

Wihlborgs i Malmö



103

Fastigheter

1 430 Mkr

Hyresvärde

22 035 Mkr

Fastighetsvärde

619 061 m²

Uthyrningsbar yta

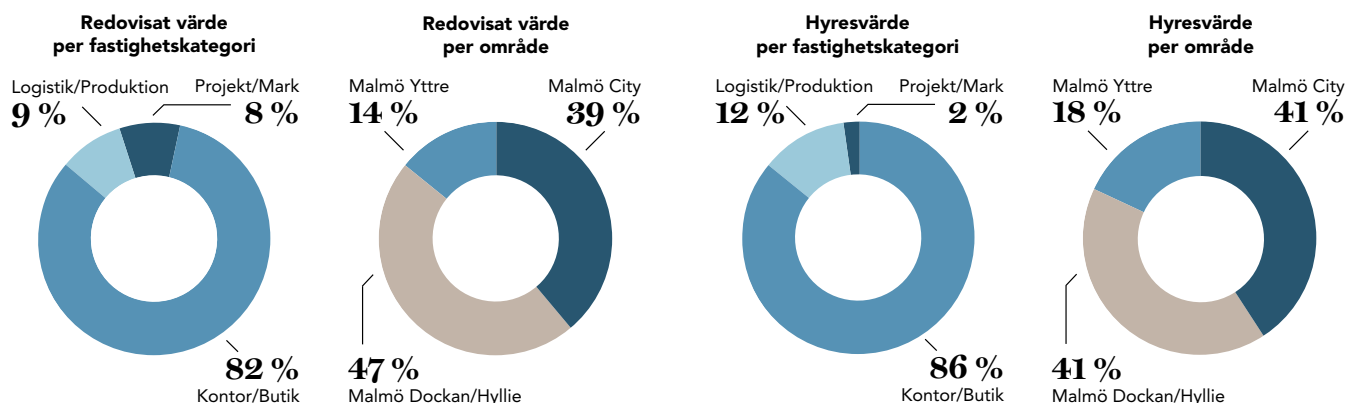
Sveriges yngsta storstad

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. På 20 år har befolkningen ökat med 34 procent. 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 huvudkontor, regionkontor 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 hela 47 procent på 15 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.

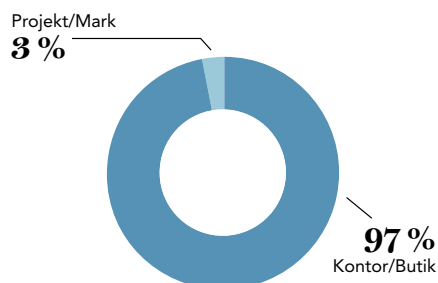


Malmö City

225 000 m²

Fastigheter: 22 st
Hyresvärde: 589 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

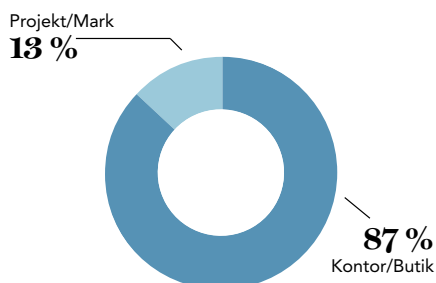


Dockan och Hyllie

195 000 m²

Fastigheter: 27 st
Hyresvärde: 584 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

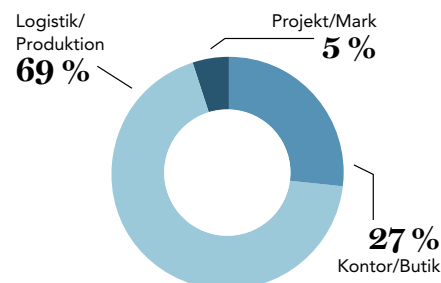


Malmö Yttre

199 000 m²

Fastigheter: 54 st
Hyresvärde: 257 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



