

Wihlborgs i Lund



33
Fastigheter

688 Mkr
Hyresvärde

8 861 Mkr
Fastighetsvärde

260 958 m²
Uthyrningsbar yta

Lärostanen i ständig rörelse

Lund är en av Sveriges äldsta städer och som ständigt befinner sig i framkant, inte minst inom innovation och forskning. Staden har blivit utsedd till en av Europas mest kreativa och kulturella av EU-kommissionen.

Lund är sedan universitetet grundades 1666 ett akademiskt högsäte och har idag 44 000 studenter och en hög andel högutbildad arbetskraft. Den långa traditionen av forskning och entreprenörskap har lett till att många företag, både världsledande internationella jättar och nystartade småföretag, etablerat sig i staden. Här finns många exempel på företag som lever i symbios med universitetet, inte minst innovationsparken Ideon Science Park där Wihlborgs äger merparten av fastigheterna.

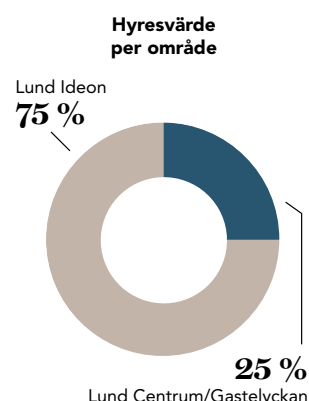
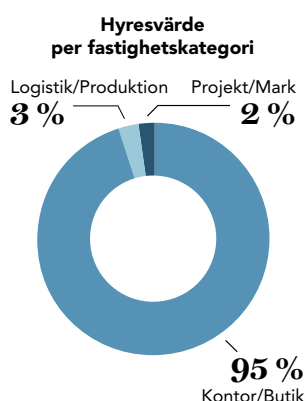
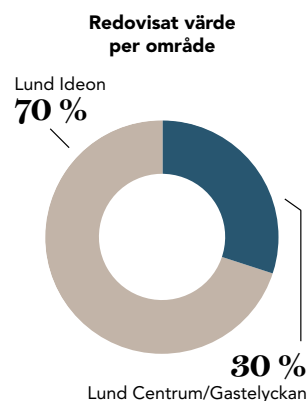
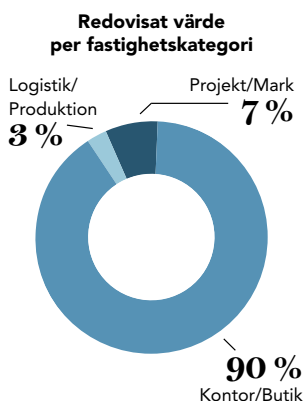
Några av de viktigaste företagen i Lund är Axis Communications, Ericsson, Tetra Pak och Alfa Laval. Även universitetet och

universitetssjukhuset är viktiga arbetsgivare i staden. Till Lund pendlar varje dag 40 000 människor, medan 23 000 pendlar ut.

Sina anor till trots står stadsutvecklingen i Lund långt ifrån stilla. Förtätning äger rum bl.a. i området runt Lunds C, men också längs med det så kallade Kunskapsstråket, d.v.s. spårvägssträckningen från Lund C, via sjukhusområdet, Ideon och Brunshög ända till slutdestinationen Science Village i nordöstra Lund.

I den utbyggnadsplan fram till 2030 som antogs av kommunfullmäktige i augusti 2022 anges bl.a. Brunshög, Kunskapsstråket, Västerbro, Science Village och Ideon/Medicon Village som prioriterade områden.

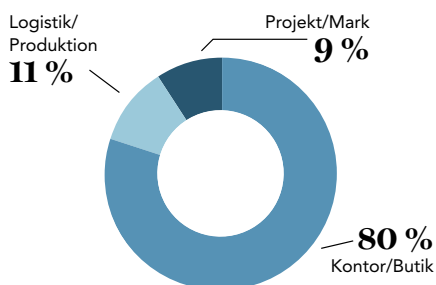
Kommunens mål är att möjliggöra 26 000 nya bostäder fram till år 2040.



