

Sindighed giver robust marked

“Nordjysk sindighed” kalder flere aktører det, at der ikke blev sat så mange kvm. i gang i Aalborg, da markedet var på sit højeste. Sammen med en kommunal bevidst satsning på fortsat at udvikle byen og skabe sammenhængskraft i regionen ser den taktik ud til at bære frugt

Af Kamilla Sevel

Først om 11 måneder står Aalborgs nye 64.000 kvm. store citycenter færdigt. Men allerede i maj i år var udlejningen godt på plads. Ud af centrets godt 50 butikker er der kun 14 lejemaal tilbage. Byggherren A. Enggaard er ved at afslutte byggeriet af rådhuset og isætte vinduer, og montage af skillevæggene er også i fuld gang. Herefter skal de store rulletrapper løftes ind i bygningen med en kran inden taget lukkes.

– Beliggenheden er unik – midt i Aalborgs absolutte centrum, og naboerne er det populære gågade-net, Utzon Centeret, Musikkens Hus og havnefronten, så på den måde er vi jo dér, hvor det sker, og med til virkelig at skabe fornyelse i Aalborg, siger adm. direktør Asger Enggaard, A. Enggaard om byggeriet, der åbner den 23. marts 2010 for publikum.

– De seneste måneder har været hårdest ved kontormarkedet, mens vi fornemmer en god efterspørgsel på butikslokaler. Ejendomsmarkedet i Nordjylland er generelt robust med en god balance mellem efterspørgsel og udbud. Priserne er steget med maksimalt 10-15 procent i højkonjunkturen, og vi har ikke set et overophedet marked. Dermed er vi heller ikke så hårdt ramt af nedturen, siger Asger Enggaard.

Den vurdering er han ikke ene om. Selvom tomgangen er på vej op og liggetiderne blevet længe, så er der fortsat efterspørgsel på kontorer i centrum og ved havnefronten. Ikke mindst fordi der kun er blevet realiseret forholdsvis få projekter, mens markedet gik op.

Opturen begrænset

– Opturen har været begrænset i Nordjylland. Vi har ikke set nogen him-

melflugt i lejepriserne, og derfor falder de heller ikke så meget nu. Det gælder både bolig og erhverv. Udviklerne heroppe ved godt, at der er et begrænset marked og kombineret med en god portion nordjysk snusfornuft, har det betydet, at udbuddet igennem mange år har været begrænset. Der er stort set ikke blevet bygget nye kontorer uden, at lejerne var på plads på forhånd. Men selvfølgelig afspejles udviklingen i det øvrige Danmark også her, og vi kan mærke, at omsætningshastigheden på ledige kontorlejemål stiger, primært på sekundære lokaler, siger direktør Stig Theilmann, EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Ejendomsselskabet C. W. Obel har 2 store projekter i gang dels et 18.000 kvm. stort byggeri, hvoraf 7.000 kvm. er kontor og 11.000 kvm. lager i Nørresundby. Her er der rejsegilde den 25. juni, og byggeriet er allerede udlejet til shippingfirmaet Wrist i Aalborg. Det

andet byggeri er der endnu ikke lejere til. Det drejer sig om 11.500 kvm. kaldet CWO-huset, med 137 p-pladser i kælderen. Desuden bygger C.W. Obel et nyt P-hus til 376 biler på Aalborg-siden.

– Vi har ligesom flere andre større udviklere en del kontorlokaler i gang. Der er bestemt interesse, men beslutningsprocessen tager længere tid end tidligere. Det ser ud til at være løst lidt op efter påsken, men jeg tror, vi skal henover sommeren før der for alvor sker en ændring i markedet, siger adm. direktør Søren Hofman Laursen, C.W. Obel Ejendomme.

Unik og isoleret position

C.W. Obel Ejendomme har 10 større ejendomme i Aalborg.

