

Marknad och trender

Öresundsregionen stärker sin position

Som en sammanbindande länk har Öresundsbron i över 20 år bidragit till att överbrygga gränser och ge förutsättningar för integration mellan Sydsverige och östra Danmark på många olika plan. Øresundsindex, som Øresundsinstitutet tar fram på uppdrag av Øresundsbro Konsortiet, visar att resandet över Öresund är på väg att normaliseras efter pandemin och att godstrafiken slår nya rekord.

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 nio 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 139 000 studenter. Inkluderas även danska högskolor och yrkes-högskolor finns 19 lärosäten med 185 000 studenter.

Större lokala arbetsmarknader bidrar till ökad flexibilitet som gynnar både företagen och medborgarna. I Danmark råder stor brist på arbetskraft inom såväl offentlig som privat sektor och svenskar är efterfrågade på arbetsmarknaden. Greater Copenhagen har jobbat med arbetsmarknadsfrågor som ett prioriterat område under 2022 och flera välbesökta dansk-svenska jobbmässor har arrangerats.

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.

Utbyggnad av infrastruktur

En gemensam infrastruktur är grundförutsättningen för en gemensam region. När jobbpendling 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. Copenhagen Airport genererar samhällsekonomiska vinster motsvarande 14,4 miljarder kronor bara i Skåne, visar en rapport från Greater Copenhagen.

I Danmarks infrastrukturplan som antogs 2021 ingår satsningar för runt 160 miljarder danska kronor, bl.a. ett nytt vändspår för tåg vid Köpenhamns flygplats och förenkling av Köpenhamns huvudbangård.

På den svenska sidan byggs fram till 2024 Södra stambanan ut till fyrspar mellan Malmö-Lund.

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.

I Danmark har två möjliga sträckningar för nästa utbyggnad av metron, M5, i Köpenhamn diskuterats. I februari 2023 ställde sig en politisk majoritet i Köpenhamn bakom samma alternativ som Malmö stad förordat i sitt yttrande, d.v.s. det alternativ som öppnar upp för en anslutning av Öresundsmetron till Malmö.

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.

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 fyra regioner och är ett politiskt samarbetsorgan som arbetar för en hållbar och integrerad Öresundsregion.

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.



3 h

tågresan år 2029 mellan Malmö-Hamburg via Fehmarn Bält-förbindelsen



26 %

Sveriges och Danmarks samlade BNP produceras i Öresundsregionen



4,1

miljoner invånare i Öresundsregionen



18 000

dagliga pendlare över Öresundsbron



Fehmarn Bält-förbindelsen kan bli faktorn som får den gröna näringen i STRING-regionen att blomstra på en helt ny nivå.

”När vi kommer närmare varandra öppnas möjligheter”

Nyttja Fehmarn Bält till att bryta upp traditionella stuprör och göra hela regionen mer konkurrenskraftig. Det menar Thomas Becker, vd för den nordeuropeiska organisationen STRING, som ser stor potential att skapa en gemensam, nordisk identitet inom grön näring.

STRING-organisationen bildades 1999 som ett interreg-projekt med syfte att få till stånd Fehmarn Bält-förbindelsen. Nu när den nya förbindelsen mellan Danmark och Tyskland står klar om bara ett par år, 2029, har nätverket skiftat fokus till att ta vara på möjligheterna som uppstår.

En global hotspot

En klart lysande stjärna i STRING-regionen – från Hamburg till Oslo – är den gröna näringen. Inom denna sektor finns mer än 4 000 företag och 50 nya bildas varje år. Antalet patententerade uppfinningar inom grön teknologi har tredubblats under 20 år. OECD har utnämnt STRING-regionen till en global hotspot inom området.

Fehmarn Bält-förbindelsen kan bli faktorn som får den gröna näringen att blomstra på en helt ny nivå, menar Thomas Becker.

– När vi kommer närmare varandra med hjälp av nya förbindelser öppnas möjligheter, som i det här fallet att stärka den gröna näringen och omställningen. Vi har nu ett ”window of opportunity” att lösa upp stuprörstänk över gränserna i både offentlig och privat sektor och öka konkurrenskraften.

Skalfördelar över gränserna

– Som det är idag har varje land och region sina styrkor. I södra Norge är man bäst på forskning kring solceller. I Göteborg är Volvo långt framme när det gäller gröna transporter. Malmö är pilot för Sveriges första satsning på djupgeotermi. Danmark är bra på allt som gäller vatten och Hamburg är världens vind-huvudstad.

