ØRESUNDS INSTITUTTET
ANALYS

KONTORS-MARKNADEN I ÖRESUND

Byggprojekt och efterfrågan

Hög byggtakt av nya kontor på båda sidor sundet

Vakansen i Köpenhamn högsta på fem år

Fokus på individuella behov i framtidens kontor

Sekretariat
Jenny Andersson, biträdande chef och senioranalytiker
Kristoffer Dahl, analytiker Greater Copenhagen Life Science analysis initiative
Sofi Eriksson, analytiker och reporter
Erik Ottosson, analytiker och reporter
Sofie Paisley, koordinator och kommunikatör
Anna Palmehag, analytiker och reporter
Hanna Quick, praktikant
Johan Wessman, vd och chefredaktör
Thea Wiborg, chef för externa relationer och senioranalytiker

En analys från oberoende Øresundsinstituttet.
Øresundsinstituttet står ensamt för rapportens analys och slutsatser.

Rapporten är skriven av Jenny Andersson.

Layout: Øresundsinstituttet
Foto: News Øresund, om inte annat anges. Omslagsfoto: News Øresund

© Øresundsinstituttet – genom Öi Service AB – 14 september 2021

ØRESUNDS INSTITUTTET

ØRESUNDSINSTITUTTET är ett oberoende dansk-svenskt kunskapscentrum som genom analyser, konferenser och medieverksamhet bidrar till en ökad kännedom om utvecklingen i regionen. Verksamheten drivs utan vinstintresse och med finansiering av ett närmare 100-tal medlemmar från stat, regioner, kommuner, universitet, högskolor och det privata näringslivet.

Östergatan 9 B | 211 25 Malmö | +46 (0) 40 30 56 30 | info@oresundsinstituttet.org | www.oresundsinstituttet.org

FÖRORD

Fastighetsmarknaden i Öresundsregionen har fortsatt att visa sin styrka under coronapandemin men det syns samtidigt många tecken på att marknaden är på väg att förändras nu när alla hemarbetande kontorsanställda återvänder till sina arbetsplatser.

Byggaktiviteten ökar och oavsett om jag besöker Malmö, Lund, Helsingborg eller Köpenhamn är det en imponerande mängd byggkranar och nya fastighetsprojekt som jag möter. I Köpenhamn diskuteras nya Metrolinjer samtidigt som nya byggen växer fram i bland annat Nordhavn, Carlsberg och på Papierøen. De som reser med Forseas eldrivna färja på väg från Helsingör till Helsingborg får se en vy över nya stadsdelen Oceanhamnen. I Malmö planerar Ikea för ett globalt detaljhandelscentrum och i såväl Hyllie som vid Malmö Central växer nya kontorsfastigheter fram. I Lund fortsätter bygget av forskningsanläggningen European Spallation Source med spårväg dit från Lunds C och med den nya och växande stadsdelen Brunnshög som granne.

Även när det gäller fastighetsaffärerna har aktiviteten varit hög under pandemin och med stort utbyte över Öresund. Med bas i Malmö gjorde t.ex. bostadsföretaget Heimstaden förra året Danmarks största fastighetsaffärer men då inte i Köpenhamn utan på Jylland. I Malmö sålde entreprenören Percy Nilsson nyligen Malmö Arena-kvarterets fastigheter för ett miljardbelopp till ett noterat bolag där han samtidigt blir delägare.

Bortom alla styrketecken syns också tecken på att pandemin skyndat på strukturutvecklingen. Att nya byggprojekt får ett allt tydligare hållbarhetsperspektiv med fokus på såväl klimat som sociala perspektiv är en trend vi sett under många år. Med en hotande betongbrist i Sverige kanske renovering och ombyggnad av äldre kontorsbyggnader kan bli ett intressant alternativ till nybyggen. Trenden mot co-working fortsätter och flexibilitet har blivit ett viktigt krav från hyresgäster även när det gäller traditionella kontorslokaler. Nu är frågan vilka krav alla anställda som arbetat hemma under pandemin kommer att ställa när de återvänder till sina arbetsplatser – spekulationerna är många och endast en sak är helt klar – det blir inte som tidigare.

Øresundsinstituttet ger med denna analys en bred överblick över kontorsmarknaden i Øresundsregionen och dess utveckling.

Malmö, 14 september 2021
Johan Wessman
vd Øresundsinstituttet

FOTO: NEWS ØRESUND

FOTO: NEWS ØRESUND

INNEHÅLL

1. Sammanfattning 6

2. Byggprojekt 8

Kontorsprojekt i Malmö 12

Utbyggnadsområden i Köpenhamn 20

Infrastruktur: planer och utredningar 24

3. Efterfrågan 30

Hyresnivå och vakansgrad 31

Rapporter om framtidens kontor 34

4. Transaktioner 46

Volym i Sverige och Danmark 49

Exempel från Malmö och Köpenhamn 50

5. Appendix 56

FOTO: NEWS ØRESUND

HÖG TRANSAKTIONSVOLYM. Förra året ökade transaktionsvolymen i Danmark med 25 procent och i Sverige var 2020 det tredje starkaste fastighetsåret någonsin. **Utländska investerare stod för cirka 55 procent av volymen i Danmark under 2020.**

140 000

kvadratmeter nya kontorslokaler färdigställs i Malmö under 2022-2023. Många av projekten byggs i Hyllie, men även i Nyhamnen vid Malmö centralstation.

FOTO: NEWS ØRESUND

AFFÄRER ÖVER SUNDET

Flera svenska fastighetsägare och investerare har under ett antal år varit aktiva i Danmark och trenden fortsätter. Svenska Heimstaden stod för förra årets största transaktion i Danmark. Studentbostäder i Sverige, SBS, gjorde i år sitt första förvärv i form av 570 lägenheter på Amager. Rådgivaren Croisette har etablerat sig i Danmark för att följa kunder över sundet.

FLER ANPASSAR LOKALYTAN I KÖPENHAMN. Det är hittills vanligare att organisationer minskar lokalytan som en följd av ökat hemarbete i Köpenhamn än i Malmö, menar rådgivare. Sådana beslut har inte fattats i samma utsträckning i Malmö ännu, bland annat eftersom hyran är lägre och de ekonomiska incitamenten därmed är mindre.

Vi kommer att se **FÄRRE TRENDER OCH FLER INDIVIDUELLA LÖSNINGAR** i framtidens kontor vilket kräver bättre beställare och mer lyhörda fastighetsägare. Det menar Christina Bodin Danielsson, forskare och arkitekt specialiserad på kontor, som tror att likriktade kontor har bidragit till att många har upptäckt fördelarna med att jobba hemifrån under coronapandemin.

FOTO: KTH

255 000

kvadratmeter nya kontorslokaler färdigställs i Köpenhamn under 2022-2023. Med flera stora utbyggnadsområden och kommande planer med en ny konstgjord ö, Lynetteholmen, finns potential för att ytterligare öka ytan framöver.

FOTO: NEWS ØRESUND

10%

Förväntad vakansgrad i Köpenhamn CBD för 2021 är 10 procent. Det är den högsta nivån sedan 2015. Under de senaste tio åren var vakansen som lägst 2017, på 7,0 procent. I Malmö förväntas vakansen vara 7,5 procent i år.

EN BRANSCH MED HÖG AKTIVITET – OCH FRAMTIDSFUNDERINGAR

Många försäljningar och hög byggaktivitet. Så beskrivs läget på fastighetsmarknaden i Malmö och Köpenhamn. Men fastighetsbranschen befinner sig också generellt i ett läge där många hyresgäster funderar över framtida arbetssätt och sitt kontorsbehov. Ett avgörande år väntar, menar forskare.

I början av coronapandemin var mycket osäkert. Även inom fastighetsbranschen fanns en avvaktan och försiktighet. Men perioden var relativt kort och branschaktörer vittnar om en god aktivitet när det gäller fastighetsförsäljningar och byggtakt. Men det som kvarstår är funderingar om framtida arbetssätt och ökat hemarbete. I förlängningen handlar det om hyresgästernas behov av kontorsyta och vad som kommer att definiera ett attraktivt kontor i framtiden.

- **God byggaktivitet både i Malmö och Köpenhamn**
  Köpenhamn väntas få cirka 255 000 kvadratmeter nya kontorslokaler under åren 2022-2023. I Malmö väntas ett tillskott på 140 000 kvadratmeter under samma period. Efterfrågan bedöms vara god för att ta emot det ökade utbudet, men en effekt kan bli ökad vakans i det äldre beståndet som i sin tur kan konverteras till bostäder och hotell.

- **Beslut om framtida arbetssätt i fokus under det kommande året**
  I Köpenhamn är vakansen den högsta på fem år. En bidragande faktor är att efterfrågan har förändrats och organisationer minskar lokalytan. I Malmö har sådana beslut inte fattats ännu, de ekonomiska incitamenten är mindre här än i exempelvis i Stockholm där hyrorna är högre.
  Medarbetarundersökningar visar en önskan om hybridarbete, där arbetsveckan delas mellan kontoret och arbete på distans. Många organisationer står inför ett avgörande år när det gäller att fatta beslut om framtida arbetssätt, framhåller framtidsforskare, som även lyfter fram att de digitala lösningar som används idag inom bara ett par år kommer att ha utvecklats ytterligare och löst några av de utmaningar som upplevs nu.
  Likriktade kontor har bidragit till att göra hemarbete attraktivt, menar forskare som tror på färre trender och mer individuella kontorslösningar framöver, men betonar att det kräver bra beställare och dedikerade fastighetsägare.

- **Många försäljningar och utländskt intresse**
  Transaktionsvolymen är hög i både Sverige och Danmark. I Köpenhamn präglas marknaden av ökat intresse från utländska investerare vilket pressar upp priserna. I Malmö görs många affärer, men få inom kontorssegmentet där säljarna avvaktar bland annat att den framtida efterfrågan blivit tydligare. Lager- och logistikfastigheter är efterfrågade på båda sidor sundet.

- **Kopplingar över Öresund**
  Fastighetsmarknaden i Köpenhamn och Malmö skiljer sig på flera sätt. Bland annat ger städernas storlek marknaderna olika karaktär. Men det finns också flera kopplingar. Fastighetsägare som investerar på andra sidan sundet och rådgivare som jobbar på båda sidor. Bland annat stod svenska Heimstaden för den största transaktionen i Danmark förra året, Studentbostäder i Sverige gjorde i april i år sitt första förvärv i Danmark och rådgivaren Croisette Real Estate Partner har under våren etablerat sig i Danmark för att kunna följa kunder på tvärs.

Del I:

BYGGPROJEKT

FOTO: NEWS ØRESUND

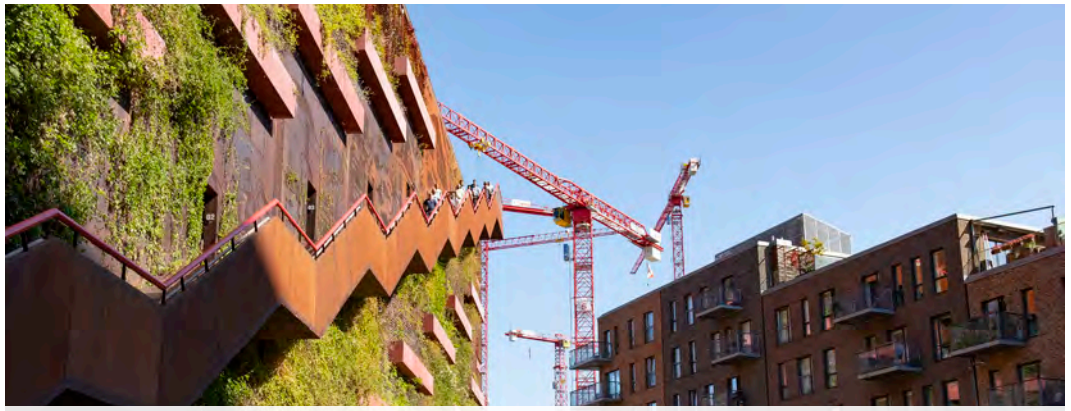


FOTO: NEWS ØRESUND

BYGGPROJEKT:
God byggaktivitet på båda sidor sundet

I Malmö väntas ett tillskott på närmare 140 000 kvadratmeter nya kontorslokaler under åren 2022-2023. I Köpenhamn beräknas cirka 255 000 kvadratmeter under samma period. Efterfrågan bedöms vara god och kunna ta emot det ökade utbudet, men en effekt kan bli en ökad vakans i det äldre beståndet som i sin tur kan konverteras till bostäder och hotell.

Aktörer som intervjuats till rapporten vittnar om god byggaktivitet av nya kontorslokaler på båda sidor sundet. Malmömarknaden får tillskott av två ovanligt stora projekt 2023. Köpenhamn utmärker sig bland annat mot Stockholm genom god tillgång på mark. Det finns mycket mark kvar att utveckla och mer väntas när en ny konstgjord ö på utfyllnadsmark planeras i hamnen.

Stora projekt för att vara Malmömarknaden

I Nyhamnen nära centralstationen i Malmö skjuter just nu två nya kontorshus i höjden. Det rör sig om två stora projekt på sammantaget 50 000 kvadratmeter som Castellum utvecklar för Domstolsverket och E.ON som ska stå klara 2023.

– De är stora för Malmömarknaden kan man säga, på olika marknader har man olika stora projekt. På Malmömarknaden är hyresgästerna ofta inte så stora, där ser man oftare multi-tenant som är hus med en blandning av hyresgäster. På andra marknader är det vanligt med stora hyresgäster som hyr egna hus, säger Anna Björklund, projektutvecklingschef på Castellum Öresund, i en intervju på s 16.

Kontorsprojekten i Malmö som färdigställs fram till 2023 är främst koncentrerade till tre områden. Kring Nyhamnen, Västra Hamnen och Hyllie. Läs mer i en projektöversikt på nästa uppslag.

Claes Lennartsson, vd på rådgivaren Catella Corporate Finance i Malmö, tror att marknaden kommer absorbera de nya ytorna väl.

– Det byggs mycket kontor i Malmö just nu. Det är parter som har god marknadskännedom och som vågar dra i gång mer eller mindre på spekulation. De har en trygghet i att de kommer att hyra ut dem. Det kommer att spilla över lite på den gamla kontorsstocken, vår bild är man kan behöva hitta en annan lösning för äldre kontorshus i centrala delar av Malmö. Bostadsanvändning kan vara ett alternativ, konverteringsprojekten underlättas av en stark marknad för bostadsrätter, säger han i en intervju på s 14.

För Castellum är satsningen mot mer projektutveckling och nyproduktion ett sätt att följa kunderna framöver.

– Vi förnyar vårt bestånd för att kunna erbjuda nyproduktion i våra lokaler. Att ge en valmöjlighet, att kunna prata koncept med flexibilitet och co-working. Vi vill kunna följa med hyresgäster som förändrar sitt arbetssätt. Många hyresgäster sitter just nu och funderar på hur framtidens arbetsplatser kommer att se ut. Vi kommer att få se mer hemarbete kombinerat med arbete på kontoret. Detta kommer ställa nya krav på kontoren och på oss som fastighetsägare, flexibilitet både i utformning och affärsmodeller kommer förändra hur vi ser på vår arbetsplats. Då är det jätteviktigt att man har nyproduktionssegmentet, vissa saker kan man göra enklare där än i sitt gamla kontor, säger Anna Björklund.

”Det kommer nya kontorsbyggnader hela tiden. Det ändrar efterfrågan och påverkar också vakansen när utbudet stiger.”

Morten Jensen, vd Newsec Danmark

Mycket mark kvar att bebygga i Köpenhamn

Även i Köpenhamn tornar byggkranar upp sig runtom i staden. Aktiviteten ser inte ut att avta, i Köpenhamn finns mycket mark att bygga ut staden på – även i centrala lägen.

– Det kommer nya kontorsbyggnader hela tiden. Det ändrar efterfrågan och påverkar också vakansen när utbudet stiger. Samtidigt är byggandet på en normal nivå. Så är det i Köpenhamn, vi har mycket plats som vi kan bygga på. Det är inte som i Stockholm där man är begränsad. Eftersom vi har massa mark kan utbudet hela tiden öka, nu pratar vi om en helt ny stor ö i Köpenhamn också – Lynetteholmen. Det gör att vi inte kommer att se en stor ökning av hyresnivån i Köpenhamn, säger Morten Jensen, vd Newsec Danmark, i en intervju på s 22.

KLP Ejendomme är ett av fastighetsbolagen som satsar på nyproduktion i Köpenhamn. I september har det nya kontorshuset Hubnordic i Ørestad invigts.

– Hubnordic är en vidareutveckling av våra existerande fastigheter i området. Sammantaget ger det mer än 120 000 kvadratmeter inom en radie av 200 meter som vi marknadsför under ett paraply så att vi inte konkurrerar med oss själva, säger Søren Risager-Hansen i en intervju på s 37.

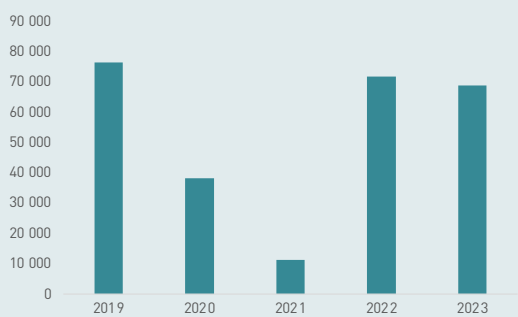
Paraplytänket ska ge hyresgästerna ett större utbud och även möjligheter att röra sig runt i byen.

– För våra hyresgäster har vi valt att samla våra fastigheter i Nordhavnen, city och Ørestad under ett paraply av kontorsutbud som en Hubnordic-gäst kan få tillgång till. Så oavsett om man primärt har sitt kontor i Ørestad, så kan man äta lunch i city och ha möte i Nordhavn.

STORT TILLSKOTT PÅ NYA KONTORSLOKALER VÄNTAS I MALMÖ

Efter lägre nivåer under åren 2020-2021 återgår färdigställandet av nya kontorslokaler i Malmö till 2019-års nivå. Ett tillskott på närmare 140 000 kvadratmeter nya kontorslokaler väntas under 2022-2023. Det visar siffror från rådgivaren Catella. Läs mer om de enskilda projekten på nästa uppslag. Enligt Claes Lennartsson, vd på Catella Corporate Finance i Malmö, är parterna bakom projekten etablerade med god marknadskännedom och en trygghet i att de kommer att kunna hyra ut husen. Läs mer i en intervju på s 14.

