

Projekt och utveckling

Projekt för hållbar tillväxt och nya behov

Projekt och utveckling är en viktig del i Wihlborgs affärsmodell och ett av flera sätt för oss att fortsätta växa och skapa värden. Under de senaste fem åren har vi i genomsnitt investerat cirka 1,6 miljarder årligen i våra projekt och fastigheter.

Inom stadsutveckling arbetar vi aktivt med trender och innovationer i takt med samhällets förändrade behov. Regionens näringsliv och våra kommuner är viktiga partners i detta på både kort och lång sikt.

Arbetsplatser är en del av stadsmiljön och sätter tydlig prägel på ett område. Dess funktioner behöver gå i linje med andra samhällsrelaterade behov, som tillgänglighet, kommunikationsmöjligheter och mobilitet. Det ska vara enkelt att ta sig till husen och att välja mellan olika färdmedel. Kontor är också arbetsmiljöer och livsmiljöer där insidan har stor betydelse för vårt välmående och förutsättningar att utvecklas.

Vi genomför alla projekt med vår egen organisation. Vi utvecklar företrädesvis kommersiella fastigheter men har också flera utvecklingsprojekt som inrymmer större volymer bostadsbyggrätter och andra segment. Vårt tydliga fokus har gjort oss vassa och konkurrenskraftiga inom vårt område men också skapat en god grund för att ta oss an nya affärsmöjligheter när tillfälle uppstår.

Färdigställda och pågående projekt

Under 2024 investerades 2 204 Mkr i om-, till- och nybyggnader. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick 31 december 2024 till 4 721 Mkr, varav 1 693 Mkr var investerade vid årsskiftet. Under året har tio projekt med en investering över 20 Mkr slutförts.

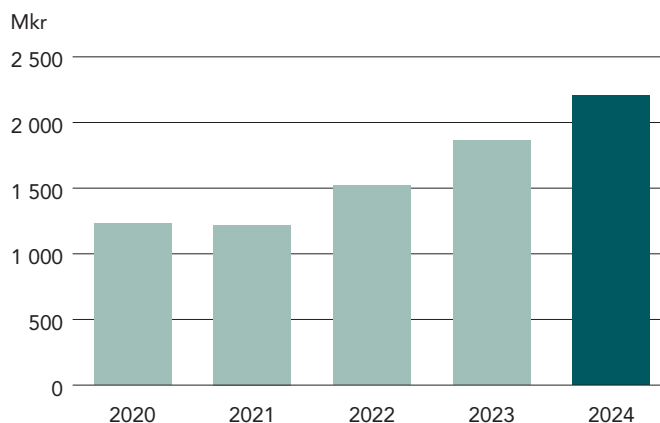
Vid utgången av 2024 fanns 25 pågående projekt med en investeringsvolym över 20 Mkr vardera. Totalt pågår cirka 260 projekt av varierande storlek som drivs av vår projektorganisation som består av projektledare, specialister och fastighetsutvecklare. Beskrivning av ett urval av pågående projekt finns på sid 72–75.

Engagemang och långsiktighet

Vår samlade marknad med koncentration till fyra städer och utvalda delområden i respektive stad ger oss en unik möjlighet att vara aktiva i utvecklingen av regionen, städer och stadsdelar. Genom att arbeta fram både långsiktiga visioner och idéer i det dagliga arbetet är vi med och utmanar och inspirerar. Under året har Wihlborgs medverkat i ett utvecklingsarbete för Lunds stadskärna, en så kallad "idékatalog". I Malmö har vi fortsatt det tätta samarbetet med staden kring utvecklingen av Nyhamnen, och i Helsingborg deltar vi i stadens och Trafikverkets planer på dubbelspår mellan Helsingborg C och Maria station.

Vi är också måna om att utmana oss själva. Genom plattformar som HETCH, Ideon, Media Evolution City, Medeon m.fl. skapar vi möjligheter för andra att förverkliga sina idéer, men gör också vår egen organisation mer kreativ och uppdaterad.

