

# ESPRESSO HOUSE



Elefanten 40 i Malmö innehåller butiker, café samt kontor. En riktig pärla mitt i centrum.

# Marknad och trender

# Öresundsregionen – på väg att bli en storregion

Öresundsbron är den tydligaste symbolen för den expansiva Öresundsregionen. Som en sammanbindande länk har bron under sina 20 år bidragit till att överbrygga gränser och ge förutsättningar för integration mellan Sydsverige och östra Danmark på många olika plan. I Öresundsregionen finns idag Nordens största life science-kluster och fler än 70 huvud- och specialistkontor har flyttat till Malmö sedan Öresundsbron invigdes år 2000.

Öresundsregionens geografiska läge innebär en naturlig position som logistikknutpunkt för transporter till och från de skandinaviska länderna. När Fehmarn Bält-tunneln mellan Tyskland och Danmark står klar 2029 stärks denna position ytterligare. Tunneln banar väg för en konkurrenskraftig storregion med cirka 9 miljoner invånare. Res- och transporttider minskar markant och positiva effekter förväntas på integration, tillväxt, antal arbetstillfällen, turism, forskning och kultur.

## Hög tillväxttakt

I Öresundsregionen bor cirka 4,1 miljoner invånare, vilket gör den till Nordens största och tätast befolkade storstadsregion. Tillväxttakten är hög, och befolkningen väntas öka till 4,3 miljoner till 2028. Som den storstadsregion Öresundsregionen är attraherar den unga och välutbildade människor, vilket gynnar de många kunskapsintensiva företagen där kompetens är avgörande. Det finns 13 universitet, universitetsfilialer och svenska högskolor i Öresundsregionen med över 130 000 studenter. Inkluderas även danska högskolor och yrkeshögskolor finns 19 lärosäten med 173 000 studenter.

Större lokala arbetsmarknader bidrar till ökad flexibilitet som gynnar både företagen och medborgarna. Företagen har bättre möjligheter att hitta rätt kompetens och den enskilde medborgaren har ett större utbud på arbetsmarknaden. I ett danskt trepartsavtal från 2021 avsätts fyra miljoner danska kronor över två år till insatser för att rekrytera svenska arbetslösa till branscher i Danmark med arbetskraftsbrist.

En viktig faktor för att både attrahera och skapa kompetens är kvalificerad forskning. I Öresundsregionen finns forskningsinstitut i världsklass inom områden som teknik och life science, där MAX IV och kommande European Spallation Source (ESS) med anläggning i Lund och datacenter i Köpenhamn kan nämnas som framstående exempel.

## Infrastruktursatsningar ökar integrationen

En gemensam infrastruktur är grundförutsättningen för en gemensam region. När jobbbpendling och godstransporter flyter skapas också förutsättningarna för fungerande integration. I Köpenhamn pågår fram till 2025 utbyggnaden av den så kallade Letbanen som förbinder city med kranskommunerna. I Köpenhamn finns också Nordens största flygplats, Copenhagen Airport, som efter den pågående utbyggnaden får kapacitet för 40 miljoner passagerare om året.

På den svenska sidan byggs fram till 2024 Södra stambanan ut till fyrspar mellan Malmö–Lund. Sträckan Lund–Hässleholm planeras dessutom vara en av de första deletapparna i byggandet av nya stambanor i Sverige. För att möta de ökande trafikvolymerna, och undvika flaskhalsar, undersöks förutsättningarna för fler fasta Öresundsförbindelser. Såväl en Öresundsmetro mellan Malmö och Köpenhamn som en fast förbindelse för bil och passagerartåg mellan Helsingborg–Helsingör utreds. Det som ligger närmst i tid är en investering på en miljard på landanslutningarna i Malmö. På den danska sidan genomförs redan liknande satsningar.

Dessa satsningar kommer att bidra till regionens fortsatta utveckling genom kortare restider som skapar nya möjligheter att pendla, studera och arbeta och möjliggöra fler godstransporter på järnväg vilket sammantaget främjar hållbara transporter.

