

# Wihlborgs i Malmö



**102**

Fastigheter

**1 566 Mkr**

Hyresvärde

**22 146 Mkr**

Fastighetsvärde

**633 000 m<sup>2</sup>**

Uthyrningsbar yta

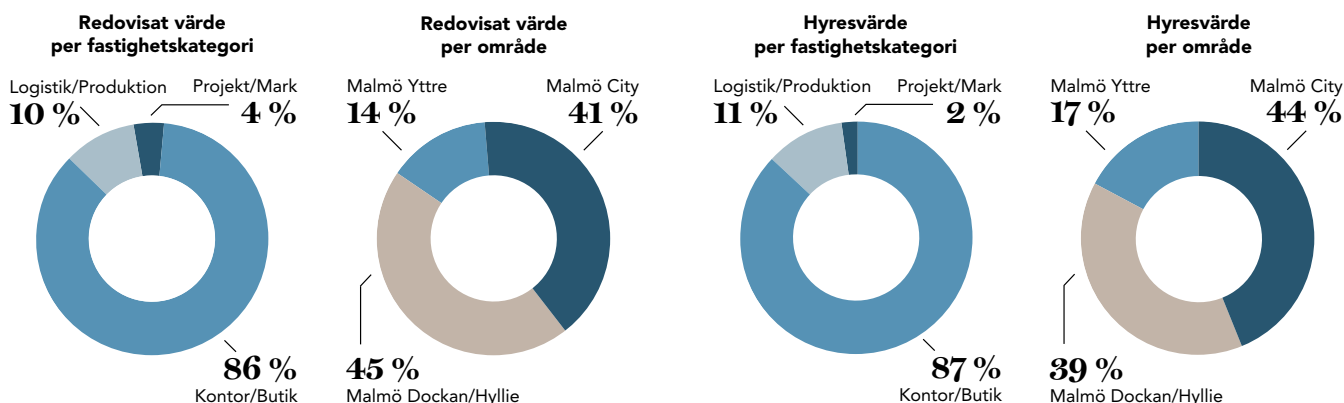
## Sveriges yngsta storstad

Framtidsutsikterna för Malmö kan bäst beskrivas i ett ord – expansiva. Staden växer både utåt och inåt, och gör plats för nya levande stadsdelar där bostäder blandas med kontor och mötesplatser. Under 2023 utsågs Malmö till "Årets stadskärna" av Svenska Stadskärnor. Den kreativa, miljömedvetna framåtandan, de expansiva infrastruktursatsningarna och det strategiska läget i Nordens största arbetsmarknadsregion gör att vi ser stor potential i Malmö för både oss och för näringslivet i stort.

Såväl inhemska investerare som globala koncerner ser Malmö och Öresundsregionen som en lämplig bas för huvud-, region- och utvecklingskontor. Det finns många framgångsrika företag inom snabbväxande sektorer som life science, spelindustrin, IT och försäkringsbranschen som valt Malmö, till stor del för att

det är här de hittar välutbildad personal. Exempel på företag i Malmö är AAK, Boozt Fashion, Orkla Foods, Perstorp, Vestas Northern Europe, Mercedes-Benz, Thule Group, Trygg-Hansa och den globala mötesplatsen Hubhult som etablerats av IKEA Group. Antalet arbetsställen i Malmö har ökat med 22 procent på 10 år och med hela 71 procent på 20 år.

Malmö är inte bara Sveriges snabbast växande storstad procentuellt sett – det är också en ung stad där nästan halva befolkningen är under 35 år. Efter studierna finns många möjligheter för unga att fortsätta sin resa i Malmö: från start-up huset Minc, Media Evolution City och unga, kreativa bolag till väletablerade, stora arbetsgivare. Denna viktiga värdekedja engagerar vi oss i på olika sätt.