Marknadsförutsättningar

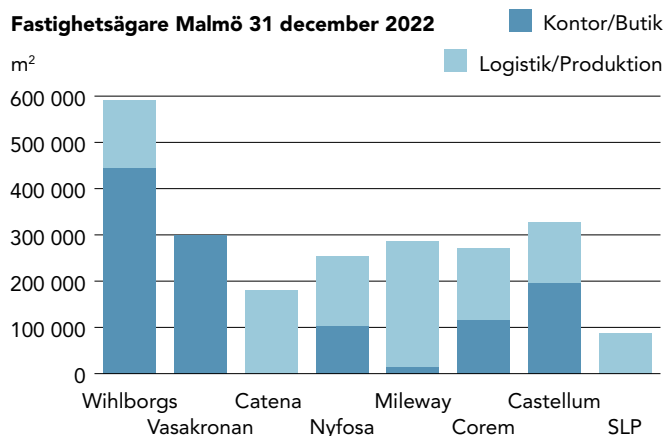
Malmö har passerat 350 000 invånare och väntas med nuvarande tillväxttakt bli en halv miljonstad år 2050. Rekordmånga väljer att flytta till Malmö från andra kommuner, främst i Skåne. I prognosen fram till 2031 är det i stadsdelarna Centrum (främst Västra hamnen/Dockan), Hyllie (främst Hyllievång) och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

I Malmö bor människor med 180 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 på tre timmar. Inom Malmö sker också stora satsningar, bland annat Storstadspaketet som delvis finansieras med statliga bidrag.

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. Med Metron kommer 2,3 miljoner invånare nå 1,5 miljoner arbetsplatser inom 60 minuter. En Öresundsmetro skulle ge en restid på 20 minuter mellan Malmö C och Köpenhamns

Fastighetsägare Malmö 31 december 2022



huvudbangård (jämfört med dagens 40 minuter) med avgångar var 90:e sekund.

Kommunstyrelsen i Malmö fattade under hösten beslut om en fördjupad översiktsplan med fokus på metrons exakta sträckning, stationer och förlängning in i staden. Bland annat ska utredningen ge svar på hur sträckningen från kusten vid Västra hamnen ska utformas och var vid Malmö C som en metrostation kan byggas. Wihlborgs äger fastigheter vid alla föreslagna placeringar av metrostationer.



” Malmö är en myllrande storstad i fickformat som hamnar allt närmare händelsernas centrum. Det är en riktigt spännande resa att vara med på.

Peter Olsson, regionchef Malmö

Marknadsförutsättningar forts.

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.

I CityMarks senaste analys hade vakansgraden för centrala Malmö minskat från 8,7 till 7,0. Vakansgraden har minskat på de flesta delmarknader.

Kunder och affärer

I Malmö har Wihlborgs en blandning av både fastighets- och kundtyper som speglar Malmös varierande arbetsplatser med tjänsteföretag, offentlig sektor och produktionsinriktade bolag. Efter pandemin finns det en stor efterfrågan på centralt belägna kontorslokaler. Även coworkingytor efterfrågas av många och var under 2022 i princip fullt uthyrda.

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

Wihlborgs förvaltningsorganisation består av tre fastighetsområden samt ett uthyrningsteam som jobbar effektivt och strukturerat med att bearbeta marknaden.



Prisvinnande co-working-företaget Mindpark ger liv och rörelse till bottenvåningen i bland annat Slagthuset 1.

Malmö City

Spelstaden Malmö fortsätter att växa och utvecklas. Datorspelsföretaget IO Interactive, tecknade under 2022 avtal om 1 800 m² i fastigheten Erik Menved 37 på Östergatan 20 i Malmö. I Erik Menved 37 öppnar även Dogman sin andra citybutik i Sverige på 800 m².

I Sparven 15 på Drottninggatan, spelföretagets Massives gamla lokaler, har flera uthyrningar gjorts under året. Avensia, som är global ledare inom modern handel, etablerade ett Malmökontor på 670 m². Kontoret blir företagets tredje i en Wihlborgsfastighet, där huvudkontoret återfinns i Posthornet 1 i Lund. SportAdmin, som digitaliserar och automatiserar administration för föreningar, hyr 670 m². Massives gamla kök (270 m²) görs om till modern kontorsyta till konsultbolaget Eficode och industrikonsultbolaget WA3RM hyr 330 m².

