

Wihlborgs i Helsingborg



108

Fastigheter

997 Mkr

Hyresvärde

12 292 Mdrk

Fastighetsvärde

646 802 m²

Uthyrningsbar yta

Hamnstad med goda förbindelser

Från hamnkanten i Helsingborg syns Helsingörs siluett bara 3 750 meter bort. Öresunds smalaste passage har i över tusen år varit en bärande anledning till att Helsingborg blomstrat som handelsplats. Färjorna över sundet avgår var tjugonde minut och överfarten tar bara 20 minuter.

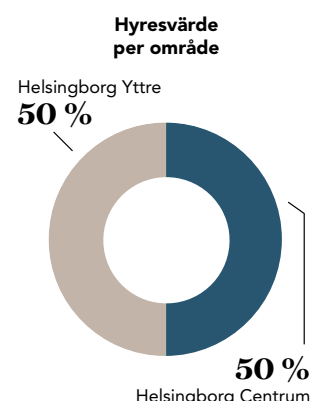
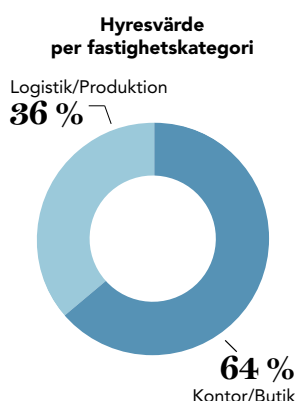
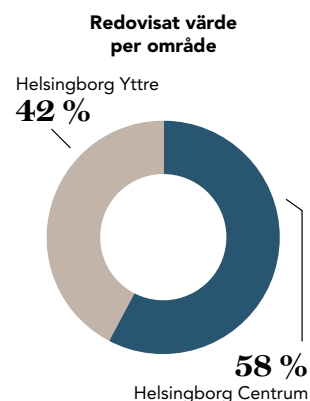
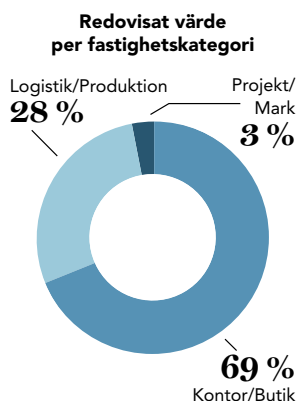
I Helsingborg ligger Sveriges näst största containerhamn, som är en viktig kugge i svenskt näringsliv, både nationellt och regionalt. Runt staden korsas Europavägarna E4 och E6, vilket ytterligare stärker stadens attraktionskraft för de många logistikaktörer och e-handelsföretag som lockas av det strategiska läget. Helsingborg är en viktig länk i transportkedjan som binder ihop Norge och övriga Sverige med resten av Europa.

Som ett led i att förbättra kommunikationerna norrut byggs just nu dubbelspår på järnvägen mellan Helsingborg och Ängelholm som ska stå klart 2024.

För 20 år sedan etablerades Campus Helsingborg som en del av Lunds universitet. Här utbildas varje år cirka 4 000 studenter, vilket har blåst nytt liv i Fabriken1891 (Hermes 10), d.v.s. det gamla Tretornkvarteret, söder om Helsingborg C.

Ångfärjetomten, den sista etappen i utvecklingen av Norra hamnen-området är nu helt klart med bl.a. bostäder, promenadstråk och en helt ny park.

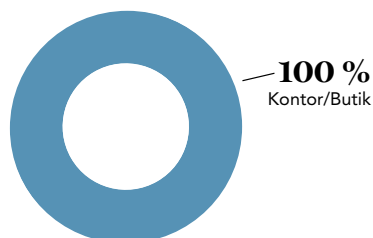
De senaste fem åren har Helsingborg fått en rad utmärkelser, som Sveriges miljöbästa kommun, Sveriges kvalitetskommun, Årets nybyggarkommun, Årets tillväxtkommun, Årets IT-kommun och inte minst Årets stadskärna 2022 där Wihlborgs varit en av de engagerade aktörerna i processen.



Helsingborgs Centrum 181 000 m²

Fastigheter: 20 st
Hyresvärde: 496 Mkr

Redovisat värde
per fastighetskategori



Marknadsförutsättningar

Helsingborg är med sina cirka 150 000 invånare Sveriges åttonde största kommun. Staden är attraktiv och växer stadigt, fram till år 2035 med uppskattningsvis ytterligare cirka 40 000 invånare.