– Vi har altid set positivt på Aalborg, som har en unik og lidt isoleret position som Nordjyllands største by – men samtidig med et stort opland. Men

Ejendomsselskabet C.W. Obel holder rejsegilde på det 11.500 kvm. store CWO-huset i Aalborg den 8. juni. Huset er tegnet af Arkitektfirmaet C. F. Møller.

ejendomsmarkedet har provinsmarkedets ageren; hvis ikke man er med, er man ude. Det er forholdsvis få, men driftige udviklere og ejendomsaktører, der har en stor del af markedet, siger Søren Hofman.

Udviklingen har de seneste år været koncentreret omkring havnen, hvor Aalborg Kommune har ført en meget bevidst politik i retning af at udnytte arealerne konstruktivt og med en hastighed, der har skabt dynamik og sammenhængskraft.

– Aalborg er en utrolig ekspansiv by i disse år. Derfor har vi heller ikke fortrudt, at vi har sat projekter i gang uden slutbrugere. Vi tror på Aalborg fremadrettet, siger Søren Hofman.

Det gør også det lokale udviklings-selskab Calum Ejendomsaktieselskab, der igennem de sidste 5 år for alvor har bragt sig selv i front med en lang række markante ejendomsprojekter. Direktør Henrik Calum har brandet sig som en udvikler, der udvikler ejendomme “med sjæl”. Og det har givet respekt også blandt lejerne, der blandt andet

AALBORG MOD 2016

Aalborgs kommende kommuneplan skal baseres på en generel satsning på storbyen som drivkraft i den regionale og lokale udvikling. Tanken er, at Aalborg-Nørresundby Midtby skal spille hovedrollen i Aalborgs funktion som landsdelscenter. Hovedpunkterne er:

- Som den største by i Nordjylland og “regionens motor” skal Aalborg påtage sig et særligt ansvar for udviklingen.
- Aalborg skal være Norddannels mest handlekraftige og innovative storby og stå stærkt i den globale konkurrence.
- Aalborg skal bidrage til udviklingen af bæredygtige byer og lokalsamfund.

Byudviklingen tilrettelægges med henblik på tæthed, variation, storbykvaliteter og gadekultur, sådan at Aalborg kan fortsætte som dynamo i Nordjylland.

