

# Erhvervsjord – Data og fremtidig udvikling

## Indhold

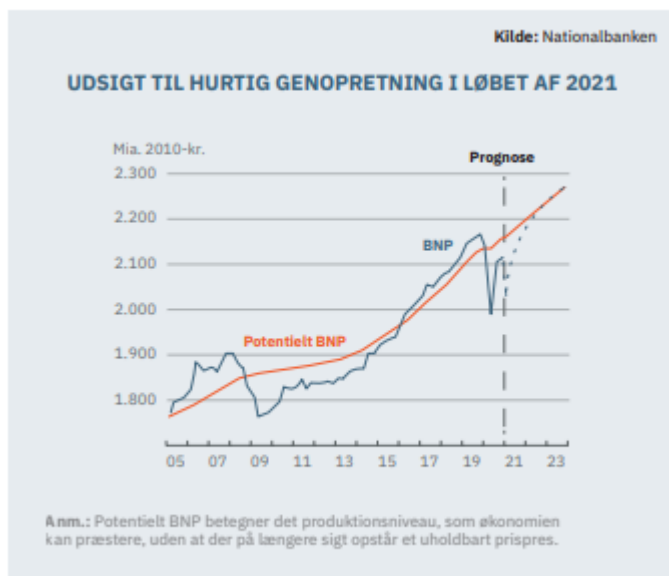
For udviklingen .....	2
Udsigt til hurtige opsving .....	2
Erhvervsinvesteringer stiger i de kommende år .....	3
Stigning i søgninger på erhvervsejendomme .....	3
Stigning i indbyggere .....	4
Mere fart på nethandel .....	4
Anden fakta .....	5
Imod udviklingen .....	5
Konklusion .....	6
Estimeret salg .....	7
Solgt i 2020 og 2021 .....	7
Fremskrivning af salg .....	7

## For udviklingen

- Ingen bygninger og få investorer der bygger spekulativt (udover Enggaard i Støvring)<sup>1</sup>
- Generelt mange forespørgsler på industribygninger<sup>2</sup>
- Intet ledigt i Aalborg (pt. kun ca. en håndfuld bygninger som har stået ledig i en længere periode, og det skyldes dårlig beliggenhed, indretning og/eller restriktioner i området)<sup>3</sup>

## Udsigt til hurtige opsving<sup>4</sup>

- o I modsætning til efter finanskrisen er der ikke udsigt til, at det udløser en runde af budgetkonsolidering. Næste tværtimod.



<sup>1</sup> Nordicals (mundtligt)

<sup>2</sup> Nordicals (mundtligt)

<sup>3</sup> Nordicals (mundtligt)

<sup>4</sup> Nordicals Markedsindsigt maj 2021 ([link](#))

## Erhvervsinvesteringer stiger i de kommende år

Erhvervsinvesteringerne står til at stige de kommende år, hvilket gør at der stadig vil være et marked for salg af erhvervsgrunde og ejendomme.<sup>5</sup>

Kilde: Danmarks Statistik og Nationalbanken

Realvækst i forhold til perioden før pct.	2020						
	2020	2021	2022	2023	2. kv.	3. kv.	4. kv.
BNP	-3,3	1,4	4,5	2,2	-6,8	5,2	0,6
Privat forbrug <sup>1</sup>	-3,1	1,3	7,7	2,5	-4,6	4,0	1,2
Offentligt forbrug	-0,1	1,4	0,8	1,1	-1,9	0,9	5,9
Boliginvesteringer	5,4	1,6	2,2	1,3	-0,6	1,4	-0,4
Offentlige investeringer	17,9	6,3	3,6	0,0	-3,5	3,3	29,3
Erhvervsinvesteringer	-3,4	1,8	5,2	3,2	-6,3	4,4	-6,2
Lagerinvesteringer mv. <sup>2</sup>	-0,1	0,0	0,0	0,0	-1,6	1,7	-0,4
Eksport	-8,5	2,3	8,4	3,7	-11,7	6,3	-0,6
Industrieksport	-2,0	2,6	5,8	4,3	-8,0	3,2	2,0
Import	-5,6	2,9	9,7	3,5	-10,0	5,8	1,8
Beskæftigelse, 1.000 personer	2.981	3.000	3.014	3.035	2.942	2.981	2.993
Ledighed, brutto, 1.000 personer	132	126	121	118	154	139	128
Betalingsbalance, pct. af BNP	7,3	6,9	6,7	7,0	7,7	7,2	6,0
Offentlig saldo, pct. af BNP	-1,6	-4,0	-1,3	-0,9	-4,3	-0,8	-0,3
Huspriser <sup>3</sup> , pct. år-år	4,3	9,7	3,0	2,3	2,0	4,8	7,6
Forbrugerpriser (HICP), pct. år-år	0,3	1,1	1,2	1,6	0,0	0,4	0,4
Timeløn <sup>4</sup> (industrien), pct. år-år	2,2	2,2	2,5	2,8	2,1	1,9	1,9

