

Marknad och trender

Öresundsregionen stärker sin position

Som en sammanbindande länk har Öresundsbron i över 20 år bidragit till att överbrygga gränser och ge förutsättningar för integration mellan Sydsverige och östra Danmark på många olika plan. Øresundsindex (november 2023), som Øresunds-institutet tar fram på uppdrag av Øresundsbro Konsortiet, visar att antalet personresor över Öresunds växer och slår nya rekord.

Öresundsregionens geografiska läge innebär en naturlig position som logistikknutpunkt för transporter till och från de skandinaviska länderna. När Fehmarn Bält-tunneln mellan Tyskland och Danmark står klar 2029 stärks denna position ytterligare. Tunneln banar väg för en konkurrenskraftig storregion med cirka nio miljoner invånare. Res- och transporttider minskar markant och positiva effekter förväntas på integration, tillväxt, antal arbetstillfällen, turism, forskning och kultur.

Attraherar kompetens

I Öresundsregionen bor cirka 4,2 miljoner invånare, vilket gör den till Nordens största och tätast befolkade storstadsregion. Som den storstadsregion Öresundsregionen är attraherar den unga och välutbildade människor, vilket gynnar de många kunskapsintensiva företagen där kompetens är avgörande. Det finns 13 universitet, universitetsfilialer och svenska högskolor i Öresundsregionen med över 145 000 studenter. Inkluderas även danska högskolor och yrkeshögskolor finns 19 lärosäten med 187 000 studenter.

Större lokala arbetsmarknader bidrar till ökad flexibilitet som gynnar både företagen och medborgarna. I Danmark råder stor brist på arbetskraft inom såväl offentlig som privat sektor och svenskar är efterfrågade på arbetsmarknaden.

En viktig faktor för att både attrahera och skapa kompetens är kvalificerad forskning. I Öresundsregionen finns forskningsinstitut i världsklass inom områden som teknik och life science, där MAX IV och kommande European Spallation Source (ESS) med anläggning i Lund och datacenter i Köpenhamn kan nämnas som framstående exempel.

Danska investeringar i life science de närmaste åren uppgår till 80 miljarder DKK, motsvarande 120 miljarder SEK.

Utbyggnad av infrastruktur

En gemensam infrastruktur är grundförutsättningen för en gemensam region. När jobbpending och godstransporter flyter skapas också förutsättningarna för fungerande integration. I Köpenhamn pågår fram till 2025 utbyggnaden av den så kallade Letbanen som förbinder city med kranskommunerna. I Köpenhamn finns också Nordens största flygplats, Copenhagen Airport, som efter den pågående utbyggnaden får kapacitet för 40 miljoner passagerare om året. Copenhagen Airport genererar samhällsekonomiska vinster motsvarande 114,8 miljarder kronor, varav 97 miljarder hamnar i Östdanmark och 18 i Skåne och Halland, visar en rapport från Greater Copenhagen.

För att möta de ökande trafikvolymerna, och undvika flaskhalsar, undersöks förutsättningarna för fler fasta Öresunds-förbindelser. Såväl en Öresundsmetro mellan Malmö och Köpenhamn som en fast förbindelse för bil och passagerartåg mellan Helsingborg–Helsingör utreds.

Dessa satsningar kommer att bidra till regionens fortsatta utveckling genom kortare restider som skapar nya möjligheter att pendla, studera och arbeta och möjliggöra fler godstransporter på järnväg vilket sammantaget främjar hållbara transporter.

Samarbete för att ta tillvara potentialen

Det bedrivs ett aktivt samarbete mellan olika aktörer med intressen i Öresundsregionen. Främst är detta lokala aktörer, men även på nationell nivå påverkar aktörer såsom Nordiska rådet, Nordiska Ministerrådet och Gränshinderrådet utvecklingen i regionen. Greater Copenhagen Committee består av 85 kommuner och fyra regioner och är ett politiskt samarbetsorgan som arbetar för en hållbar och integrerad Öresundsregion.

Det finns även ett antal nätverksorganisationer som vill bidra till att utveckla Öresundsregionens fulla potential. Som exempel kan nämnas Øresundsinstitutet, String, Øresundsmetro Executive, Medicon Valley Alliance och Centrum för Öresundsstudier.