>>

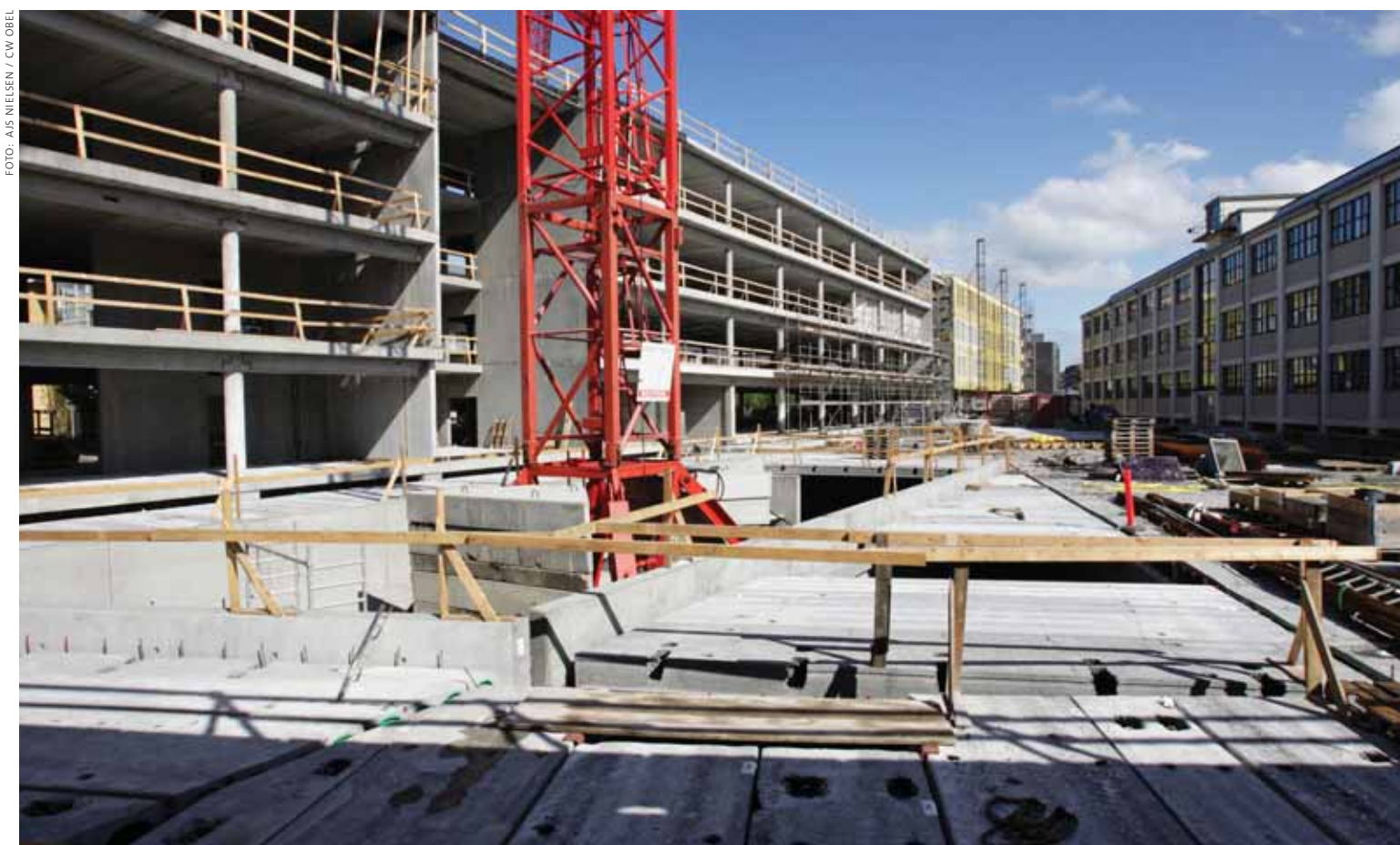


FOTO: AS NIELSEN / CW OBEL



Nordjylland havde Danmarks højeste vækst

Nordjylland havde i 2007 landets højeste økonomiske vækst på 2,8 pct. i det regionale bruttonationalprodukt. Særligt bygge- og anlægsbranchen gik forrest i den positive udvikling ifølge Danmarks Statistik. Region Nordjyllands 2,8 pct., står over for Region Hovedstaden, der havde den næsthøjeste vækst på 2,5 pct.

Udover at have en høj vækst i bruttonationalproduktet var Nordjylland også med helt i front, når det gjaldt evnen til at tiltrække kapital og igangsætte investeringsaktiviteter.

Analysen fra Danmarks Statistik viser således, at Region Nordjylland havde landets næsthøjeste vækst på 8,1 pct. i de regionale investerings-

aktiviteter – kun overgået af Region Hovedstaden hvor væksten var på 10,7 pct. For at fastholde væksten vil Region Nordjylland sætte en række initiativer i gang.

– Vi har massive udfordringer nu, hvor det går ned ad bakke – også i Nordjylland. Derfor er Vækstforum Nordjylland klar til at fremrykke investeringer for 150 mio. kr. til gavn for erhvervslivet her og nu, siger regionsrådsformand Ulla Astman (S).

De konkrete initiativer kommer i en vækstpakke, som Vækstforum lige nu lægger sidste hånd på. Det forventes at ske inden udgangen af juni måned.

Der bor 580.515 mennesker i region Nordjylland, hvilket gør den til den mindste af de 5 danske regioner. Regionen går fra Sydthy til Skagen og fra Hanstholm til Hals og består af 11 kommuner. Aalborg er den ubetingede metropol i området, men motorvejen til Hjørring har også givet den næststørste kommune en markant udvikling. Blandt udviklerne her er Braaten+Petersen, HP Gruppen og Calum Ejendomsudvikling. Frederikshavn har netop markeret sig med byggeriet af blandt andet et nyt rådhus – det kan dog være med til, at ledighedsgraden stiger i den nordøstjyske og 3. største kommune i området, når de kommunale kontorer opsiges deres nuværende lejemål.