I november öppnade secondhandkedjan Busfrö Nytt & Bytt sin första butik i Malmö i Wihlborgs fastighet Elefanten 40 på Storgatan, som också blev certifierad med Miljöbyggnad iDrift under 2022. Närmaste granne blir Emmaus Björkå som är hyresgäst i samma fastighet, vilket gör att hela närmiljön runt Storgatan får en hållbarhetsprofil.

På Carlsgatan i Nyhamnen har flera fastigheter blivit fullt uthyrda när nya hyresgäster flyttat in: Söderhavet 4 med projekteringskonsultföretaget Erelko (370 m²), höghusdelen av Slagthuset med Mindpark (270 m²) och Sirius 3 med The Clinic (170 m²).

Börshuset 1 vid centralstationen, med anor från 1800-talet, har under året tomställt och kommer att genomgå en modernisering och anpassning till dagens krav på teknisk standard. Med en mix av kontor, konferens och restaurang vill vi skapa en levande och dynamisk plats.

Under året förvärvades fastigheten Österport 7 på 11 000 m² vid Drottningtorget i Malmö. Hyresgästen Sweco Sverige AB disponerar idag hela fastigheten.

Dockan och Hyllie

Både Dockan och Hyllie är snabbt växande områden i Malmö med låga vakanser. Företagsrådgivaren och affärspartnern Aspia flyttade i slutet av året in på 1 140 i m² i Skrovet 3. Här utökar även restaurangen Laziza med 700 m² eventyta.

Vitvaruföretaget Smeg utökade sitt kontor och showroom i Torrdockan 6 med en butik på 300 m² och förlängde i samband med detta sitt hyresavtal. I närliggande Kranen 14 öppnar Scandinavian Doctors upp en andra enhet, Västra Hamnen Vårdcentral, på 400 m². I samma fastighet har även Praktikertjänst öppnat en modern tandläkarmottagning, Tandvården Klaffbron, vilket stärker serviceutbudet i området.

Offentliga hyresgäster fortsätter att vara viktiga hyresgäster inte minst i Dockan. Från och med den 1 april 2023 utökar Försäkringskassan sin förhyrning i Kranen 8 med 3 000 m².

I början av 2023 flyttar Trygg-Hansa in på 12 000 m² i Pulpeten 5 (Kvartetten) i Hyllie med en hyrestid på femton år. Här utökar även Mindpark och restaurang SPILL. Under 2023 påbörjar vi bygget av en mobilitetshubb på 12 000 m² som en del av det planerade kontorshuset Vista (Bläckhornet 1) i närheten av Kvartetten.

På Medeon har flera befintliga hyresgäster utökat sina förhyrningar, bland annat Region Skåne och Medarca.

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 och Stenåldern 7 för att skapa mer lager- och industrimöjligheter. Det är också med den bakgrunden vi förvärvat Sunnanå 12:26 och stärkt vårt kluster av fastigheter i området med hyresgäster som Region Skåne, Veho bil och Lion's Trucks AB (f.d MAN).

I Fosie i östra Malmö har vi tecknat ett tolvårigt avtal med VA-organisationen VA SYD om 2 200 m² kontor och 4 600 m² lager i Spännbucklan 9 där Rörnätsavdelningen kommer att sköta verksamheten för fem skånska kommuner. I Benkammen 16 i samma område har logistikkunden YunExpress Nordic AB etablerat sig i lokaler på 5 900 m². Den befintliga kunden Secor AB har utökat sitt avtal med 1 600 m² i Bronsspannen 9.

I Fosie fortgår arbetet med att göra Boplatsen 3 till områdets nya mötesplats. Här har bland annat Craaford, Ricoh och Dormakaba flyttat in under året. Bronsdolken 25 i samma område blir fullt uthyrd när Malmö stad flyttar in på 500 m² under 2023.

