et lavere byggeri og udvikles af Landic Property, nu bliver igangsat uden det nye højhus-vartegn.

– I Z-huset, der er gået i gang og er un-



der udlejning, er konceptet blevet ændret for bedre at kunne møde kravene fra lejerne. Planen var, at der skulle bygges erhverv i bunden og boliger ovenpå. Men nu bliver huset i stedet delt mere lodret op, så kommende erhvervslejere opnår større synlighed, siger Henning Norup, der har udlejningen af Z-huset.

Som mange andre århusianere tror han også, at De Bynære Havnearealer med tiden bliver et fantastisk område.

– Krisen har ramt uheldigt, men udviklingen af området er langsigtet, og det skal nok komme igen, siger Henning Norup.

LEJEPRISER I ÅRHUS		
	1. kl. per kvm. per år	Tendens
Midtby	1.300-1.500	Ned
Skejby	1.000-1.050	Stabil
Havnen	1.600-1.800	Ned/stabil

Kilde: CB Richard Ellis/Nybolig Erhverv

*Indretningen af Z-huset bliver ændret efter ønske fra potentielle lejere. Flere af de øvrige både spændende og højtprofilerede projekter på De Bynære Havnearealer er i problemer på grund af den nuværende finansieringssituation, der har ramt en række af udviklerne bag.*

Målgruppen for Z-huset er advokater, revisorer og andre firmaer, der ønsker at ligge i midtbyen. Derfor er forventningen også, at de fleste nok kommer fra centrum.

I Skejby i nord er målgruppen til gengæld primært industrivirksomheder og >>



Messe München  
International

EXPO  
REAL

IT'S REAL BUSINESS

## FIND LØSNINGER. GRIB CHANCER. EXPO REAL 2009 – messen for erhvervsjendomme.

I hvilken retning styrer ejendomsbranchen? Hvilke strategier eller forretningsmodeller er brugbare? Hvor får man relevant ekspertviden? Fremtidsorienterede svar, ansete brancheeksperter og konferencedeltagere, vigtige forretningskontakter og et conferenceprogram af høj karat findes på EXPO REAL 2009. Køb din online-billet allerede nu.

EXPO REAL – IT'S REAL BUSINESS  
12. internationale fagmesse for erhvervsjendomme  
5.-7. oktober 2009, München, Tyskland

List of participants, conference programme,  
contact: [www.exporeal.net/denmark](http://www.exporeal.net/denmark)



Tilmeld dig nu, så sikrer du dig den attraktive online-ticketpris:  
[www.exporeal.net/tickets](http://www.exporeal.net/tickets)



Det nye multimediehus på Århus Havn til 1,7 milliarder kr. er tegnet af arkitektfirmaet Schmidt Hammer Lassen.

### INVESTERINGER FOR 4 MILLIARDER KR.

Selvom en række developere har måttet indskrænke deres byggeplaner i området, så er der fortsat mulighed for at holde udviklingen i kog i det århusianske område. Dels skal der bygges et multimediehus på 30.000 kvm. til ialt 1,7 milliarder kr. inklusiv den videre udvikling af byrummet i området og åbningen af åen. Men herudover blev "Vækst- og Jobpakke for Århus" også vedtaget i Århus Byråd 15. april 2009.

Med henblik på at bevare byggebranchens kapacitet i Århus-området gennem finanskrisen blev der bl.a. afsat en pulje på 15 millioner kr. til at sikre en hurtigere gennemførelse af kommunale anlægsinvesteringer.

En af de primære barrierer for at igangsætte flere anlægsprojekter i Århus Kommune er nemlig planlægnings- og projekteringsfasen, hvor der ofte opstår flaskehalse. Konkret var det målsætningen, at skabe ekstra bygge- og anlægsaktivitet i Århus på op mod 1 mia. kr. i alt i 2009 og 2010.

Af en opgørelse, som netop er behandlet i magistraten fremgår det, at aktiviteten reelt forventes at stige med 1,14 mia. kr. i runde tal fra 3 til 4 mia. kroner samlet i 2009 og 2010.