AKTØRER I AALBORG

Blandt de største erhvervsmæglere i Aalborg er EDC Erhverv Poul Erik Bech med Stig Theilmann i spidsen, Colliers Hans Vestergaard med Torben Nielsen i spidsen og Nybolig Erhverv med Kim Jacobsen i spidsen.

På udvikler og investorsiden er TK Development, A. Enggaard, Søren Enggaard, Ceraco Development, C.W. Obel Ejendomme, Calum Ejendomsaktieselskab, ATP Ejendomme, Danica Pension, Aberdeen Property Investors og HP Gruppen blandt de større private aktører.

tæller flere offentlige myndigheder. Nyeste skud på stammen er – i lighed med C.W. Obel – et opkøb af en del af den gamle eternitfabrik i Aalborg ved den nye boulevard.

Fokus på kvalitet og beliggenhed

– Efterspørgslen i Aalborg er aftaget meget. Især på boligsiden og især i yderområderne. Men på den anden side er der også fortsat stort fokus på kvalitet, og det oplever vi gælder vores projekter, siger direktør Henrik Calum, der både udvikler bolig og erhverv, men nåede at få solgt alle udviklede boliger, inden krisen for alvor gik i gang og nu koncentrerer sig om en række renoverings- og nybygningsprojekter på erhvervssiden.

Men omsætningshastigheden er også steget i Calums projekter, og ligger nu på omkring 9 måneder, hvad angår udlejning.

– På erhvervssiden er vi dog stadig fortrøstningsfulde. Der er pæn efterspørgsel på kontorlokaler, så længe det er i centrum af byen, siger direktør Henrik Calum.

Sådan vil det fortsætte, hvis det står til Aalborg kommune, der med borgme-

ster Henning G. Jensen og rådmann Mariann Nørgaard er stærkt proaktive i forhold til den erhvervsmæssige udvikling og bevidst har satset på at skabe større tæthed i de centrale dele af Aalborg for at gøre byen attraktiv.

– Havnen bliver helt sikkert et kulturelt trækpaster, der som supplement til mange af de andre kulturelle aktiviteter, der allerede er i Aalborg, får stor betydning for Aalborg som Nordjyllands førende metropol. Utzon-centeret er godt i gang, snart åbner Nordkraft og endelige bygges Musikkens Hus på havnefronten. Det er projekter, der giver genlyd ud over regionen og landets grænser i øvrigt. Et rigt og varieret byrum og kulturliv er af vital betydning for at kunne tiltrække nye arbejdspladser. Men også for at få unge til at søge til vores uddannelsesinstitutioner. Ofte bliver man i den by, hvor man har taget sin uddannelse, og når virksomhederne ved, at der er kvalificeret og

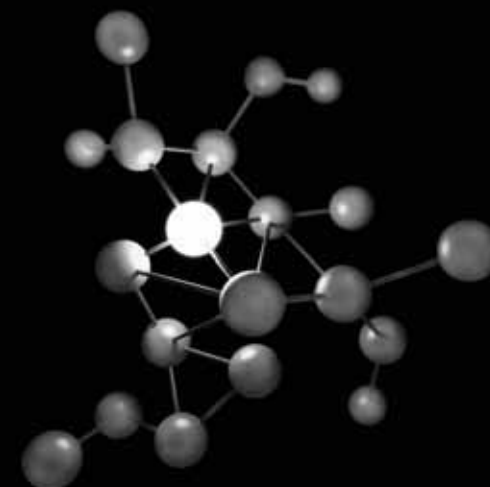


– Det er flot af en by som Aalborg gennemfører et projekt som Nordkraft. Det er noget, der kommer til at sætte os på landkortet over hele Danmark, siger direktør Stig Theilmann, EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aalborg, om det banebrydende offentlig-private projekt. Første byggeafsnit er netop ved at blive færdiggjort, hvilket betyder, at de første institutioner flytter ind i perioden fra 1. juni til 1. september. Det sidste store byggeafsnit står foran igangsættelse og omfatter blandt andet de områder i huset, hvor DGI, teatrene, musikskolerne, kampsportsforeningerne, idrætsorganisationer og en række private investorer kommer til at bo. Arbejdet her forventes færdigt i slutningen af 2010. De første beboere i form af foreninger og institutioner som Skråen, Biffen, Kunstværket, Aalborg Ungdomsskole og Dreamhouse rykker allerede ind i Nordkraft i 2009. Læs mere om det nationalt nyskabende offentlig-private projekt på www.nordkraft.dk