Eftersom tillväxten framför allt beräknas bestå av yngre och välutbildade personer, genom inflyttning i kombination med verksamheten på Campus Helsingborg, är det troligt att utbildningsnivån och därmed kompetensförsörjningen i staden långsiktigt kommer att höjas.

Helsingborgs viktiga roll i arbetsmarknadsregionen märks inte minst på en kraftig in- och utpendling. Efter pandemin har resandet med färja ökat igen, vilket också påverkar flödet av människor på Helsingborgs C.

I syfte att stärka innovations- och företagsklimatet i Helsingborg anordnades stadsmässan H22 City Expo. Den turist-ekonomiska omsättningen under expon uppskattas till drygt 350 Mkr och evenemanget har fått gott betyg av besökarna. Wihlborgs hade flera engagemang under tiden mässan pågick. Läs mer om dessa på sid 36–37.

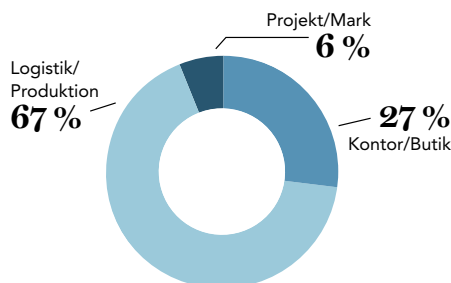
Handel står för nära hälften av näringslivets totala omsättning och logistik- och handelsbranschen i Helsingborg sysselsätter cirka 25 procent av den tillgängliga arbetskraften. Helsingborg gynnas av att arbetstillfällena fördelas över ett större antal mellanstora och små företag, vilket sprider riskerna över flera branscher och segment.



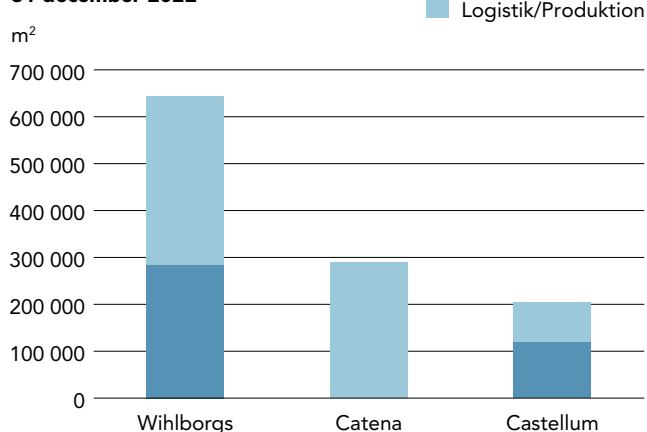
Helsingborg Yttre 466 000 m²

Fastigheter: 88 st
Hyresvärde: 502 Mkr

Redovisat värde
per fastighetskategori



Fastighetsägare Helsingborg
31 december 2022



Kunder och affärer

Wihlborgs har en blandning av både fastigheter och kunder med såväl tjänsteföretag som bolag inom logistik och produktion. I centrum är det främst kontorsfastigheter medan Helsingborg yttre med Berga och de södra delarna har fokus på logistik och produktion, men även en viss del kontorsfastigheter. Efterfrågan på alla typer av lokaler har fortsatt vara god under 2022. Under året har vi också förvärvat Pilbågen 6 på Berga och Snårskogen 1 på Väla norra och därmed stärkt våra kluster i två eftertraktade områden.



Helsingborg är inte bara ett expansivt logistiknav, det är också en stad som ligger i framkant inom innovation och stadsutveckling med H22 som ett talande exempel.

Magnus Lambertsson, regionchef Helsingborg

Bland våra största hyresgäster finns Helsingborgs stad, Lunds universitets Campus Helsingborg, IKEA, WSP, Nowaste logistics, Boozt och Yves Rocher. Men här finns också företag som Tyréns, Sweco, Automationspartner, MilDef, coworkingföretagen Genetor, Mindpark, och flera gymnasieskolor.

Våra hyresgäster visar stort intresse för hållbarhetsfrågor. Detta möter vi bl.a. genom att tillföra fler laddplatser. Antalet laddningar på våra anläggningar i samtliga våra städer har ökat med 400 procent på ett år. Vi fortsätter även satsningarna på solceller med nya anläggningar på bl.a. Manövern 3, Hästhagen 7, Snårskogen 1 och Musköten 20.