Investeringsvolym



När vi bygger nytt gör vi det för att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Mot bakgrund av det är det självklart för oss att ha ett starkt hållbarhetsfokus och att prioritera hög kvalitet i arkitektur, byggmaterial och tekniska installationer. Vi lägger stor vikt vid att utforma byggnaderna så att de är flexibla och kan ställas om för kommande hyresgäster utan att vi behöver riva och bygga nytt.

Vi fokuserar inte bara på de stora stadsutvecklingsprojekten, utan även på möjligheterna i den löpande förvaltningen. Förtättningsprojekt som gör det möjligt för våra kunder att växa på samma område och som inte tar ytterligare mark i anspråk är en central del av vår verksamhet.

Vårt långsiktiga perspektiv innebär också att vi satsar på det som vi bedömer ger positiva effekter över tid. De höga ambitionerna och tilltron till regionens potential återspeglas också i att vi även i föränderliga tider fortsätter med nya investeringar.

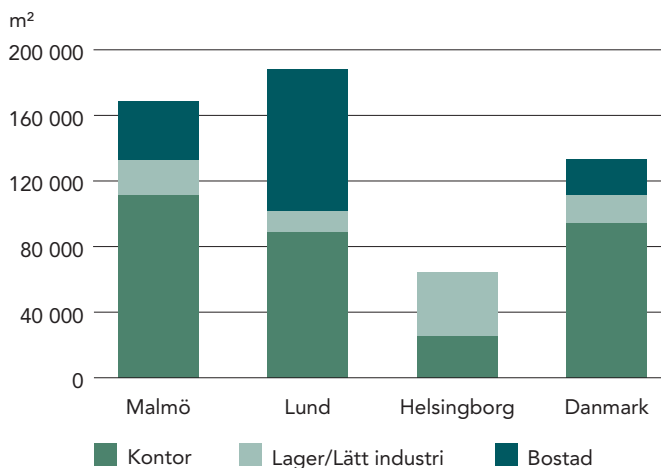
Närhet och genomförandekraft

Vår koncentrerade marknad och nära samarbete med regionens näringsliv och kommuner skapar goda förutsättningar för en tät dialog om frågor som marktilldelning, översiktsplaner och detaljplaner. Det gör att vi kan ha en nära relation och vara lyhörda för vad kommunerna värderar och bidra med vår kunskap och vårt engagemang i utvecklingen av attraktiva, hållbara stadsmiljöer och ökad sysselsättning.

Den geografiska närheten till marknaden gör att vi tidigt kan avläsa trender och förändringar i önskemål och efterfrågan hos kunderna. Vi har under lång tid förädlad och utvecklat vår fastighetsportfölj så att vi idag har fastigheter och byggrätter i de allra mest strategiska lägena. Tillsammans med vår starka finansiella ställning, lyhördhet och kompetenta organisation ger det oss en tydlig genomförandekraft.

Våra väletablerade samarbetsformer med leverantörer innebär att vi kan ta en aktiv roll i att utveckla branschen och leverantörsleden i en mer hållbar riktning. Det har också bidragit till att vi har kunnat fortsätta med våra projekt enligt plan trots en föränderlig omvärld och utmaningar i olika leveranskedjor. Säkerhet och arbetsmiljö är centrala delar i vårt hållbarhetsarbete och även på detta område ställer vi höga krav. Läs om våra nyligen införda arbetsplatskontroller på sid 37.

Byggrätter



Mark för framtida utveckling

En viktig faktor för att snabbt kunna utveckla nya projekt och tillgodose befintliga och potentiella kunders behov är vår portfölj med byggrätter som vi kan utveckla i olika skeden.

Wihlborgs har en omfattande, varierad och blandad portfölj av byggrätter som är färdiga för exploatering, men vi undersöker också kontinuerligt möjligheter till förvärv av ytterligare mark från både kommuner och privata aktörer.