>>

Region Nordjylland Kommune	Indbyggere
Brønderslev Kommune	35.762
Frederikshavn Kommune	62.525
Hjørring Kommune	67.102
Jammerbugt Kommune	38.990
Læsø Kommune	1.993
Mariagerfjord Kommune	42.762
Morsø Kommune	22.098
Rebild Kommune	28.900
Thisted Kommune	45.596
Vesthimmerlands Kommune	38.495
Aalborg Kommune	196.292

Kompetent rådgivning inden for Fast Ejendom



Henrik Groos
Advokat, Partner
+45 3945 2866
henrik.groos@accura.dk

Jon Dyhre Hansen
Advokat, Partner
+45 3945 2877
jon.dyhre.hansen@accura.dk

Lars Bruun
Advokat, Associeret Partner
+45 3945 2867
lars.bruun@accura.dk

Calum Ejendomsaktieselskab arbejder med en række erhvervsprojekter (billedet). Senest har Henrik Calum købt 25.000 kvm. af den tidligere eternitfabrik i Aalborg, der nu bliver renoveret og omdannet til kontorer, boliger og butikker. Der er afsluttende forhandlinger i gang om 4.200 kvm. boliger og 3.400 kvm. erhverv. Projektet er tegnet af århusianske Kjær og Richter og skal stå færdigt i 2010.



Kontormarkedet i Aalborg (1. kvartal 2009)

Samlet kontormasse (i kvm.)	850.000
Tilførsel i 2010 (i kvm.)	47.000
Tomgang (i procent)	4,3
Lejepris (i kr. per kvm., 1 kl.)	900-1.050
Afkast (i procent)	6,25-6,75

Kilde: Nybolig Erhverv

veluddannet arbejdskraft i området, så er det med til at generere vækst på alle fronter. Det er den udvikling, vi ønsker at fastholde til glæde for borgerne, byen og oplandet, siger Henning G. Jensen.

Aalborg kommune arbejder tæt sammen med især Aalborg Universitet for at fastholde og tiltrække nye virksomheder.

– Vi skal fortsætte vores systematiske arbejde i den retning. Vi er som kommune fødselshjælper på en lang række projekter, der gavner såvel byen som hele regionen. Vi har længe satset på de videns- og forskningskrævende virksomheder, iværksætteri og netværksdannelse, fordi det er på de områder, fremtidens virksomheder og arbejdspladser ligger. Eksempelvis projektet Northern Denmark – Cluster Dynamics, hvor vi hjælper nuværende virksomheder til samarbejde inden for deres område, så de sammen står betydeligt stærkere. Den form for hjælp til selvhjælp er en meget vigtig opgave for os, siger borgmester Henning G. Jensen, Aalborg kommune.

EKSEMPLER PÅ FYRTÅRSPROJEKTER I AALBORG

AALBORG HAVNEBAD: Aalborg får Danmarks første havnebad, der kan bruges hele året. Lokale- og Anlægsfonden støtter havnebadet med 3 mio. kr. og det kommer til at indeholde to børnebassiner, arealer for motionsvømmere, vinterbadere samt udspringere. Havnebadet er en forlængelse af Aalborg Kommunes bestræbelser på at skabe nyt liv på Aalborgs havnefront mellem Limfjordsbroen og kultur- og fritidskraftcenteret på Nordkraft. Det vil i alt koste 12 mio. kr. at opføre havnebadet i Aalborg.

BOLIG+: Aalborg Kommune skaber i samarbejde med Bolig+ et nyt energineutralt boligbyggeri. Det er entreprenør- og byggefirmaet A. Enggaard, der har købt grunden mellem Limfjordsbroerne af Aalborg Kommune, hvor der skal bygges 7.000 kvm. etageboligbyggeri i BOLIG+ standard.