Kontorsbyggen i Malmö, färdigställandeår (kvm)



Källa: Catella

Kontorsprojekt i Malmö som färdigställs 2021-2023

Det är främst tre områden i Malmö som kommer att få nya kontorsytor under de kommande åren: Västra hamnen, Nyhamnen och Hyllie. Sammantaget väntas ett tillskott på cirka 150 000 kvadratmeter 2021-2023. I Hyllie finns flest antal projekt, medan ytan är nästan lika stor där som i Nyhamnen. Störst är Castellums projekt för Domstolsverket och E.ON i Nyhamnen som vardera är nästan 25 000 kvadratmeter stora.

1. VÄSTRA HAMNEN

ILLUSTRATION: SKANSKA

AQUA.
Skanska
År: 2022
Yta: 10 000 kvm
Universitetsholmen (Citadellstaden).

ILLUSTRATION: LANTMÄNNEN

TRITON.
Lantmännen
År: 2022
Yta: 9 400 kvm
Citadellstaden.

ILLUSTRATION: KJELLANDER SJÖBERG

GJUTERIET.
Peab
År: 2023
Yta: 4 600 kvm
Varvsstaden.

2. NYHAMNEN

ILLUSTRATION: FOJAB

DOMSTOLSVERKET.
Castellum
År: 2022
Yta: 25 000 kvm

ILLUSTRATION: HENNING LARSEN

E.ON.
Castellum
År: 2022
Yta: 24 500 kvm

ILLUSTRATION: HENNING LARSEN

SMÖRKAJEN.
Wihlborgs
År: 2023
Yta: 10 000 kvm

ILLUSTRATION: ARECO

ARECO.
Areco
År: 2022
Yta: 3 000 kvm
Spillepengen*.

ILLUSTRATION: WIHLBORGS/WALK THE ROOM

KVARTETTEN.
Wihlborgs
År: 2023
Yta: 16 000 kvm

3. HYLLIE

ILLUSTRATION: HUB PARK

FABRIKEN.
Hub Park
År: 2021
Yta: 3 500 kvm

ILLUSTRATION: PEAB

THE CORNER.
Peab
År: 2023
Yta: 7 000 kvm

ILLUSTRATION: KUNGSLEDEN

EDEN.
Kungsleden
År: 2021
Yta: 7 800 kvm

ILLUSTRATION: MIDROC/WINGÅRDHS

FYRTORNET.
Midroc
År: 2023
Yta: 5 400 kvm
En del av Embassy of Sharing

ILLUSTRATION: SKANSKA ÖRESUND

HYLLIE TERASS.
Skanska Öresund
Färdigt: 2022
Yta: 13 850 kvm

ILLUSTRATION: SKANSKA ÖRESUND

HYLLIE CONNECT.
Skanska Öresund
År: 2023
Yta: 12 000 kvm

Källa: Catella
* Spillepengen inkluderas inte i det som betecknas som stadsutvecklingsområdet Nyhamnen, utan ligger lite längre ut i Malmö hamn.

EMBASSY OF SHARING

I december 2017 vann Midroc Property Development tillsammans med Wingårdh arkitektkontor markanvisningstävlingen för den sista centrumtomten i Hyllie. Förslaget med namnet Embassy of Sharing består av sju byggnader och, förutom kontor, bostäder, restauranger, butiker och service, finns även planer om mikrobryggeri, stadsodling, verkstäder, saluhall och kombinerat äldre- och studentboende. Enligt Midroc är grundpelarna för området innovation, delningsekonomi och hållbarhet.

Betydande kontorsproduktion i Malmö

Produktionen av nya kontorslokaler i Malmö är stark, under 2022-2023 kommer Malmömarknaden att få ett tillskott på närmare 140 000 kvm kontorsyta. Bakom byggprojekten finns etablerade aktörer med god marknadskännedom som bedömer att det finns en efterfrågan på nya moderna kontor. Det menar Claes Lennartsson, vd på Catella Corporate Finance i Malmö. Han ser ännu inga tydliga tendenser i den lokala marknaden att organisationer väljer att minska lokalytan som en följd av ökat hemarbete, de ekonomiska incitamenten är mindre än i till exempel Stockholm.

– Det byggs mycket kontor i Malmö just nu. Det är parter som har god marknadskännedom och som vågar dra i gång mer eller mindre på spekulation. De har en trygghet i att de kommer att hyra ut dem. Det kommer att spilla över lite på den gamla kontorsstocken, vår bild är man kan behöva hitta en annan lösning för äldre kontorshus i centrala delar av Malmö. Bostadsanvändning kan vara ett alternativ, konverteringsprojekten underlättas av en stark marknad för bostadsrätter, säger Claes Lennartsson, vd på Catella Corporate Finance i Malmö.

Flest byggprojekt av nya kontor i Malmö genomförs just nu i Hyllie och i Nyhamnen, nära centralstationen, byggs två stora kontorsprojekt med plats för E.On och Domstolsverket.

FOTO: CATELLA

Claes Lennartsson.

Ökat hemarbete som en följd av coronapandemin har ännu inte fått riktigt genomslag i efterfrågan på Malmömarknaden, enligt Claes Lennartsson.

– De besluten har inte tagits ännu, det är en längre puck. Det vi hör är att det finns en vilja att komma tillbaka till kontoren. Många chefer ser det som produktivitetshöjande att vara på kontoret. De gamla klassiska kontoren kommer nog fortsätta finnas kvar, men fungera mer som mötesplatser, säger han och fortsätter:

– I Stockholm är det en större fråga, det är en dyrare marknad. Med högre hyra så är de ekonomiska incitamenten att anpassa lokalbehoven större, där ser man att hyresgäster drar ner.

”I Stockholm är det en större fråga, det är en dyrare marknad. Med högre hyra så är de ekonomiska incitamenten att anpassa lokalbehoven större, där ser man att hyresgästerna drar ner.”

När det gäller transaktioner så är det bra fart i marknaden och en bred efterfrågan, menar Claes Lennartsson.

– 2020 såg vi många väldigt stora affärer i vår region, vilket drev upp volymerna ordentligt. I år ser vi ett stort flöde av affärer, men varje affär kanske i genomsnitt är mindre i omfång. Bolagen värderas väldigt aggressivt på börsen så incitamenten för de börsnoterade bolagen att sälja hus på öppna marknaden är begränsade eftersom kassaflödena värderas högt. Därför är det svårt att hitta volymer för att växa organiskt och vi ser istället att Castellum lägger bud på Kungsleden och Trianon på Signatur Fastigheter. Det är svårt att köpa ihop de volymerna på fastighetsmarknaden, då får man ta en annan väg, säger han.

På kontorssidan ser han att säljarna också är avvaktande i väntan på att den framtida efterfrågan ska utkristallisera sig bättre.

– Det har inte sålts många kontor under de senaste ett och ett halvt åren. Det finns en stabil efterfrågan och en vilja att köpa från investerarna, men utvecklarna är generellt avvaktande i sina säljbeslut. Man vill ha fast mark under fötterna innan man tar beslut och en uppfattning av hur hyresgästerna kommer att agera efter corona.

Han tror dock att det mer rör sig om ett tillfälligt avbrott än en långsiktig trend.

– Stora fastighetsbolag rapporterar nu om god aktivitet och vår bild är att kurvan kommer att normalisera sig. Kapitalet som har köpt stora kontorsfastigheter innan har under en tid hamnat i andra segment som har passat coronamodellen bättre, som industri och logistik.

FOTO: NEWS ØRESUND

EXEMPEL PÅ BYGGPROJEKT I LUND OCH HELSINGBORG

I Oceanhamnen i Helsingborg byggs tre kontorshus i form av Prisma, GreenHaus och World Trade Center. I Lund finns planer kring bland annat Ideontorget och Science Village vid forskningsanläggningarna MAX IV och ESS.

Oceanhamnen är en del av utbyggnadsområdet H+ och ligger invid centralstationen och färjeläget i Helsingborg. Här växer tre kontorsprojekt fram. Wihlborgs bygger Prisma, Castellum uppför GreenHaus och Midroc ett World Trade Center-hus.

I Lund finns bland annat byggplaner för nya kontor längs den nya spårvägssträckningen, vid Ideon och Ideontorget, samt kring forskningsanläggningarna ESS och MAX IV i det som kallas Science Village.

ILLUSTRATION: WIHLBORGS

Space, Science Village, Lund.

ILLUSTRATION: CASTELLUM

Edison Park, Ideon, Lund.

ILLUSTRATION: WIHLBORGS

Zenit, Identorget, Lund.

ILLUSTRATION: WIHLBORGS

Prisma, Helsingborg.

ILLUSTRATION: CASTELLUM

GreenHaus, Helsingborg.

ILLUSTRATION: MIDROC/WTC

World Trade Center, Helsingborg.

Castellum satsar mer på projektutveckling

Två stora kontorsprojekt på totalt 50 000 kvadratmeter i Nyhamnen i Malmö till E.ON och Domstolsverket, kontorshuset GreenHaus i Helsingborg och två nya kontorshus i Edison Park i Lund. Så satsar fastighetsbolaget Castellum i Skåne. Ett ökat fokus på projektutveckling är ett led i att kunna erbjuda kunderna alternativ att flytta inom beståndet om verksamheten förändras, berättar Anna Björklund, projektutvecklingschef i Region Öresund.

Förutom kontorshuset Fullriggaren som stod klart i Västra hamnen 2012 och kontorshuset Eminent som invigdes i Hyllie 2019 har Castellum haft få stora kontorsbyggen i Malmö under de senaste åren. Det håller just nu på att ändras med GreenHaus i Oceanhamnen i Helsingborg och med bygget av ett nytt huvudkontor till E.ON samt lokaler till Domstolsverket i Nyhamnen i Malmö.

– Det är en jättestor satsning på projektutveckling där Castellum tidigare inte haft så mycket nyproduktion av kontor här nere, men är också en del av en satsning som hela Castellum gör på projektutveckling. Bolaget vill förflytta och komplettera sitt befintliga bestånd med nya moderna kontorsfastigheter i centrum. Då är det viktigt att också kunna erbjuda nya produkter. Det gör vi helst via egen projektutveckling, sen köper vi och säljer också, säger Anna Björklund, projektutvecklingschef på Castellum Öresund.

”Det finns stora möjligheter kvar i Hyllie där vi både äger och skulle vilja utveckla mer. Dessutom är Nyhamnen ett starkt utbyggnadsområde.”

E.ON:s nya huvudkontor, som är en del av kvarteret Sjustjärnan, ska bli 24 500 kvadratmeter stort och Domstolsverkets kontor, som är en del av kvarteret Godsfinkan, blir 25 000 kvadratmeter. Det rör sig om två stora projekt, konstaterar Anna Björklund.

– De är stora för Malmömarknaden kan man säga, på olika marknader har man olika stora projekt. På Malmömarknaden är hyresgästerna ofta inte så stora, där ser man oftare multi-tenant som är hus med en blandning av hyresgäster. På andra marknader är det vanligt med stora hyresgäster som hyr egna hus, säger hon.

Projekten löper mer eller mindre parallellt. Båda byggen startade fysiskt våren 2020 och ska stå klara i början av 2023.

– Jag hade önskat nio månader emellan så de hade gått att dra lärdomar mellan projekten, men vi har inte haft möjlighet att skjuta på något av dem. Båda ska fram så snart som möjligt och det jobbar vi otroligt hårt för att kunna genomföra. Sen finns det samordningsfördelar i saker som säkerhet, logistik och erfarenhetsutbyte. Men det är olika team som kör projekten för att få en bra framdrift och göra dessa komplexa projekt rättvisa vart och ett, säger hon.

I kvarteret Sjustjärnan, där E.ON är största hyresgästen, kommer det även att finnas restaurang, gym och någon ytterligare verksamhet. Den totala uthyrbara ytan blir 27 000 kvadratmeter varav E.ON alltså hyr 24 500 kvadratmeter. I Domstolsbyggnaden finns plats för externa kontorshyresgäster på de övre våningsplanen. Avtalet med E.ON löper på 12 år och avtalet med Domstolsverket på 20 år.

– Ju större hyresgäst och ju mer specialanpassat hus, ju längre avtalsperiod är vanligt. Domstolsbyggnaden är en väldigt specialanpassad byggnad och då gagnas både hyresvärd och hyresgäst av långsiktighet när man bygger det. Sen om man tittar på GreenHaus i Helsingborg blir det ett multi-tenant hus – ju mer flexibilitet och mindre hyresgäster ju mer varierad horisont med avtal. I framtiden kommer det att variera mer och behovet av flexibilitet är en av våra utmaningar som fastighetsägare, säger Anna Björklund.

Castellum och de kommande hyresgästerna har jobbat i nära samarbete under hela planeringsprocessen, berättar Anna Björklund. Hyresavtalet med E.ON tecknades i mars 2018. Initiativet till projektet togs

FOTO: CASTELLUM

Anna Björklund är projektutvecklingschef på Castellum Öresund.

av E.ON som genomförde en tävling för ett nytt nordiskt huvudkontor med plats för 1 500 medarbetare. Olika aktörer tog då fram förslag i olika delar av Malmö. Castellum använde WELL-konceptet som har fokus mot hälsa och vann tillsammans med Kanozi arkitekter tävlingen. Marken ägde de delvis innan och fick resten som markanvisning från Malmö stad. Investeringen beräknas bli cirka 1,3 miljarder kronor. Domstolsbyggnaden som ska rymma Malmö tingsrätt, Förvaltningsrätten i Malmö och Hyres- och arrendenämnden i Malmö har tagits fram genom ett samarbete mellan Castellum, Domstolsverket och Malmö stad. Utformningen lades ut på parallella uppdrag och vanns av den danska arkitektbyrån Henning Larsen. Investeringen är cirka 1,2 miljarder kronor.

Det är kul att vara tidigt på plats i ett nytt utbyggnadsområde, men det finns också utmaningar berättar Anna Björklund.

– Det är en extra utmaning för båda projekten att ligga i ett trångt logistikläge. Läget i sig vid Centralstationen och Carlsgatan gör att det är extra fokus på logistik och produktionsmetoder. Vi har jobbat mycket med planering av hur arbetsplatsen ser ut och hur vi ska få in material utan att störa övrig logistik så mycket som möjligt. Carlsgatan är en viktig led till centralstationen och ska kunna vara öppen, säger hon.

Malmö stad planerar för en gångbro över järnvägsspåren till Nyhamnen och intill Domstolsbyggnaden kommer det finnas en bangårdsterass med promenadstråk förbi huset. E.ON:s byggnad

ILLUSTRATION: CASTELLUM

Domstolsbyggnaden som byggs i Nyhamnen i Malmö.

CASTELLUM

Svenskt börsnoterat fastighetsbolaget med fokus på kommersiella fastigheter – kontor, butik, lager och logistik. Bolaget har cirka 400 medarbetare och huvudkontor i Göteborg. I Region Öresund, som omfattar Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn, äger bolaget 96 fastigheter på totalt 869 000 kvadratmeter. Vd i Öresund är Ola Orsmark.

kommer utomstående att kunna passera igenom.

– En passage genom E.ON:s byggnad som ska vara öppen dagtid. Det kommer att vara glasdörrar för, men man kan gå rakt igenom. Det är en yta som Castellum äger och ansvarar för. Det ska kunna gå att passera igenom huset för det är ett långt hus, säger Anna Björklund.

Kontorshuset GreenHaus som Castellum bygger i Oceanhamnen vid Helsingborgs centralstation ska vara klart till H22-mässan. Bland hyresgästerna finns Helsingborgs Vårdcentral AB, och så ska det egna co-workingkonceptet United Spaces, som Castellum förvärvade 2019, stå för en kontorshotellsdel. Det finns en god efterfrågan på nya kontorslokaler i Helsingborg, bedömer Anna Björklund.

– Vi upplever att det är väldigt högt tryck på kontorsmarknaden i Helsingborg. Vi har många diskussioner om Greenhaus. Det är en positiv trend som kan innebära en viss omflyttning i Helsingborg, säger hon.

Liksom på de flesta andra orter handlar Castellums nysatsningar i kontorssegmentet om att ge kunderna nya alternativ.

– Vi förnyar vårt bestånd för att kunna erbjuda nyproduktion i våra lokaler. Att ge en valmöjlighet, att kunna prata koncept med flexibilitet och co-working. Vi vill kunna följa med hyresgäster som förändrar sitt arbetssätt. Många hyresgäster sitter just nu och funderar på hur framtidens arbetsplatser kommer att se ut. Vi kommer att få se mer hemarbete kombinerat med arbete på kontoret. Detta kommer ställa nya krav på kontoren och på oss som fastighetsägare, flexibilitet både i utformning

ILLUSTRATION: CASTELLUM

Greenhaus i Helsingborg.

och affärsmodeller kommer förändra hur vi ser på vår arbetsplats. Då är det jätteviktigt att man har nyproduktionssegmentet, vissa saker kan man göra enklare där än i sitt gamla kontor.

I Lund bygger Castellum ut Edison Park som ligger nära Ideon med två nya kontorshus på totalt 20 000 kvadratmeter. Bolaget har även byggplaner i området Brunnshög som ligger intill forskningsanläggningarna ESS och MAX IV. I vilka städer och områden kommer ni att satsa mest framöver?

– Vi tittar på marknadsförutsättningar i de olika städerna och då ser vi att Malmö har haft mycket högre nyproduktion, där kommer vi utvecklas med marknaden. Det finns stora möjligheter kvar i Hyllie där vi både äger och skulle vilja utveckla mer. Dessutom är Nyhamnen ett starkt utbyggnadsområde. Vi vill fortsätta växa med nya kontorshus centralt i Helsingborg. Lund är en fantastisk marknad, inte minst på Ideon, säger Anna Björklund.

ILLUSTRATION: CASTELLUM

Castellum står för projektutvecklingen av ett nytt huvudkontor till E.On i Malmö.

FOTO: NEWS ØRESUND

Väsentlig ökning av nya kontor även i Köpenhamn

Under 2021 väntas närmare 160 000 kvadratmeter ny kontorsyta i Köpenhamn, det är en ökning av hela beståndet med tre procent. Med flera stora utbyggnadsområden igång och kommande planer med ifyllnadsmark i hamnen finns potential för att öka ytan ytterligare framöver.