## Restider med Fehmarn Bält-förbindelsen:



7–10 min genom tunneln  
3 h Malmö – Hamburg



I november 2021 togs det första spadtaget på tysk mark för Fehmarn Bält-tunneln som väntas vara färdig 2029. Bild: Femern A/S

## Samarbete för att ta tillvara potentialen

Det bedrivs ett aktivt samarbete mellan olika aktörer med intressen i Öresundsregionen. Främst är detta lokala aktörer, men även på nationell nivå påverkar aktörer såsom Nordiska rådet, Nordiska Ministerrådet och Gränshinderrådet utvecklingen i regionen. Greater Copenhagen Committee består av 85 kommuner och 4 regioner och är ett politiskt samarbetsorgan som arbetar för en hållbar och integrerad Öresundsregion. I september 2021 samlade Greater Copenhagen den danska respektive svenska ministern för nordiskt samarbete, lokalpolitiker och representanter från näringslivet till ett möte. Det resulterade i en dansk-svensk "task force", som ska se på gränsproblematik och tillväxtpotentialer i Greater Copenhagen.

Det finns även ett antal nätverksorganisationer som vill bidra till att utveckla Öresundsregionens fulla potential. Som exempel kan nämnas Øresundsinstitutet, String, Øresundmetro Executive, Medicon Valley Alliance och Centrum för Öresundsstudier.

## Öresundregionen i siffror:

# 170

direktdestinationer från CPH airport

# 26 %

av Sveriges och Danmarks samlade BNP

# 4,1

miljoner invånare i Öresundsregionen

# 19

universitet & högre lärosäten

# 18 000

dagliga pendlare över bron

## Öresundsindex

Under 2022 kommer Øresundsinstitutet i samarbete med Øresundsbron att inleda arbetet med ett nytt index som ska beskriva Öresundsregionens utveckling över tid. En första publicering av analysarbetet kommer under april 2022 och blir tillgänglig för alla som vill följa utvecklingen i regionen.

Källor: Pangea Property, Newsec, Colliers, SEPREF

## Utvecklingen på hyres- och transaktionsmarknaden

Pandemin fortsatte att skapa osäkerhet i världsekonomin under 2021 och mot slutet av året ökade de globala leveransproblemen, inflationen steg, geopolitiska spänningar uppstod mellan Ryssland och EU/USA och vi fick stigande energipriser. Hyres- och fastighetsmarknaden var till synes oberörd av detta och 2021 blev något av ett historiskt rekordår.

### Hyresmarknaden

Att kontoret har en viktig roll i framtidens arbetsmarknad har blivit allt tydligare under året. Företagen fokuserar nu på att anpassa sina lokaler efter nya behov och flexibilitet i hyresavtal är ett ständigt återkommande tema i hyresgästdiskussionen. SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) senaste konsensusprognos indikerade en stigande hyresnivå för kontorslokaler i bästa lägen i Malmö. I Danmark har kontorshyrorna utvecklats svagt positivt under året enligt Newsec och vakansgraden i stor-Köpenhamn har sjunkit.

För logistiksegmentet redovisar Colliers en oförändrad hyresutveckling för Malmö och Helsingborg men kraftigt sjunkande avkastningskrav. Framåt spås hyresnivåerna fortsatt vara oförändrade trots stark efterfrågan. I Danmark har Newsec sett stigande hyresnivåer för lager/logistik och förväntar sig att det håller i sig framöver.

### Fastighetstransaktioner

Det gångna transaktionsåret har dominerats av rekordnoteringar, uppköp, utköp och sammanslagningar och väldigt god kapitaltillgång. Bolag med en aktiv förvävsstrategi har drivit marknaden, där logiken i affären förklaras med större volym och förbättrad rating och därmed finansiering.

Enligt Pangea uppgick transaktionsvolymen i Sverige under 2021 till dryga 350 Mdkr, vilket är nästan en fördubbling mot 2020 som i sin tur var det tredje starkaste transaktionsåret någonsin. I Danmark ökade transaktionsvolymen till 14,1 Mdr Euro vilket är en ökning med 61 procent jämfört med året innan. Både på den svenska och danska sidan kommer största delen av volymen från bostadssegmentet.