Helsingborgs centrum

På Helsingborg C (Terminalen 1), möts besökare och resenärer av en tilltalande och välkomnande station som inbjuder till fler aktiviteter än bara resande. När vår renovering avslutades under 2021 tog Helsingborgs stad vid arbetet med att göra Kungstorget till en ljus och grön mötesplats med fokus på fotgängare och cyklister. Under året har det bland annat gjorts plats för 540 cykelparkeringar under tak.

Helsingborg C omcertifierades under 2022 enligt Purple Flag, en metod för att skapa en jämställd, trygg och attraktiv stad med ett varierat utbud och aktiviteter för alla även kvällstid.

I Terminalen 1 har Collector Bank etablerat sig under året (300 m²) och i Terminalen 3 tandläkarmottagningen Luxadent (200 m²). Startupbolaget Alvier Mechatronics, ett dotterbolag inom Höganäs, flyttar våren 2023 in i till ca 300 m² i Oceanhamnens profilfastighet Prisma (Ursula 1).

Tretorn, Campus och Galoschan – kärt barn har många namn. Nu har den gamla Tretornfabriken (Hermes 10) fått nytt namn och ny identitet – Fabriken1891. Målsättningen är att sammanföra hyresgästerna och att allmänheten ska få en tydligare bild av vilka verksamheter som finns i byggnaden.

Till Fabriken1891 flyttade Region Skånes Barn- och ungdomspsykiatri in i lokaler om totalt 2 500 m² i slutet av 2022. Här finns sedan tidigare Campus Helsingborg, Ikea, Helsingborgs Stad, CapGemini och WSP. Här finns också Mindpark med en uppskattad coworking-verksamhet.

Helsingborg yttre

Helsingborg yttre består av 88 fastigheter fördelade över hela Helsingborg med möjligheter till lager, produktion, kontor och butik. Det största delområdet är Berga där Wihlborgs byggde sin första fastighet på mitten av 1960-talet. Idag har den fått sällskap av ytterligare 31 Wihlborgsfastigheter.

Under hösten började Hedin Bil sälja det nya elbilmärket BYD i Pilbågen 6. Ytterligare två avtal tecknades i fastigheten, bland annat med Nika Motors. De tre avtalen omfattar 850 m².

Vår befintliga hyresgäst Golden Edi har vuxit ur sitt kontorshotell och tecknat avtal om 400 m² i Floretten 3 i samma område. Tolv Mobil blir ny hyresgäst i Kroksabeln 12 (430 m²), Sluta Riv, som arbetar med att minska rivningar i fastigheter, flyttade under året till Spjutet 1 och konsultbolaget PSK Syd till Huggjärnet 12 (700 m²).

Även solcells företaget Sesol har vuxit ur sitt kontorshotell och flyttar under 2023 in på 1 400 m² i Lansen 1. Ytterligare en befintlig hyresgäst, Råå Snus, är trångbodd och har utökat i samma fastighet (400 m²).

I juni togs första spadtaget för Berga Flexhus (Huggjärnet 13) dit medtechföretaget AutomationsPartner flyttar under 2023 för att etablera både produktion och kontor (2 200 m²). Syftet med Berga Flexhus är just att tillmötesgå det stora behovet av moderna verksamhetslokaler med möjlighet att kombinera kontor med lager eller produktionsutrymmen i olika storlekar.

Samma kombination av lokaltyper kommer att finnas på Snårskogen 5 på Väla norra där vi tecknat avtal med Doka Sverige AB om att bygga en anläggning på 2 200 m².

Green Landscaping flyttade i november till 2 000 m² i Grustaget 1 och Bioplant och Design till Grustaget 2 (400 m²).

På fastigheten Rausgård 21 i södra Helsingborg kommer vi att uppföra en ny tillverknings- och logistikanläggning på 25 000 m² åt miljöteknikföretaget Nederman. Hyresavtalet är på 20 år och anläggningen väntas tas i bruk under 2024. Läs mer om Nedermans anläggning på sid 63.