Det dansk-svenska skatteavtalet, gränshinder och fasta förbindelser är tre exempel på aktuella frågor som just nu diskuteras, utreds och förhandlas om i Öresundssamarbetet.



3 h

Tågresa år 2029 mellan Malmö–Hamburg via Fehmarn Bält-förbindelsen



26 %

Sveriges och Danmarks samlade BNP produceras i Öresundsregionen



4,2

Miljoner invånare i Öresundsregionen



18 000

Dagliga pendlare över Öresundsbron

Hyres- och transaktionsmarknaden 2023

Precis som 2022 blev 2023 ett turbulent år med fortsatt geopolitisk oro. Inflationen toppade vid årsskiftet 2022/2023 och har sedan dess fallit. Snabba räntehöjningar under året har på slutet förbytt mot förväntningar på räntesänkningar vilket avspeglas i fallande långräntor. Enligt Konjunkturinstitutet befinner sig svensk ekonomi i lågkonjunktur som förväntas fördjupas under 2024. Den höga inflationen och de högre räntorna påverkar främst räntekänsliga hushåll och bostadsbyggandet. BNP-tillväxten för Sveriges viktigaste handelspartners förväntas vara svag under 2024, med ökad tillväxt förväntad först 2025.

Handelsbanken förutspår i sin konjunkturrapport att svensk ekonomi kommer uppleva en mjuklandning och att BNP-tillväxten är oförändrad 2024 (+0,1 procent), men att den tar rejäl fart 2025 och 2026 (+2,4 procent respektive +2,5 procent). Arbetsmarknaden har svalnat men bedöms kunna få fart igen 2025 när räntan kommer ner och finanspolitiken förväntas bli expansiv. En risk på nedsidan är stigande fraktpriser. Handelsbanken spår en fortsatt försvagning av arbetslösheten 2024, vilket syns tydligt i Arbetsförmedlingens statistik där antalet arbetslösa i Skåne län har ökat från 8,7 procent i oktober till 9,0 procent i december. Ökningen har varit högre i Malmö och Helsingborg, medan Lund har haft en lägre ökningstakt.

I Silf/Swedbanks inköpschefsindex steg indikatorn för tjänstesektorn till 51,8 i januari 2024, vilket är den högsta nivån sedan juli 2023. Detta tyder på viss ljusning i sektorn, dock med fortsatt svagt orderläge. För industrin minskade indikatorn till 47,1, men befinner sig i en stigande trend från låga nivåer.

Enligt Danmarks Statistik var den årliga inflationstakten endast 0,7 procent i december och kärninflationen på 2,6 procent. SEB konstaterar i sin senaste utsiktsrapport att Danmark haft mer motståndskraft än Sverige. Danmark förväntas ha en ökande BNP-tillväxt på 1,5 procent för 2024 och 3,0 procent för 2025.

Hyresmarknaden

I SEPREF:s (the Swedish Property Research Forum) konsensusprognos för det fjärde kvartalet 2023 ökar topphyran i Malmö med 75 kr/m² mot tidigare kvartal till 3 175 kr/m². Avkastningskravet på bästa läge har ökat från 4,6 procent under föregående kvartal till 4,75 procent i det fjärde kvartalet. Majoriteten tror på fortsatt stigande avkastningskrav och oförändrade hyror det kommande året. En undersökning från Citymark visar att andelen sysselsatta i kontorsintensiva branscher i Malmö har ökat med 2,4 procent under de tre första kvartalen 2023. Tillväxten är jämförbar med Göteborg men ungefär 1 procentenhet starkare än i Stockholm.

Enligt lokalförmedlingsportalen Ejendomstorvet redovisas en genomsnittlig kontorshyra i Storköpenhamnsområdet på 1 264 DKK/m², vilket är upp 10 procent mot årsskiftet 2022/2023, och en vakansgrad som sjunkit från 5,8 procent vid årsskiftet 2022/2023 till 4,9 procent. Colliers redovisar hyror på 1 250 DKK/m² i samma områden och en direktavkastning på 5,25 procent, upp från 5,13 procent i tredje kvartalet.