På den skånska fastighetsmarknaden har större affärer inom samhällsfastighetssegment väckt störst uppmärksamhet då de genomförts till rekordlåga avkastningskrav. Intea förvärvade tomträtten Niagara 2 av Akademiska Hus och polishuset/häktet i Helsingborg för ca 2,5 Mdkr från Castellum.

Inom logistiksegment sålde Skanska ett paket av projektfastigheter till Barings där det totala projektvärdet kan uppgå till 2,1 Mdkr för 128 000 m<sup>2</sup>. Två av projekten som omfattar första delen av affären återfinns i Helsingborg och ett avser det 44 000 m<sup>2</sup> stora lagret som är uthyrt till Greenfood. Brinovas förvärv av fyra fastigheter i centrala Helsingborg, med företrädesvis kontorslokaler, indikerade även god betalningsvilja för kontor på en av Wihlborgs huvudmarknader. I Malmö och Lund har försäljning av kontorsfastigheter varit få och de som genomförts har varit i B-lägen och visat på sjunkande avkastningskrav.



Tue David Bak, vd för Greater Copenhagen

## Vill riva hinder på arbetsmarknaden i Öresund

På den ena sidan sundet råder brist på arbetskraft inom flera sektorer, på den andra är arbetslösheten hög. Tue David Bak, vd för Greater Copenhagen, lyfter två "showstoppers" och en önskvärd "gamechanger" på den gränsregionala arbetsmarknaden i Öresund.

Behovet av ökad matchning mellan arbetskraftsbristen i Köpenhamn och den höga arbetslösheten i Skåne har satt nygammlat strålkastarljus på Öresundsintegrationen. Frågan är ett av samarbetsorganisationen Greater Copenhagens fokusområden.

– Vi för samtal med restaurangägare som ibland får hålla stängt för att de inte har någon personal.

Enligt Tue David Bak behöver infrastrukturen förbättras så att arbetsmarknaden blir tillgänglig för fler. Samtidigt behöver en rad tekniska hinder, såsom regler för beskattning, pension och föräldraledighet, undanröjas för att fler svenskar ska söka danska jobb.

– För den som bor stationsnära eller har hittat sitt drömjobb är det kanske inte ett så stort steg att börja jobba i Danmark, men för den som bor i en kranskommun eller vill jobba en kortare period på restaurang blir det desto krångligare. Dessa "showstoppers" för oss ständigt ett steg fram och ett tillbaka.

### Dansk-svensk jobbmässa en succé

Tue David Bak menar att medvetenheten om problemet är hög bland arbetsgivare och politiker, och att många viktiga initiativ tas i regionen. I oktober 2021 arrangerades en dansk-svensk jobbmässa som beskrevs som en succé, där arbetssökande lämnade mässan med påskrivna kontrakt i handen.

Men det skulle fortfarande behövas en "psykologisk gamechanger" för att få till en långsiktig förändring, anser Tue David Bak.

– Jag skulle vilja se den svenska respektive danska statsministern mötas på bron nästa år och manifesteras en återstart för Öresundssamarbetet.

## Ett nytt upptagningsområde för skånska företag

När Fehmarn-Bälttunneln är på plats 2029 kommer det ta tre timmar att ta sig med tåg från Malmö till Hamburg. Jenny Andersson, biträdande chef och senioranalytiker på Øresundsinstitutet, ger en bild av vad kortare restid kan innebära i form av nya affärsmöjligheter och utbyten mellan länderna.

– Tyskland är redan nu en av Sveriges främsta handelspartner, men blir snart också ett nytt upptagningsområde för skånska företag. Snabbare transporter öppnar upp för att exportera helt nya typer av varor, som till exempel färskt bröd.

De kortare restiderna handlar med andra ord om långt mer än bekvämlighet.

– Om man kan göra tjänsteresor mer frekvent och kanske över dagen ger det möjligheter till mer utbyten och affärer. Det kommer ligga närmare till hands för företag att etablera sig i Tyskland, på samma sätt som Wihlborgs gjort i Danmark.

– Turister som befinner sig i Tyskland kommer kunna ta en dagstur till Malmö. Men även Kastrup får ett större upptagningsområde. Det kan resultera i att det i förlängningen också blir fler flyglinjer.