Ett gränsöverskridande samarbete skulle betyda stora utvecklingsmöjligheter för Skandinavien.

– Vi har redan en grön hubb men är för små var för sig för att vi ska bli en riktigt megaregion. Företagen behöver tillgång till både expertis och kapital för att bli tillräckligt konkurrenskraftiga och få tillgång till större marknader.

Thomas Becker menar att vi har ett alltför starkt nationellt fokus i frågor som av sin natur är gränsöverskridande, som klimat, transporter, säkerhet och infrastruktur.

– Det är en mental och praktisk omställning som ska göras. Rødby i södra Danmark har till exempel länge betraktats som Danmarks ytterkant. Nu är den lilla staden snarare ett centralt nav i STRING-regionen.



Thomas Becker, vd för STRING

Hyres- och transaktionsmarknaden 2022

Ukraina-kriget, energikris, stigande inflation och högre kapitalkostnader har dominerat 2022. Hushållen har varit hårt pressade medan företagen visat fortsatt motståndskraft, men enligt de flesta bedömare väntar en lågkonjunktur under 2023. Hyresmarknaden har understötts av fortsatt stark efterfrågan och sjunkande vakanser i Öresundsregionen. På fastighetsmarknaden har dock den snabba förändringen på kapitalmarknaden skapat ändrade förutsättningar. Allt sammantaget har den ökade osäkerheten minskat likviditeten på fastighetsmarknaden och innan den finner en ny väg framåt behöver ränteutvecklingen och ett eventuellt genomslag av en lågkonjunktur klarna.

Hyresmarknaden

Citymarks senaste kartläggning i Malmö visar sjunkande vakanser på samtliga delmarknader. I centrala Malmö (CBD, Västra Hamnen, Övriga innerstaden) uppgår vakansgraden för andra halvåret 2022 till 7,0 procent, vilket är en vakansminskning med 1,7 procentenheter jämfört med första halvåret 2022. I Västra Hamnen har vakansen sjunkit med 2 procentenheter från 8,6 procent till 6,6 procent. Antalet uthyrda kvadratmeter under 2022 uppgick till 110 000 m² (140 avtal) vilket är i paritet med rekordåret 2018. Många uthyrningar i storleksordningen 1 000–4 000 m² har bidragit till volymen, där dock Wihlborgs uthyrning till Trygg-Hansa (12 000 m²) är den enskilt största. Generellt ser Citymark att uthyrning i det nyare segmentet går starkare än i det äldre. I Sepref:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för Q4 2022 är topphyran i Malmö oförändrad på 3 000 kr/m² jämfört med föregående årsskifte.

I Danmark redovisar Newsec vid utgången av Q3 vakanser på 5,4 procent i Københavns by och 5,9 procent Köpenhamnsområdet, vilket är historiskt sett låga nivåer. Hyresnivåer har fortsatt att stiga i de centrala delarna under 2022, en trend som hållit i sig sedan 2017. ToppHYror återfinns på 2 100–2 200 DKK/m² men mer

standardmässiga kontor omkring 1 500 DKK/m². I område som Herlev/Ballerup varierar hyror omkring 800–1 125 DKK/m² och vid Amager 1 100–1550 DKK/m². I Köpenhamnsområdet har lager-/logistikfastigheter en väldigt låg vakansgrad på knappt 3 procent och hyresnivåerna varierar inom intervallet 450–675 DKK/m².

Fastighetsmarknaden

Colliers rapporterar en nordisk transaktionsvolym på 49 miljarder euro vilket är en nergång med 31 procent mot det urstarka 2021. I Sverige, som är den största marknaden i regionen, har volymen minskat med 42 procent från 355 till 205 Mdkr. En stor förändring under året är att de noterade bolagen har gått från att vara nettoköpare till nettosäljare. Dessa bolags andel av totala antalet förvärv i Sverige har minskat från 49 till 16 procent. I Danmark minskade volymen från 104 till 82 miljarder DKK under 2022, motsvarande en minskning på 21 procent.