På flera håll i Köpenhamn tornar byggkranar upp sig i luften. Inom kontorssegmentet väntas närmare 160 000 nya kvadratmeter kontor färdigställas i år, närmare 60 000 kvadratmeter 2022 och cirka 195 000 kvadratmeter 2023. Det visar siffror från Newsec.

Det ökade utbudet och tendenser till förändrad efterfrågan, där organisationer minskar lokalytan som en följd av ökat hemarbete, påverkar vakansen. Det menar Morten Jensen, vd på Newsec Danmark, i en intervju på s 22. Med pågående utbyggnad i områden som Nordhavn, Ørestad, Carlsberg och Sydhavnen och kommande områden som Refshaleøen och Lynetteholmen finns ytterligare mark att bygga på. Eftersom utbudet hela tiden kan ökas förväntas inte så stor ökning av hyresnivån, menar han.

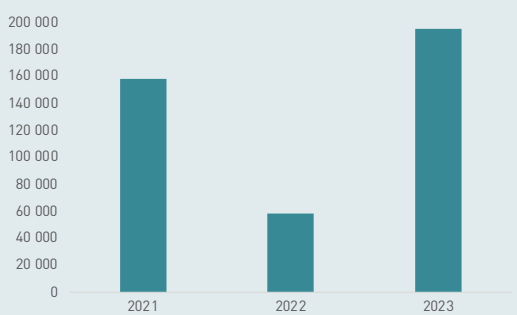
Läs mer om exempel på utbyggnadsområden och kontorsprojekt på nästa uppslag. Bland annat planeras cirka 6 000 arbetsplatser byggas i Postbyen, mellan Köpenhamns huvudbangård och Kalvebod Brygge. I Ørestad har KLP Ejendomme precis invigt sitt nya kontorshus Hubnordic, läs mer på s 37.

MÅNGA NYA KONTORSLOKALER I KÖPENHAMN 2023

2023 väntas närmare 195 000 nya kvadratmeter kontorslokaler färdigställas i Köpenhamn. Det är väsentligt högre än 2022, då närmare 60 000 kvadratmeter tillkommer på marknaden, och något högre än årets tillskott. Hittills i år har cirka 77 000 kvadratmeter färdigställts och cirka 80 000 kvadratmeter ytterligare väntas under året.

Nya kontorsbyggen är, tillsammans med en förändrad efterfrågan, faktorer bakom en ökad vakansgrad i Köpenhamn. Det menar Morten Jensen, vd på Newsec Danmark. Läs mer i en intervju på s 22.

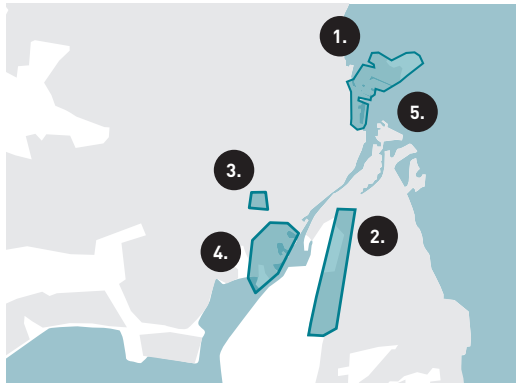
Kontorsbyggen i Köpenhamn, färdigställandeår (kvm)



Källa: Newsec

EXEMPEL PÅ UTBYGGNADSOMRÅDEN OCH FRAMTIDA KONTORS-PROJEKT I KÖPENHAMN

Köpenhamn växer. Fyra utbyggnadsområden har varit och är fortsatt i fokus: Nordhavn, Ørestad, Carlsberg och Sydhavnen. Framtida storplaner ryms i hamnområdet, på Refshaløen och i en ny konstgjord ö, Lynetteholmen som väntas inrymma 35 000 arbetsplatser och lika många invånare 2070.



1. NORDHAVN

FOTO: NEWS ØRESUND

2015 flyttade de första invånarna in i det tidigare industriområdet Nordhavn i Köpenhamns hamn. Målet är att 40 000 invånare och lika många arbetsplatser ska skapas i utbyggnadsområdet.

Nordhavnen utökas med jordmassor från bland annat metroutbyggnaden i Köpenhamn. Sedan mars förra året finns en metroförbindelse till området då linjen M4 mellan Nordhavn och Köpenhamn H öppnade. I Nordhavn finns bland annat FN-Byen med 11 FN-organisationer och 2 000 medarbetare, färjeterminal, gamla silor som byggts om till bostäder, kontor och service bland annat i form av biograf och en träningsanläggning på ett parkeringsgaragetak.

2. ØRESTAD

FOTO: NEWS ØRESUND

Nära Öresundsbron och Köpenhamns flygplats finns utbyggnadsområdet Ørestad. Den första byggnaden stod klar i början av 00-talet, men byggaktiviteten är fortsatt hög i området.

Markförsäljningen i Ørestad har bidragit till att finansiera metroutbyggnaden och framväxten av ett helt nytt område. Här stannar tågen till och från Sverige och ett flertal företag som finns i området nyttjar närheten till svensk arbetskraft. I området finns idag bl.a. kontor och bostäder, men även DR-Byen, multiarenan Royal Arena, hotell, skolor och köpcentret Field's.

Framöver byggs bland annat kvarteret kring kongress- och mässhallen Bella Center ut, Bellakvarter. Dessutom finns utbyggnadsplaner i den del som kallas Fælledbyn, tidigare Amager Fælled. Projektet är omdiskuterat och pausat på grund av en rättsprocess.

3. CARLSBERG

FOTO: NEWS ØRESUND

Mellan Frederiksberg, Valby och Vesterbro finns Carlsbergområdet. Här byggs en ny stadsdel efter att Carlsberg flyttat bryggeriverksamheten till Fredericia.

Carlsberg har fortsatt sitt huvudkontor i området och det finns många äldre byggnader kvar som vittnar om områdets historia. Men de samsas nu med nya kontor, bostäder, utbildningsinstitutioner och service. Utvecklingen av området drivs av bolaget Carlsberg Byen P/S som ägs av Carlsberg, PFA, Topdanmark och PenSam. Området nås med S-tåg och fick en egen station 2016 när tidigare Enghave station flyttades 200 meter.

4. SYDHAVN

FOTO: NEWS ØRESUND

Det tidigare industriområdet Sydhavnen, som bland annat består av Sluseholmen och Teglholmen, byggs om. 2024 väntas den södra delen av metrolinjen M4 vara färdig och området kopplas på Köpenhamns metronät.

2006 flyttade de första invånarna in i Sluseholmen. En kanalby med åtta bostädsöar som, för variationen, är ritade av många olika arkitekter. På en konstgjord ö på spetsen av området ligger bostadshuset Metropolis ritat av engelska arkitektbyrån Future Systems.

2024 kommer området att förbindas med Köpenhamns metrosystem med fem stationer. Ändstationen Ny Ellebjerg ska bli en knutpunkt för fjärr-, regional- och S-tåg samt metro.

FLER BYGGPROJEKT

FOTO: NEWS ØRESUND

I de centrala delarna av Köpenhamn byggs bland annat stadskvarteren Postbyen, fem torn och cirka 6 000 arbetsplatser, bostäder och hotell, samt Papirøen, med simhall, kultur, butiker, kontor och bostäder.

Där Postbyen byggs, mellan Köpenhamns huvudbangård och Kalvebod Brygge, låg tidigare en postterminal. 2015 köpte Danica marken till området och i planen finns fem höga torn på upp till 115 meter med bostäder, kontor och hotell. Bland annat kommer Danske Bank att ha sitt huvudkontor i området.

En gång i tiden hade de danska tidningarna via Pressens Fællesinkøb sitt papperslager på den lilla ön Christiansholm och som därför kom att kallas för Papirøen. Senare flyttade Copenhagen Street Fond in på ön som genast blev ett populärt besöksmål. Men 2017 fick maten flytta ut och och det svenska byggföretaget NCC inledde bygget av den nya Papirøen som ska rymma simhall, kultur, butiker, kontor och bostäder.

5. KOMMANDE: REFSHALEØEN

FOTO: NEWS ØRESUND

Refshaleøen var fram till 1996 plats för ett av världens största skeppsvarv, Burmeister & Wain. Nu ska området omvandlas och i väntan på att planerna ska konkretiseras är fokus på kultur, festivaler och matmarknad.

Streetfoodmarknaden Reffen lockar många besökare till Refshaleøen i Köpenhamns hamn. På ön, som är sammankopplad med Amager, anordnas även festivaler som Copenhell och andra kulturevenemang. 2014 hölls Eurovision Song Contest i de gamla skeppshallarna. Refshaleøen ägs idag av Refshaleøens Ejendomsselskab A/S, bakom bolaget finns ett flertal pensionsbolag.

5. KOMMANDE: LYNETTEHOLMEN

ILLUSTRATION: COWI

En ny konstgjord halvö planeras i Köpenhamns hamn, mellan Nordhavn och Refshaleøen. År 2070 väntas 35 000 invånare och lika många arbetsplatser i området.

Köpenhamns och danska statens utvecklingsbolag, By & Havn, fick i somras klartecken från Folketinget att påbörja anläggningsarbetet av Lynetteholmen. Men en strategisk miljöutvärdering som inberäknar en metro, ringväg, bostäder och andra projekt på ön, ska tas fram efter att kritik riktas mot att undersökningarna hittills inte tagit hänsyn till det. 2022-2023 planeras bland annat att bygga deponiplats och tillfartsvägar till området. De första jordmassorna, som kommer från andra anläggningsarbeten i Köpenhamn och ska användas för att skapa ön, väntas 2025.

Det var i oktober 2018 som regeringen och Köpenhamns kommun kom överens om ett principavtal för att bygga Lynetteholmen för att ge plats för Köpenhamn att växa med fler bostäder och arbetsplatser, bidra till att klimatsäkra huvudstaden mot bland annat stigande havsnivåer, ge användning av överskottsjord och bidra till att finansiera infrastruktursatsningar till området.

Nya kontorsbyggen och ändrad efterfrågan ger ökad vakans i Köpenhamn

Vakansgraden för kontor i centrala Köpenhamn är hög, närmare 10 procent. Förändrad efterfrågan där organisationer minskar lokalytan som en följd av mer hemarbete och byggtakten med många nya kvadratmeter har bidragit till utvecklingen. Det menar Morten Jensen, vd på Newsec Danmark. I år förväntas, enligt rådgivarföretaget, ett tillskott på närmare 160 000 nya kvadratmeter på kontorsmarknaden i Köpenhamn.

Under det första halvåret i år har det färdigställts 77 000 kvadratmeter ny kontorsyta i Köpenhamn. Under årets andra halvår väntas ytterligare 81 000 kvadratmeter. Sammantaget motsvarar det en ökning av kontorsutbudet med tre procent, enligt siffror från rådgivaren Newsec. Samtidigt har efterfrågan ändrats som en följd av coronapandemin och ökat hemarbete.

– Vi uppfattar det som att hyresgästerna har kommit fram till att de inte har behov av lika stor plats som tidigare och kan anpassa antalet kvadratmeter. De har blivit vana vid att använda digitala verktyg och att det är enkelt att arbeta hemifrån, säger Morten Jensen och fortsätter:

– Samtidigt är hyresnivån stabil. Många företag går bra och det finns en god efterfrågan på lokaler. Förändringen märks främst i sekundära lägen och i de äldre kontorsfastigheterna som inte är uppdaterade.

Det leder bland annat till att dessa fastigheter konverteras till andra ändamål än kontor och då främst till bostäder eller hotell, menar Morten Jensen. Ett exempel är Nordeas tidigare domicil på Christianshavn som just nu byggs om till hotell.

Ändrad efterfrågan ser ut att även kunna påverka hur kontoren inreds.

– Trenden går mot mindre kontor och bort från storrumstanken. Vi tänker mer på hur vi umgås med andra och är mer medvetna om smitta. Vi vill ha sociala element på arbetsplatsen samtidigt som vi ska kunna gå undan och ha Teamsmöten ostört. Det behövs större flexibilitet och vi behöver inreda efter det, säger han.

En annan förklaring till den ökade vakansen är satsningar på att bygga nya kontor.

– Det kommer nya kontorsbyggnader hela tiden. Det ändrar efterfrågan och påverkar också vakansen när utbudet stiger. Samtidigt är byggandet på en normal nivå. Så är det i Köpenhamn, vi har mycket plats som vi kan bygga på. Det är inte som i Stockholm där man är begränsad. Eftersom vi har massa mark kan utbudet hela tiden öka, nu pratar vi om en helt ny stor ö i Köpenhamn också – Lynetteholmen. Det gör att vi inte kommer att se en stor ökning av hyresnivån i Köpenhamn, säger Morten Jensen.

FOTO: NEWSEC

Morten Jensen.

”Det kommer nya kontorsbyggnader hela tiden. Det ändrar efterfrågan och påverkar också vakansen när utbudet stiger. Samtidigt är byggandet på en normal nivå.”

Investeringsmässigt har Köpenhamn varit, och är fortsatt, hett. Den utvecklingen ser ut att hålla i sig, menar Morten Jensen. Under första halvåret i år var transaktionsvolymen i Köpenhamnsområdet 22 miljarder danska kronor, vilket är 53 procent högre än samma tid förra året.

– 2020 var ett bra investeringsår och som det ser ut nu så kommer 2021 att överträffa det. Efterfrågan finns fortsatt och det görs många transaktioner. När man som investerare ska placera pengar så tittar man på marknaden. Den ska vara stabil, politiskt och ekonomiskt. Det är den i Danmark. Vi har klarat coronapandemin bra och det finns en stabilitet och trygghet som attraherar utländska investerare, säger han och fortsätter:

– Det är primärt de utländska investerarna som bidrar till att priserna pressas upp. De danska investerarna är lite mer återhållsamma för att bjuda i höga priser. Marknaden är varm, därför är de mer traditionella och konservativa investerarna mer återhållsamma.

Även flera svenska fastighetsbolag och investerare har varit aktiva i Danmark under ett antal år. Svenska Heimstaden stod bland annat för den största transaktionen samlat sett i Danmark under förra året. Läs mer på s 52.

Generellt är efterfrågan även stor när det gäller lager- och logistikfastigheter samt bostadsfastigheter.

– Vi ser fortsatt fallande avkastningskrav på logistik och bostäder, primärt i Köpenhamn. Sett på våra avkastningskrav i Danmark i förhållande till utlandet, exempelvis jämfört med Tyskland och Sverige för lager och logistik, så är de högre här. Bostäder ses som en säker investering, det är alltid behov av fler bostäder i Köpenhamn, säger han.

Däremot ökar vakansen och villigheten att betala hyran minskar inom handelssegmentet.

– Det gäller generellt, men även på high street. Hyresnivån uppfattas som för hög, där behöver marknaden hitta en ny nivå, säger Morten Jensen.

FOTO: NEWS ØRESUND

FOTO: NEWS ØRESUND

Ny dansk infrastrukturplan och utredningar om ytterligare fasta förbindelser

Huvudbangården i Köpenhamn ska byggas om och kan bli ny slutstation för Öresundstågen från Sverige samtidigt som tågstationen vid Köpenhamns flygplats i Kastrup ska byggas ut och få en vändslinga för tåg från Sverige. En tunnel mellan Helsingborg och Helsingör för både bil och tåg bär sig inte ekonomiskt utan kräver 16-20 miljarder SEK i stöd. Det ska utredas om tågtrafiken på Kystbanen mellan Köpenhamn och Helsing ska ersättas av förarlösa S-tåg vilket skulle göra det omöjligt att bygga en HH-tunnel för tåg. Det är några av slutsatserna i en serie planer och analyser som blivit klara under 2021.

Under våren klubbades en ny dansk infrastrukturplan, den dansk-svenska strategiska analysen av en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör presenterades liksom den fjärde etappen av Malmö och Köpenhamns gemensamma utredning om en metroförbindelse mellan städerna. Dessutom lät Øresundsbro Konsortiet ta fram en utredning om kapaciteten över förbindelsen.

Flera förslag i den danska infrastrukturplanen kan påverka tågtrafiken över Öresund

I den nya danska infrastrukturplanen, som beslutades i juni, finns bland annat 300 miljoner danska kronor till ett nytt vändspår för tåg vid Köpenhamns flygplats och 600 miljoner danska kronor till ombyggnad av tågstationen vid flygplatsen. Det ska även byggas perronger på Öresundsbanan vid Ny Ellebjerg station för närmare 440 miljoner danska kronor och 900 miljoner danska kronor avsätts för förenkling av Köpenhamns huvudbangård. Dessutom finns infrastruktursatsningar och metro till den kommande ön Lynetteholmen med i prioriteringarna liksom medel för att undersöka ombyggnad av Kystbanen från regionaltågstrafik till S-tåg med metrodrift samt alternativa transportmöjligheter mellan Bornholm och övriga Danmark.

*** Huvudbangården:** Spår 26 föreslås i planen bli ny perrong för tågen till och från Sverige när trafiken på huvudbangården separeras för att bli mindre störningskänslig. I och med att spåret slutar vid huvudbangården kan inte Öresundstågen köra vidare mot Østerport station som tidigare planerat.

*** Tågstationen vid Köpenhamns flygplats i Kastrup:** utbyggnad till fler perronger och ett vändspår. Stationen vid Köpenhamns flygplats byggs ut till så kallad "retningsdrift" där de två befintliga järnvägsspåren nyttjas för all trafik i ena riktningen och de två spår som idag används för godstrafik får trafikeras av både passagerartåg och godståg i den andra riktningen. Ett vändspår byggs vid tågstationen på Köpenhamns flygplats i Kastrup så att det blir möjligt för tåg från Sverige att vända och köra tillbaka direkt utan att komma till exempelvis Ørestad eller huvudbangården. Det innebär att svenska tåg kan få Kastrup som slutstation.

ILLUSTRATION: NEWS ØRESUND

Köpenhamns huvudbangård kan bli ändhållplats för Öresundstågen.

FOTO: NEWS ØRESUND

Tågstationen vid Köpenhamns flygplats i Kastrup byggs ut med fler perronger och ett vändspår planeras också.