Fastighetsmarknaden

Enligt Colliers har den svenska fastighetsmarknaden omsatt 88 Mdkr under 2023, vilket är en minskning med 57 procent jämfört med året innan. En av få transaktioner på den skånska marknaden var PEAB:s försäljning av kontorsfastigheten "the Corner" på Hyllie för 420 mkr (56 500 kr/m²). I Danmark uppgick volymen 2023 till 38 miljarder DKK, vilket är en minskning från 86 miljarder DKK 2022. I november förvärvade AP Ejendomme två kontorsfastigheter från Corem för cirka 2,5 miljarder DKK och i december förvärvade pensionsbolaget Pensam 26 000 m² kontor på Islands Brygge från ALFA Development.

Källa: Colliers, Newsec, Citymark, SEPREF

”Nya fina lokaler redo”

Martin Sääf, analys- och transaktionschef på Wihlborgs, kommenterar hyres- och transaktionsmarknaden 2023 och framåt.

Hur var transaktionsåret 2023 och hur blir 2024?

Vi har haft kraftigt stigande räntor, som kom ner under slutet av året, men trots allt med en betydande inflationsoro. Osäkerheten har gjort att likviditeten på transaktionsmarknaden minskat betydligt. Köpare och säljare är fortfarande ganska långt från varandra i flertalet affärer men jag tror det vänder när vi får lite bättre visibilitet på räntemarknaden. Annars är det viktigaste för oss den lokala utvecklingen på hyresmarknaden, där vi sett god hyresutveckling under året och stabila vakanser. Det är en trygghet när vi är inne i en lågkonjunktur.



Hur har Wihlborgs investerat under 2023?

Wihlborgs affär vilar stadigt på tre ben; förvaltning av befintliga fastigheter, projekt och transaktioner, där det förstnämnda alltid är viktigast. Varje gång vi ska investera en krona väger vi noga vart vi ska göra det. Under 2023 prioriterade vi både investeringar i befintliga fastigheter och att starta flera större projekt. Vi satsar fortsatt mycket på projekt så att vi har nya fina lokaler redo när konjunkturen vänder, förhoppningsvis redan i slutet av 2024 eller början av 2025.

Hur tänker Wihlborgs kring förvärv?

Vi förvärv fastigheter i linje med vår strategi att bygga upp kluster med fastigheter i attraktiva områden och där vi har möjlighet att bidra med något till fastigheten. Det är superspännande att se hur våra idéer blir verklighet när vi använder allt från vår samlade kunskap som ger t.ex. driftsbesparing, en proffsig projektavdelning och investeringskapacitet, till att vi har en hyresgäst som vi vet har förändrade behov och behöver nya lokaler. Vår stora styrka ligger just i vår klusterprofil och att vi har egen kunnig personal.



Anna Möller, stadsbyggnadsdirektör i Helsingborg, Hans Juhlin, stadsbyggnadsdirektör i Lund och Vesna Vasiljkovic, plan- och strategichef i Malmö ser ett stort värde i att städerna kompletterar varandra och samverkar i såväl stort som smått.

Tre starka städer med gemensamma visioner

Modiga Helsingborg, innovationstäta Lund och kreativa Malmö. När Wihlborgs samtalar med stadsbyggnadsprofiler från de tre städerna är det tydligt att det är städernas unicitet och närheten till varandra som ger regionen en särprägel. Och kanske är det dags för ett nytt, större gemensamt projekt?

Tre städer med olika karaktär, korta pendlingstider och närhet till kontinenten. Anna Möller, stadsbyggnadsdirektör i Helsingborg, Hans Juhlin, stadsbyggnadsdirektör i Lund och Vesna Vasiljkovic, plan- och strategichef i Malmö delar samma bild av vad som gör regionen så speciell.

– Här kan medlemmar i samma familj jobba på olika orter och samtidigt ha en fantastisk livskvalitet. Det ger tillgång till en stor arbetsmarknad med stora valmöjligheter när det kommer till bostadsort, säger Anna Möller.

Här föregår Helsingborgs stad med gott exempel med ett eget satellitkontor i Malmö och möjlighet för grannkommuner att sitta och arbeta från Helsingborg.

Vesna Vasiljkovic, som representerar en stad med 186 olika nationaliteter, ser variationen i skåningarnas bakgrund som en stor tillgång.

– Med de internationella forskningsmiljöerna, kulturproduktionen och invånare med olika härkomst har vår region en global förankring på riktigt. Tänk bara på alla dessa personers nätverk runt om i världen, vilken potential det ligger i det, säger Vesna Vasiljkovic.