#### Bygge- og anlægsaktiviteterne er fordelt på følgende måde i 2009 og 2010:

Sociale institutioner, jobcentre etc.:	470 mio. kr.
Veje, fjernvarme, vand etc.:	1,5 mia. kr.
Plejeboliger, ældreboliger, lokalcentre:	1 mia. kr.
Kulturinstitutioner, sportsfaciliteter, biblioteker:	280 mio. kr.
Daginstitutioner og folkeskoler etc.:	680 mio. kr.
Diverse	50 mio. kr.
<b>I alt</b>	<b>3,93 mia. kr.</b>

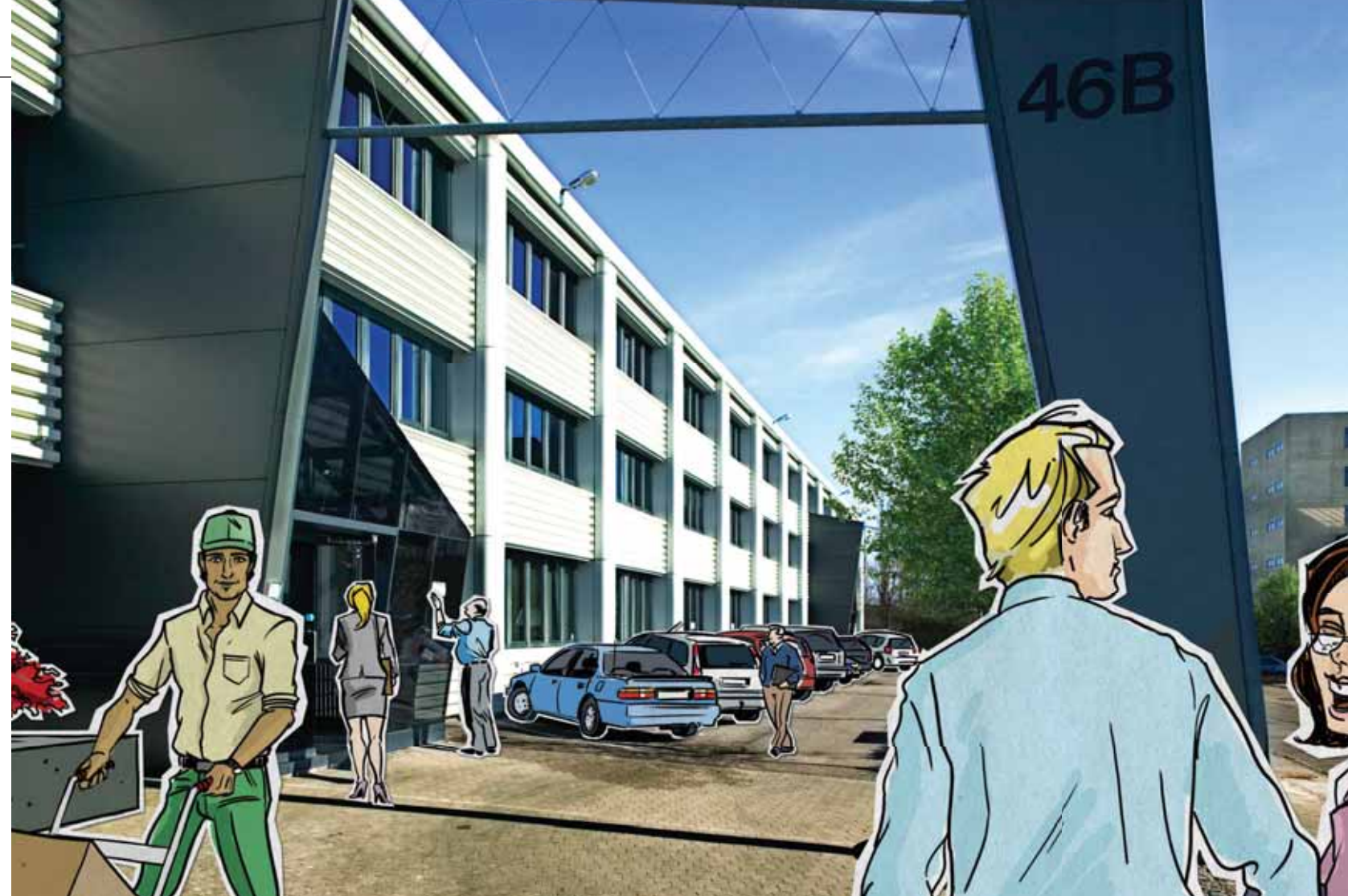
Kilde: Århus kommune.