Avkastningskraven är enligt SEPREF:s undersökning oförändrade i bästa läge i Malmö jämfört med föregående årsskifte, men har stigit med ca 0,2 procent till 4,2 procent sedan halvårsskiftet. Enligt Newsec ligger avkastningskraven på de bästa fastigheterna i centrala Köpenhamn på 3,3–3,4 procent och i det större Köpenhamnsområdet 4,0–6,5 procent. För lager-/logistiksegmentet ligger avkastningsnivån för de mest attraktiva fastigheterna på 4,25–4,5 procent och 6,25 procent för de mer sekundära.

De största affärerna på den skånska fastighetsmarknaden har varit Wihlborgs förvärv av Österport 7 (390 Mkr), JM/OBOS förvärv av utvecklingsfastigheten Lyckebacken 5 (725 Mkr), SLP:s köp av sex fastigheter från Nivika (421 Mkr) samt Wihlborgs förvärv av Snårskogen 1/Pilbågen 6 på Berga (333 Mkr). En av de större transaktionerna i Danmark var Wihlborgs förvärv av två kontorsfastigheter från PFA för 1 075 MDKK.

Källa: Colliers, Newsec, Citymark, SEPREF

Arbetsplatstrender

Som regionsbyggare och relationsbyggare påverkas Wihlborgs av vad som sker i vår omvärld och våra kunders förändrade behov. Några trender som vi just nu särskilt håller ögonen på och utvecklar vårt erbjudande utifrån är:

Människan i centrum

- Välmående, hälsa och individuella behov ökar i betydelse.
- På samma sätt som vi har en arbetsplats hemma blir också kontoret mer hemligt och naturnära med t.ex. utomhuskontor
- Arbetsplatsen blir en del av livsstilen, där värderingar och kultur har betydelse för inte minst yngre generationer på arbetsmarknaden.

Flexibilitet

- Det hybrida arbetet är här för att stanna med lösningar som coworking, kontoret som social samlingsplats, satellitkontor o.s.v. men också med flexibla lösningar för olika typer av arbete på kontoret, inte minst det fokuserade arbetet.

- One size doesn't fit all. Organisationens verksamhet och målsättningar leder väg i valet av flexibla lösningar och blir till ett med varumärket.



Teknikutveckling och digitalisering

- Teknisk kompetens blir allt viktigare när driften av fastigheter blir mer tekniskt komplex och digitaliserad.
- "Smart cities" använder digital teknik för att berika invånarnas liv, förbättra infrastrukturen, modernisera offentliga tjänster, förbättra tillgängligheten och driva hållbarhet.

Cirkulärt tänk och delningskoncept

- Intresset för äldre, varsamt renoverade fastigheter med återbrukad inredning ökar.
- Gemensam service på bottenvåning, helst med bemannad reception och personligt bemötande. Faciliteterna blir en del av arbetsgivarerbjudandet och upplevelsen på kontoret.



När företag och andra verksamheter samlas kan erfarenhetsutbyte, kunskapsöverföring och positiva synergieffekter bli verklighet. Dockan i Malmö är ett exempel på det.

Värdeskapande kluster på attraktiva delmarknader – en framgångsrik strategi

Genom att koncentrera beståndet till utvalda städer, kvarter och verksamheter vill Wihlborgs skapa unika värden och positiva synergieffekter. "Vi blir starkare tillsammans", menar Ulrika Hallengren, vd på Wihlborgs.

En central del i Wihlborgs strategi är att stärka marknadspositionen genom koncentration till särskilt attraktiva och utvecklingsbara delmarknader där Wihlborgs kan bidra till en hållbar stadsutveckling. Det innebär att vi investerar i geografiska områden som matchar vår långsiktiga strategi, där det finns god potential och som vi känner väl till.

– Vi bygger vår affär på att kunna vår marknad bättre än någon annan. Koncentrationen till Öresundsregionen ger oss en oöverträffad överblick över det som händer i vår närhet. Vi vet ner på kvartersnivå var det är bäst att investera.

Den djupa kännedomen om delmarknaderna skapar en stabilitet genom förmågan att kunna satsa även under lågkonjunktur eller andra utmanande tider, menar Ulrika Hallengren.

– När omvärlden förändras öppnas också nya möjligheter om man bara har tillräckligt mycket insikt och kan agera snabbt. Vi fortsatte till exempel att investera och bygga även under pandemin.