Det familjeägda investeringsbolaget Sandberg Development AB flyttade under hösten in i 2 000 m² i Rosengård 130:403 i Jägerso.

I Muren 5 på Limhamn har vi tecknat ett sexårigt avtal med Bikemasters om 800 m².

Framtida utveckling

Det största nybyggnadsprojektet 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. Läs gärna mer om planerna för Nyhamnen på sid 28.

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 m².

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



Målet med Boplatsen 3 har varit att skapa Fosies nya mötesplats. Här finns ett nytt konferenscenter, en restaurang och en välkomnande lounge.



Brian Bratz-Boyd

Vd på Biora
Medeon (Forskaren 1), Malmö
3 100 m² kontor/labbb

Biora närmar sig 40 år på Medeon

På Medeon Science Park i Malmö har medicinteknikföretaget Biora upplevt flera utvecklingsfaser, ännu fler lokalbyten, men också tilldelats pris för sina prestationer. Närheten till kompetens och leverantörer är två tunga skäl till att Biora gärna håller sig i Öresundsregionen.

År 2017 fick Biora ta emot Malmö stads näringslivspris inom life science för sin världsledande odontologiproduct mot tandlossning och pågående utökning av produktionen på Medeon. Samtidigt etablerades ett internationellt center i Malmö för stabilitetsstudier för produkter från moderbolaget Straumann Group i Schweiz, som äger Biora sedan 2003.

Vid tiden för prisutdelningen hade fokus de senaste femton åren legat på tillverkning och export av produkter. Detta efter att ha ägnat den första tiden sedan starten 1986 åt forskning, produktutveckling och försäljning.

Idag tillverkar Biora åtta olika kommersiella produkter, varav sex för Straumann Group. Ytterligare fem produkter är under utveckling.

– Det har varit en spännande resa med stora investeringar längs vägen. Idag tillverkar vi både tandläkarprodukter och ytterligare produkter inom medicinteknik. Vi har kapacitet och möjligheten att göra ännu mer, berättar Brian Bratz-Boyd, vd på Biora.

Nya lokaler efter nya behov

Under de olika utvecklingsfaserna har Biora bokstavligen växt så att det knakar och flyttat eller renoverat över tio gånger i olika lokaler på Medeon.

– Vi har alltid kunnat expandera och utvecklas under samma tak och inte behövt hyra lager, labb eller lokaler någon annanstans. Det har betytt mycket för oss att kunna stanna på Medeon. Både för anställda och besökare är det en fördel att vi finns i centrala Malmö. Vi ser närheten till kollektivtrafik, butiker och restauranger som en unik fördel för en tillverkningsanläggning.

Kompetensförsörjning och hållbarhet högaktuellt

För Biora har det varit en självklarhet att stanna i Öresundsregionen och Medicon Valley – det geografiska område där 60 procent av Skandinavien life science-företag finns.

– Alla leverantörer vi behöver finns här. Närheten till högskolor och universitet med många kandidater med rätt utbildning är också viktig, så att vi hela tiden är rustade med rätt kompetens. Inte minst nu när konkurrensen om teknisk kompetens hårdnar.

Precis som för de flesta andra bolag idag står hållbarhetsfrågan högt på agendan.

– Straumann Group har satt som mål att all el ska vara förnybar på anläggningarna fram till 2024 och att hela verksamheten ska vara klimatneutral år 2040. I hållbarhetsarbetet ingår även våra medarbetares välmående. Sammantaget kommer hållbarhet att bli en alltmer dominerande del av vår verksamhet och som också styr var vi etablerar oss.

Medeon Science Park

Medeon Science Park är en forskningspark inom läkemedelsutveckling, medicinteknik, bioteknik och hälsovård. Medeon ägs av Malmö stad (60 procent) och Wihlborgs (40 procent) och erbjuder moderna labbytor, kontor, produktionslokaler och lager i alla storlekar. Ett 60-tal företag är verksamma här idag och allt fler attraheras. Totalt är mer än 100 000 m² reserverade för verksamheter inom life science-området.