Ny Ellebjerg byggs ut, bland annat med perronger på Øresundsbanan, och ska bli Danmarks tredje största station.

Kystbanen utreds om den ska byggas om från regionaltågstrafik till S-tåg med metrodrift.

*** Ny Ellebjerg:** utbyggnad till fler perronger på Øresundsbanan. Stationen ska bli en ny knutpunkt in och ut ur Köpenhamn för både regional- och fjärrtåg, S-tåg och metro. Trafik från både Stora Bält-bron och den kommande Fehmarn Bält-förbindelsen kan ankomma här. Tillsammans med åtgärderna vid tågstationen vid Köpenhamns flygplats i Kastrup skapas även en sydlig järnvägskorridor som möjliggör fler direkttåg till flygplatsen utan att köra inom huvudbangården som har begränsad kapacitet. Korridoren kan även nyttjas för tåg från Sverige som då kör från Kastrup vidare till Ny Ellebjerg och inte till huvudbangården. När utbyggnaden är klar 2025 ska stationen få ett nytt namn som tydliggör dess status som ny stor sydlig ingång till Köpenhamn.

*** Kystbanen:** analys av förarlösa S-tog (metrodrift). Det ska utredas om den kommande förarlösa metrodriften av S-tågen också kan omfatta Kystbanen mellan Köpenhamn och Helsingör. Det skulle sätta stopp för möjligheten att bygga en järnvägstunnel för vanliga traditionella passagerartåg mellan Helsingborg och Helsingör eftersom S-tåg och vanliga tåg inte kan köra på samma bana.

*** Kalvebod:** omkörningsspår för godståg som väntas öka kapaciteten på den sydliga järnvägskorridoren från bland annat Roskilde via Ny Ellebjerg till Köpenhamns flygplats i Kastrup och därmed även för tågtrafiken över Öresund.

Status på utredningar och förslag om fasta förbindelser

Under våren var den dansk-svenska strategiska analysen av en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör klar, liksom Malmö och Köpenhamns gemensamma utredning om en metroförbindelse mellan städerna. Öresundsbron har låtit ta fram en utredning om kapaciteten över förbindelsen och resultatet visar att den räcker till 2050 för både väg- och tågtrafik, men att det krävs investeringar i landanslutningar på

båda sidor om förbindelsen.

*** HH-förbindelse**
Sträckning: Helsingborg-Helsingör
Förbindelsen har utretts som två tunnlar, en vägförbindelse mellan stadskärnorna och en järnvägsförbindelse för persontåg strax söder om städerna
Status: Dansk-svensk statlig strategisk analys med Interregstöd presenterades i slutet av januari 2021. Enligt utredningen beräknas en väg- och tågförbindelse kosta 57-59 miljarder SEK samt att det saknas 16-20 miljarder SEK för att den ska vara självfinansierad genom brukarbetalning

*** Öresundsmetro**
Sträckning: Malmö-Köpenhamn
Förbindelsen har utretts som en metrotunnel för persontrafik mellan stadskärnorna
Status: Den fjärde fasen av städernas gemensamma utredningsarbete med Interregstöd presenterades i april 2021. Enligt utredningen beräknas förbindelsen kosta cirka 30 miljarder DKK och vara samhällsekonomiskt lönsam

*** Europaspåret**
Sträckning: Landskrona-Köpenhamn
Förbindelsen har tidigare utretts som en tunnel för gods-, fjärr- och regionaltåg mellan Landskrona och Nordhavnen i Köpenhamn och i början av året utökades förslaget till en kombinerad väg- och järnvägsförbindelse
Status: Förslaget framförs av Landskrona stad som på egen hand undersöker förutsättningarna för en förbindelse

*** Kattegattförbindelse**
Sträckning: Kalundborg-Aarhus
Förbindelsen utreds dels som en kombinerad väg- och järnvägsförbindelse och dels som endast en vägförbindelse mellan Kalundborg på Själland och Jylland i höjd med Aarhus
Status: Den statliga danska utredningen förväntas presenteras i slutet av 2021

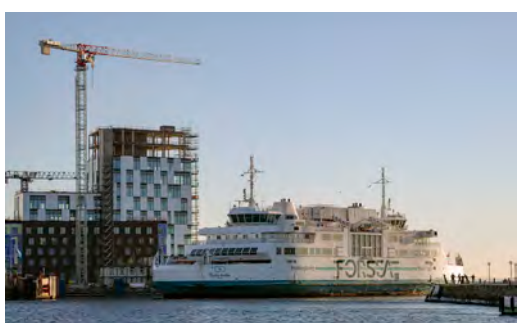
Beslutad och under byggnation:
Fehmarn Bält-tunneln
Sträckning: Rødby-Puttgarden
Tunnel för väg- och järnvägstrafik mellan Danmark och Tyskland.
Status: Byggstart januari 2021 och beräknat färdigställande 2029

Befintliga fasta förbindelser:
Öresundsbron och Stora Bält-bron

Öresundsbrons kapacitetsutredning
Kapaciteten på Öresundsbron, både när det gäller tåg- och vägtrafik, räcker till 2050. Däremot behövs flera investeringar på båda sidor sundet för att kapaciteten ska kunna nyttjas fullt ut. Bland de prioriterade åtgärderna finns utbyggnad av stationerna vid Kastrup och Ørestad, en ny godsbangård i Skåne för långa tåg samt fyrspår Lund-Hässleholm. Det framgår av en utredning som konsultbolaget Afry har tagit fram på uppdrag av Øresundsbro Konsortiet. Rapporten presenterades i mars 2021.

Danmark ökar kapaciteten på landsidan av Öresundsbron med fokus mot Fehmarn Bält-förbindelsen bland annat med utbyggnaden av tågstationen vid Köpenhamns flygplats som finns med i den nya transportplanen. Sverige ligger senare i planeringen, enligt vd Linus Erikssons kommentar vid rapportlanseringen.

– På danska sidan handlar det om att fullfölja planerade investeringar så att de är klara till 2029. För svensk del handlar det om att få in åtgärderna i nationell plan.



Forsea kör färjorna mellan Helsingborg och Helsingør.

FOTO: NEWS ØRESUND

Köpenhamn och Malmö har utrett en metroförbindelse mellan städerna.

ILLUSTRATION: NEWS ØRESUND

BILLIGARE HH-TUNNEL I SKÅNSK UTREDNING

En kombinerad väg- och järnvägsförbindelse mellan Helsingborg och Helsingör kan byggas runt 6 miljarder kronor billigare än vad som är förslaget i den strategiska analys som presenterades tidigare i vår. Det menar Helsingborgs stad och Region Skåne som i en fördjupad finansieringskalkyl föreslår att förbindelsen kan ansluta vid Helsingborgs C istället för vid Maria station i norra Helsingborg. Dessutom kan förbindelsen göras 800 meter kortare, menar de.

Kalkylen har tagits fram inom ramen för Interregprojektet ”Ett sammanhängande transportsystem” som också har föreslagit att landanslutningarna kring Öresundsbron behöver byggas ut för att öka kapaciteten och kunna ta emot större trafikflöden när Fehmarn Bält-förbindelsen står klar 2029. Insatserna beräknas kosta 9,6 miljarder SEK och innefattar bland annat fler järnvägsspår, planskilda korsningar och en större järnvägsstation vid flygplatsen i Kastrup.

23 REKOMMENDATIONER FRÅN OECD FÖR ATT SKAPA EN GRÖN MEGAREGION

OECD presenterade i början av sommaren 23 rekommendationer som ska göra STRING-regionen till en grön megaregion som sträcker sig från Hamburg till Oslo. Utbyggd och hållbar infrastruktur, en positionering av regionen som en global grön hubb och en satsning att bygga ut och förstärka samarbetena på nationell, regional och lokal nivå. Det är de tre övergripande målen för att nå dit, enligt OECD som gjort rapporten på uppdrag av den politiska samarbetsorganisationen STRING.

Danmarks klimat- och energiminister ska i höst bjuda in till ett möte där planerna diskuteras med kollegor från Tyskland, Sverige och Norge. Regionen sträcker sig över norra Tyskland, Danmark, Sverige och Norge och innefattar fem regioner och åtta städer, från Oslo i norr till Hamburg i söder.

Del II:

EFTERFRÅGAN

FOTO: NEWS ØRESUND

FOTO: NEWS ØRESUND

EFTERFRÅGAN:
Beslut om framtida arbetssätt i fokus under det kommande året

I Köpenhamn är vakansen den högsta på fem år. En förklaring är att efterfrågan har förändras och organisationer minskar lokalytan. I Malmö har sådana beslut inte fattats ännu, de ekonomiska incitamenten är mindre här än i exempelvis Stockholm där hyrorna är högre. Forskare vittnar om att många organisationer står inför ett avgörande år för att fatta beslut om framtida arbetssätt.

Coronapandemin har utmanat kontorsarbetet. Många verkar överens om att det inte kommer att leda till en kontorsdöd som vissa befarat, men att arbetssätten och förväntningarna från medarbetarna kan ha förändrats långsiktigt.

Förändrad efterfrågan och byggaktivitet bakom ökad vakans i Köpenhamn

I Köpenhamn märks en förändrad efterfrågan på kontorsyta, bland annat som en följd av coronapandemin och ökat hemarbete. Det menar Morten Jensen, vd på Newsec Danmark.

– Vi uppfattar det som att hyresgästerna har kommit fram till att de inte har behov av lika stor plats som tidigare och kan anpassa antalet kvadratmeter. De har blivit vana vid att använda digitala verktyg och att det är enkelt att arbeta hemifrån, säger han och fortsätter:

– Trenden går mot mindre kontor och bort från storrumstanken. Vi tänker mer på hur vi umgås med andra och är mer medvetna om smitta. Vi vill ha sociala element på arbetsplatsen samtidigt som vi ska kunna gå undan och ha Teamsmöten ostört. Det behövs större flexibilitet och vi behöver inreda efter det, säger han.

Hittills få beslut om minskad yta i Malmö

Ökat hemarbete som en följd av coronapandemin har ännu inte fått riktigt genomslag i efterfrågan på Malmömarknaden, enligt Claes Lennartsson, vd Catella Corporate Finance i Malmö.

– De besluten har inte tagits ännu, det är en längre puck. Det vi hör är att det finns en vilja att komma tillbaka till kontoren. Många chefer ser det som produktivitetshöjande att vara på kontoret. De gamla klassiska kontoren kommer nog fortsätta finnas kvar, men fungera mer som mötesplatser, säger han och fortsätter:

– I Stockholm är det en större fråga, det är en dyrare marknad. Med högre hyra så är de ekonomiska incitamenten att anpassa lokalbehoven större, där ser man att hyresgäster drar ner.

Forskare spår färre trender i framtida kontor

Enligt Christina Bodin Danielsson, forskare och arkitekt, har många upptäckt fördelar med att arbeta hemma under coronapandemin. Hon tror att följden blir att färre organisationer kommer att följa trender när det gäller utformningen av sina kontor.

– Jag tror generellt att det individuella blir viktigare, och inte bara gå på trender. I Stockholm sålde kontoren sig själva innan pandemin, det var så låg vakansgrad att det var problematiskt. Det byggdes mer och mer och allt sämre kontor, kontor som jag inte skulle råda någon att flytta in i. Ingen trivsamhet, ingen attraktion och ingen mångfald, säger hon i en intervju på s 40.

Det kräver dock bättre beställare och mer lyhörda fastighetsägare, menar hon.

– Det gäller att vara en bra beställare som kan säga ifrån och att ha en fastighetsägare som verkligen är genuint intresserad av att lösa det här. Samma kontorstyp kan vara en av de allra bästa och samtidigt det sämsta, det beror på sammanhanget och kontexten – hur väl arkitekten kan skapa en bra arbetsmiljö och förstår organisationen. Men organisationerna måste veta vilka de är och hur de vill jobba i framtiden. Det är inte bara arkitekturen som avgör utan det handlar också om beteende och kultur. Jag har en positiv syn att utvecklingen framöver kan leda till bättre kontorsarbete, säger hon.

”Jag tror generellt att det individuella blir viktigare, och inte bara gå på trender. I Stockholm sålde kontoren sig själva innan pandemin, det var så låg vakansgrad att det var problematiskt.”

Christina Bodin Danielsson, forskare och arkitekt specialiserad på kontor, KTH

VAKANSGRADEN HÖGST I KÖPENHAMN

Hyresnivå Köpenhamn CBD
2 150 DKK/kvm

Vakansgrad Köpenhamn CBD
10,0%

Hyresnivå Malmö CBD
2 650 SEK/kvm

Vakansgrad Malmö CBD
7,5%

CBD Malmö	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021E
Hyresnivå, SEK	2 100	2 175	2 250	2 250	2 250	2 350	2 450	2 500	2 525	2 600	2 600	2 650
Vakansgrad, %	6,2	6,1	6,5	7,2	7,0	6,0	6,5	6,0	6,0	5,5	6,5	7,5

CBD Köpenhamn	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021E
Hyresnivå, DKK	1 550	1 600	1 600	1 650	1 650	1 650	1 700	1 775	1 950	2 050	2 125	2 150
Vakansgrad, %	11,5	11,6	11,2	12,5	8,9	10,2	8,8	7,0	7,4	8,3	9,4	10,0

Källa: Newsec

ÖKAT DISTANSARBETE BAKOM TENGBOMS FLYTT I MALMÖ

Arkitektbyrån Tengbom har flyttat Malmökontoret från utbyggnadsområdet Hyllie till Gustav Adolfs torg i Malmös centrum. Anledningen är förändrade behov när fler arbetar på distans.

Tengboms nya kontorslokaler är ca 750 kvadratmeter och ligger i fastigheten Stadt Hamburg 13 på Gustav Adolfs Torg i Malmö. Det var för ungefär ett år sedan företaget bestämde sig för att teckna ett nytt hyreskontrakt och kontorscheferna Emma Nilsby och Josefin Klein sa då följande i ett pressmeddelande från lokalförmedlaren Croisette:

– Vi är oerhört glada att vi hittat ett så bra kontor för oss – läget tillsammans med lokalens exceptionella kvalitéer gjorde valet enkelt. Vi går faktiskt ner i antal kvadratmeter från våra nuvarande lokaler i Hyllie då vi ser att våra arbetssätt och därmed behov av typ av kontor förändrats i och med att många väljer att arbeta på annat sätt nu dvs på distans – hemma eller på annan plats. Det centrala läget är uppskattat av våra medarbetare och ger oss också goda möjligheter för delningsfunktioner. Vi ser med spänning framemot vår flytt till Stadt Hamburg 13.

CASTELLUM HAR INFÖRT PERMANENT FLEXIBILITET FÖR DE ANSTÄLLDA

I september förra året meddelade fastighetsbolaget Castellum att de blir en flexibel arbetsplats.

Den digitala revolutionen har gett ett friare synsätt och coronapandemin har ställt det på sin spets. Det konstaterade fastighetsbolaget Castellum i ett pressmeddelande i september förra året med budskapet att de inför permanent flexibilitet för alla anställda. Visionen kallar de "Jobba var du vill, när du vill". Den nya flexibiliteten innebär att de anställda pratar igenom önskemål och behov med sin närmaste chef och kommer fram till lösningar som passar båda parter, menar bolaget.

Avgörande år för många organisationer att hitta en strategi för arbetssätt och kontoret

Carsten Beck, framtidsforskare och direktör på Copenhagen Institute for Future Studies, ser en stor utmaning i medarbetarnas förändringar om arbetssätt efter coronapandemin.

– Det vi ser i våra analyser är att medarbetarna har en förväntan om att det tas mer individuell hänsyn till deras arbetsliv och familjeliv. De har i genomsnitt en förväntan om att arbeta hemifrån två dagar per vecka där möjligheten finns, många arbeten kräver att man alltid är på plats. Arbetsgivarnas bild är ofta en annan, de ger väldigt olika svar och det är verkligen stor skillnad på hur det hanteras, säger han och fortsätter:

– Det är inte så att medarbetarnas förväntningar är den enda riktningen. Att anpassa kontoren för nya aktiviteter kostar tid och pengar. Det finns budgetmässiga begränsningar.

Han tror att det kommande året för många kommer att handla om att se över sin strategi, sitt kontor och yta och komma fram till hur de ska arbeta framöver. Samtidigt flaggar han för att den tekniska utvecklingen i snabb takt ändrar förutsättningarna.

– Man får inte glömma att de digitala lösningar som vi har använt under corona, plattformar och funktionalitet, kommer att utvecklas ytterligare under de kommande åren. Lösningar som kan underlätta klassiska problem som kreativitet, förhandling och att välkomna nya medarbetare. Både vårt fysiska kontor och digitala lösningar utvecklar sig otroligt snabbt. Om två-fyra år har vi redskap som gör att arbetsprocessen kan se helt annorlunda ut, säger Carsten Beck.

Mer service och mer hemliknande miljö exempel på fokus i nya kontorsbyggen

KLP Ejendomme har nyss invigt sitt nya kontor Hubnordic i Ørestad och satsar på servicekoncept i sitt hus. Vd Søren Risager-Hansen, säger följande i en intervju på s 37.

– Trender i London och andra större städer pekar i riktningen mot att kontor ska suppleras med värdeskapande element för kunden. Det ska finnas bekvämlighet på arbetet, att kontoret löser fler uppgifter än de rent arbetsfunktionella, så att man kan vara ledig sen. Arbetet kan kompletteras med att träna, handla, gå till frisören och kemtvätta och när hyresgästen sen kommer hem är de uppgifterna fixade.

Han skulle gärna se mer beslutskraft hos hyresgästerna för att förändra sin arbetsplats och kontor.

– För tillfället är efterfrågan inte lika hög som vi hade hoppats på när vi beslutade att bygga projektet spekulativt för ett antal år sedan. Det beror både på corona, men också på att marknaden, i alla fall i Köpenhamn, påverkas av globala trender. Trender som tar avstamp i globala sätt att arbeta, hyresgäster som är en del av internationella och globalt förankrade företag. Utmaningen är att företagen hela tiden ändrar sin verksamhet, marknad och affärsmodell. Jag upplever att Köpenhamn har en god konkurrenssituation internationellt, men att det finns en viss beslutströghet bland företag.