Lund Centrum 80 000 m²

Fastigheter: 14 st
Hyresvärde: 173 Mkr

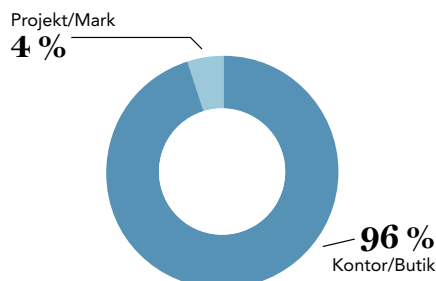
Redovisat värde per fastighetskategori



Ideon 181 000 m²

Fastigheter: 19 st
Hyresvärde: 515 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Marknadsförutsättningar

I Lund bor cirka 127 000 invånare, inklusive studenterna. Här har 53 procent av invånarna minst en treårig eftergymnasial utbildning jämfört med 28 procent för hela riket.

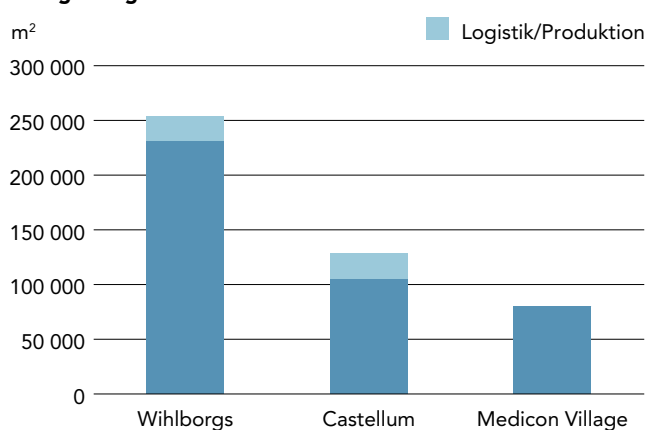
Lund har tidigare haft begränsade möjligheter att möta efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrum. Nu byggs det däremot på fler centrala lägen, med historiska bevarandentresen i åtanke.

Många företag visar intresse för Lund och kommunen har ett allt starkare näringslivsfokus. Under 2025 kommer t.ex. Saab-koncernen att koncentrera sin verksamhet i Skåne till ett nytt kontor i området Brunnsnäs med 800 arbetsplatser.

Den nya spårvägen är ett av de tydligaste exemplen på hur Lunds redan goda marknadsförutsättningar blir ännu bättre. Genom att binda ihop de centrala delarna av staden med de expansiva framtidsområdena i nordost har utvecklingen fått en rejäl skjuts. Wihlborgs verksamhet är en del av denna utveckling genom ett långvarigt engagemang på Ideon, Brunnsnäs och Science Village och de drygt 30 fastigheter vi idag har längs Kunskapsstråket.

Wihlborgs tar även en aktiv roll i näringslivsutvecklingen i Lund, bland annat genom att stötta kommunens destinationsbolag, Visit Lund, vars verksamhet syftar till att främja olika aktiviteter i staden. I det lokala samhället bidrar vi genom en rad aktiviteter och engagemang, bland annat Eos Cares som är en del av idrottsföreningen IK Eos och verkar för ökad inkludering och möten mellan olika samhällsgrupper. Läs gärna mer om våra engagemang på sid 36–37 (Hållbara affärer).

Fastighetsägare Lund 31 december 2022



Kunder och affärer

I Lund har vi främst kontorsfastigheter belägna i centrum och Ideon Science Park, men även några produktions- och logistikfastigheter på Gastelyckan och Hasslanda. Genom att förvärva mark på Hasslanda har vi kunnat stärka och samla vår verksamhet inom det senare segmentet.

Sammansättningen av hyresgäster speglar relativt väl staden i stort med en blandning av offentliga verksamheter och allt från små utvecklingsbolag till stora företag, där många har koppling till Lunds universitet och innovationsverksamheterna på Ideon Science Park.



Lund är den tusenåriga staden med en förmåga att ständigt förnyas. Omvandlingen från området runt Lund C till nya stadsdelen Brunnsnäs är väl värd att hålla ögonen på.

Maria Ivarsson, regionchef Lund

På Mobilvägen och Scheelevägen har vi arbetat metodiskt med att köpa vakanser och skapa ett kompletterande produktutbud med effektiva och moderna kontor, samt göra fastigheterna till en mer integrerad del av Ideon Science Park. Vi ser hur tidigare dominerande branscher i området som elektronik, IT och life science successivt ersätts eller kompletteras med bilindustri, elektrifiering, foodtech och energi. Parallellt utvecklar vi det så viktiga serviceutbudet i området.