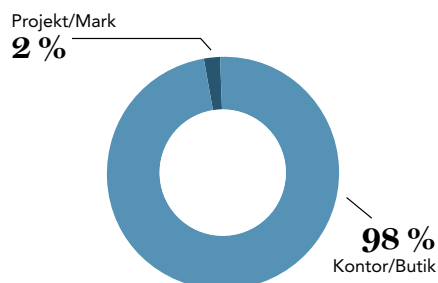


## Malmö City

### 247 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 25 st  
Hyresvärde: 682 Mkr

#### Redovisat värde per fastighetskategori

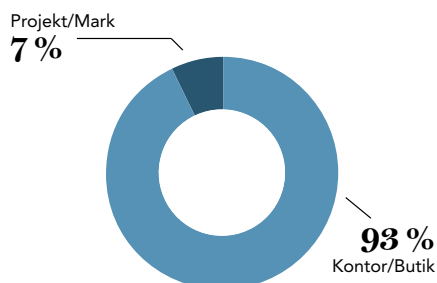


## Dockan och Hyllie

### 189 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 24 st  
Hyresvärde: 616 Mkr

#### Redovisat värde per fastighetskategori

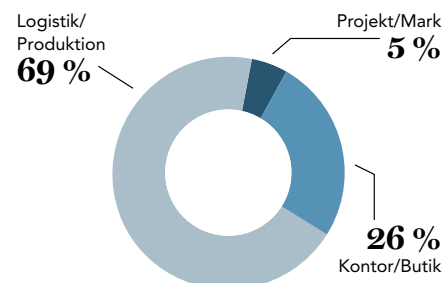


## Malmö Yttre

### 197 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 53 st  
Hyresvärde: 268 Mkr

#### Redovisat värde per fastighetskategori



## Marknadsförutsättningar

Malmö har passerat 350 000 invånare och väntas med nuvarande tillväxttakt bli en halvmiljonstad år 2050. Rekordmånga väljer att flytta till Malmö från andra kommuner, främst i Skåne. I prognosen fram till 2031 är det i stadsdelarna Centrum (främst Västra hamnen/Dockan), Hyllie (främst Hyllievång) och Limhamn-Bunkeflo (främst Limhamns hamnområde) som befolkningen förväntas växa mest.

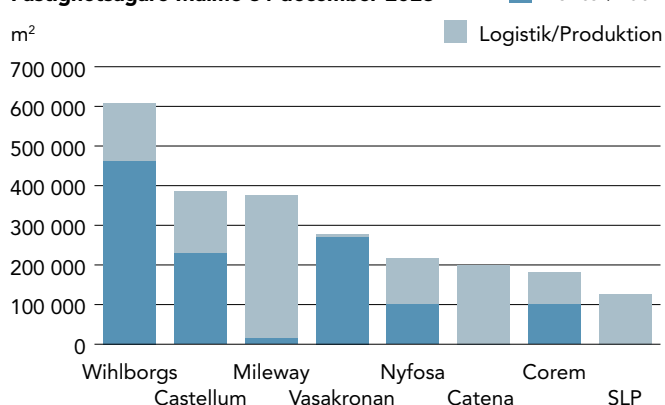
Vakansnivån i A-läge var rekordlåg 2023 och för första gången lägre än både i centrala Stockholm och Göteborg.

I Malmö bor människor med 186 olika nationaliteter, vilket inte är långt ifrån att ha representanter från samtliga FN:s 193 medlemsländer. Malmö är därmed en av världens mest mångfaldsrika städer och en bra plats för företag som vill testa nya idéer och koncept.

När nästa fasta förbindelse, Fehmarn-Bälttunneln, är på plats 2029 blir det möjligt att ta sig från Malmö till Hamburg med tåg på tre timmar. Tunneln binder ihop Skandinavien med kontinenten och kortar avsevärt avståndet däremellan.

Öresundsmetron är ett viktigt framtidsprojekt för Malmö och Köpenhamn, men även för Sverige, Danmark och Europa. Metron kommer att frigöra kapacitet på Öresundsbron, öka fjärrtågsförbindelserna till kontinenten och dessutom förstärka Nordens största arbetsmarknadsregion på ett hållbart sätt.

#### Fastighetsägare Malmö 31 december 2023



Med Metron kommer 2,3 miljoner invånare nå 1,5 miljoner arbetsplatser inom 60 minuter. Wihlborgs äger fastigheter vid alla föreslagna placeringar av metrostationer.