> *"Det är inte så att medarbetarnas förväntningar är den enda riktningen. Att anpassa kontoren för nya aktiviteter kostar tid och pengar. Det finns budgetmässiga begränsningar."*
>
> **Carsten Beck, framtidsforskare Copenhagen Institute for Future Studies**

I Hyllie i Malmö bygger Wihlborgs Fastigheter just nu ett nytt kontorshus, Kvartetten, som har de mänskliga behoven i fokus.

– Vi har under coronapandemin valt att starta ett av våra största projekt någonsin, Kvartetten i Hyllie. Där bygger vi för flexibilitet som vi tror är helt avgörande och ser till de mänskliga behoven, det är närmast en människocertifierad byggnad. Den trenden har funnits sedan tidigare och vi tror att den blir än mer betydelsefull. Tajmingen med det känns helt rätt. Det är också en signal att vi är övertygade om att arbetsmarknaden och kontorsmarknaden i Malmö fortsätter att växa, säger vd Ulrika Hallengren i en intervju på s 42.

Konceptet innefattar bland annat sporthubbar, mötesplatser, terrasser och utearbetsplatser, men inriktningen påverkar även materialval och anpassningen av flöden i huset. Ulrika Hallengren tror att det kommer att finnas ett ökat mötesbehov och att folk vill sitta och jobba på sin arbetsplats och skilja fritid och arbete mer åt.

OFÖRÄNDRAD HYRESNIVÅ OCH LITEN VAKANSÖKNING I MALMÖ

FOTO: CROISETTE

– Hyresnivåerna på kontorssidan har fortsatt varit oförändrade under corona. Primehyror har varit ganska oförändrade under de senaste åren och bedöms hålla i sig framöver. Vakanserna bedöms ha ökat något, inget betydande som talar för en förändring. Det byggs ju en hel del nya kontor, vilket gör att en ökad vakans av det äldre beståndet bedöms vara en mer naturlig följd. Dock upplevs en hetare kontorsmarknad än tidigare och arbetsplatsen ska helst vara något unikt som gör att man blir en attraktiv arbetsgivare. Man får nog avvakta och se hur trenden blir att jobba hemma – och hur det kommer se ut för olika branscher, säger Fitore Regjepaj, Head of Valuation & Analysis, Croisette Real Estate Partner.

FOTO: NEWS ØRESUND

DANSKE BANK MINSKAR KONTORSYTAN I STORKÖPENHAMN

Av Danske Banks 220 000 kvadratmeter kontorsyta i Storköpenhamn har 55 000 kvadratmeter sagts upp fördelat på flera fastigheter i Storköpenhamn. Det uppger bolaget i en intervju med Børsen i augusti i år.

De anställda i Danske Bank får 8 000 DKK i bidrag för att inreda ett hemmakontor. Banken, som har 9 000 medarbetare i Danmark och 18 000 globalt, har hittills betalat ut mer än 72 mio. DKK i bidrag, uppger Danske Bank i ett pressmeddelande.

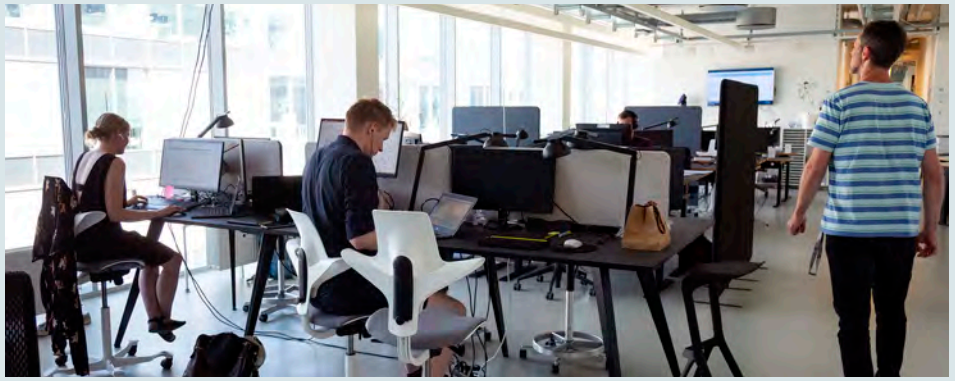


FOTO: NEWS ØRESUND

RAPPORTER OCH UNDERSÖKNINGAR OM FRAMTIDENS KONTOR

Många kontorsarbetare uttrycker i undersökningar en vilja att delvis fortsätta jobba hemifrån även efter coronapandemin. Digitala lösningar möjliggör ett sådant upplägg och att lägga mindre tid på pendling är ett av argumenten. Det finns ett flertal rapporter och undersökningar om hur hybridlösningar, där arbetstiden delas mellan hemmet och kontoret, kan påverka utformningen och användningen av kontoren framöver.

Coronapandemin har mer eller mindre tvingat många kontorsjobbare till hemarbete. Digitala lösningar har gjort att många har upptäckt att det också går rätt bra och företag som inte upplever en produktivitetsminskning öppnar istället för mer flexibla lösningar även framöver.

Många positiva till en hybridlösning

Ett flertal medarbetarundersökningar har gjorts under tiden med coronapandemin. De flesta visar att många är positivt inställda till att fortsätta jobba delvis hemifrån. När forskare vid K2, Nationellt kunskapscentrum för kollektivtrafik, och Lunds universitet under 2020 frågade anställda vid fem statliga myndigheter, tre universitet och två företag visade närmare 1 000 svar att de intervjuade tror på en kraftig ökning i distansarbetet efter corona med i snitt 2,2 dagars arbete på distans per vecka. Castellums rapport om framtidens arbetsliv och undersökning med cirka 2 000 respondenter visar att 54 procent vill kunna växla mellan kontor och distansarbete, 27 procent vill arbeta ”bara” på kontor och 17 procent skulle föredra att jobba ”endast” på distans. En undersökning genomförd av Navet och Quilt AI på uppdrag av Wihlborgs som använder AI för att analysera data från artiklar, google-sökningar och inlägg i sociala media under åtta månader före respektive efter coronapandemins start visar att 80 procent uppger att de är positiva eller neutrala till att arbeta hemifrån. Läs mer på s 42.

Rapporten ”Kontoret, hemmet & jag” som tagits fram av intresseorganisationen Fastighetsägarna visar att ungefär hälften tänker sig jobba några gånger i veckan från hemmet.

Danske Bank har gjort en undersökning bland sina medarbetare som visar att 92 procent av medarbetarna önskar att jobba hemifrån varje vecka, i genomsnitt två dagar i veckan. Det har bland annat lett till att bolaget minskar kontorsytan i Storköpenhamn, läs mer på föregående sida.

Kontoret som social mötesplats

Det fysiska kontoret spelar roll. Det framgår i rapporten från fastighetsägarna, hälften av de tillfrågade skulle aldrig tacka ja till ett jobb utan att ha sett kontoret. ”Kontorets främsta roll är som mötesplats”, står det att läsa i rapporten.

I Castellums undersökning svarar 45 procent av respondenterna att det är viktigt att arbetsplatsen har sociala och kreativa ytor. Forskare Lena Lid Falkman, Handelshögskolan i Stockholm, menar att det främst är två anledningar till att mearbetare skulle vilja komma in till kontoret. Dels det sociala och kreativa, men också för möjligheten att fokusera. ”Därför är jag förvånad över det akvariemode som råder på alla kontor. Där det finns fönster överallt”. Forskarna vid K2 skriver i sin rapport att ”kontoren kommer i högre grad behöva erbjuda utrustning och utrymmen anpassade för digitala möten”.

Många ser över sina kontor och yta – men snabb digital utveckling ger snart nya arbetsprocesser spår framtidsforskare

Förväntan från medarbetare om fler individuella anpassningar. Osäkerhet och budgetbegränsningar om vilka kontorsanpassningar som behövs och är möjliga. Snabb utveckling av nya digitala lösningar som gör att det inom bara några år finns helt andra redskap för hur arbetsprocessen kan se ut. Det är tendenser som Carsten Beck, framtidsforskare och direktör på Copenhagen Institute for Future Studies, lyfter fram just nu. Hans råd till fastighetsägarna är att samarbeta på kors och tvärs med alla tänkbara aktörer som kan bidra till den vision som finns.

– Det vi ser i våra analyser är att medarbetarna har en förväntan om att det tas mer individuell hänsyn till deras arbetsliv och familjeliv. De har i genomsnitt en förväntan om att arbeta hemifrån två dagar per vecka där möjligheten finns, många arbeten kräver att man alltid är på plats. Arbetsgivarnas bild är ofta en annan, de ger väldigt olika svar och det är verkligen stor skillnad på hur det hanteras. Några menar att det är upp till varje teamledare att bestämma, andra tar fram en corporate policy om hur det ska se ut framöver. Vi är inte igenom corona och ska leva med det ett tag till så vi tror att det kommande året för många kommer att handla om att hitta en strategi, se över sitt kontor och yta, för att komma fram till hur de ska göra, säger Carsten Beck, framtidsforskare och direktör på Copenhagen Institute for Future Studies, och fortsätter:

– Det är inte så att medarbetarnas förväntningar är den enda riktningen. Att anpassa kontoren för nya aktiviteter kostar tid och pengar. Det finns budgetmässiga begränsningar.

Utgångspunkten i det individuella är en utmaning, menar Carsten Beck.

– Vissa menar att de bäst kan göra fördjupat och koncentrerat arbete hemma i lugn och ro, medan andra inte kan koncentrera sig hemma på grund av barn eller för att de behöver leben runtomkring sig. Det tror jag blir en av huvudutmaningarna, vi har en förväntan om att arbetslivet blir mer designat utifrån vad jag som individ har behov av. Det är lätt att säga, men svårt i verkligheten.

Kreativiteten och samarbetet som uppstår när vi möts fysiskt är det som många saknat och lyfter fram som utmaningar med att ha jobbat digitalt under coronapandemin, säger Carsten Beck. Samtidigt går den digitala utvecklingen fort framåt i takt med efterfrågan.

Carsten Beck.

FOTO: COPENHAGEN INSTITUTE FOR FUTURE STUDIES

”Det tror jag blir en av huvudutmaningarna, vi har en förväntan om att arbetslivet blir mer designat utifrån vad jag som invid har behov av. Det är lätt att säga, men svårt i verkligheten.”

– Man får inte glömma att de digitala lösningar som vi har använt under corona, plattformar och funktionalitet, kommer att utvecklas ytterligare

under de kommande åren. Lösningar som kan underlätta klassiska problem som kreativitet, förhandling och att välkomna nya medarbetare. Både vårt fysiska kontor och digitala lösningar utvecklar sig otroligt snabbt. Om två-fyra år har vi redskap som gör att arbetsprocessen kan se helt annorlunda ut, säger Carsten Beck.

Han märker ingen tydlig trend i Danmark att företag skulle välja att dela upp organisationerna på flera platser.

– Jag ser inte många ställen kring Köpenhamn där man har skapat satelliter. Det mesta handlar om hybrida arbetsprocesser och arbetsplatser, att man jobbar hemifrån som alternativ och slipper pendla. Det medarbetarna uppskattar är att inte behöva pendla 1–2 timmar per dag, säger Carsten Beck.

Framöver tror han att hälsa och friskvård hamnar ännu mer i fokus.

– Jag tror att förebyggande arbete kommer att hamna mer i fokus framöver. De Økonomiske Vismænd gick ut för några veckor sedan och lyfte fram kompetens och hälsa som viktigt för framtidens arbetskraft. Om vi ska fortsätta arbeta högre upp i åldrarna är det första kravet hälsan. Att vi är mentalt och fysiskt i stånd till att arbeta hela livet kommer att hamna i fokus.

”Det ska vara samarbete på kors och tvärs, med hyresgäster och alla tänkbara aktörer som kan leverera lösningar och bidra till den vision som finns.”

Till fastighetsägare och utvecklare är rådet att fokusera på samverkan.

– Det ska vara samarbete på kors och tvärs, med hyresgäster och alla tänkbara aktörer som kan leverera lösningar och bidra till den vision som finns.

Han ser inte att det hybrida arbetssättet och förändringar i efterfrågan skulle ha någon omedelbar påverkan på städernas attraktivitet.

– Allt annat lika, om det är kreativitet och innovation som vi har behov av så sker det där människor finns i förväg. Det talar för de stora städerna. Jag har svårt att föreställa mig att de stora städerna skulle få allvarliga problem med tomma kontorslokaler, men för sekundära kontorslokaler kan det finnas en tendens att de går sämre, säger Carsten Beck.

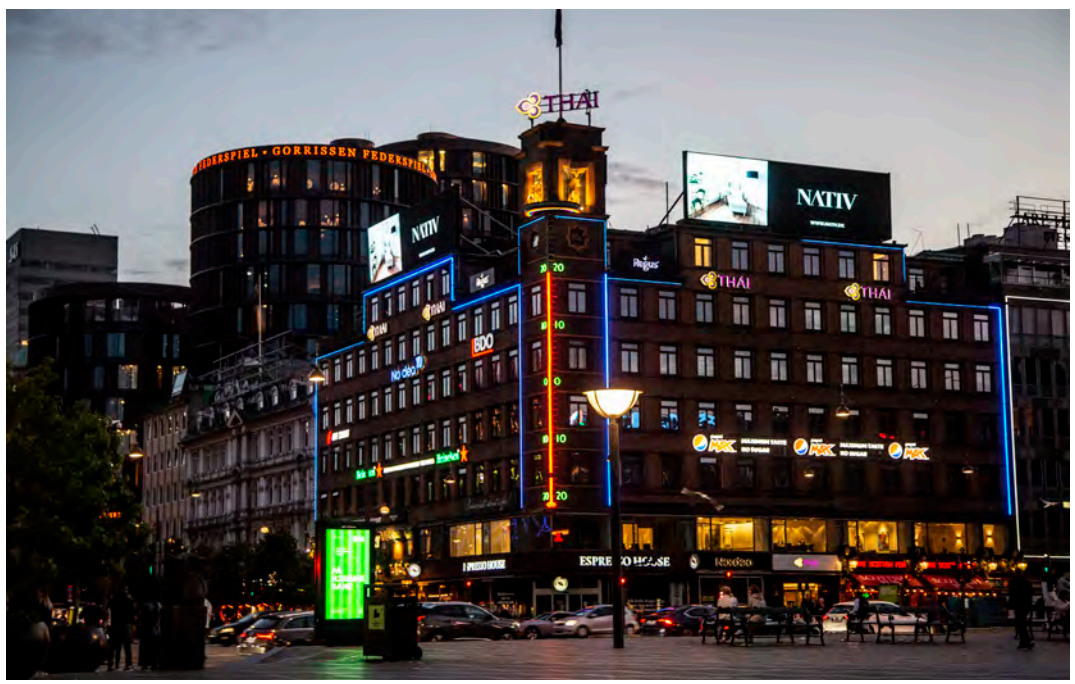


FOTO: NEWS ØRESUND

XXX

KLP Ejendomme inviger nya kontorshuset Hubnordic och ger hyresgästerna tillgång till flera fastigheter i Köpenhamn

Med storsatsningen Hubnordic i Ørestad tillför KLP Ejendomme 50 000 nya kvadratmeter kontor till Köpenhamnsmarknaden i höst. Service och flexibilitet är i fokus och bolaget samlar nu flera fastigheter i Köpenhamn under ett paraply som hyresgästerna kan nyttja. Det norskägda bolaget var tidig investerare i Ørestad där Hubnordic blir den tredje fastigheten, alla grannar med köpcentret Field’s.

Den 1 september i år slog norskägda KLP Ejendomme upp portarna till det nybyggda kontorshuset Hubnordic i Ørestad.

– Vi skulle egentligen ha haft invigningen före sommaren, men har skjutit upp det på grund av corona. Vi vill gärna markera öppningen genom att samla folk. Det är det som projektet i sin grundform handlar om, en levande och aktiv marknadsform, säger Søren Risager-Hansen, vd på KLP Ejendomme.

Bolaget var tidigt på plats i utbyggnadsområdet Ørestad som ligger nära Köpenhamns flygplats och Öresundsbron. Marken till Hubnordic har KLP ägt länge och dessutom har de utvecklat två andra kontorsfastigheter i samma kvarter.

– Hubnordic är en vidareutveckling av våra existerande fastigheter i området. Sammantaget ger det mer än 120 000 kvadratmeter inom en radie av 200 meter som vi marknadsför under ett paraply så att vi inte konkurrerar med oss själva. Eftersom vi fyller så mycket i den lokala miljön tar vi på oss uppgiften som samhällsansvarig investerare. Med nya butiker, restauranger och serviceupplevelser ger det något även för dem som bor i området eller på hotellen, för dem som går på Royal Arena, Field’s eller på bio, säger Søren Risager-Hansen.

Paraplytänket ska ge hyresgästerna ett större utbud och möjligheter att röra sig runt i byen.

– För våra hyresgäster har vi valt att samla våra fastigheter i Nordhavnen, city och Ørestad under ett paraply av kontorsutbud som en Hubnordic-gäst kan få tillgång till. Så oavsett om man primärt har sitt kontor i Ørestad, så kan man äta lunch i city och ha möte i Nordhavn.

Søren Risager-Hansen tror att utvecklingen går i den riktningen och har fått många förfrågningar från andra pensionsbolag som är intresserade av konceptet.

FOTO: NEWS ØRESUND

Søren Risager-Hansen, vd KLP Ejendomme, vid spadtaget till Hubnordic 2018.

– Det finns något koncept som liknar det på marknaden, men vårt är mer helstöpt och varierat. Det kommer vi att använda när vi marknadsför det – the most ambitious workspace in Scandinavia. Vi gör entréplan till en marknadsplats för människor, en kundupplevelse.

Service kopplat till kontorsarbetsplatser är en global trend, menar Søren Risager-Hansen.

– Trender i London och andra större städer pekar i riktningen mot att kontor ska suppleras med värdeskapande element för kunden. Det ska finnas bekvämlighet på arbetet, att kontoret löser fler uppgifter än de rent arbetsfunktionella, så att man kan vara ledig sen. Arbetet kan kompletteras med att träna, handla, gå till frisören och kemtvätta och när hyresgästen sen kommer hem är de uppgifterna fixade.

Han skulle gärna se mer beslutskraft hos hyresgästerna för att förändra sin arbetsplats och kontor.

FOTO: NEWS ØRESUND

Nybyggda Hubnordic i Ørestad.