Kompletterar varandra

Ett visst mått av konkurrens mellan städerna kan vara sunt för att utmana sig själv och andra, men det är genom att komplettera varandra och samverka i såväl stort som smått som en framgångsrik helhet kan skapas. Det är Anna Möller, Hans Juhlin och Vesna Vasiljkovic helt överens om.

– Jag tror att vi skulle kunna jobba än mer med våra olika karaktärer så att vi inte blir för lika, utan istället satsa på att växa inom olika områden och förstärka identiteterna, säger Hans Juhlin.

Utbytet mellan städerna är viktigt inte minst för att uppnå mål om klimatneutralitet, menar Anna Möller.

– Även om vi har valt lite olika vägar har vi samma mål. Redan idag har vi täta diskussioner om metoder och vägval, men vi kan bli ännu bättre på att ställa samma typer av krav när det byggs nytt, inspireras av varandra när det kommer till återbruk av äldre stadsdelar o.s.v.

– Här kan vi också hjälpas åt att driva lagstiftningen framför oss för att kunna förenkla och underlätta innovativt samhällsbyggande i framkant, fyller Hans Juhlin i.

Gemensamma behov

För att de tre städerna ska kunna erbjuda möjligheten att bo på en plats och arbeta på en annan krävs bra infrastruktur – en annan gemensam och angelägen fråga.

– Det blir påtagligt för oss själva varje dag hur viktigt det är då vi har egna medarbetare som pendlar från olika håll, säger Hans Juhlin.

– Rörligheten, både mellan och inom städerna, är väldigt viktig för att få till en väl fungerande arbetsmarknad, säger Vesna Vasiljkovic.

– Stora projekt tar tyvärr mycket lång tid att få in i de nationella planerna och har därefter lång planeringstid. Vi är helt beroende av att de kommer till stånd, men det är tuffa tidshorisonter och där blir vi starkare tillsammans, säger Anna Möller.

Målen att få fler företag, fler växande företag, fler i arbete och en mer innovativ region är i högsta grad desamma för de tre städerna. Stadsbyggnadskollegorna nämner satsningarna på forskningsanläggningarna ESS och MAX IV som goda exempel på när de tre städerna mobiliserat tillsammans.

– Det är investeringar som haft positiv inverkan på tillväxt och attraktionskraft för oss alla, säger Vesna Vasiljkovic.

De är överens om att det kan vara dags att börja planera för nästa storprojekt, och gör associationer till de stora industri-satsningar som pågår i norra Sverige.

Stadsplanering som utmanare och socialt kitt

Hur vi bygger våra städer har stor betydelse för både attraktionskraften och sammanhållningen.

– Det gäller att tänka i termer av platser från början, och fokusera på att få till ett bra innehåll så att företag och människor verkligen vill vistas där. Det handlar inte minst om de sociala delarna med utrymme för idrott och kultur. Och för att få till innovation och nytänk krävs det också att man vågar gå före i några stadsdelar och testar de där oprövade korten, säger Anna Möller.

– Vi vill få till brokiga, inbjudande miljöer med många olika funktioner som kombineras till en rik stadsupplevelse. Verksamheter är viktiga och vi behöver i våra städer skapa utrymme för både avancerad innovation och kreativa näringar och för små verksamheter, säger Vesna Vasiljkovic.

– När man talar förtätning handlar det inte bara om att skapa en attraktiv stadskärna, utan att fortsätta utveckla miljonprogramsområden, verksamhetsområden och inte minst våra mindre samhällen. Att förtäta handlar mycket om att förädla och läka ihop redan bebyggda miljöer. Det är ett hållbart

sätt att hantera tillväxt. När vi bygger nya stadsdelar måste det vara områden som är trevliga att vara i och som står ut från mängden. Innehåll och blandning av funktioner är viktigt säger Hans Juhlin.

Vesna Vasiljkovic (Malmö) om

- **Helsingborg:** "En väldigt modig stad med en tydlig entreprenörsanda. H22 är ett bra exempel på det."
- **Lund:** "Den starka akademiska grunden är speciell och innovationstätheten svårslagen även ur ett internationellt perspektiv. Domkyrkoforum tycker jag är en riktigt häftig förtätning."