Från Wihlborgs sida märker vi hur incitamentet att etablera sig i norra Lund blir starkare när tillgängligheten inom staden ökar, med ett särskilt intresse för våra fastigheter och lokaler som ligger nära spårväghållplatserna. Det är också tydligt att Ideon numera är en del av utvidgningen av Lund och inte ett ytterkantområde.

Några av våra största hyresgäster är Lunds universitet, Ericsson, Sony, Schneider Electric, Volvo Cars, Bosch, Axis och Region Skåne. Men här finns också kunder som Sparbanken Skåne, Cellavision, Bioinvent, Camurus, Probi, Avensia, Flatfrog, Trivector och Sigma Connectivity.

Efter pandemin har vi sett en kraftig efterfrågan på större kontorshotell. Därför har vi startat ett nytt delningskoncept på Mobilvägen, "Workspace +", för mindre bolag som vuxit ur det traditionella kontorshotellet.

Ideon

Kännetecknande för Ideon är de många utvecklingsbolag som kontinuerligt växer och behöver vår hjälp med att förändra sina lokaler. På angränsande Brunnsög blir Saab Kockums om ett par år grannar med Axis som expanderar, vilket skapar förutsättningar för en spännande utveckling i området.

Space (Kunskapen 1) kommer stå klart 2023, alldeles intill spårväghållplatsen och det nya torget. Wihlborgs har ytterligare en byggrätt, Spektra (Vetskapen 1), i Science Village och fortsätter att arbeta för att göra området till en attraktiv plats för innovation och nya företag.

I Cube (Nya Vattentornet 4) tecknades under året avtal med tre olika hyresgäster om totalt 4 200 m²: Lunds universitet (MAX IV), ett SaaS (Software as a Service)-bolag och en mjukvaruleverantör.

I närliggande Node (Nya Vattentornet 2) tecknade Länsförsäkringar Skåne ett tioårigt avtal om 900 m² kontorslokaler. Lokalen

ligger på markplan och den ombyggda entrén vetter mot spårväghållplatsen precis utanför. På så sätt skapas liv och rörelse både på insidan och utsidan av byggnaden. Under året flyttade även teknik- och intralogistikföretaget Element Logic (1 300 m²) och myndigheten Institutet för mänskliga rättigheter (1 300 m²) in i fastigheten.

I samband med att Axis dubblerade sin yta i Forskaren 3 till 5 000 m² gjordes en omfattande renovering med hållbarhet i fokus. Genom att bl.a. återanvända interiör från tidigare ombyggnationer kunde 147 ton koldioxid sparas, vilket motsvarar en minskad klimatpåverkan på 90 procent jämfört med en totalrenovering.

Centrum/Gastelyckan

I anrika Raffinaderiet 3 på Sockerbruksområdet renoverar och skapar vi moderna kontor för mindre bolag, ett segment som tidigare saknats i centrala Lund. Ledorden är bevarande, hållbarhet och flexibilitet där själva omtanken om historien knyter ihop hela projektet. Under 2023 flyttar 13 hyresgäster in, bl.a. Skånes Kommuner (670 m²) och AFRY. AFRY samlokaliseras från två andra Wihlborgsfastigheter i Lund till lokaler på 750 m² i Raffinaderiet.

I samma område är den första etappen av Posthornet 1 avslutad och fullt uthyrd. Etapp 2, som innebär att vi skapar ytterligare en kontorsfastighet med stora, flexibla och moderna kontorslokaler, kommer att pågå under 2023–2025. När denna färdigställs kommer vi att ha fastigheter längst hela järnvägen från stationsområdet till Kung Oscars bro.

Diabasen 3 på Gastelyckan är fullt uthyrd när RISE flyttar delar av sin verksamhet från Alnarp (540 m²) i april 2023 och befintliga hyresgästen Eitech Electro flyttar hit i början av 2023 (600 m²). Eitech Electro dubblar även ytan i Diabasen 1 till 1 180 m².

Under hösten påbörjades uppförandet av en ny industrianläggning på Tomaten 1 på Gastelyckan åt kontraktstillverkaren och den befintliga hyresgästen Inpac, med en första hyresperiod på femton år. Den nya anläggningen på 6 400 m² kommer att innehålla kontor, lager, produktion och teknikutrymme.