– För tillfället är efterfrågan inte lika hög som vi hade hoppats på när vi beslutade att bygga projektet spekulativt för ett antal år sedan. Det beror både på corona, men också på att marknaden, i alla fall i Köpenhamn, påverkas av globala trender. Trender som tar avstamp i globala sätt att arbeta, hyresgäster som är en del av internationella och globalt förankrade företag. Utmaningen är att företagen hela tiden ändrar sin verksamhet, marknad och affärsmodell. Jag upplever att Köpenhamn har en god konkurrenssituation internationellt, men att det finns en viss beslutströghet bland företag. Den fanns även innan corona, och har förstärkts under pandemin. Trögheten knyts till att företagen ska hitta nya sätt att jobba på, de upplever konkurrens om arbetskraft, de ska effektivisera sina utvecklings- och samarbetsprocesser och även värdera vilka uppgifter de ska lösa själva och vad de ska outsourca. Stora företag har alltid varit i förändring och skär in i sin core business och re-definierar sig själva.

”Vi tror att arbetet till stor del går tillbaka till kontoret igen, men de ska kunna något annat. Kontoren ska vara mötesplatser som ger ramar för utveckling och innovation.”

Generellt upplever han dock en stabil efterfrågan och tror på en ketchupeffekt efter corona.

– Den globala trenden att flera storföretag rätt offensivt säger att medarbetarna inte behöver komma tillbaka utan kan jobba hemifrån ger mening i metropoler som London där det är dyrt att bo och medarbetarna pendlar långt varje dag, det sparar väsentlig tid. Vi tror att arbetet till stor del går tillbaka till kontoret igen, men de ska kunna något annat. Kontoren ska vara mötesplatser som ger ramar för utveckling och innovation. Man kan vara mer effektiv på arbetet med fler skärmar, bättre bord och genom att kunna prata med kollegorna, det tror jag många kommer att upptäcka, säger Søren Risager-Hansen.

Bolaget äger mark i bland annat Sydhavnen där de kan bygga mer, men söker mer ny mark som ligger stadsnära och med tillgång till offentlig transport. Bolaget märker att konkurrensen har ökat om objekten.

– På KLP Ejendomme har vi märkt en ökad konkurrens på investerarsidan på Köpenhamnsmarknaden. Det har funnits utländska investerare på marknaden tidigare också, men det har tillkommit många duktiga och stora, starka investerare både de som är mer opportunistiska och de som har mer långsiktiga planer. Vi kan också se fler svenska fastighetsföretag, inte minst med transaktionen där kontorshuset Neroport såldes till Genesta i våras. Den typen av kapital som kommer in och törs ta risker är intressant. Det är positiva tecken, men det har självklart också gjort att priserna är dyrare. Kanske till och med dyrare än vad marknaden egentligen har täckning för.

KLP Ejendomme är norskägt pensionsbolag som finns i Norge, Sverige och Danmark. Bolaget investerar långsiktigt och sköter förvaltningen själva, det gör att det främst är Köpenhamnsområdet som är intressant, menar Søren Risager-Hansen.

– Vi har en lokal organisation, skulle vi sprida oss ut i flera marknader skulle vi behöva jobba med affärsmodellen. En del institutionella investerare har outsourcat förvaltningen så att driften är utlagd hos Newsec, Deas eller liknande. För oss är det att ha den löpande interaktionen med fastigheterna, underhållsplan och se på företagen och dialog med hyresgäster.

Framöver tror Søren Risager-Hansen på ett ökat hållbarhetsfokus och på en flexiblare kontorsmarknad.

– Det finns inget tvivel om att hållbarhet får en annan betydelse framöver än tidigare. Tidigare har det varit något som aktörerna har tagit på sig som en tröja, en utvändig sak. Men i framtiden kommer det vara något som man tar på sig som ett ansvar, för att bidra till ansvariga investeringar och utveckling. Hållbarhet får en ny betydelse också för att de generationer som ska in i det som vi bygger nu kommer ha andra krav och förväntningar på hållbarhet – det är något vi lever, inte något vi pratar om, säger han och fortsätter:

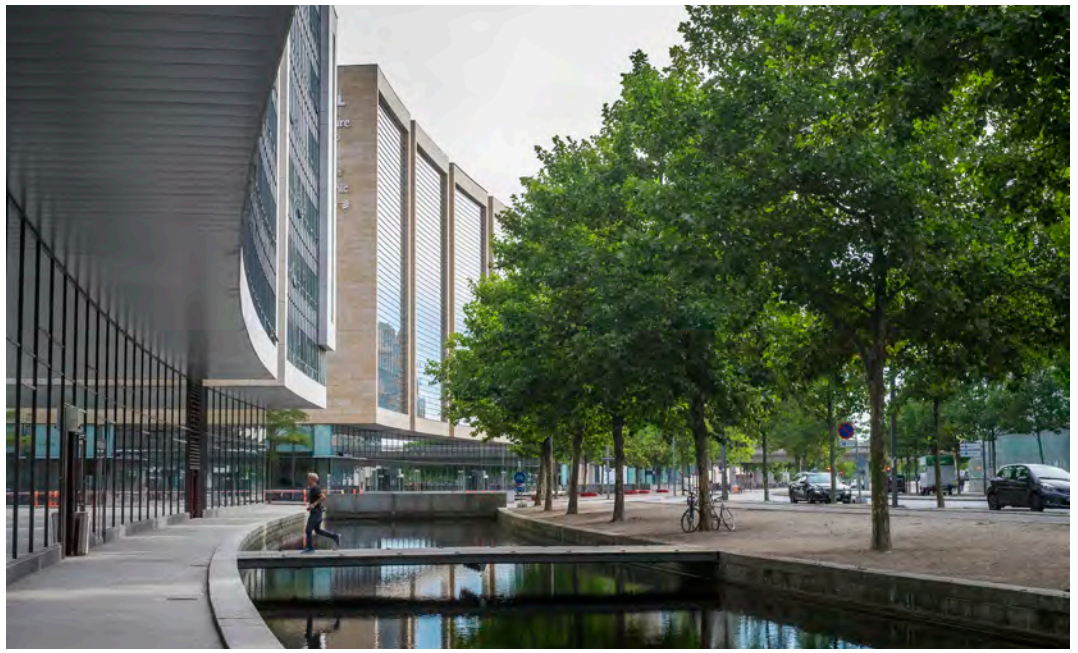
– Plug and play, bekvämlighet och hög flexibilitet är saker som är svåra att manövrera i ett gammalt investeringstänk. 20-årskontrakt - never going to happen again. Man behöver förändra sin produkt utifrån marknaden, även villkoren, säger han.

KLP EJENDOMME

Dotterbolag till norska pensionsbolaget KLP Eiendom som äger fastigheter i Norge, Sverige och Danmark. KLP Ejendomme äger åtta kontorsfastigheter och två hotell i Köpenhamn. Hubnordic är namnet på bolagets koncept med kontor och service där den nybyggda fastigheten är HUB one och de två tidigare fastigheterna på Arne Jacobsens Allé också ingår.

KLP Ejendomme fastigheter på Arne Jacobsens Allé 13 och 15-17 i Ørestad.

FOTO: NEWS ØRESUND



Forskare: Mer individuella lösningar och färre trender i framtidens kontor

Själlösa och likriktade kontor där människan har glömts bort har bidragit till att många har upptäckt fördelar med att arbeta hemma under coronapandemin. Det menar Christina Bodin Danielsson, forskare och arkitekt specialiserad på kontor, som tror att följden blir att färre organisationer kommer att följa trender när de utformar sina kontor framöver, men det kräver bättre beställare och mer lyhörda fastighetsägare menar hon.

I medarbetarenkäter svarar många som har testat distansarbete under coronapandemin att de nu delvis vill fortsätta jobba hemifrån framöver. Förutom att spara tid på att transportera sig till arbetet så finns det flera andra, mindre fördelar som har märkts, menar Christina Bodin Danielsson, forskare på KTH och arkitekt specialiserad på kontor.

– Det finns många som har upptäckt fördelarna med att arbeta hemifrån. Man får ha vilka blommor man vill, man kan öppna fönstret om man vill – det är många småsaker som har försvunnit på kontoren idag. Man utgår från designmanualer, företagets färger och en inriktning som en reklambyrå har tagit fram. Kontoren har tappat själen och varit dåliga på att se det individuella behovet. Nu kan det tillgodoses om man sitter hemma och arbetar.

Hur ska medarbetare lockas tillbaka till kontoren?

– Jag tror generellt att det individuella blir viktigare, och inte bara gå på trender. I Stockholm sålde kontoren sig själva innan pandemin, det var så låg vakansgrad att det var problematiskt. Det byggdes mer och mer och allt sämre kontor, kontor som jag inte skulle råda någon att flytta in i. Ingen trivsamhet, ingen attraktion och ingen mångfald, säger hon och fortsätter:

– Man pratar om att få en melting pot i nya stadsdelar, men uppnår inte det om man bygger många likadana höga kontorshus som omöjliggör solljus i gaturummet. Jag vet företag som väljer bort dessa kontorsstadsdelar för att de är tråkiga, det finns ingen småskalighet. När det blir lågkonjunktur eller osäkerhet är det kvalitet som fungerar, nya kontorsstadsdelar kommer att få problem.

Men det individuella kräver också mer av organisationerna, menar hon.

– Det kommer att vara svårt att ta fram gamla säljbroschyrer där man bara byter namn på organisationen som har tecknat ett hyreskontrakt och använder till nästa potentiella hyresgäst.

”Det finns många som har upptäckt fördelarna med att arbeta hemifrån. Man får ha vilka blommor man vill, man kan öppna fönstret om man vill – det är många småsaker som har försvunnit på kontoren idag.”

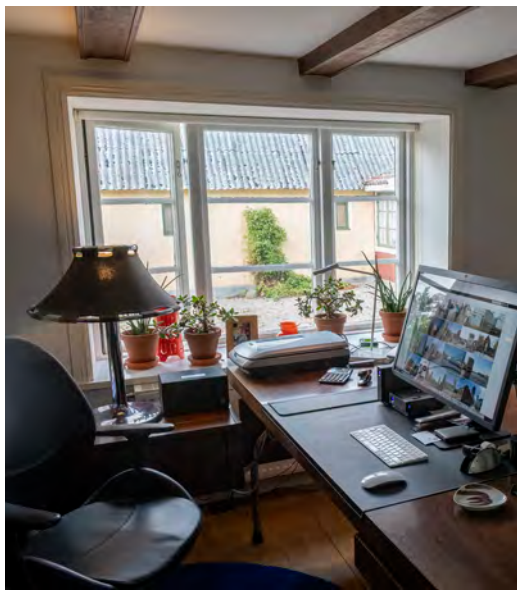


FOTO: NEWS ØRESUND

FOTO: NEWS ØRESUND

– Det gäller att vara en bra beställare som kan säga ifrån och att ha en fastighetsägare som verkligen är genuint intresserad av att lösa det här. Samma kontorstyp kan vara en av de allra bästa och samtidigt det sämsta, det beror på sammanhanget och kontexten – hur väl arkitekten kan skapa en bra arbetsmiljö och förstår organisationen. Men organisationerna måste veta vilka de är och hur de vill jobba i framtiden. Det är inte bara arkitekturen som avgör utan det handlar också om beteende och kultur. Jag har en positiv syn att utvecklingen framöver kan leda till bättre kontorsarbete. Då inbegrips inte bara den fysiska platsen utan att organisationerna måste bli bättre på att behålla sin attraktionskraft generellt, säger hon.

Det finns utmaningar med att ha mer individuella kontorslösningar och samtidigt optimera lokalanvändningen om fler delar sin arbetstid mellan hemmet och kontoret, menar hon.

– Det finns fastighetsbolag som testar att två företag ska dela samma kontorsyta och vara där ett par dagar var i veckan. Kontoret ska ändå vara individanpassat och då behöver det möbleras om – men hur mycket har de möjlighet att ändra? Då blir det nog mycket likriktat ändå.

Vissa företag tycker att ökat hemarbete är bra, deras produktivitet har inte minskat och mindre kontorsyta ger en ekonomisk besparing. Samtidigt kan det påverka den sociala delen och gemenskapen. Självständigheten är positiv för många, medan andra behöver ledas i jobbet, menar Christina Bodin Danielsson. Det är få som har arbeten som kan lösas helt på distans.

– Det är svårnavigerat, många organisationer väljer att avvakta för de vet inte hur de ska agera. Jag arbetar just nu som rådgivare åt ett företag som funderar på att dela upp sig, att ha ett samlande kontor men också ha olika satellitkontor. Det är inte självklart att de ska sitta tillsammans. Jag tror att mycket pekar på att vi kommer att se mer blandning, en reduktion av ytan som hyrs ut och verksamheter som är mer blandade i husen, säger hon och fortsätter:

– Idag är det säkerligen så att ha ett stort kontor, i ett högt hus, med en skylt med företagsnamnet högst upp, inte är det som attraherar medarbetare.

Christina Bodin Danielsson.

FOTO: KTH

Wihlborgs satsar på nytt kontor med de mänskliga behoven i fokus

Ett ökat intresse för att delvis jobba hemifrån, men också behov av möten och en fast arbetsplats. Det är resultatet av Wihlborgs studie om kontorsmarknaden som de genomfört tillsammans med Navet och Quilt AI. Ulrika Hallengren, vd på Wihlborgs, öppnar för att fler skapar hubbar närmare bostadsorten och ser ingen kontorsdöd utan snarare en upparbetad arbetsmiljöskuld. I början av året startade bolaget ett nytt kontorsbygge i Hyllie med de mänskliga behoven i fokus.

Fastighetsbolaget Wihlborgs tog i början av 2021 det första spadtaget till ett nytt kontorsprojekt i Hyllie, Malmö.

– Vi har under coronapandemin valt att starta ett av våra största projekt någonsin, Kvartetten i Hyllie. Där bygger vi för flexibilitet som vi tror är helt avgörande och ser till de mänskliga behoven, det är närmast en människocertifierad byggnad. Den trenden har funnits sedan tidigare och vi tror att den blir än mer betydelsefull. Tajmingen med det känns helt rätt. Det är också en signal att vi är övertygade om att arbetsmarknaden och kontorsmarknaden i Malmö fortsätter att växa, säger Ulrika Hallengren, vd Wihlborgs fastigheter.

Konceptet innefattar bland annat sporthubbar, mötesplatser, terrasser och utearbetsplatser, men inriktningen påverkar även materialval och anpassningen av flöden i huset.

Tillsammans med Navet och Quilt AI har Wihlborgs tagit fram en studie om kontorsmarknadens utveckling. I rapporten används AI för att analysera data från artiklar, google-sökningar och inlägg i sociala medier under åtta månader före respektive efter coronapandemins början. Studien visar att 80 procent utger sig för att vara positiva eller neutrala till att arbeta hemifrån och att fler önskar kontrollera sin tid, men den visar också på en stor längtan efter gemenskap, behov av nya rutiner och att individen vill mäta och visa sin effektivitet.

– Dels så tycker jag det är intressant med själva metoden i sig, att vi kan använda AI för att faktiskt börja mäta beteendeförändringar. När du gör en enkät säger den vad folk tror om sig själva eller sin situation, inte alltid hur det egentligen är och kommer att bli. Men att mäta hur vi förändrar beteende, då är vi något intressant på spåren och kan bli snabbare på att förstå förändringar, säger hon och fortsätter:

ILLUSTRATION: WIHLBORGS - WALK THE ROOM

Kontorsprojektet Kvartetten som byggs i Hyllie.

– Resultatet av undersökningen är ett facit på att vi är tudelade, vi säger att det går bra men det är klart att vi också vet att den psykosociala ohälsan ökar. Man känner sig mer ensam och det finns fysiska utmaningar med hemarbetsplatser. Behovet av att få sina uppgifter och resultat bekräftade var också tydligt, för mig var inte det så självklart innan.

Ulrika Hallengren tror fortsatt att kontor och spännande arbetsmiljöer kommer att vara en viktig del i att skapa attraktivitet på talangmarknaden, samtidigt som arbetssättet har förändrats.

– Det finns vissa tendenser där man på internationellt plan styr verksamheter till fortsatt ökad lokaloptimering i syfte att spara pengar. Det gäller att man gör det på rätt sätt så att man inte tappar attraktivitet på talangmarknaden utifrån lokalisering och placering, vad din arbetsmiljö tillhandahåller. Om din konkurrent erbjuder en annan och mer attraktiv arbetsmiljö, hur står du dig över tid då, säger hon och fortsätter:

– Jag tror att man kommer att se lite mer hybridaktigt sätt att jobba, hemarbete kan få vara en del av en arbetstagares arbetsplats till en större del än tidigare. Därmed kan man möta individens önskan om flexibilitet. Men jag är också övertygad om att arbetsgivare kommer att se stor vinning av att man faktiskt ses på arbetsplatsen. Där du har möjlighet att bygga kultur, tillhörighet och skapa innovation som du inte får i isolerade celler.

Hon får signaler om en längtan efter tillhörighet till en fysisk plats och att träffa människor.

– Jag tror att vi kommer att se ett ökat mötesbehov, men också att folk vill sitta och jobba på sin arbetsplats. Att kunna särskilja sin fritid från sitt arbete, rutinen att gå till sitt arbete och träffa kollegor där. Jag tror inte att hemarbetsplatsen löser det behovet. Behovet av flexibilitet i lokalförsörjningsfrågan kan vara i form av en hubb som är närmare hemmet, att inte bara ha hög densitet på en plats, säger hon.

Det är bra fart i marknaden, menar Ulrika Hallengren. Investeringsviljan är god och hon upplever ett ökat intresse för att investera inom alla segment.

– Jag tycker det är köpläge i alla områden där vi är aktiva, men det finns inte så mycket att köpa. Jag är beredd att investera i alla våra städer så säg till om du hittar något, säger hon och fortsätter:

– Tittar vi på bostadssidan finns stort intresse även i mindre orter som inte var lika givet för ett antal år sedan.

FOTO: WIHLBORGS FASTIGHETER

Ulrika Hallengren.

WIHLBORGS FASTIGHETER

Svenskt börsnoterat fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö och fokus på kommersiella fastigheter i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn.

Bolaget gjorde sitt första förvärt i Danmark 1996 och äger idag cirka 635 000 kvadratmeter i Storköpenhamn.

