

Wihlborgs i Lund



34
Fastigheter

755 Mkr
Hyresvärde

9 154 Mkr
Fastighetsvärde

273 000 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. År 2023 utsågs Lund till Sveriges miljöbästa kommun av tidningen Aktuell Hållbarhet och nobelpriset i fysik tilldelades Anne L’Huillier som är verksam vid Lunds universitet.

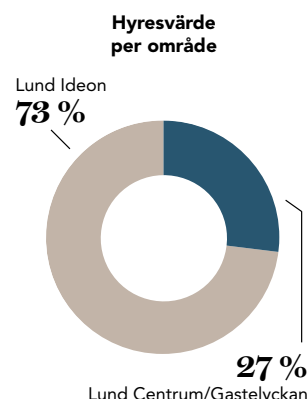
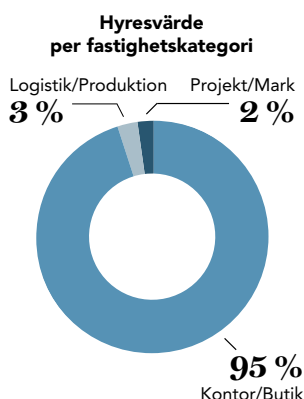
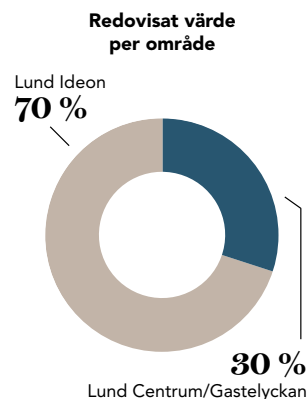
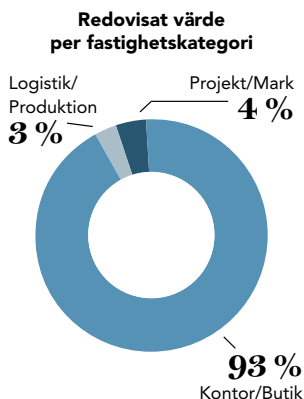
Den långa traditionen av forskning och entreprenörskap har lett till att många företag, både världsledande internationella jättar och nystartade småföretag, etablerat sig i staden. Här finns många exempel på företag som lever i symbios med universitetet, inte minst innovationsparken Ideon Science Park där Wihlborgs äger merparten av fastigheterna.

Några av de viktigaste företagen i Lund är Axis Communications, Ericsson, Tetra Pak och Alfa Laval. Under 2025 kommer Saabkoncernen att koncentrera sin verksamhet i Skåne till ett

nytt kontor i området Brunshög med 800 arbetsplatser. Även universitetet och universitetssjukhuset är viktiga arbetsgivare.

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. spår-vägsträckningen från Lund C, via sjukhusområdet, Ideon och Brunshög ända till slutdestinationen Science Village i nordöstra Lund. Ett helt nytt sjukhus, den största sjukvårdsinvesteringen i Sverige hittills, kommer att byggas på Smörlyckan mellan Ideon och nuvarande sjukhus och stå klart runt år 2040.

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.

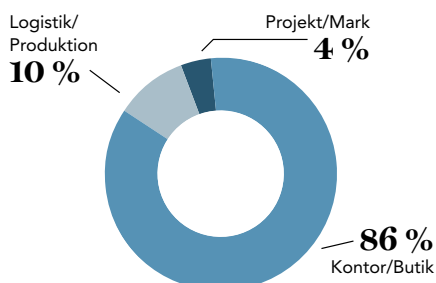


Lund Centrum

86 000 m²

Fastigheter: 14 st
Hyresvärde: 202 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

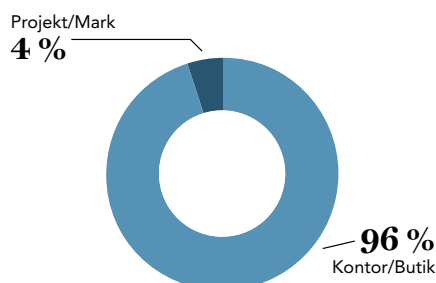


Ideon

187 000 m²

Fastigheter: 20 st
Hyresvärde: 553 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.