Anna Möller (Helsingborg) om

- **Malmö:** "En inspirerande stad med en härlig kulturell mångfald som tillsammans med Köpenhamn lockar stora företag till regionen. En storstad i behändigt format."
- **Lund:** "Ett viktigt akademiskt fäste för hela regionen som gör regionen intressant för forskning och utveckling på högsta nivå."

Hans Juhlin (Lund) om

- **Helsingborg:** "En stad med stark arkitekturtradition, attraktiva stads- och boendemiljöer och goda kommunikationer. Gör skäl för namnet Sundets pärla."
- **Malmö:** "En storstad som attraherar många unga tack vare det breda utbudet av arbetsplatser och kultur."



Andreas Ivarsson, projekt- och utvecklingschef på Wihlborgs (mitten) i samtal om stadsplaneringens roll i de tre största skånska städerna.

Science Village – ett världsledande forskningsområde

I Science Village i Lund får de två största forskningsanläggningarna i Sverige sällskap av allt fler aktörer inom näringsliv, forskning och akademi. Rätt spelat kan denna utveckling ge större effekter för regionen än vad Öresundsbron gett, menar Christian Lindfors, vd på Science Village.

Under ett antal år stod MAX IV-laboratoriet och European Spallation Source (ESS), båda världsledande med sin kraftfulla teknik, ganska ensamma på Brunnsdalen i norra Lund. Nu har flera företag flyttat dit och intresset är fortsatt stort, inte minst från bolag med fokus på materialforskning. Tillsammans med Lunds universitets successiva etablering är Science Village på väg att bli ett verkligt nav för forskning, utbildning och innovation.

– Vi kommer att få många fina horisontella kopplingar mellan forskningsanläggningarna och företagen här utifrån ett materialforskningsperspektiv. Även tillverkning av medicin, nya matproteiner och halvledare är näringsområden som sticker ut, säger Christian Lindfors om områdets profil.

I Science Village har Wihlborgs uppfört Space (Kunskapen 1) och planerar för ytterligare ett innovations- och kontorshus, Spektra (Vetskapen 1). Utöver detta har Wihlborgs en option om ytterligare 12 000 m² BTA i området.

Nästa stora forskningsinfrastruktur i området blir Nanolab Science Village, en forskningsanläggning för tillverkning av mikro och nanokomponenter. En slags "atomslöjdsal" med unika möjligheter till forskning och samverkan med industri med målet att förbättra förutsättningarna för människors liv och klimat genom nanoteknik.

Inom de närmsta två åren kommer byggrätter motsvarande 120 000 m² att komma ut på marknaden. Totalt kommer området att kunna erbjuda 400 000 m² för olika typer av etableringar.

En ny stadsdel med unika värden

Med spårvägen som går frekvent mellan området och de centrala delarna av Lund, rekreativområden, "science lounges", där besökare kan få en inblick i verksamheterna som bedrivs, torg, uteserveringar och möjligheter att anordna större arrangemang, tar Science Village alltmer form av en stadsdel.

Just sammanhanget som Science Village befinner sig i är det som gör att området står starkt i den internationella konkurrensen, menar Christian Lindfors.

– Vi ligger stadsnära, har goda kommunikationer med 3,7 miljoner invånare inom en timmes resa, kust och natur och närhet till flygplatser. Livskvalitet är en tungt vägande faktor vid etableringar och när vi lägger hela pusslet med alla faktorer skulle jag säga att vi har bättre nyckeltal än de flesta andra alternativ. Den höga densiteten och mångfalden av kvalitéer i regionen är verkligen speciell och innebär också att det som händer här kommer att ge tydliga spill over-effekter för andra närliggande städer.

Christian Lindfors lyfter pandemin som en ögonöppnare för att det är svårt att driva utvecklingsarbete på distans. Något som påverkat efterfrågan i Science Village.

– Vi behöver kapabilitet och möjlighet till genomförande på en och samma plats. Många vill ha både kontor och labb, närhet till andra liknande verksamheter och ett sammanhang som attraherar medarbetare. Den här flexibiliteten jobbar vi hela tiden med att värna och utveckla.



Christian Lindfors, vd för Science Village, framför Space (Kunskapen 1).

