

Anpassningsförmåga och lyhördhet i föränderliga tider

Ännu ett år med föränderligt omvärldsläge har passerat och kanske ska vi se det som att omställningar är det konstanta. Förändringstakten ökar och vi ser allt snabbare svängningar. Beredskap och medvetenhet är tillsammans med anpassningsförmåga och lyhördhet avgörande faktorer för att hitta möjligheter i nya situationer.

För Wihlborgs, som 2024 firade 100 år, är det ett bekant faktum att vissa tidsperioder präglas av mer osäkerhet än andra. I vår tidslinje som löper över de inledande sidorna går Wihlborgs utvecklingssteg parallellt med såväl världskrig och finanskriser som tider präglade av stark utveckling.

När vi firar de 100 åren har vi tillsammans reflekterat över vad det är som fört oss dit vi är idag och vad vi ska värda för framtiden.

Utvärdering och utveckling

Världsekonomin är global och fastighetsbranschen påverkas mer eller mindre direkt av dess skiftningar. Vi behöver varje dag vara uppdaterade om vad som händer i omvärlden och utvärdera om vi gör rätt saker, men det är viktigt att inte bli uppslukad av spekulationer utan främst lägga vår kraft på att utveckla oss vidare. Det gynnar vårt eget resultat men bygger också stabilitet och motståndskraft på samhällslig nivå. Näringslivet har en viktig roll i att bygga ett robust Sverige.

Vi håller fast vid vår identitet och strategi

Det är inte bara omvärlden som förändras, det gör även fokuset från den finansiella marknaden. Idag är det många som, liksom vi, pratar om styrkan i ett starkt kassaflöde och att sätta belåning mot intjäningsförmåga.

Jag är stolt över att vi på Wihlborgs stått fast vid det vi tror är det långsiktigt hållbara, det som är vår kärna och som med tiden blivit vår strategi. Ett starkt kassaflöde och en tydlig närvaro på en växande marknad. Med vår närvaro på och kunskap om platsen har vi också kunnat fortsätta investera även i tider som är mer utmanande. Väl medvetna om vad som pågår i vår omvärld har vi blicken fäst framåt och trimmar språngbrädan för framtiden. Vår aktivitetsnivå ska vara hög oavsett om det är hinder som ska övervinnas eller en raksträcka som ligger framför oss.

Trots lågkonjunktur och allmän osäkerhet har vi lyckats leverera positiv nettouthyrning alla kvartal även hela 2024,

och samlat har vi den största nyuthyrningen någonsin under ett år med 453 miljoner. Både hyresintäkterna och driftsöverskottet ökade med 8 procent och förvaltningsresultatet med två procent. Men, effekterna av lågkonjunkturen kommer med stor sannolikhet dröja sig kvar 2025 och vi räknar inte med ett renodlat skördeår. Frukten av våra fortsatta satsningar kommer synas än tydligare mot slutet av 2025 och framför allt under 2026 när effekterna av vår goda uthyrning slår igenom.

Det finns alltid något att göra

Att driva företag och utveckling är ett lopp utan målgång. Det gäller att lägga sin kraft rätt och vara beredd att byta teknik för att få god långsiktig utväxling. Det finns alltid något att förbättra, något att skruva på. Ett exempel är Vista (Bläckhornet 1) i Hyllie. Genom ett noggrant arbete med att välja material med lågt klimatavtryck och nära samverkan med alla inblandade i projektet har vi ett utsläpp på 201 kilo CO₂-ekvivalenter per kvadratmeter, att jämföra med Boverkets föreslagna gränsvärden på 385 kilo.

Huset är certifierat med Miljöbyggnad guld 4.0, Well nivå guld och Noll CO₂ och vann "Årets Miljöbyggnad" på Sweden Green Building Awards 2024. Samtidigt har vi byggt ett robust och flexibelt hus med hög gestaltningsmässig kvalitet som kommer kunna bidra positivt till platsen i flera generationer framåt.