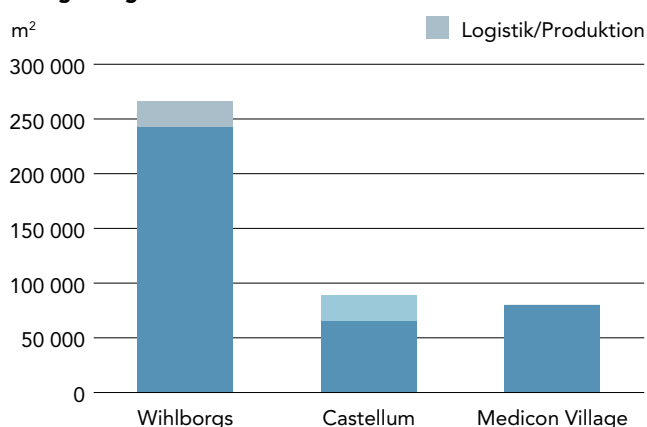
Lund har tidigare haft begränsade möjligheter att möta efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrum. Nu byggs det däremot på fler centrala lägen, med historiska bevarandebestånd i åtanke.

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, Brunnsberg och Science Village och de drygt 30 fastigheter vi idag har längs Kungskapsstråket.

Många företag visar intresse för Lund och kommunen har ett allt starkare näringslivsfokus. 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.

Wihlborgs är en aktiv part i "CoAction Lund", en kraftsamling ledd av Lunds kommun med målsättningen att Lund ska vara klimatneutralt 2030. Under 2023 tilldelades CoAction medel från Vinnova för att bli en av två piloter som ska gå i bräschen nationellt med spjutspetsprojekt inom energi och mobilitet. Mellan Alfa 3-6 (Studentkåren 2) och Blekingska nationens

Fastighetsägare Lund 31 december 2023



studentboende bygger Wihlborgs ett likströmsnät som gör det möjligt för byggnaderna att dela på energin från batteri respektive solcellsanläggning. Läs mer om projektet på sid 39.

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.



Utnämningen till Årets miljökommun och Nobelpriset i fysik har under året stärkt Lunds placering på kartan både nationellt och internationellt.

Maria Ivarsson, regionchef Lund

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.

På Mobilvägen och Scheelevägen har vi arbetat metodiskt med att köpa fastigheter med 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.

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, Probi, Avensia, Flatfrog, Trivector och Sigma Connectivity.

Ideon

Kännetecknande för Ideon är de många utvecklingsbolag som kontinuerligt växer och behöver vår hjälp med att förändra sina lokaler. På angränsande Brunnhög blir Saab Kockums år 2025 grannar med Axis som expanderar, vilket skapar förutsättningar för en spännande utveckling i området.

Under 2023 tecknade medieföretaget BTJ avtal om 1 300 m² och EY om 790 m² i Cube (Nya Vattentornet 4). Här har bottenplan gjorts om för att bli en mer levande plats, med bl.a. frisör och café. I Node (Nya Vattentornet 2) flyttar Sigma Industry in på 790 m² och Rockwell Automation på 420 m². Wihlborgs delningskoncept för mindre bolag som vuxit ur det traditionella kontorshotellet, "Workspace+", i Node har varit mycket efterfrågat.



I mars anordnades Sveriges Innovationsriksdag på Ideon i Lund, som Wihlborgs var med och stöttade.

Här har bl.a. Elkraft Sverige tecknat avtal om 220 m².

I Vätet 1 har Lunds universitet tecknat avtal om 960 m² och i Syret 7 NanoEcho om 410 m².

I Space (Kunskapen 1), alldeles intill spårväghållplatsen och det nya torget, har havredryckstillverkaren Oatly flyttat in på 3 000 m². Läs mer om NollCo₂-certifieringen av Space på sid 71. 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.

Centrum/Gastelyckan

Under 2023 nyinvigdes anrika Raffinaderiet 3 efter en omfattande renovering. Det gamla sockerraffinaderiet inrymmer nu moderna kontor för mindre bolag, ett segment som tidigare saknats i centrala Lund. Här har bl.a. Coitech (310 m²), DVel (240 m²), Puls Solutions (150 m²), Mazar (220 m²) och Aktea (110 m²) tecknat avtal under året, vilket innebär att fastigheten är så gott som fullt uthyrd.

Bytarebacken 39 mitt emot centralstationen blev med Specialisttandläkarna och delikatessbutiken Italianissimo (totalt 190 m²) fullt uthyrd.

I Töebacken 7 har Specialfastigheter tecknat avtal om 690 m².

I december flyttade nätauktionsföretaget Klaraviks utvecklingsverksamhet in på 550 m² och PSD Vision på 320 m² i närliggande Posthornet 1. Befintliga hyresgästen Trivector fick här utmärkelsen Sveriges cykelvänligaste arbetsplats av Cykelfrämjandet, med en bra cykelparkering som avgörande framgångsfaktor.