När vi bygger gör vi det med det övergripande målet att byggnaderna ska stå i hundra år och mer. Byggnaderna ska utformas med ett livscykelperspektiv och med hänsyn till klimatförändringar. All nybyggnation ska klassas enligt Miljöbyggnad, nivå "guld" eller motsvarande, och med ambitionen att uppnå NollCO₂-certifiering.

Vid utgången av 2024 hade vi totalt 550 000 m² befintliga och potentiella byggrätter fördelade på Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Framtida utvecklingsmöjligheter i respektive stad beskrivs på sid 50–67.



Anläggningarna till Dachser (Bilrutan 5 i Landskrona), NOTE Lund (Stora Råby 32:22 i Lund), Inpac och BPC (Tomaten 1 i Lund) och Caldic Ingredients (Galoppen 1 i Malmö) är exempel på Wihlborgs långsiktiga investeringar som genomförs i tät samverkan med kund och kommun, och vår aktiva roll i marktilldelning och delaktighet i detaljplaner. Genom dessa investeringar bidrar vi också till att företaget kan etablera sig i regionen, med arbetstillfällen och ett dynamiskt näringsliv som följd.

Samägda projekt



Dockan Exploatering

Dockan Exploatering är ett samägt exploateringsbolag ägt av JM, Peab och Wihlborgs. I Dockanområdet i Västra Hamnen har bolaget utvecklat stadsdelen med kontor, bostäder och service. Stora delar av området är idag färdigbyggt men det kvarstår delar att utveckla.

MAX IV

Wihlborgs äger tillsammans med Peab bolaget Fastighets AB ML4. Bolaget har uppfört och äger synkrotronlusanläggningen MAX IV och forskningsanläggningen "Comparative Medicine Unit" i Lund där Lunds universitet är hyresgäst med ett 25- respektive 20-årigt hyresavtal. Anläggningen består av ett tjugotal byggnader. Diskussioner förs kontinuerligt med Lunds universitet om ytterligare ny- och tillbyggnader.

Hälsostaden Ängelholm AB

Hälsostaden Ängelholm AB är ett joint venture mellan Region Skåne, Peab och Wihlborgs. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheterna inom Ängelholms sjukhusområde.

Färdigställda projekt över 20 Mkr (urval)



Tomaten 1, Lund

YTA: 6 400 m² **FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 2, 2024
OMRÅDE: Gastelyckan, Lund **INVESTERING:** 152 Mkr

På Tomaten 1 har vi uppfört en ny toppmodern industrianläggning åt kontraktstillverkaren Inpac. Anläggningen innehåller kontor, lager, produktion och teknikutrymmen. Byggnaden är världens första med fossilfritt stål.



Rausgård 21, Helsingborg

YTA: 25 000 m² **FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 3, 2024
OMRÅDE: Söder, Helsingborg **INVESTERING:** 448 Mkr

Den nya anläggningen till miljöteknikföretaget Nederman innehåller ytor för lager, produktion och kontor, men också ett innovationscenter med fokus på produktutveckling och innovation för förbättrad industriell luftfiltrering, ett nytt testcenter, samt ett showroom för att demonstrera bolagets produkter och lösningar.

Fastighet	Yta, m ²	Område	Färdigställande	Investering
Rosengård 130:403	5 300	Jägersro, Malmö	Kvartal 1, 2024	27 Mkr
Armaturen 4	1 600	Centrum, Lund	Kvartal 4, 2024	28 Mkr
Snärskogen 5	3 600	Väla norra, Helsingborg	Kvartal 3, 2024	71 Mkr
Grustaget 1	1 300	Väla södra, Helsingborg	Kvartal 2, 2024	39 Mkr
Värjan 12	2 700	Berga, Helsingborg	Kvartal 3, 2024	43 Mkr
Posten 1	2 000	Gåsebäck, Helsingborg	Kvartal 3, 2024	22 Mkr
Bilrutan 5	9 600	Landskrona, Helsingborg	Kvartal 4, 2024	165 Mkr
Lautrupvang 8	2 400	Ballerup, Köpenhamn	Kvartal 1, 2024	23 Mkr