Copenhagen Airport arbetar vidare med planerna på utbyggnaden av Malmös och Nordens största flygplats. Kapaciteten ska ökas markant och skapa möjligheten att ta emot 40 miljoner passagerare årligen, jämfört med 30 miljoner 2019.



Malmö rör sig med sitt geografiska läge och särpräglade förändringsbenägenhet allt närmare händelsernas centrum.

Peter Olsson, regionchef Malmö

## Kunder och affärer

I Malmö har Wihlborgs en blandning av både fastighets- och kundtyper som speglar Malmös varierande arbetsplatser med tjänsteföretag, offentlig sektor, industri och produktionsinriktade bolag. Wihlborgs äger även (60 procent) tillsammans med Malmö stad (40 procent) forskningsparken Medeon med ett 60-tal företag inom bl.a. läkemedelsutveckling och medicinteknik.

Efter pandemin finns det en stor efterfrågan på centralt belägna kontorslokaler. Även coworkingytor efterfrågas av många och dessa var under 2023 i princip fullt uthyrda.

Det råder en generellt stor efterfrågan på moderna kontor i stationsnära lägen. I Hyllie är Wihlborgs en av få aktörer som har fortsatt att investera trots lågkonjunktur, och står väl rustat att möta den fortsatta efterfrågan i området.

Även i stadens ytterområden gör Wihlborgs aktiva insatser för att skapa attraktiva arbetsplatser. Boplatsen 3 i Fosie har t.ex. efter genomgången renovering och conceptualisering med reception, restaurang och konferens, blivit ett efterfrågat destinationskontor och uthyrningsgraden ökat från 63 procent år 2020 till cirka 90 procent när de nya hyresgästerna flyttat in.

Bland våra största hyresgäster finns Malmö stad, Malmö universitet, Region Skåne, Trygg-Hansa, Försäkringskassan, SVT, och Skatteverket. Men här finns också företag som Ingka Services, AFRY, Tyréns, FREJA, Nordea, TietoEvry, Telavox, Sweco och ABB.



Wihlborgs har fått i uppdrag att uppföra en ny byggnad åt Malmö Universitet på fastigheten Malmö Amphitrite 1. Genomförandeavtalet avser genomförande av parallella arkitektuppdrag, projektering, byggnation och slutligen förhyrning

## Malmö city

Spelstaden Malmö fortsätter att växa och utvecklas. Spelutvecklaren King har tecknat ett tioårigt avtal om 1 490 m<sup>2</sup> i Elefanten 40 och flyttar i början av 2024 in i nyrenoverade lokaler.

I Sankt Jörgen 21 har Azets Insights tecknat ett femårigt avtal om 560 m<sup>2</sup>. Här har advokatbyrån Foyen utökat sina ytor och hyr under sex år 1 270 m<sup>2</sup>.

Nordea har förlängt sitt avtal i Östersjön 1 med tio år. En ny planlösning, ny entré och generell uppfrysning av lokalerna planeras.

Plikt- och provningsverket (Totalförsvaret) har utökat sina ytor i Fisken 18 med 500 m<sup>2</sup> i samband med omförhandling och hyr nu 4 010 m<sup>2</sup> i sex år.

Fortnox utökar sina ytor i Sparven 15 med 330 m<sup>2</sup>, vilket innebär att fastigheten är fullt uthyrd.

Nyhamnen Nöje & Events AB, som ägs av bl.a. Totte Lundgren som drivit rockklubben KB i Malmö i många år, har tecknat ett sexårigt avtal om 7 200 m<sup>2</sup> i Slagthuset 1. Här kommer nöjesföretaget att fortsätta att satsa på konserter, teaterföreställningar, mässor och företagsevent.

Under 2023 påbörjades transformationen av Malmö Börshus (Börshuset 1) som efter en omfattande renovering kommer lyfta fram husets karaktär och historik och göra den till en mer öppen och dynamisk plats i staden. Här kommer konferensaktören High Court att bedriva restaurang, konferens och coworking. Inflyttning planeras till oktober 2025 och avtalet omfattar tolv år.