Ettapp 2 av Posthornet, som innebär att vi skapar ytterligare en kontorsfastighet med stora, flexibla och moderna kontorslokaler, pågår fram till 2025. När denna färdigställs kommer vi att ha fastigheter längst hela järnvägen från stationsområdet till Kung Oscars bro.

På Tomaten 1 på Hasslanda togs det första spadtaget för den industrialanläggning som uppförs åt kontraktstillverkaren Inpac. Tomaten 1 blir den första byggnaden i världen att innehålla fossilfritt stål. Läs mer om detta på sid 40. Intill planeras för nästa etapp med möjlighet till nybyggnation för verksamheter inom lager, logistik och produktion.

Framtida utveckling

Lunds nya spårväg har en av sina stationer vid Ideontorget. Här planerar vi att bygga kontorshuset Zenit om 16 000 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 Brunnhög blir verklighet kommer uppemot 40 000 människor bo och arbeta här. Ambitionerna är höga – Brunnhög ska hysa världens bästa forsknings- och innovationsmiljö och vara ett skyltfönster för hållbart svenskt stadsbyggnad.

Hösten 2023 togs det första spadtaget för Västerbro, ett utvecklingsområde väster om järnvägen där Wihlborgs har flera fastigheter. Området, som idag till stor del består av industrier och olika verksamheter, ska fram till 2040 utvecklas till en modern, hållbar och blandad stadsdel.



Stefan Borg

Vd, SiB Solutions (t.h.) Här tillsammans med de andra grundarna: t.v. Lennart Bergström och Staffan Persson

Alfa 3-6 (Studentkården 2), Lund
280 m² kontor

Ideon hotspot när lagerhantering och hållbarhet revolutioneras

”En SiB Solutions-kund sparar pengar, värnar miljön och stärker sin affärsposition genom att tillhandahålla fler och fler prickfria leveranser i rätt tid. Men, vår förmåga att ständigt utvecklas och försvara en plats i logistikteknologins framkant, kräver mycket av oss och sammanhanget vi verkar i.” Det menar Stefan Borg, vd på Ideon-baserade SiB Solutions.

På bara några få år har SiB Solutions växt från ett par skrivbord i inkubatorn på Ideon Science Park, till att idag bestå av arbetsplatser för närmare 30 medarbetare. Dotterbolagen i Nederländerna, Storbritannien och USA oräknade.

– Bland våra kunder finns en rad väl etablerade och namnkunniga företag, både här i Sverige och utomlands. Och vi växer stadigt, säger Stefan Borg.

Fortfarande är det på Ideon Science Park och i Wihlborgs Alfa 3-6 som SiB Solutions bedriver utveckling och har sitt huvudkontor. Verksamheten är kunskapsintensiv, pådriven bland annat av den snabba tekniska utvecklingen, uppkomsten av nya och ibland disruptiva affärsmodeller samt samhällets krav på reell, grön omställning.

Video-analys och AI i symbios

– Logistikintensiva företag befinner sig i ett läge där kraven på effektivisering, trygghet och hållbarhet sammanfaller. I våra kunders verksamheter är logistik ett kritiskt element i affärsmodellen, en viktig beståndsdel för framgång och konkurrenskraft. Även mindre störningar i leveranskedjan riskerar att påverka deras lönsamhet och leda till goodwill-tapp.

– Med våra tjänster, som är baserade på intelligent video och artificiell intelligens, är det möjligt att upptäcka, rapportera och undvika felleveranser, returerna och onödiga extra-transporter. Det i sin tur bidrar till att kundernas totala klimatavtryck kan hållas på låg nivå.

Rätt sammanhang

Alfa 3-6 i Ideon Science Park var det första huset att etableras i den numera så välkända forskarbyn. Byggnaden ingår i Wihlborgs bestånd av kommersiella fastigheter och inrymmer såväl start-ups som etablerade företag, främst inom tech-sektorn.

– Att befinna sig i sammanhang och miljöer präglade av kreativitet, know-how, olika forskningsprojekt och driv, smittar av sig. Ända sedan vi tog våra första kvadratmetrar i besittning 2017, har vi upplevt hur närvaron här på Ideon medfört att vi alltid varit, och är, välkomna att ventilera idéer och utmaningar. Dels med andra verksamheter i Ideon-familjen, dels med Wihlborgs som engagerat hjälpt oss att växa och utvecklas.

– Wihlborgs är proaktiva i sitt agerande gentemot oss som hyresgäst och det underlättar när man växer snabbt, mycket och vill göra det så bekymmersfritt som möjligt.