Framtida utveckling

Wihlborgs är aktivt i stadsutvecklingsprojektet H+, Helsingborgs största stadsutvecklingsprojekt i modern tid. De gamla hamn- och industriområdena Universitetsområdet, Oceanhamnen, Husarområdet och Gåsebäck ska omvandlas till moderna och levande stadsdelar med plats för arbete, boende, handel och rekreation. Prisma i Oceanhamnen är en del i detta.

En möjlighet i Helsingborgs framtida utveckling är en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör. Detta är en fråga som Wihlborgs engagerat sig i genom att bland annat ta fram ett förslag tillsammans med Helsingborgs stad om hur man i staden kan underlätta för en framtida förbindelse och samtidigt skapa en attraktiv stadsdel.

Helsingborgs stad har initierat en förstudie för etablering av en science park i samverkan mellan staden, näringslivet och Lunds Universitet/Campus Helsingborg. En viktig del av verksamheten skulle vara att bidra till utvecklingen av nya och etablerade företag. Rekommendationen i förstudien är att etablera denna science park i Oceanhamnen med utgångspunkt i två noder, Wihlborgs fastigheter Fabriken1891 och Prisma.

Planarbetet för att flytta Helsingborgs containerhamn till södra Helsingborg, med planerad byggstart tidigast 2026, är påbörjat. Wihlborgs har flera fastigheter i detta område. Flytten skapar också nya möjligheter i de centrala delarna av staden.



Fabriken1891 (Hermes 10) nyinvigdes under 2022.



Martin Dahlgren

Head of Global Operations and Product Development, Nederman
Rausgård 21, Helsingborg
25 000 m² lager/produktion

En arbetsplats för kommande generationer

Under 2024 flyttar det anrika Helsingborgsföretaget Nederman in i en ny, toppmodern anläggning nära Ramlösa station. Här fortsätter det globala miljöteknikbolaget sin utvecklingsresa samtidigt som hela närområdet får ett lyft när tomten rustas upp.

Nedermans framgångsresa under sina mer än 75 år i Helsingborg har satt sina spår i form av urvuxna tillbyggen och medarbetare fördelade på två olika platser. Med ren luft som affärsidé är det också ett företag som successivt transformerats från verkstadsföretag till ett globalt miljöteknikföretag med 2 400 anställda i 25 länder.

– Vi jobbar alltmer med innovation, IoT-lösningar och att vara drivande i teknikutveckling, och behövde en ny anläggning anpassad för morgondagens lösningar. Anläggningen är ett viktigt medel för att uppnå våra strategiska mål och att bli en ännu mer attraktiv arbetsgivare, säger Martin Dahlgren, Head of Global Operations and Product Development E&FT och ledningsansvarig för projektet.

”Innovation inget man uppnår med ett knapptryck”

Den nya anläggningen på 25 000 m² kommer förutom lager, produktion och kontor att innehålla ett utvecklings- och testcenter, och ett showroom för att demonstrera bolagets produkter och lösningar. För att göra plats för den nya anläggningen har Wihlborgs rivit uttjänt bebyggelse på tomten, vilket ger hela närområdet en rejäl uppräschning.

– Det har varit viktigt för oss att skapa en plats med wow-känsla och utrymme för kreativitet och kommunikation. Innovation är inget man uppnår med ett knapptryck, det är något man behöver skapa en bra grogrund för. Här får vi de bästa förutsättningarna att utveckla och synliggöra vår verksamhet, säger Martin Dahlgren.

Idag är Nederman världsledande inom bland annat områden som textil, svets, gjuterier och avfallsförbränning. Trots de globala framgångarna är och förblir Nederman ett Helsingborgsföretag.

– Helsingborg är ett viktigt logistiknav och passar vår verksamhet. Läget och kommunikationerna i närheten är också viktigt för att attrahera nya medarbetare.

Ren luft en global fråga

Nederman tar också en allt större plats i frågan om ren luft och samspelet mellan hälsa, miljö och effektivitet. Inom ramen för H22 City Expo hade företaget ett samarbete med Dunkers Kulturhus om utställningen ”The Breath” – en fotoutställning om betydelsen av andetag och luften vi andas.

– Vi vill utmana både våra anställda och samhället runt omkring om vad ren luft egentligen är för något, och vara en arbetsplats för kommande generationer. Vi har en viktig roll att fylla för att uppmärksamma globala problem som att 99 procent av jordens befolkning andas luft som är sämre än världshälsorganisationen WHO:s rekommendationer.