1 Omfatter både husholdninger og NPISH

2 Bidrag til BNP-vækst (posten omfatter lagerinvesteringer, værdigenstande og statistisk diskrepans)

3 Nominelle priser på enfamiliehuse

4 Danmarks Statistiks implicitte lønindeks

Dette behov er også hvad Colliers forudser i deres kvartalsrapport, hvor de stadig ser et betydelig kapitalplaceringsbehov hos virksomhederne<sup>6</sup>

Samtidig har mange kommuner omlagt tidligere industriområder til boligkvarterer, hvorfor der er begrænsede muligheder for at udvikle nye tidssvarende logistikejendomme på attraktive placeringer, hvilket i de seneste år har givet en stor investorefterspørgsel.<sup>7</sup>

## Stigning i søgninger på erhvervsjendomme<sup>8</sup>

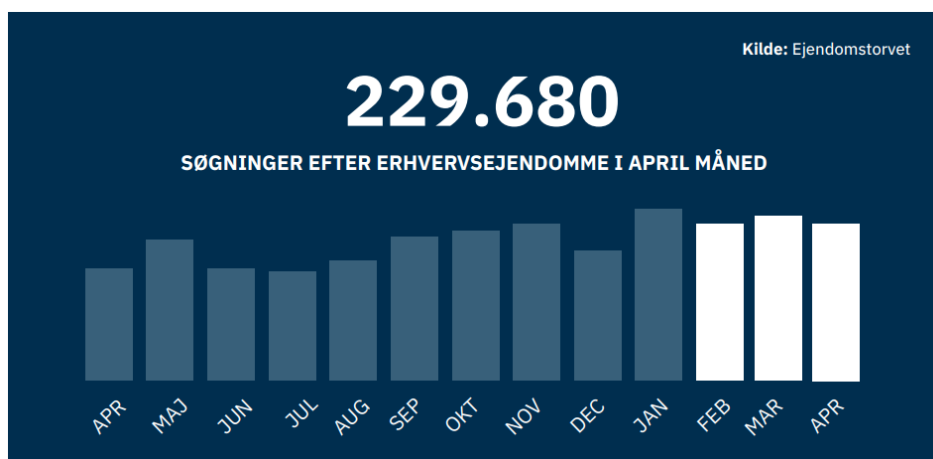
I de seneste måneder er der sket en stigning i antal søgninger på erhvervsjendomme og dette er med til at bekræfte at der er en stigende efterspørgsel rundt om i Danmark.

<sup>5</sup> Nordicals Markedsindsigt maj 2021 ([link](#))

<sup>6</sup> Colliers Markedsupdate Q1 2021 ([link](#))

<sup>7</sup> Colliers Markedsupdate Q1 2021 ([link](#))

<sup>8</sup> Nordicals Markedsindsigt maj 2021 ([link](#))



### Stigning i indbyggere<sup>9</sup>

I landets største 4 byer er der i 2020 sket en stigning i indbyggere. Som den eneste af disse skiller Aalborg sig imidlertid positivt ud, da de er vokset med 2.400, hvilket er mere end sit hidtidige gennemsnit på ca. 2.000, hvorimod Aarhus, Odense og København har oplevet et fald, sammenlignet med tidligere år.

### Mere fart på nethandel<sup>10</sup>

Vurderingen har hidtil været, at nethandel med udvalgswarebutikker ville nå op på halvdelen af omsætningen i 2030, men nu har coronaen accelereret udviklingen, så det sagtens kan blive allerede i 2022 eller 2023.

<sup>9</sup> Nordicals Markedsindsigt maj 2021 ([link](#))

<sup>10</sup> Nordicals Markedsindsigt maj 2021 ([link](#))

## Anden fakta

- Rekordsalg af erhvervsjord
    - o Vi har i 2019 og 2020 solgt meget mere end budgetteret, og har i dag næsten ingen grunde til salg
    - o Vi har formået at sælge næsten alt vores jord i nogle år, hvor væksten overordnet set har været lav grundet COVID19
  - Visionen
    - o I kommunens 2030 vision står der ” Vi har fortsat Nordjyllands bedste erhvervsklima. Det er med til at skabe jobs og udvikling.”
      - Vi har i 2019-2021 tiltrukket 323 arbejdspladser som en direkte konsekvens af de erhvervsgrunde som er blevet solgt eller udviklet i Haverslev og Støvring.
      - Hertil kommer 74 arbejdspladser som vi har holdt i kommunen ved at have faciliteter som matcher det behov virksomhederne har efterspurgt i forbindelse med deres flytning
- | Rækkemærkater      | Sum af Antal medarbejdere |
|--------------------|---------------------------|
| Mariagerfjord      | 83                        |
| Nye arbejdspladser | 40                        |
| Rebild             | 74                        |
| Skive              | 22                        |
| Aalborg            | 178                       |
| (tom)              | 0                         |
| <b>Hovedtotal</b>  | <b>397</b>                |
- Konkurrencituationen
    - o Ledige erhvervsgrunde langs E45:
      - Nord for Rebild
        - Svenstrup: pt. 2 grunde, beliggende lidt trukket tilbage fra E45
      - Syd for Rebild
        - Randers: En del ledige grunde