### Bygget igång

Jenny Andersson flaggar för att utvecklingen är beroende av vilka politiska beslut som fattas relaterat till Fehmarn Bält, och hur konjunkturen och resandemönstren utvecklas. Lärdomen



Jenny Andersson, senioranalytiker på Øresundsinstitutet

från Öresundsbron är att det är faktorer som är svåra att förutse.

Det är däremot ett faktum är att det första spadtaget för tunneln tagits på tysk mark. I november 2021 höll infrastrukturministern i Danmark respektive Schleswig-Holstein i spadarna.

– Det blir lätt att man går och väntar på att det ska hända, och så helt plötsligt händer det. Men jag upplever att många skånska företag börjar få upp ögonen för vilka dörrar som är på väg att öppnas.

## ”Vi underlättar för andra att förverkliga sina visioner”

Genom att stötta det skånska näringslivet vill Wihlborgs skapa möjlighet för fler företag att blomstra och växa i Öresundsregionen. Mia Rolf, marknads- och kommunikationschef på Wihlborgs, ger sina perspektiv på det långsiktiga engagemanget för regionens tillväxt.

– På Wihlborgs brinner vi för att koppla samman företag och städer och ge dem möjlighet att växa. Genom att uppmärksamma och stötta viktiga plattformar för startups, scaleups och den etablerade industrin i regionen får vi bättre förståelse för entreprenörernas villkor och bidrar till att viktig kunskapsöverföring äger rum. Vi vill underlätta för andra att förverkliga sina visioner.

### Värna entreprenörerna

Som ett exempel nämner hon Ideon Navigator Scaleup, ett acceleratorprogram på Ideon Science Park i Lund som finansieras av Region Skåne och Wihlborgs. Programmet baseras på ett beprövat koncept som hjälper företag att skala upp med hjälp av en tydlig struktur och extern kompetens bestående av 30 erfarna tillväxtledare. De bolag som deltagit i programmet har i snitt levererat 25-procentig tillväxt. Mia Rolf är sedan sin tidigare roll som vd på Ideon själv engagerad som tillväxtledare.

– I Sverige är vi duktiga på startups med upp till tio anställda, men desto sämre på att få bolag att fortsätta växa. För att få en ökad tillväxt i näringslivet behöver fler bolag få förutsättningar att blomstra. Mycket forskning och teknik som förändrat världen är trots allt sprungen från vår region.

### Samverkan och gemensamt fokus

Samarbetet mellan akademi, näringsliv och det offentliga är avgörande för att åstadkomma långsiktig förändring, menar Mia Rolf. Hon lyfter forskningsparken Medeon, som ägs till 60 procent av Malmö stad och till 40 procent av Wihlborgs, som ett gott exempel. Helsingborgs planer på en Science park som ytterligare ett (se sid 62).

– Öresundsregionen har potential att bli Sveriges viktigaste näringslivsnod. Men då måste vi jobba ännu mer tillsammans och inte splittra resurserna på för många olika håll.

### ”Om regionen mår bra mår vi bra”

Wihlborgs är även partner till IUC lab, ett innovationscentrum startat av Region Skåne via IUC Syd där nya idéer och produkter kan testas och utvecklas. Här erbjuds industrin i Skåne en fysisk arena med testbädd, där man med ett tvärvetenskapligt perspektiv kan utveckla produktidéer och simulera produktionsprocesser med den senaste tekniken och kunskapen.

– Det är väldigt enkelt: Om regionen mår bra, mår vi bra. Om våra hyresgäster kan växa, växer vi också. Vi satsar på det vi tror ger nytta för många, inte det som genererar omedelbar vinst.

Medeon, Techship och HETCH är bara några exempel på plattformar som Wihlborgs är aktivt i. Läs mer om dessa engagemang på sid 36–37.



Mia Rolf är marknads- och kommunikationschef på Wihlborgs sedan augusti 2021. Innan dess var hon vd på Ideon Science Park.



## Kontoret – en allt viktigare del av företagets identitet

Experter, rådgivare, men också utmanare och inspiratörer. Anna Nambord, chef för Hållbara affärer på Wihlborgs, ser en förnyad roll för fastighetsägare när det nya kontorslandskapet tar form.