Får bitarna att falla på plats

Klusterstrategin innebär även koncentration av fastigheter i ett område eller en stadsdel. Det kan också röra sig om verksamheter i en och samma fastighet. En metod som utöver effektiv fastighetsförvaltning, låga driftskostnader och närhet till Wihlborgs personal ger många positiva effekter. Det gör det framför allt möjligt att skapa olika möjligheter för hyresgäster som vill flytta, expandera eller skala ner.

– Vi för en nära dialog med hyresgästerna och pusslar runt bland våra ytor för att tillmötesgå deras aktuella behov. Denna flexibilitet ligger kanske utanför avtalen men är en självklarhet för oss att kunna erbjuda. För många hyresgäster är det super-viktigt att kunna vara kvar i ett område där man trivs.

Nätverk och livfulla miljöer

När företag och andra verksamheter samlas kan erfarenhetsutbyte, kunskapsöverföring och positiva synergieffekter bli verklighet. Ideon i Lund, Berga industriområde i Helsingborg, Dockan i Malmö och Herlev utanför Köpenhamn är exempel på detta. Wihlborgs har även jobbat medvetet och strategiskt med kluster av verksamheter under samma tak, som Media Evolution i Malmö och HETCH i Helsingborg. Här möts både små och stora företag med gemensamma intressen.

– Hyresgästerna attraherar i förlängningen varandra och gör gemensamt ett område mer attraktivt. Det gör i sin tur att det så viktiga serviceutbudet växer och att arbetstillfällen tillkommer. På så sätt skapas värden för oss, för kunderna och för samhället i stort. Vi som verkar i den här regionen blir starkare tillsammans, så är det bara.





Wihlborgs är involverat i samtliga detaljplaneområden och har flera byggrätter i delområdena som nu ska moderniseras. Vy från sydväst/Malmö C.

Nyhamnen – Malmös nya framsida

I centrala Malmö förvandlas nu ett industri- och hamnområde successivt till en pulserande, grön stadsdel med bostäder och kontor. "När vi blickar tillbaka om 20 år kommer detta att vara ett område som satt standarden för hållbar och nydanande stadsutveckling", säger Marcus Horning, stadsbyggnadsdirektör i Malmö.

På utfyllnad av mark i Öresund från sent 1800-tal görs nu plats för framtidens bostäder, arbetsplatser och inkluderande, offentliga miljöer. Fullt utbyggt beräknas Nyhamnen rymma upp till 9 000 bostäder och 21 000 nya och gamla arbetsplatser.

– På samma sätt som Bo01 i Västra Hamnen en gång i tiden öppnade upp för nya perspektiv om hur en stadsdel kan vara bryter vi ny mark med Nyhamnen. För att få till en attraktiv, inkluderande och hållbar stad behöver vi tänka väldigt brett när det kommer till frågor som arkitektur, mobilitet och energiförsörjning. Vi behöver också involvera nya kompetenser och sektorer i utvecklingsarbetet, som kultur, akademi och föreningsliv, säger Marcus Horning.

Långsiktiga perspektiv

Både potentialen och utmaningarna behöver hanteras i tät samverkan med alla involverade aktörer, menar Marcus Horning.

– En byggnad ska kunna stå i åtminstone 100 år, strukturen på en stadsdel i kanske 1000. Frågor som hur vi skapar en stadsdel som är klimatpositiv eller om framtidens arbetsplats kan inte lösas i bara en fastighet eller ett kvarter. När det kommer till det breda och långsiktiga perspektivet har därför aktörer som Wihlborgs, som har ett långsiktigt engagemang på platsen, en viktig roll att spela.

Utbyggnaden av Nyhamnen kommer att ske etappvis under flera decennier. Norr och öster om Malmö Centralstation är utvecklingen redan i gång. Den sista etappen beräknas pågå under åren 2040–2050. Utvecklingen innebär att Malmös centrala tyngdpunkt successivt kommer att förskjutas mot Malmö C.

– När Fehmarn Bält-förbindelsen öppnar år 2029 kommer definitionen av vad som är centrum respektive periferi att ändras i ett lappkast, där Malmö C blir en internationell knutpunkt.

Wihlborgs delaktiga i hela kedjan

Utöver flera befintliga fastigheter i området är Wihlborgs involverat i samtliga detaljplaneområden och har flera byggrätter i delområdena som nu ska utvecklas.