## Imod udviklingen

- Voldsomme stigninger i byggematerialer på op til 50%<sup>12</sup>
- COVID19 er fortsat en usikkerhedsfaktor<sup>13</sup>
- Usikkerheden omkring den internationale samhandel, Brexit mv. <sup>14</sup>
- Aalborg Havn udvider voldsomt i disse år og Aalborg gør generelt meget for at tiltrække udenlandske investorer gennem Invest In Aalborg

<sup>11</sup> Antal nye arbejdspladser hos de virksomheder som har købt erhvervsjord i 2019-2021 (hos os og gennem eksterne samarbejdspartnere), fordelt efter nuværende kommune

<sup>12</sup> Nordicals (mundtligt)

<sup>13</sup> Colliers Markedsupdate Q1 2021 ([link](#))

<sup>14</sup> Colliers Markedsupdate Q1 2021 ([link](#))

## Konklusion

Vi har formået at sælge erhvervsjord og tiltrække virksomheder i nogle år, hvor virksomhederne generelt har haft det svært og haft stor usikkerhed grundet COVID19.

Med et målrettet fokus på bl.a. Webshops, kombineret med kommunens traditionelle gode faciliteter for bygge-anlægsvirksomheder og andre logistikafhængige virksomheder, har vi formået at sælge størstedelen af vores grunde.

Dette skyldes bl.a. at kommunen tilbage i 00'erne var visionære ift. at opkøbe jord og udvikle det, kombineret med de seneste 5 års målrettede indsats for at markedsføre kommunen og grundene gennem forskellige kampagner og eksterne samarbejdspartnere.

Rebild Kommunens logistisk gode placering syd for Aalborg, tæt på lufthavn, universitet og det store opland ift. arbejdskraft har kommunen forudsætninger for at fortsætte den positive rejse som den pt. er på indenfor erhvervet, men også den private bosætning, samt kultur- og fritidstilbud, som er gensidig afhængig af hinanden for at skabe en attraktiv kommune.

Kombineret med et marked, hvor vores nabokommuner ikke har de samme gode erhvervsgrunde at sælge til virksomhederne som efterspørger nye og bedre faciliteter, mener vi at det er nu at vi skal holde momentum ift. at tiltrække nye og spændende virksomheder, som giver flere arbejdspladser og øgede indtægter.

Vi mener derfor at det er vigtigt at sikre at vi kan efterleve vores 2030-vision om at "Vi fortsat har Nordjyllands bedste erhvervsclima. Det er med til at skabe jobs og udvikling." En væsentlig forudsætning for dette, er at vi har attraktiv erhvervsjord så eksisterende virksomheder kan vækste internt i kommunen og nye virksomheder kan komme til.

## Estimeret salg

### Solgt i 2020 og 2021

Med udgangspunkt på vores salg de seneste 2 år har vi forsøgt at estimere mulighederne fremadrettet.

På trods af corona og generel usikkerhed har vi formået at sælge samlet 221.676 m<sup>2</sup> jord i 2020 og 2021, hvilket især skyldes at vi har haft attraktive "varer på hylden". Dette ses især i både Støvring Nord og Porsborgparken hvor grundene med bedst eksponering er forsvundet først. Herunder ses salgstallene for 2020 og 2021

År og område	Antal m <sup>2</sup>	Pris
2020	127.688	21.519.123,00 kr.
Støvring Nord	22.108	3.259.160,00 kr.
Støvring vest	94.080	17.627.463,00 kr.
Haverslev	11.500	632.500,00 kr.
2021	93.988	15.911.960,00 kr.
Støvring Nord	8.110	973.200,00 kr.
Støvring vest	78.662	14.541.880,00 kr.
Haverslev	7.216	396.880,00 kr.
Hovedtotal	221.676	37.431.083,00 kr.

### Fremskrivning af salg

Generelt er det svært at forudsige salget, da det især afhænger af efterspørgslen som igen afhænger af timingen i at virksomheder skal flytte/udvide.

Vi har dog set i de seneste år at Rebild Kommune er et attraktivt sted at placere sin virksomhed og samtidig har vi en klar forventning om at det med de nye virksomheder kun bliver endnu mere attraktivt at flytte til kommunen.

Af samme årsag er det afgørende at holde momentum ift. at sikre attraktive grunde i attraktive områder, da det handler om at kunne imødekomme det behov som virksomhederne efterspørger, når de efterspørger det.

Med udgangspunkt i ovenstående redegørelse og salgstal har vi derfor følgende forventninger:

Fremskrivning	2022	2023	2024	Note
Støvring Nord	25.000 m <sup>2</sup>	25.000 m <sup>2</sup>	25.000 m <sup>2</sup>	
Støvring Syd (tidl. Vest)	50.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	Arealet med facadeplads til motorvejen forventes at kunne sælges inden at det er færdigudviklet, da der ikke findes lignende fra Aalborg til Randers.
Haverslev	30.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	Arealet med facadeplads til motorvejen forventes at kunne sælges inden at det er færdigudviklet, da der ikke findes lignende fra Aalborg til Randers.
Terndrup	20.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	Svært at estimere, da vi ikke har haft noget til salg i mange år. Vi oplever dog en efterspørgsel og området ligger godt ift. hovedvejen