– Rådgivare har vi alltid varit när det kommer till att skapa en bra arbetsplats för nya eller befintliga hyresgäster. Skillnaden nu är att vi behöver vara experter på fler områden och vara delaktiga i allt fler moment i processen.

Återgången till kontoret har inneburit att nya önskemål och behov behöver jämkas samman.

– Många passar på att ta ett större omtag kring arbetssätt och företagskultur, vilket också innebär omvärdering av kontorsytornas funktion. Det kan handla om större betoning på sociala ytor eller en variation av arbetsplatser. En del satsar på att skapa en välkomnande receptionsdel med god service och extra gott kaffe. Man vill ta sitt arbetsmiljöansvar samtidigt som den fysiska och psykosociala hälsan hamnat högre på dagordningen.

När det handlar om mer hårda värden kommer tekniken högst.

– Vi kan konstatera att många kommer arbeta i någon form av hybrid med några på distans och några på plats, och då blir bra ljudanläggningar, uppkoppling och digitala verktyg allt viktigare.

### Alternativ till att riva ut

Utöver förväntningarna utifrån betonar Anna Nambord vikten av att fastighetsägare tar ansvar för att erbjuda hållbara lösningar. I takt med att företag växer och behöver byta lokaler eller förändrar sin verksamhet, krävs ombyggnationer och hyresgästpassningar – vilka har stor effekt på miljön. Genom att bygga flexibla lokaler som kontinuerligt kan justeras efter behov kan företag stanna kvar i samma fastighet längre och därmed minska sitt klimatavtryck. För många av Wihlborgs kunder ligger hållbarhet dessutom högt på agendan.

– Vi kan driva utvecklingen i rätt riktning genom att agera proaktivt och ge alternativa förslag på hur vi kan genomföra en renovering. Vi kan – och bör – informera om vilka alternativ som finns till att riva ut, och tipsa om hållbara och återbrukade material.

” *Det finns ingen reverse-knapp när det kommer till hybrida lösningar, men det har inte riktigt satt sig i praktiken. Det ställer högre krav på ledarskap och organisation, men också att utforma kontoren på rätt sätt.*

### Kontoret en del av identiteten

När kontorets funktioner utvärderas och de mjuka värdena tar allt större plats, blir kontoret en viktigare del av en organisations identitet. En möjlighet att ge företagets kultur och varumärke en skjuts, menar Anna Nambord.

– Efter en tid då många arbetsgivare och arbetstagare suttit still i båten kommer rörelsen på arbetsmarknaden att öka, och då kommer utformningen och arbetsmiljön att vara en viktig faktor. Hur kan vi skapa säkra och hälsosamma arbetsplatser som också skapar förutsättningar för innovation och utveckling?

– Det gäller att utgå från verksamhetens uppdrag, ambition och att hitta gemensamma värden. Vad vill du åstadkomma med ditt team och hur gör du det på bästa sätt? Kontoret kan vara en del av både medarbetarvarumärket och hållbarhetsagendan.

### Efterfrågar en mer proaktiv bransch

Wihlborgs möter de nya behoven genom att höja den interna kompetensen inom fastighetsnära hållbarhetsfrågor och det nya kontorslandskapet.

– Som bransch är vi vana vid att få beställningar och leverera på dem. Men nu behöver vi i större utsträckning ge alternativ, ställa följdfrågor och våga utmana. Och dela goda exempel från andra kunder. Det var av denna anledning som vi arrangerade ett rundabordsamtal för 20 HR-chefer i regionen i höstas. Det var tydligt hur stort behovet är av att ventilera de avvägningar som många organisationer står inför nu.

För att få en tydligare bild av framtidens arbetsplats genomförde Wihlborgs i samarbete med Navet under 2021 en uppföljare till 2020 års AI-studie. Resultaten visar att förväntningarna på kontoret till och med ökar. Fokuset på anställdas behov av flexibilitet, balans i livet och mentala hälsa är här för att stanna.

– Det finns ingen reverse-knapp när det kommer till hybrida lösningar, men det har inte riktigt satt sig i praktiken. Det ställer högre krav på ledarskap och organisation, men också på att utforma kontoren på rätt sätt, säger Anna Nambord.