– Från Wihlborgs sida ser vi att vi kan påverka bäst när vi är med i hela kedjan – från driften i vardagen till strategisk stadsutveckling. Vi är också måna om att de miljöer vi skapar för framtiden ska harmoniera med befintligt bestånd och med människorna som lever där. På samma sätt har vi arbetat med utvecklingen av Dockan i Malmö, Ideon och Brunnsög i Lund och Oceanhamnen i Helsingborg. I vår roll varken kan eller vill vi välja bort någon del, säger Andreas Ivarsson, projekt- och utvecklingschef på Wihlborgs.

– Nyhamnen är ett av de främsta stadsutvecklingsprojekten i regionen under överskådlig tid. För Wihlborgs är det jätteviktigt att vara drivande i de möjligheter det för med sig för regionens näringsliv.



Marcus Horning, stadsbyggnadsdirektör i Malmö, och Andreas Ivarsson, projekt- och utvecklingschef på Wihlborgs.

Stärkt rådgivning i aktuella frågor

Aldrig förr har det väl talats så mycket om arbetsplatsens betydelse som efter pandemin. Samtidigt ökar intresset för att arbeta med energieffektivisering i de egna lokalerna. För att vara en ännu bättre samtalspart i dessa diskussioner har Wihlborgs under 2022 stärkt sitt erbjudande inom både arbetsplats- och energirådgivning.

Kvadratmeter, placering och planlösning är för all del fortfarande viktiga frågor för den som söker nya lokaler för sin verksamhet. Men det är en annan typ av frågor som verkligen hamnat i strålkastarljuset sedan återkomsten till arbetsplatsen: att främja företagskulturen, varumärket, hållbarhetsagendan och samtidigt möta individuella behov.

– Lokaler med närhet till kommunikationer, bra serviceutbud och med flexibla kontorslösningar slår ännu högre idag. Många arbetsgivare har blivit mer medvetna om vikten av att kunna erbjuda en attraktiv arbetsplats för att behålla kompetens och stärka samarbetet internt, säger Anna Nambord, affärsutvecklare och arbetsplatsrådgivare på Wihlborgs.

Arbetsplatsen som konkurrensfördel

– Vår roll som rådgivande samtalspartner blir alltmer värdefull men också mer komplex. Vi behöver förstå kundens verksamhet, varumärke och kompetens på ett bredare plan för att ge de bästa förslagen på placering, funktionella lösningar och hybrida koncept som kan stärka deras EVP (Employer Value Proposition).

Anna Nambord tycker att vi befinner oss i en spännande tid med goda möjligheter för arbetsgivare att profilera sig.

– Vi ser att de som vågar sticka ut när det gäller kontorsdesign, flexibla arbetstider och ett modernt ledarskap står starka i konkurrensen. Hållbarhet och ansvarstagande gentemot både människa och miljö är andra aspekter som våra kunder uppskattar att ha en dialog med oss om.

Ökad dialog för minskad energianvändning

Wihlborgs arbetar sedan många år med energibesparingsprojekt, solcellsinvesteringar och att utveckla ny teknik för att effektivt kunna följa upp och driftoptimera fastigheterna. Med anledning av de kraftigt ökade energipriserna under 2022 har allt fler hyresgäster börjat intressera sig för frågan.

– Vi gjorde ett utskick i höstas till alla våra hyresgäster där vi uppmuntrade till dialog med oss om sätt att sänka energianvändningen i lokalerna och med tips om vad man som individ och verksamhet kan göra, säger Jenny Wahl, drift- och teknikchef på Wihlborgs.

Jenny Wahl efterlyser en ännu mer medveten användning av energi i dialog med fastighetsägaren.

– Vi skulle kunna anpassa ventilation, värme och kyla efter vilka tidpunkter som vi är på kontoret mycket mer än vad vi gör idag. Det är också ett bra läge att utmana den traditionella komforttemperaturen och fundera på hur mycket temperaturen kan få lov att variera beroende på säsong. Många har redan nappat, vilket är jätteroligt.

Läs mer på sid 38–41 om Wihlborgs energieffektivisering, satsningar på förnybar energi och den egna kylvärmepumpen som lett till rejält minskad förbrukning av fjärrvärme och kyla.



Det är hög tid att utmana den traditionella komforttemperaturen och fundera på hur mycket temperaturen kan få lov att variera beroende på säsong.



Anna Nambord, affärsutvecklare och arbetsplatsrådgivare, och Jenny Wahl, drift- och teknikchef.