Mänskliga behov i centrum på arbetsplatsen

Människor har olika behov och de växlar både mellan individer och under en arbetsdag. För att må bra och prestera på topp behöver vi utrymmen för såväl samarbete och social samvaro, som för återhämtning och koncentration. Något som lätt glöms bort i utformningen av arbetsplatser, menar Anna Nambord, arbetsplatsrådgivare på Wihlborgs.

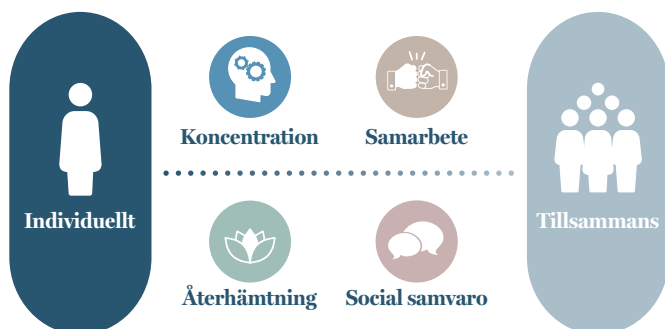
Syner och förväntningarna på arbetsplatsen har förändrats mycket de senaste åren. Flexibilitet, med möjlighet att jobba från flera platser är en tydlig förväntan bland tjänstemän idag. Samtidigt vill de flesta också ha en känsla av sammanhang och personlig kontakt med sina kollegor.

– För att balansera den paradoxen behöver man ställa om till att ha mer varierade och kreativa miljöer, menar Anna Nambord.

Hon ser också att det finns en risk att man förenklar kontorets roll och fokuserar övervägande på det sociala sammanhanget, men det är mer komplext än så.

– Man ska inte behöva jobba hemifrån för att kunna koncentrera sig, vilket inte ens alla har förutsättningar att göra. Genom att utforma miljöer utifrån mänskliga behov, som varierar beroende på roll, personlighet och mående, vid planeringen av ett kontor, arbetar man också med inkludering.

Anna Nambord brukar hänvisa till en enkel modell som arbetsgivare kan checka av mot, efter att basfunktionerna setts över:



Samarbete

”Se till att ha platser på kontoret där man kan arbeta tillsammans. Gärna rum som kan möbleras om och anpassas för olika evenemang eller utbildningar kompletterat med flera mindre rum för spontana möten. Det är viktigt att rummen är utrustade med bra digital utrustning för högkvalitativa hybridmöten. Tänk varierad möblering och inte bara traditionella långbord.”

Social samvaro

”Genom att planera för naturliga flöden i kontorsmiljön kommer kollegor att stöta på varandra spontant, så kallade



Anna Nambord, arbetsplatsrådgivare på Wihlborgs.

”happy accidents”. Var inte rädd för att skapa passager där man ofta rör sig. Lika viktigt är det att ha plats för planerade sociala träffar, kanske en soffgrupp eller en caféyta där man kan ha kontorsmöten, Ted talks eller en AW.”

Koncentration

”Mindre kontorsrum som är avsedda för en eller ett fåtal personer är en bra lösning för den som vill gå undan och arbeta eller ta ett telefonsamtal. Extra viktigt i dessa fokusrum är ljudisolering och bra ljus, samt att det är en riktigt bra ergonomi.”

Återhämtning

”Återhämtning under arbetsdagen är otroligt viktigt för att kunna prestera och kan se olika ut från person till person. För en del handlar det om sociala relationer och utrymmen för skratt. För andra om att få sitta och pussla en stund. Grönska och dagsljus har också inverkan på vårt välmående.”

Wihlborgs har för tredje gången sedan 2020 tagit fram en rapport om medarbetarnas och arbetsgivarnas inställning till arbetsplatsen. Underlaget utgörs av 5 500 inlägg på sociala medier från privatpersoner, 2,1 miljoner sökningar och 5 300 inlägg på sociala medier från de 50 största företagen. Rapporten visar på en alltmer mångfacetterad roll för kontoret, där kontoret behöver uppgraderas för att kunna tillgodose medarbetarnas behov. Inte minst med miljöer där medarbetaren kan arbeta koncentrerat eller hämta energi. Rapporten ”För allas bästa” finns att ladda ner via QR-koden.





MAX IV i Lund