”Jag tror att vi kommer att se ett ökat mötesbehov, men också att folk vill sitta och jobba på sin arbtetsplats. Att kunna särskilja sin fritid från sitt arbete, rutinen att gå till sitt arbete och träffa kollegor där.”

FOTO: NEWS ØRESUND

Kontorsprojektet Prisma i Helsingborg.

Ikea miljardsatsar på campus för detaljhandelsutveckling i Malmö – varuhuset byggs om till testbed

Ikeas globala campus för innovation och utveckling av framtidens detaljhandel ska byggas och bli integrerat med Ikeavaruhuset i Malmö, som i sin tur ska byggas ut och om till det ägaren Ingka Group beskriver som ett ”home experience of tomorrow varuhus”. Totalt räknar Ikea med att göra fastighetsinvesteringar på upp emot två miljarder svenska kronor i Malmö fram till 2025 vilket möjliggör att det framtida arbetet med innovation kan öppnas upp och ske vägg i vägg med varuhuset. Satsningen är också ett led i en strategi som innebär att Ingka Group ska äga fastigheterna själva och inte hyra av externa ägare.

Malmö blir en allt viktigare bas för Ikeas detaljhandelsutveckling i Ingka Group som är en fristående koncern grundad av Ingvar Kamprad och som på franschisbasis driver 378 Ikea-varuhus samt 58 planeringsstudios och citybutiker på 30 marknader.

Det första steget togs hösten 2015 när den globala mötesplatsen Hubhult invigdes mittemot Ikea-varuhuset i Svågertorp i utkanten av Malmö. Sedan dess har antalet anställda växt så att Hubhult fått kompletteras med hyrda lokaler i ett kontorshus i Hyllie (Malmhult) och tillfälliga lokaler på varuhusets parkeringsplats (Temphult).

Nu gör Ingka Group två nya satsningar i Malmö – på innovation och utveckling

1. Varuhuset i Svågertorp byggs om och till så att det förvandlas till det som företaget beskriver som ett ”home experience of tomorrow varuhus”. Ett första sådant varuhus invigdes i augusti i Shanghai. Det kan beskrivas som en testbed för utveckling av nya upplevelser för Ikeas kunder. Tag själv-lagret ska bli mindre, mötesplatserna fler och konceptet beskrivs som ett ”center för livet hemma”.

Varuhuschefen i Malmö, Tobias Bogefors, berättade vid en presskonferens den 18 augusti i år om hur Ikea kommer att möta kunderna i tre hubbar. En hub fokuserar på design och hur man kan designa ett hem för en hållbar utveckling. En mathub ska fokusera på hållbar matlagning med möjlighet att hålla kurser. Den tredje huben har fokus på hållbarhet och hur man kan förlänga produkternas livslängd. Där kommer att finnas en verkstad dit kunderna kan ta med sina möbler och få hjälp med reparation eller att byta ut en detalj mot något mera personligt.

FOTO: NEWS ØRESUND

Ikeas varuhuschef i Malmö, Tobias Bogefors, Malmö kommunstyrelses ordförande Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) och näringslivsdirektör Micael Nord var på plats när Ingka Group presenterade de nya planerna på ett detaljhandelscampus i Malmö.

2. Ingka Group ska bygga ett nytt kontor vägg i vägg med varuhuset så att det skapas ett campus för detaljhandelsutveckling i alla dess former – från e-handel till fysiska butiker. Tanken är att arbetet med innovation och utveckling ska integreras bättre mellan kontor och varuhus. Här kommer Ikea skapa nya möjligheter att i framtiden bättre kunna samarbeta i utvecklingsprojekt med flera olika interna och externa aktörer.

För tillfället pågår plandiskussioner med Malmö stad. Målet är att det förnyade varuhuset i Svågertorp ska stå klart vintern 2022/23 och att hela campus ska vara klart våren 2025. Totalt omfattar satsningen en utbyggnad på 40 400 kvadratmeter kontor och varuhus för närmare två miljarder kronor.

”Malmö stad är mycket intressant”

När Göran Nilsson, vd för Ingka Services, presenterar den nya satsningen är han noga med att påpeka att även om de nya campuslokalerna byggs

HUBHULT

Global mötesplats för Ingka Group som på franchisebasis driver merparten av världens Ikeavaruhus. På Hubhult finns Ingkas globala retailledning. Huvudkontoret finns i Holland.

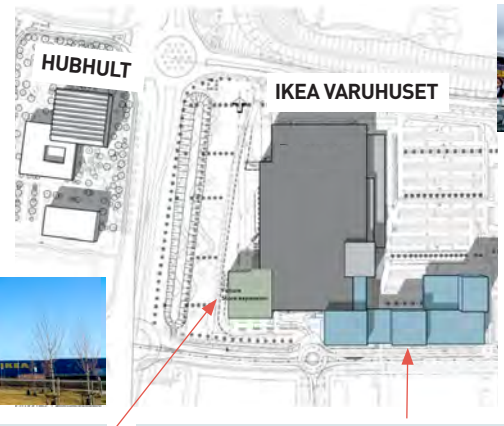


FOTO: NEWS ØRESUND

Utbyggnad av varuhuset med 8 400 kvm.

RETAIL CAMPUS

Ingka Group gör en fastighetsinvestering på upp emot två miljarder kronor för att skapa ett globalt detaljhandelscampus i Malmö. Varuhuset byggs ut och om till ett center för livet hemma. Lokaler för nya arbetsplatser, innovation och samarbeten byggs vägg i vägg med varuhuset och nära Hubhult.

FOTO: NEWS ØRESUND | ILLUSTRATION AV BYGGNADER: INGKA GROUP

Ny byggnad med 21 000 kvm till arbetsplatser och 11 000 kvm till innovation och samarbeten.

integrerade med varuhuset i Svågertorp i Malmö så sker arbetet i ett regionalt och globalt innovationsperspektiv där fler talanger ska lockas till Malmö. De befintliga enheterna i Helsingborg och Älmhult kommer inte att påverkas.

– H22 är en citymässa i Helsingborg som också kommer att fungera som en utvecklingsscen för Ikea. Det finns spetskompetens i såväl Lund som Köpenhamn där vi har vår egen innovationshub Space 10.

Att Ikea väljer att etablera sitt campus i Malmö beror enligt Göran Nilsson på att man bedömt staden som mycket intressant ur flera olika perspektiv:

– Det är en ung och internationell stad under utveckling med ambitioner för framtiden och ett mycket bra strategisk läge för oss på Ikea med Köpenhamn i väster och orter som Helsingborg och Älmhult på pendlingsavstånd norröver.

TRE KONCERNER GRUNDADE AV INGVAR KAMPRAD HAR SEDAN 2015 VÄXT TILL ATT HA FLER ÄN 4 000 ANSTÄLLDA I MALMÖ

Tre koncerner grundade av Ingvar Kamprad har sedan 2015 etablerat nya enheter i Malmö och har idag tillsammans mer än 4 000 anställda i staden. Under 2014 fanns endast varuhuset i Svågertorp i Malmö. Varuhuset har idag cirka 600 anställda.

Ingka Group driver på franschisebais flertalet av världens Ikea-varuhus och svarar för omkring 90 procent av den globala Ikea-försäljningen inkl. e-handel. Ingka har idag stor närvaro i Malmö där bland annat den globala detaljhandelsledningen sitter och där många anställda arbetar med detaljhandelsutveckling. Koncernledningen finns i Nederländerna. I Malmö finns för närvarande ett möbelvaruhus i Svågertorp, den globala mötesplatsen Hubhult mitt emot varuhuset, den hyrda kontorsfastigheten Malmhult i Hyllie samt tillfälliga kontorsmoduler utanför varuhuset, Temphult. Ingka Group blev i början av året 49-procentig delägare i Ikano Bank med huvudkontor i Malmö. Ingka har en option att köpa resterande aktier i Ikano Bank av familjen Kamprads privata koncern Ikano (se nästkommande stycke).

Inter Ikea är den koncern som äger varumärket Ikea och som är franchisegivare till Ingka Group och ytterligare några andra företag. Inter Ikea arbetar med att designa och tillverka möblerna. Medan Älmhult fungerar som nav för designarbetet finns i Malmö huvudkontoret för dotterbolaget Ikea Industry som tillverkar möbler och möbelkomponenter. Ikea Industry har sitt kontor i fastigheten Klipporna i Hyllie och som därför fått smeknamnet Klipphult. Inter Ikea har även ett kontor, Centralen, vid Anna Lindhs plats i Malmö där bland annat Ikea Food Services utvecklar nya matkoncept till Ikea-varuhusen. Inter Ikeas huvudkontor finns i Nederländerna.

Ikano är familjen Kamprads privata koncern med bank (Ikano Bank) och fastighetsverksamhet (Ikano Bostad) i kontorsbyggnaden Klipporna i Hyllie i Malmö. Klipporna köpte Ikano av Skanska under 2016. När det gäller Ikano Bank, med huvudkontoret i Malmö, har Ingka Group gått in som 49-procentig ägare med option att köpa hela banken.

Del III:

TRANSAKTIONER

FOTO: NEWS ØRESUND

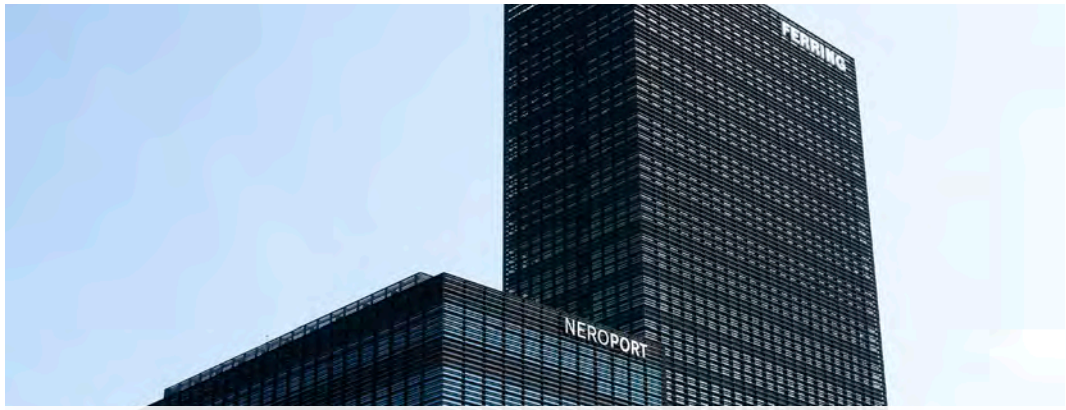


FOTO: NEWS ØRESUND

TRANSAKTIONER:
Många försäljningar och utländskt intresse

Transaktionsvolymen är hög i både Sverige och Danmark. I Köpenhamn präglas marknaden av ökat intresse från utländska investerare vilket pressar upp priserna. I Malmö görs många affärer, men få inom kontorssegmentet där säljarna avvaktar att den framtida efterfrågan blivit tydligare. Lager- och logistikfastigheter är efterfrågade på båda sidor sundet.

En effekt av den ökade e-handeln under coronapandemin är ett ökat intresse för lager- och logistiklokaler på båda sidor sundet, men även bostäder är attraktivt. I Danmark märks ett stort intresse från utländska investerare på transaktionsmarknaden vilket påverkar avkastningen. I Malmö har det sålts få kontorsfastigheter sedan coronapandemin började.

Utländska investerare mest aktiva i Köpenhamn

Transaktionsvolymen ökade under 2020 och utländska investerare stod för 55 procent av volymen. Avkastningen har fallit i Danmark i takt med ett stort intresse.

– Den danska marknaden har fått stor internationell uppmärksamhet vilket satt press och gjort att avkastningen har fallit. Frågan är hur länge investerarna vill vara med, men så länge det är negativ ränta i banken så vill de nog det. Många ser den danska marknaden som oerhört stabil, inte minst politiskt. Det gör Danmark intressant, säger Martin Spangdahl-Fafara, landchef för Croisette Real Estate Partners nystartade danska bolag.

– Vi kan märka att investerare de senaste par åren har ryckt utanför Köpenhamn. Helst inom en timme från Köpenhamn, så vågar de investera – det gjorde de inte för tre år sedan, säger han.

Investeringsmässigt har Danmark varit, och är fortsatt, hett. Den utvecklingen ser ut att hålla i sig, menar Morten Jensen.

– 2020 var ett bra investeringsår och som det ser ut nu så kommer 2021 att överträffa det. Efterfrågan finns fortsatt och det görs många transaktioner. När man som investerare ska placera pengar så tittar man på marknaden. Den ska vara stabil, politiskt och ekonomiskt. Det är den i Danmark. Vi har klarat coronapandemin bra och det finns en stabilitet och trygghet som attraherar utländska investerare, säger han och fortsätter:

– Det är primärt de utländska investerarna som bidrar till att priserna pressas upp. De danska investerarna är lite mer återhållsamma för att bjuda i höga priser. Marknaden är varm, därför är de mer traditionella och konservativa investerarna mer återhållsamma.

Även flera svenska fastighetsbolag och investerare har varit aktiva i Danmark under ett antal år i Danmark. Svenska Heimstaden stod bland annat för den största transaktionen i Danmark under förra året när bolaget köpte en bostadsportfölj med över 6 000 lägenheter i Västdanmark.

– Under coronapandemin har bostadssegmentet blivit ännu hetare och fått en annan riskprofil. Det har inte varit pressade säljare eller window of opportunity med bättre affärer. Det finns en tro på Danmark som helhet. Vi är inte bekymrade för over supply utan mer om obalansen kan leda till att hyresnivåerna stagnerar under en period för att folk inte har råd att betala mer, säger Christian Fladeland, Heimstaden, Co-Chief Investment officer på Heimstaden, i en intervju på s 52.

– Vi kan se att det har byggts mycket i Köpenhamn under de senaste åren vilket är positivt för tillväxten, medan hyrorna inte har ökat så mycket vilket speglar en utmanad prisvärdhet och därmed ökad risk för press på hyran, säger han.

Många, men i genomsnitt mindre affärer väntas i Malmö

När det gäller transaktioner så är det bra fart i Malmömarknaden och en bred efterfrågan, menar Claes Lennartsson, vd på Catella Corporate Finance i Malmö.

”Det har inte sålts många kontor under de senaste ett och ett halvt åren. Det finns en stabil efterfrågan, men ingen av utvecklarna vågar prova och sälja förens de har en bra bild av vad de framtida arbetssätten kommer att vara.”

Claes Lennartsson, vd Catella Corporate Finance Malmö

FOTO: NEWS ØRESUND

HÖG TRANSAKTIONSNIVÅ I BÅDE DANMARK OCH SVERIGE

72 MILJARDER DKK I DANMARK

Den sammantagna transaktionsvolymen för kommersiella fastigheter i Danmark under 2020 var, enligt Colliers, 72 miljarder danska kronor. Det är en ökning med 25 procent jämfört med året innan. Av den totala volymen utgjorde kontorssegmentet 17 procent. Utländska investerare stod för cirka 55 procent av den totala transaktionsvolymen i Danmark under 2020.

Under 2021 har den höga transaktionsnivån fortsatt. Under årets första kvartal var volymen närmare 19 miljarder DKK, vilket är 45 procent mer än under samma period året innan, uppger Newsec.

189 MILJARDER SEK I SVERIGE

Den sammantagna transaktionsvolymen för kommersiella fastigheter i Sverige under 2020 var, enligt Newsec, 188 miljarder svenska kronor. Av dessa stod kontorssegmentet för 16 procent. Utländska investerare stod för 27 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2020.

2021 spås att bli ett rekordår. Under årets sex första månader är den totala transaktionsvolymen drygt 97 miljarder SEK, att jämföra med cirka 80,5 miljarder SEK för samma period föregående år, uppger NAI Svefa.

EXEMPEL PÅ STÖRRE TRANSAKTIONER I MALMÖ OCH I KÖPENHAMN

FOTO: NEWS ØRESUND

KV MALMÖ ARENA. Parkfast har sålt tre fastigheter och två tomträtter som utgör kvarteret Malmö Arena till nybildade Doxa. Priset är 1,9 miljarder SEK. Affären offentliggjordes i september 2021.

BLACKSTONE. I februari 2021 köpte amerikanska Blackstone en svensk portfölj med 53 fastigheter för 4,8 miljarder SEK från Castellum, sju av dessa fastigheter ligger i Malmö.

KRONEN, VANLØSE. Shoppingcentret Kronen såldes på tvångsauktion i slutet av april. Priset blev cirka 700 mio. DKK och köpare var NREP. Centret invigdes 2017.

NEROPORT, ØRESTAD. I april 2021 köpte svenska Genesta Neroport i Ørestad från svenska Castellum. Kontorshuset såldes för cirka 800 miljoner DKK.

FOTO: NEWS ØRESUND

FOTO: NEWS ØRESUND

SKT PETRI, KÖPENHAMN. Strawberry sålde i början av året 288 rum stora hotellet Sankt Petri på Krystalgade till Starwood Capital Group. Affären gick för 1,1 miljard DKK.

BELLAKVARTER. De två nybyggda bostadshusen Emmahus och Gertrudehus i Ørestad såldes i somras till Orange Capital Partners för cirka 1,2 miljarder DKK.

UNGDOMSBOLIGER. I april köpte svenska Studentbostäder i Norden ett nyproduktionsprojekt med 578 lägenheter i Köpenhamn från Gefion Group. Priset var 1,175 miljarder DKK.

CPH HIGHLINE. Skanska sålde kontorshuset CPH Highline på Havneholmen till Aviva Investors Real Estate i april i år för cirka 920 miljoner DKK.

ILLUSTRATION: SKANSKA

ILLUSTRATION: SLÄTTÖ

VALHALL, HYLLIE. Tyska Patrizia köpte i oktober förra året 427 lägenheter av svenska Slättö i Malmöstadsdelen Hyllie. Priset för affären var 1,1 miljard SEK.

LOGISTIKPORTFÖLJ, SKÅNE. Norama sålde vid årsskiftet 49 kommersiella fastigheter i Malmö, Helsingborg, Lund och Ängelholm för cirka 2 miljarder SEK till Swedish Logistic Property och Brinova.