## ”Det är viktigt för oss att ligga steget före i branschen”

Mer energieffektiv produktion och bättre arbetsmiljö var de främsta behoven bakom det globala industri-företaget voestalpine Böhler weldCares flytt till en ny, modern produktionsanläggning i Fosie i Malmö.

– Vi ville tillverka våra produkter med så liten miljöbelastning som möjligt och få till en trygg och attraktiv arbetsplats. Vi brukar säga att vi har världens säkraste anläggning i sitt slag, säger André Fasth, vd på voestalpine Böhler weldCare.

Det syns kanske inte utanpå, men voestalpine Böhler weldCares anläggning, som uppförts av Wihlborgs, innehåller mängder av anpassningar för att hantera de ytbehandlings-kemikalier för rostfritt stål som tillverkas här. Allt från materialval i kabelstegar och golv till påkörningsskydd utanför fastigheten



André Fasth, vd på voestalpine Böhler weldCare

syftar till att minimera risker. Trots alla speciallösningar är fastigheten byggd med flexibilitet och beredskap för andra verksamheter i framtiden.

### Inga utsläpp eller läckage

Allt spillvatten från anläggningen ingår i ett cirkulärt internt system och utgående luft är renat från föroreningar. Taket täcks av solceller.

– Samma höga krav som vi har på materialvalen har vi på energieffektiviseringen. Det är viktigt för oss att ligga steget före i branschen och göra mer än vad myndigheterna kräver. I den frågan har Wihlborgs verkligen varit drivande så att vi har bästa tänkbara lösningar. Tack vare att hela produktionen är helt sluten och automatiserad behöver personalen inte bära tunga skyddsdräkter, utan endast skyddsglasögon.

– Ett annat lyft för personalen är att produktion och administration nu sitter samlade, och dessutom i öppet kontorslandskap. Det är mer socialt nu, snabbare pucker och mer kreativ atmosfär.

Även säljbolaget i Norden, voestalpine Böhler Welding Nordic AB, har attraherats av Malmöregionen och flyttat huvudkontoret från Avesta.

### voestalpine Böhler weldCare AB

är en del av koncernen voestalpine Böhler Welding, en ledande tillverkare och global leverantör av tillsatsmaterial för industriell svetsning och lödning.

## ”Vi vill att kontoret ska vara en vibrerande mötesplats”

En mötesplats som sömlöst förenar medarbetarnas behov med bolagets kultur och identitet. IT-bolaget Avensia vill med hjälp av insikterna efter pandemin ta chansen att utmana den traditionella synen och funktionen på kontoret. Åsa Afshari är HR-direktör på Avensia:

– Vi ville vi ta chansen och skapa en ny, förbättrad vardag där distans och närvaro kan samspela på ett naturligt och kreativt sätt. En modern mötesplats för våra medarbetare.

Avensia, som är ett expertbolag inom digital handel med huvudkontor i Wihlborgs fastighet Posthornet i centrala Lund, har vuxit snabbt de senaste åren. Numer finns bolaget bland annat i Helsingborg, Stockholm, Oslo och London. Precis som många andra fick Avensia ställa om till hemarbete och ett mer distribuerat arbetssätt, vilket också sådde ett frö om att en ny tillvaro var möjlig.

### Ett kontor som ger plats för alla

Avensias medarbetare blev snabbt inkluderade i arbetet med att fastställa kontorets framtida roll. Med hjälp av en undersökning fick bolaget bättre förståelse för medarbetarnas behov och vad som är viktigt i arbetslivet och på kontoret. Medarbetarnas input blev ett kvitto på att hemarbete fortsatt ska vara möjligt, sam-

tidigt som kontoret är en viktig mötesplats för att umgås, bolla idéer och driva projekt framåt.

Åsa Afshari menar att kontoret är en viktig del av arbetet med att stärka bolagets arbetsgivarvarumärke:

– Vi vill att kontoret ska vara vibrerande mötesplats som sömlöst förenar medarbetarnas behov med bolagets kultur och identitet. Avensias strategi att sätta medarbetaren i fokus – ”people business, people first” – ska manifesteras i alla utrymmen, möbler, färger och annat som skapar kontorets identitet.



Åsa Afshari, HR-direktör på Avensia