Framtida utveckling

Lunds nya spårväg har en av sina stationer vid Ideontorget. Här planerar vi att bygga kontorshuset Zenit om 15 000 m², som ska bli Ideons nya mittpunkt och ikonbyggnad med såväl kontor som ett serviceutbud riktat till spårvägens resenärer och våra hyresgäster i området. Vi arbetar också med projektering av en omvandling av Beta 1–3 där merparten av de befintliga hyresgästerna nu flyttat till andra lokaler på Ideon.

När den nya stadsdelen Brunnsög blir verklighet kommer uppemot 40 000 människor bo och arbeta här. Ambitionerna är höga – Brunnsög ska hysa världens bästa forsknings- och innovationsmiljö och vara ett skyltfönster för hållbart svenskt stadsbyggnande.

Väster om järnvägen ligger Västerbro, ett utvecklingsområde där Wihlborgs har flera fastigheter. Området, som idag till stor del består av industrier och olika verksamheter, ska mellan 2023 och 2040 utvecklas till en modern, hållbar och blandad stadsdel. I början av 2022 antogs detaljplanen för kvarteret vid korsningen Öresundsvägen–Kobjersvägen och 2023 påbörjas planarbetet som berör våra fastigheter.



Mobilvägen i Lund.



Linn Ahlström

Director Real Estate and Facilities, Axis

Louise Dolck Strömberg

Director HR, Axis

Forskaren 3, Lund
5 000 m² kontor

Kontoret som viktig konkurrensfaktor

På teknikföretaget Axis Communications campus av kontor i Lund går medarbetarnas välmående, behov och olikheter före standardiserad yteffektivitet. "En rundtur på kontoret kan bli en tipping-point som avgör om en kandidat tackar ja till tjänsten eller inte", säger Louise Dolck Strömberg, Director HR.

– Det är viktigt att Axis kärnvärden och företagskultur genom-syrar våra hus.

Vi utgår främst från tre prioriteringar när vi utformar våra lokaler. Mänsklig och miljömässig hållbarhet samt ändamålsenlighet, berättar Linn Ahlström, Director Real Estate and Facilities.

De tre prioriteringarna speglas i kontorets stora sociala ytor, bemannad reception, trappor som inbjuder till att uppehålla sig i, högkvalitativt matutbud, en takvåning med mötesytor och terrass, samt ytor för olika typer av arbete. Axis går också mot strömmen när det gäller planlösning och har valt en hög andel individuella kontor.

– Alla verksamheter och team har sina behov. Det handlar om att skapa en plats där vi trivs och sociala ytor där vi kan mötas, samtidigt som lokalerna är verksamhetsanpassade. Vi utvärderar kontinuerligt tillsammans med den berörda verksamheten, säger Linn Ahlström.

– Den fysiska upplevelsen av ett kontor hänger ihop med den personliga utvecklingen. Vi lägger fokus på att alla ska kunna bli sitt bästa jag och då kan vi inte ha en och samma lösning för alla, fyller Louise Dolck Strömberg i.

Fortsatt utbyggnad

Axis huvudkontor på 42 000 m² på Ideonområdet är företagets eget och fick 2020 Lunds stadsbyggnadspris samt utsågs till

Sveriges snyggaste kontor. Här arbetar cirka 1 300 av de totalt 2 500 medarbetarna i Lund. Globalt har företaget 4 000 anställda.

År 2023 planeras ytterligare en byggnad på 27 500 m² att påbörjas, på andra sidan E22 med plats för kontor, labb, forskning och logistik. Därutöver hyr Axis lokaler i omgivningen, bland annat av Wihlborgs. Byggnaderna och området dessa befinner sig i kallar Axis för sitt "campus".

Samma ambitioner i alla lokaler

De höga ambitionerna gäller för samtliga Axis lokaler, ägda som hyrda – kostnadseffektiva och med höga ambitioner när det gäller mänsklig, social och miljömässig hållbarhet, framhåller Linn Ahlström:

– En arbetsplats att vara stolt över med tillgång till likvärdiga förmåner, oavsett var på campus du arbetar. Därför har vi också höga förväntningar på våra leverantörer och samarbetspartners när det kommer till kvalitet, värdegrund och långsiktig hållbarhet.

Med en global arbetsmarknad och ökad medvetenhet om betydelsen av fysiskt och mentalt välmående i arbetslivet är kontoret en viktig konkurrensfaktor, menar Louise Dolck Strömberg:

– Det är omöjligt att blicka in i framtidens arbetssätt hur långt som helst, men att sätta människan i centrum och vara flexibel i sitt förhållningssätt kommer alltid att fungera.