Källa: pressmeddelanden från berörda aktörer samt uppgifter från Catella, Newsec och Croisette

– 2020 såg vi många väldigt stora affärer i vår region, vilket drev upp volymerna ordentligt. I år ser vi ett stort flöde av affärer, men varje affär kanske i genomsnitt är mindre i omfång. Bolagen värderas väldigt aggressivt på börsen så incitamenten för de börsnoterade bolagen att sälja hus på öppna marknaden är begränsade eftersom kassaflödena värderas högt. Därför är det svårt att hitta volymer för att växa organiskt och vi ser istället att Castellum lägger bud på Kungsleden och Trianon på Signatur Fastigheter. Det är svårt att köpa ihop de volymerna på fastighetsmarknaden, då får man ta en annan väg, säger han.

På kontorssidan ser han att säljarna avvaktar i väntan på att den framtida efterfrågan ska bli tydligare.

– Det har inte sålts många kontor under de senaste ett och ett halvt åren. Det finns en stabil efterfrågan och en vilja att köpa från investerarna, men utvecklarna är generellt avvaktande i sina säljbeslut. Man vill ha fast mark under fötterna innan man tar beslut och en uppfattning av hur hyresgästerna kommer att agera efter corona.

FOTO: NEWS ØRESUND

DANSKA FASTIGHETSMARKNADEN MEST INTRESSANT – SVENSKA INVESTERARE MEST AKTIVA I NORDEN

Det gjordes många fastighetsaffärer i Norden förra året. Transaktionsvolymen var överraskande stor och förväntas öka ytterligare under 2021. Svenska investerare är mest aktiva och den danska marknaden är mest attraktiv för nordiska investeringar. Det konstaterar Morten Jensen, vd på Newsec Danmark.

Förra året var den totala transaktionsvolymen i de nordiska länderna 43,9 miljarder euro. Under 2021 förväntas den öka till 49,9 miljarder euro. Volymen i Sverige väntas gå från 18 till 22,3 miljarder euro under samma period och den danska volymen från 9,3 till 10,0 miljarder euro.

– Den nordiska transaktionsvolymen var överraskande stark under 2020 och rekordnivåer väntas under 2021. Det finns en tillväxt i Sverige, Norge och Danmark, men störst tillväxt i Sverige, säger Morten Jensen, vd på Newsec Danmark.

Det är de svenska investerarna som är mest aktiva när det gäller transaktioner i ett annat land i Norden och den danska marknaden som är mest attraktiv för nordiska investeringar, konstaterar Morten Jensen. Efterfrågan kommer bland annat från minskad politisk osäkerhet, stabila finanser med låga räntor och förväntningar på ekonomisk återhämtning. Förra året stod nordiska investerare för 59 procent av transaktionsvolymen i Danmark och inom denna grupp var de svenska investerarna mest aktiva.

– Det verkar som att de svenska investerarna ser Danmark som en hemmamarknad. Flera av de större fastighetsbolagen har varit etablerade här i flera år, säger han.

SVENSK KÖPARE I DANSK REKORDTRANSAKTION:

Bättre prissättning utanför Köpenhamn lockar Heimstaden till storförvärv i Västdanmark

Tre frågor till Christian Fladeland, Co-Chief Investment Officer på svenska Heimstaden, som stod för förra årets största förvärv i Danmark – en bostadsportfölj med cirka 6 000 lägenheter. Under sommaren har bolaget köpt ytterligare en portfölj med 1 500 lägenheter på Jylland och Fyn. På cirka fem år har bolaget byggt upp en egen organisation med över 200 anställda och fler än 16 000 bostäder i Danmark.

1. Ni har köpt två stora portföljer i Danmark det senaste året, vad har de tillskotten på nya bostäder inneburit för er verksamhet?

– Man kan säga att det karaktäristiska är att de ligger utanför Köpenhamn. Den första transaktionen, som var den största med 6 237 bostäder som vi köpte från Niam, var ett plattformsköp där det ingick en förvaltningsenhet som opererar i Västdanmark. Det andra var en add-on där vi utnyttjar synergierna i Västdanmark. Förvärven är ett resultat av att vi tycker det är en intressant prissättning utanför Köpenhamn. Det har varit väsentligt mindre byggaktiviteter i dessa områden än i Köpenhamn och en eftersläpning i att erbjuda bostäder. Det vi har köpt är nybyggen och projekt. Vi ser inte bara tillväxten i Danmark som Köpenhamn och Aarhus, utan även andra städer. Det är inte lika snabb tillväxt utanför storstäderna, men inte heller samma risk. Kapitalvärdena är närmare replacement cost och då blir man inte så utsatt för framtida utbudsrisk. Köpen i Danmark är i linje med vår portfölj i Sverige, vi har många topp 20-byar i Sverige. Grunden är för att vi gillar de stabila bostadsmarknaderna.

– Samtidigt vill jag påpeka att vi fortsatt är aktiva i Köpenhamn, så länge man inte säljer ut så accepterar man prissättningen. Vårt fokus är på långsiktig hållbarhet. Vi kan se att det har byggts mycket i Köpenhamn under de senaste åren vilket är positivt för tillväxten, medan hyrorna inte har ökat så mycket vilket speglar en utmanad prisvärdhet och därmed ökad risk för press på hyran. Vi tvivlar inte på bostadsmarknaden i Köpenhamn, men det handlar om vilken prisnivå det landar på och vem som ska bo i all nyproduktion som kommer. När prisvärdheten utmanas ökar det risken för vakans eller press på hyran, därför tycker vi att den marknaden blir lite mindre intressant än andra områden i Danmark.

”Det råder inga tvivel om att det är stor konkurrens, och den blir bara större och större. I förhållande till Danmarks storlek är det en extremt likvid marknad.”

2. Hur mycket äger ni i Danmark nu och vad är målet?

– Det senaste köpet är inte med i sifforna för andra kvartalet då vi låg på 16 000 enheter i Danmark. Därefter har vi köpt 1 500 enheter varav hälften är bostäder som byggs. Vi har ytterligare nyproduktion i pipeline, baserat på vad vi är uppteckna de på så kommer vi att ha närmare 20 000 enheter under de kommande två-tre åren. Vi har inget max på hur mycket vi vill ha i våra coremarknader. Danmark är en stor ejerboligmarknad så det finns en begränsning på hur stora vi kan bli här. Vi ligger på en stabiliserad nivå i Danmark så det kan bli mindre förvärv här framöver när vi växer på andra marknader. Heimstaden som grupp har tio marknader och har nyligen etablerat oss ibland annat Polen och England. När vi köper i Danmark är det en relativ värdering jämfört med vad vi ser för möjligheter på andra marknader. Vi köpte till exempel mycket i Nederländerna under 2019, prissättningen var mer intressant där. Vi bestämmer inte innan att 2021 ska vi fokusera på den här marknaden, utan utvärderar hela tiden.

3. Hur ser du på investeringsläget i Danmark just nu, utbud och konkurrens/prisnivå?

– Det råder inga tvivel om att det är stor konkurrens, och den blir bara större och större. I förhållande till Danmarks storlek är det en extremt likvid marknad. Tidigare har den setts som en mer riskabel marknad, men med utländska investerare och hög aktivitet är risken mindre. Det är många nya spelare som går in. Vi har vissa konkurrensfördelar mot nya aktörer som kommer in i förhållande till kontakter med utvecklare i befintliga samarbeten, utifrån krav, specifikationer och att man vet hur man agerar i förhandling. Under coronapandemin har bostadssegmentet blivit ännu hetare och fått en annan riskprofil. Det har inte varit pressade säljare eller window of opportunity med bättre affärer. Det finns en tro på Danmark som helhet. Vi är inte bekymrade för over supply utan mer om obalansen kan leda till att hyresnivåerna stagnerar under en period för att folk inte har råd att betala mer.

– Det är alltid svårt att jämföra marknader och var den lägsta risken finns, men för bostadssegmentet skulle jag säga Holland och Sverige just nu. Där vi har lättast att möta säljarnas förväntningar är i Danmark och England. Sverige kan kännas lite dyrt i förhållande till andra marknader mätt utifrån direktavkastning, men man ska komma ihåg den stora resiliensen i det reglerade hyressystemet som gör att det riskjusterat fortsatt känns intressant för oss.

Christian Fladeland.

FOTO: HEIMSTADEN

Brænderigården 1-27 i Holstebro är en del av Heimstadens senaste portföljköp i Danmark.

FOTO: HEIMSTADEN

Martin Spangdahl-Fafara

FOTO: NEWS ØRESUND

Svenska rådgivaren Croisette satsar i Danmark

Den svenska fastighetsrådgivaren Croisette Real Estate Partner meddelade tidigare i år att bolaget vill starta upp verksamhet i Danmark. Martin Spangdahl-Fafara har rekryterats för att leda satsningen och arbetar just nu med att etablera ett kontor, anställa personal och ro i land de första affärerna. Fokus den första tiden är på uthyrning och transaktioner, nästa steg blir att addera värdering och analys. Enligt Martin Spangdahl-Fafara är den danska marknaden relativt lik den svenska och ses internationellt som stabil.

– Jag är i full gång med att bygga upp den danska avdelningen och kan snart presentera de första slutförda projekten inom uthyrning och transaktion. Det är en god kombination av alltihop på en gång, att etablera kontor, anställa personal och goda projekt i pipeline, säger Martin Spangdahl-Fafara, som förra veckan presenterades som landschef för Croisette Real Estate Partners danska bolag.

Croisette Real Estate Partner startade i Malmö 2015 och har därefter växt inom landet med kontor även i Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Stockholm och Uppsala. I november förra året startade bolaget verksamhet på Island och under våren i Danmark.

– Målet är helt klart att bli landstäckande i Danmark, liksom i Sverige. Inom några få år förväntar vi att öppna fler avdelningar i resten av Danmark. Vi kommer att ha fysiskt kontor i Köpenhamn de första kanske två åren, men är inte geografiskt begränsade som mäklare. Så har jag jobbat tidigare också, säger han.

Martin Spangdahl-Fafara kommer närmast från en tjänst som head of transaction på STAD Erhverv i Köpenhamn, men har tidigare även jobbat som mäklare på privatmarknaden. Croisette jobbar brett inom fastighetsrådgivning i Sverige och kommer att göra det på sikt i Danmark också.

– I första omgången blir det fokus mot transaktion och uthyrning. Därnäst värdering och analys. Det beror lite på vilka profiler vi anställer hur snabbt vi får lagt till värdering och analys, säger han och fortsätter:

– Croisette gillar unga talanger som tänker nytt, men det behöver inte vara beroende av ålder. Men lusten att lära, bidra till att skapa något nytt och vara innovativ är rätt inställning och profil för att jobba hos oss.

Med kontor i flera länder förväntar Croisette att skapa mervärde för både köpare och säljare.

– Tanken är att bygga en bro mellan marknaderna. Det är en styrka att det finns en lokal transaktionsmäklare i Stockholm som kan presentera för de svenska kunderna. Förhoppningsvis skapar det värde för både våra kunder som vi representerar genom att nå ut bredare, men även för köparna genom att de kan vidga horisonten. Vi upplever ett stort intresse för den danska marknaden, men det är inte så ofta svenska kunder når i mål. Många vill gärna köpa i Danmark, men det är främst de stora aktörerna som lyckas. Det vill vi ändra på, säger han.

”Vi kan märka att investerare de senaste par åren har ryckt utanför Köpenhamn. Helst inom en timme från Köpenhamn, så vågar de investera – det gjorde de inte för tre år sedan.”

Martin Spangdahl-Fafara menar att det finns många likheter mellan de svenska och danska fastighetsmarknaderna, men även några väsentliga skillnader. Bland annat har en lagändring i Danmark gjort att det finns en karensperiod på fem år för köpare av äldre bostadsfastigheter innan de kan renovera och således höja hyrorna.

– Det har avskräckt en del investerare och snabba utvecklare, men för de som har ett längre tidsperspektiv så har det inte så stor effekt. Det har inte märkts på priserna. Jag tror egentligen det är sunt för marknaden, att det kan stabilisera lite, säger han.

Avkastningen har fallit i Danmark i takt med ett stort intresse.

– Den danska marknaden har fått stor internationell uppmärksamhet vilket satt press och gjort att avkastningen har fallit. Frågan är hur länge investerarna vill vara med, men så länge det är negativ ränta i banken så vill de nog det. Många ser den danska marknaden som oerhört stabil, inte minst politiskt. Det gör Danmark intressant, säger han.

– Vi kan märka att investerare de senaste par åren har ryckt utanför Köpenhamn. Helst inom en timme från Köpenhamn, så vågar de investera – det gjorde de inte för tre år sedan, säger han.

Kontorsmarknaden är het igen med i stort sett ingen vakans på mindre kontorsobjekt. Det andra område som går bra är lager och logistik, menar Martin Spangdahl-Fafara.

– Det är en generell trend i världen, men med Fehmarn Bält-förbindelsen i sikte har det blivit än mer attraktivt och vi ser väsentligt högre aktivitet på Själland och det byggs logistikcenter runt Köpenhamn. Det finns även ett ökat intresse från utländska investerare, säger han.

Byggtakten har generellt varit hög i Köpenhamn, vilket också spridit sig till mindre städer runtomkring, framhåller Martin Spangdahl-Fafara.

När det gäller efterfrågan på kontor tror Martin Spangdahl-Fafara att det kan komma effekter från företag som skalar ner, även om de dialoger han har främst är med företag som växer.

– Jag tror att vi kommer att få se fler intelligenta byggnader, med bättre klimatoptimering och efterfrågan på nya kontorshus. Vi har sett många kontor och kontorsbyggnader i den gamla massan i centrala lägen som delas upp i mindre delar och blir kontorshotell. Den tendensen har satt ännu mer fart, säger han.

Byggtakten har generellt varit hög i Köpenhamn.

FOTO: NEWS ØRESUND

Om rapporten

Denna analys är en del av Øresundsinstituttets egna rapportserie. Øresundsinstituttet är ett oberoende dansk-svenskt kunskapscentrum som genom analyser, nätverksmöten och nyhetsbyrån News Øresund bidrar till en ökad kunskap om utvecklingen i Sverige och Danmark med fokus på Öresundsregionen.

Rapporten presenteras vid det LIVE-sända mötet Real Estate Øresund den 14 september 2021. Den årliga samhällsbyggnadskonferensen Real Estate Øresund arrangeras nästa gång i februari 2022 i Hyllie.

Till denna rapport har vi valt ett kvalitativt tillvägagångssätt och en intervjubaserad analys. Uppgifterna till rapporten bygger på underlag från rådgivare och fastighetsaktörer med regional koppling och redovisas löpande med källhänvisning i texten. Till temat om framtidens kontor har även flera forskare och fastighetsägare intervjuats liksom att flera externa rapporter refereras till i korthet. Fokus i rapporten är läget på kontorsmarknaden, men i vissa avsnitt beskrivs utvecklingen inom fler segment och refereras till hela fastighetsmarknaden, vilket då anges. Alla intervjupersoner har fått faktakontrollera citaten.

Intervjulista

- **Anna Björklund**, projektutvecklingschef Castellum region Öresund, telefon, 2020-03-18 med senare uppdatering.
- **Carsten Beck**, Director/Futurist Copenhagen Institute for Future Studies, telefon, 2021-08-30.
- **Christina Bodin Danielsson**, forskare KTH och arkitekt, telefon 2021-08-21.
- **Christian Fladeland**, Co-Chief Investment Officer Heimstaden, Teams, 2021-08-25.
- **Fitore Regjepaj**, Head of Valuation & Analysis, Croisette Real Estate Partner, mail, 2021-09-10.
- **Morten Jensen**, CEO, Head of Advisory Denmark Newsec, Teams 2021-09-07.
- **Claes Lennartsson**, vd Catella Corporate Finance Malmö, telefon 2021-09-08.
- **Martin Spangdahl-Fafara**, landchef Danmark Croisette Real Estate Partner, telefon, 2021-08-13.
- **Søren Risager-Hansen,** administrerende direktør KLP Ejendomme, Teams 2021-04-30.
- **Ulrika Hallengren**, vd Wihlborgs fastigheter, telefon 2021-04-08.

FOTO: NEWS ØRESUND

Källförteckning

- Børsen, Danske Bank opsiger hver fjerde kontorplads i København: "Der er jo ingen grund til, at vi har tomme lokaler", 2021-08-18.
- Castellum, Framtidens arbetsliv 2021, 2021-05-11.
- Castellum, pressmeddelande, Castellum inför permanent flexibilitet för alla anställda, 2020-09-15.
- Colliers, pressmeddelande, "2020: Vækst i boligejendomme, investeringer med lav risiko og flere internationale investorer", 2021-01-14.
- Colliers, rapport, "Copenhagen Property Market Report", 2021-02-03.
- Croisette, pressmeddelande "Croisette hyr ut till Tengbomgruppen", 2020-08-24.
- Danske Bank, nyhed, "Danske Bank satser på større fleksibilitet for medarbejdere i kølvandet på corona", 2021-03-22.
- Fastighetsägarna, rapport, "Kontoret, hemmet & jag - Attityder, beteenden och förväntningar på kontorslivet - idag och i framtiden", 2021-08-25.
- Ingka Group, presskonferens Ikea-varuhuset i Svågertorp om reatail campus i Malmö, 2021-08-18.
- K2, Nationellt kunskapcentrum för kollektivtrafik, "Coronapandemins effekt på arbete: kontor och resor", Working paper 2021:4.
- NAI Svefa, pressmeddelande "Ytterligare ett rekordår för fastighetsinvesteringar", 2021-07-09.
- Navet, Kontorsmarknad i förändring - En AI-studie om kontorets roll i framtiden, januari 2021.
- Newsec, pressmeddelande, "2020 - Tredje starkaste fastighetsåret någonsin", 2021-01-04.
- Newsec, rapport, "Det danske ejendomsmarked forår 2021", 2021-05.
- Uppgifter om byggprojekt och transaktioner från Catella Corporate Finance i Malmö
- Uppgifter om byggprojekt, vakansgrad och hyresnivå samt transaktioner från Newsec Danmark
- Uppgifter om byggprojekt och utbyggnadsområden från projekthemsidor, fastighetsägare, By & Havn och Metroselskabet
- Uppgifter från Øresundsinstituttets tidigare analyser samt regionala nyhetsbyrå News Øresund

FOTO: NEWS ØRESUND

ØRESUNDS
INSTITUTTET
ANALYS