A. Enggaard ejer sammen med TIKÅ Holding allerede de omkringliggende arealer ned til Limfjorden mellem de to broer, hvor de to selskaber opfører boligbyggerier med udsigt til fjorden og Aalborgs skyline.

STIGSBORG BRYGGE: Calum Ejendomsaktieselskab går i gang med et erhvervsbyggeri på Stigsborg Brygge i Nørresundby på en 2,5 hektar stor grund med udsigt til Limfjorden og til Aalborg.

Grunden ligger mellem Limfjordsvej og Stigsborg Brygge. Projektet omfatter flere ejendomme i op til fem etagers højde med totalt cirka 16.000 kvm. ialt. Det nye byggeri er tegnet af Arkitektfirmaet Kjær & Richter.

CAMPUS AALBORG: Aalborg Kommune, Stigsborggruppen, en række uddannelsesinstitutioner og DSB Ejendomsudvikling går sammen om udviklingen af et nyt campusområde på Godsbanegården i Aalborg på op til 100.000-120.000 kvm. Allerede nu, få måneder efter lanceringen af ideen, er der aftaler med VUC Nordjylland, Aalborg Ungdomsskole, Aalborg Studenterkursus og Alabu Bolig, der vil bygge ungdomsboliger samt med Aalborg Universitet om et internationalt kollegium, der skal lejes ud til studerende og forskere ved universitetet. Desuden bliver der forhandlet med Social- og Ungdomsuddannelserne. Indtil videre er der planer for 38.000 ud af de potentielle 100.000 kvm. Medio juni bliver projektet udbudt i en planlægningskonkurrence.

AALBORGS FORVANDLING – BYOMDANNELSE

Tidligere industriområder som står overfor et fuldstændigt skift i anvendelse og struktur. Nogle af områderne er allerede midt i en omdannelsesproces, andre står umiddelbart foran en omdannelse, og atter andre kan fungere mange år endnu, før en konkret omdannelse bliver aktuel.

- Aalborg Havnefront mellem Nordkraft og Limfjordsbroen
- Nordkraft
- Nørresundby Mellem Broerne
- Svineslagteriet
- Østre Havn vest for Danyard, del af det tidligere værftsområde
- Eternitten
- Lindholm Brygge Nord
- Stigsborg
- Skudehavnen
- Godsbanearalerne
- Østre Havn fra Danyard og mod øst

Selvom Aalborgs betydning som metropol i Nordjylland er blevet intensiveret i de seneste år, så understreger Henning G. Jensen også, at oplandet er vigtigt for at fastholde udviklingen.

– Aalborg arbejder tæt sammen med flere kommuner. Eksempelvis i Aalborgsamarbejdet, der foruden Aalborg omfatter Rebild, Vesthimmerland og Jammerbugt kommuner. I det hele taget, så lægger Aalborg Kommune op til et bredt samarbejde med alle, vi har en fælles interesse med, for at kunne

– *Naturligt nok er det sådan, at Aalborg som universitetsby er regionens metropol. Og som regionens lokomotiv har det positivt afsmittende effekt på hele Nordjylland, siger borgmester Henning G. Jensen, Aalborg, der her ses ved rejsegildet ultimo april på Aalborgs nye markante kontor- og butikskenter Friis, der kommer til at binde midtbyen sammen med havnefronten. Friis er solgt til Danica Ejendomme.*

fremme udviklingen i hele regionen. I samarbejde med andre kommuner kan vi langt bedre agere som en stærk konkurrent til det midtjyske område, siger Henning G. Jensen. ■



VORES HUS LEVER AF AT SKABE TRIVSEL I DIT

Et nyt domicil er ikke blot et spørgsmål om at finde en ny adresse og et passende antal kvadratmeter. Et nyt domicil handler om at skabe nye udfoldelsesmuligheder, optimere funktionalitet og forbedre trivsel for sine kunder. Derfor fokuserer Jeudan også på to lige vigtige områder i sin ydelse. Dels finder vi din nye ejendom - dels stiller vi praktisk service til rådighed, som sikrer, at alt fra selve flytningen til den løbende vedligeholdelse får daglig opmærksomhed.



jeudan