## Dockan och Hyllie

Både Dockan och Hyllie är snabbt växande områden i Malmö med låga vakanser.

I Dockan växer hyresgästen SAAB som tecknat avtal om ytterligare 1 230 m<sup>2</sup> i Gängtappen 2. Även Malmö universitet har behövt mer yta, 4 900 m<sup>2</sup> i Kranen 4 till Polisutbildningen. Till Kranen 14 (550 m<sup>2</sup>) flyttar Doggy sitt huvudkontor från Västergötland.

Hyllie fortsätter att vara ett viktigt fokus för Wihlborgs och ett kluster av moderna kontorsfastigheter börjar ta form, vilket ger flexibilitet för hyresgäster att växa i området. Under 2023 flyttade Trygg-Hansa, restaurang SPILL, Sciber och Mindpark in i Pulpeten 5 (Kvartetten) i Hyllie. Även Telia tecknade avtal om 1 890 m<sup>2</sup> med tillträde i oktober 2024, vilket innebär att huset är fullt uthyrt.

Under året påbörjades även byggnation av kontorshuset Vista (Bläckhornet 1) med tillhörande mobilitetshubb i närheten av Kvartetten. Här flyttar Mercedes-Benz Sverige och Mercedes-Benz Finans in på totalt 2 100 m<sup>2</sup> i slutet av 2025. Vid samma tidpunkt kommer den populära restaurangen Laziza att öppna ny restaurang på bottenplan.

## Malmö yttre

I Malmö yttre har vi upplevt en kraftig minskning av vakanser, vilket innebär att vi fokuserar alltmer på nya byggrätter och att utveckla fastigheter som Benkammen 16, Spännbucklan 9, Hindbygården 9-10 och Stenåldern 7 för att skapa mer lager- och industrimöjligheter.

Säkerhetsföretaget Securitas har utökat och förlängt befintligt hyresavtal i fastigheten Rosengård 130:403 i Jägersro med ytterligare tio år. Lokalerna byggs delvis om och renoveras.

I Boplatsen 3 i Fosie har Mortensen Media tecknat avtal om 370 m<sup>2</sup>, Athlon Sweden om 650 m<sup>2</sup>, Scan Global Logistics om 420 m<sup>2</sup> och WeSafe 790 m<sup>2</sup>. I samma område utökar MX Transport sitt lager med 1 150 m<sup>2</sup> i samband med att företaget flyttar från Bronsdolken 11 till Bronsdolken 3.

I Malmöområdet uppför Wihlborgs ett lager för materialförsörjning på 17 200 m<sup>2</sup> åt Region Skåne med tillträde i början av 2025. Avtalstiden är 20 år. Region Skåne har även tecknat avtal om 3 330 m<sup>2</sup> i Sufflören 4.

## Framtida utveckling

Det största utvecklingsområdet i Malmö nu och under många år framåt är Nyhamnen. Wihlborgs äger redan flera befintliga fastigheter som kommer att utvecklas ytterligare, bland annat välkända kontors- och nöjeshuset Slagthuset 1, Östersjön 1 och Magasinet (Hamnen 22:188). Utöver befintliga fastigheter är vi involverade i samtliga detaljplaneområden och har flera byggrätter i delområdena som nu ska utvecklas. Vi arbetar därtill med

förtätningsprojekt vid Slagthuset.

I Dockan bedrivs utvecklingsarbete bland annat tillsammans med Peab och JM inom ramen för det gemensamma bolaget Dockan Exploatering AB.

Inom ett par år kommer Skrovet 6 att delvis tomställas och utvecklas för att kunna ta emot nya hyresgäster. I samma område planerar vi att uppföra ett nytt, miljöcertifierat kontorshus: Naboland. Huset kommer att bestå av sex våningar med en uthyrningsbar yta om 7 700 m<sup>2</sup>.