För bara några år sedan hade nybyggnadsprojekt generell minst dubbelt så stora utsläpp. Tack vare en annan viktig del av vår strategi – att göra mycket med vår egen organisation och att värda de erfarenheter vi samlar på oss – blir vi ständigt bättre. Samtidigt håller vi oss uppdaterade när det kommer till utvecklingen av material, som är så viktig när det kommer till klimatpåverkan. Idag har grön betong lägre klimatpåverkan än grönt stål och sett till byggnadens hela livscykel är det ett bättre val än att bygga helt i trä.

I början av 2024 tecknade vi vårt största avtal någonsin, med Novo Nordisk på Girostrøget 1 i Høje Taastrup. I Dockan, där Mercedes-Benz lämnar för att etablera sig i Vista, har vi tecknat avtal med Thule Group. I Lund gör vi ett rejält lyft åt två av de så kallade "Betahusen" på Ideon där vi tecknat avtal med chipdesignbolaget Arm. Här bevarar vi den befintliga stommen och lyfter fram den ursprungliga arkitektoniska karaktären samtidigt som Arm får moderna kontorslokaler och närområdet ett uppdaterat inlag.

Genom tät samverkan med kund och kommun och en aktiv roll i marktilldelning och detaljplaner har vi byggt eller är i färd med att bygga nya anläggningar åt Dachser i Landskrona, NOTE Lund, Inpac i Lund och Caldic Ingredients i Malmö. Dachser anläggning uppförde vi på tio månader inklusive projektering.

Verksamheten växer men vi lyckas ändå minska vår klimatpåverkan. I 2024 års upplaga av ESG-utvärderingen GRESB, där vi fortsatt rankas i topp globalt, har vi ökat vårt betyg inom den bedömning som rör projektutveckling från 91 till 97.

Stjärnorna står rätt

Under 2025 kan Öresundsbron med sina 25 år stoltsera med framgångar som att vara en bärande del i Nordens största arbetsmarknadsregion, ökad social, kulturell och ekonomisk integration mellan Sverige och Danmark och med rekord 2024 för trafiken över bron. Dessa framgångar är viktiga förutsättningar för Öresundsregionens och därmed Wihlborgs långsiktiga attraktivitet.

29,9 miljoner passagerare reste via Copenhagen Airport under 2024 vilket är en ökning med 3,1 miljoner jämfört med året innan. Det blir allt tydligare att det rör på sig i Öresundsregionen

I tider av förändring fångar vi möjligheter

De senaste åren har vi varit snabba med att möta efterfrågan på högkvalitativa arbetsplatser med fokus på medarbetarnas behov. Idag får vi lika många tekniska frågor som funderingar kring hur man skapar trivsel och produktivitet och därmed blir en konkurrenskraftig arbetsgivare.

Vi ser också till att fånga bra förvärvsmöjligheter när de dyker upp. I februari 2025 ingick vi avtal om vårt största förvärv någonsin med åtta fastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg. Bra lägen, bra innehåll i förvaltningsportföljen och utvecklingsfastigheter i Lund precis där några av våra senaste framgångsrika projekt är genomförda.

Det närmsta året kommer vi bland annat att ha fokus på att bredda bearbetningen av hyresmarknaden, verka för att få fler huvudkontor att etablera sig i regionen, fördjupa samarbetet med våra befintliga hyresgäster med attraktiva produkter och rådgivning, ytterligare minska vår klimatpåverkan och vidareutveckla våra segment och geografiska kluster.

Exakt vad som väntar runt nästa hörn kan vi inte veta säkert, men några saker är jag säker på. Vi fortsätter att hitta nya lösningar för oss, för våra hyresgäster och för våra städer. Vi har anpassningsförmågan som behövs när förutsättningarna är ovissa. Och Öresundsregionen, den har den bästa tiden framför sig. Vi har bara börjat vår resa.

Malmö, mars 2025
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör

”

Trots lågkonjunktur och allmän osäkerhet har vi lyckats leverera positiv nettouthyrning även hela 2024.

Ulrika Hallengren, vd