andre, der har medarbejdere rejsende langvejs fra. Infrastrukturen er nemlig perfekt i forhold til biltrafikken. I Skejby går det da også – i forhold til markedssituationen - relativt godt med at udleje lokaler. Her er NCC Property Development en af de største udviklere med 14.000 færdiggjorte kvm. fordelt på to flerbuserhuse under navnet Company House. NCC har mulighed for at bygge to Company Houses mere.

– Vi har oplevet stor efterspørgsel i Skejby. Efter 30 års løbende udvikling er det nu virkelig blevet stedet, hvor folk gerne vil bo i Århus, siger direktør Ole Faurby, NCC Property Development, der ialt har kun 1.800 kvm. ledigt ud af de nuværende 14.000 færdiggjorte kvm.

NCC Property Development har sat yderligere 5.000 kvm. i gang i krydset Viborgvej/Ringvejen og forventer i efteråret at igangsætte yderligere 6.000 kvm. i Skejby. Der er tale om flerbuserhuse kaldet Company House. Ole Faurby er ikke nervøs for de mange kvm.

– Jeg synes stadig, der er pæn interesse – ikke mindst for Company House konceptet, der giver mulighed for såvel vækst som reduktion i areal for den enkelte virksomhed. Nu er Vestas flyttet ind med yderligere en afdeling og er ved at samle hele hovedkontoret i Skejby. Skejby Sygehus bliver landets største sygehusbyggeri og begge dele er med til at øge opmærksomheden for området, siger Ole Faurby. ■



# Lejende let hverdag

## VALAD

Drømmer du også om et lejemål med praktisk beliggenhed, mere plads og mindre stress?

#### Mere plads, mindre kaos

Glem alt om P-kaos, tidsspilde og bøder. Her får du alle de gratis parkeringspladser, du kan drømme om. Du sparer både tid, penge og frustrationer. Med lejemål fra ca. 500 – 1.900 m<sup>2</sup> er der plads til at udvide, når behovene ændrer sig.

#### Optimal infrastruktur

I Herlev er du mindre end 20 minutter fra City og tæt på både motorvej samt tog og busforbindelser. Det er let for alle at komme til og fra. Har du brug for lager, kan du som noget særligt drage nytte af bygningens mindre lagerfaciliteter og varelevator.

#### Kontakt os

Kontakt Lintrup & Norgart i dag og lad os vise dig dine muligheder på Marielundvej 46.

#### Sagsnr. 2312

- Gratis parkering
- 2 min. fra Motorring 3
- Lager med varelevator
- Centralt i Herlev
- Istandsatte lejemål
- Fra ca. 500 – 1.900 m<sup>2</sup>
- Attraktiv m<sup>2</sup>-pris

### 916 KVM. SOLGT TIL PRIVAT INVESTOR

Markedet for udlejningsejendomme har været hårdest ramt og her er priserne faldet med 25-30 procent. Samtidig er afkastet steget fra omkring 4 procent til 5 procent. Afkastet på kontorejendomme ligger i snit på 5,5-6,25 procent. Selvom investeringsmarkedet er vanskeligt, så bliver der alligevel gennemført handler. CB Richard Ellis har blandt andet senest formidlet salget af en ejendom ved krydset

Augustenborggade og Vestre Ringgade, som er blevet brugt af Boligforeningen Fagbo som domicil siden 1991. Fagbo er nu flyttet sammen med to andre boligforeninger i et nyt samlet domicil og satte ejendommens 916 kvm. og 20 P-pladser til salg for 15,9 millioner kr. Salget er sket til en privat investor fra Århus, der i forbindelse med købet istandsætter og nyindretter ejendommen til klinik- og fitnessformål.



Se flere ejendomme på [linor.dk](http://linor.dk)



LINTRUP & NORGART  
ERHVERVSMÆGLERE