På fastigheten Amphitrite 1 har Wihlborgs fått i uppdrag att uppföra en ny byggnad åt Malmö universitet. Här ska nu en ny, större byggnad för universitetsverksamhet uppföras, med bland annat ytor till kårens aktiviteter. Byggnaden kommer att bidra till att stärka och utveckla Universitetsholmen som en del av Malmös campus.

Under 2023 har arbetet med Malmö stads planprogram för Medeon (västra Flensburg) fortsatt där vi har en markreservation för Forskaren 3 och ambitioner om att möjliggöra utrymme för ännu mer forskning inom life science.



Wihlborgs årsstämma i Slagthuset 1.



## Sven Samberg

Strategic Real Estate Manager,  
Trygg-Hansa  
Kvartetten (Pulpeten 5), Malmö  
12 000 m<sup>2</sup> kontor

# Trygg-Hansa framtidssäkrar i Hyllie

I försäkringsmeckat Malmö har Trygg-Hansa, en av stadens största privata arbetsgivare, samlokaliserat fem lokalkontor och 1 200 medarbetare. Med den femton år långa hyrestiden i åtanke har Sven Samberg, Strategic Real Estate Manager, och hans kollegor arbetat för att få till ett flexibelt, framtidssäkrat kontor.

I början av 2023 började medarbetarna från de fem olika kontoren i Malmö successivt flytta in i nybyggda Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie. Valet av Hyllie och Kvartetten var relativt enkelt, menar Sven Samberg, då en väletablerad stadsdel med bra kommunikationer och service, en lokalt förankrad hyresvärd och omfattande kontorsyta (12 000 m<sup>2</sup>) var några av de främsta kriterierna.

– Vi gjorde en demografisk undersökning över var våra medarbetare bor och vet hur viktigt det är med stationsnära läge, där såg vi stora fördelar med Hyllie och Kvartetten. Dessutom passar läget oss väldigt bra när våra kollegor i Danmark och Norge kommer på besök. Utöver att hitta ett modernt kontor med flexibel planlösning var det även prioriterat för oss att hitta en väletablerad lokal aktör, med egen fastighetsförvaltning, som kan vara med oss hela vägen.

### Planlösning för nya tider och samarbete

Med flexibel planlösning menar Sven Samberg att oavsett hur organisationen utvecklas och behoven förändras över tid ska kontoret enkelt kunna anpassas. Tack vare Kvartettens rektangulära form har Trygg-Hansa kunnat lösa sitt behov av zonindelning för olika funktioner. På varje våningsplan finns "kvarter" för de olika avdelningarna, med samma typ av faciliteter. Planlösningen gör det enkelt för medarbetarna att komma i kontakt med varandra, vilket främjar samarbetet.

Projektet att hitta rätt planlösning för kontoret har skett i nära samarbete med HR, IT och representanter från Trygg-Hansas alla verksamheter i Malmö.

Samgåendet mellan Trygg-Hansa och Moderna Försäkringar gör att kontoret även fyller en roll i att bygga den gemensamma företagskulturen. Från de fem våningsplanerna som Trygg-Hansa förfogar i Kvartetten kan medarbetarna se varandra tydligt genom det inglasade atriet i mitten.

– Det var viktigt att göra den här resan gemensamt och vi ville se ett ökat utbyte mellan olika funktioner – att kontoret i sig skulle bidra till att skapa en känsla av samhörighet. Det har blivit väldigt bra, där vi i Kvartetten verkligen är ett "vi" och alla rör sig mellan våningarna. Vi har skapat en arbetsplats för medarbetare i alla generationer med olika livscykelbehov, med fokus på hälsa och välmående.

### Matchning gällande hållbarhetskrav

Husets höga hållbarhetsambitioner, med bland annat certifiering enligt NollCO<sub>2</sub>, WELL och Miljöbyggnad Guld, det karakteristiska utseendet med fyra olika fasader som på olika sätt representerar Öresundsregionen och Malmö, terrasser och utomhusarbetsplatser hade också betydelse för att skapa en attraktiv arbetsplats för befintliga medarbetare och nya talanger. På bottenplan finns den populära restaurangen SPILL som lagar mat på råvaror som annars skulle ha kasserats.



Börshuset 1, Malmö