

Hur forsknings- och utvecklingsatsningar påverkar kontorshyresmarknaden

I Lund ska två forskningsanläggningar uppföras: European Spallation Source (ESS) och MAX IV. Lunds kommun och landstinget har ett intresse av att dessa forskningsanläggningar ger spin-off effekter i form av nya företag och kluster som kan växa fram. De nya företagen kommer att påverka kontorshyresmarknaden i form av en ökad efterfrågan på kontorsyta men ställer krav på att fastighetsägare måste anpassa sig.

Jag har med mitt examensarbete ”hur forsknings- och utvecklingsatsningar påverkar kontorshyresmarknaden” i utbildningen till civilingenjör i lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola, undersökt hur forskningsanläggningarna ESS och MAX IV påverkar den privata kontorshyresmarknaden i Lund. I arbetet har jag studerat hur anläggningarnas effekter på näringslivet kan se ut och hur fastighetsägare måste anpassa sig för att möta förändringarna på kontorshyresmarknaden. Det finns ett intresse från kommun och landsting att forskningsanläggningarna ska påverka den regionala tillväxten positivt i form av t.ex. fler uppstarts företag. Samtidigt har stora företag i Lund dragit ned och gett upphov till vakanser hos fastighetsägare.

Att förstå hur forskningsanläggningarna kan påverka regionens tillväxt är relevant vid framtida samhällsplanering och för fastighetsägare. Fler uppstarts företag kommer att påverka efterfrågan av kontorsytor och dessa uppstarts företag kan tänkas ha andra preferenser än stora väletablerade företag.

Ett internationellt kluster kommer att bildas där forskningsanläggningarna står i centrum för kunskapsutbyten mellan olika branscher i näringsliv och universitet. Lunds kommun har ett stort ansvar för att området kring anläggningarna utvecklas för att upplevas attraktivt för de internationella forskare som söker sig till Lund.

Samverkan

Det är viktigt att skapa samverkan mellan universitet och näringsliv där anläggningarna fungerar som partner i kunskapsutbyten. Samverkan är viktigt för att kunskap från anläggningarna ska kunna sprida sig och ge

upphov till nya innovationer som i sin tur kan ge nya företag. Hur anläggningarna kommer att påverka den regionala tillväxten är beroende av hur väl samverkan mellan näringsliv och akademi kommer att fungera.

Hur fastighetsägare måste anpassa sig

I mitt examensarbete har jag inte hittat något som talar för att anläggningarna på något sätt kommer att påverka kontorshyresmarknaden negativt i Lund. Från anläggningarna kommer det att uppstå nya företag som kommer att efterfråga kontorsyta. Uppstarts företag från forskningsanläggningarna kan tänkas ha andra preferenser än stora väletablerade företag i form av flexibilitet i avtalstider och kontorsytor. Internationella forskare kommer att söka sig till Lund för att förbereda och utvärdera forskningsresultat och även de kommer att efterfråga flexibla avtalstider och kontorsytor.

Fastighetsägare i Lund kan skapa mötesplatser i deras bestånd där näringsliv och akademi kan mötas. Som fastighetsägare är det även viktigt att vara väl insatt i hyresgästernas verksamheter. Om hyresgäster bedriver forsknings- och kunskapsintensiva verksamheter är det extra viktigt att som fastighetsägare vara väl insatt i deras verksamheter. Som fastighetsägare är det fördelaktigt att ha objekt med fokus på viss typ av verksamhet för att uppnå synergieffekter mellan hyresgäster. Risken med denna typ av objekt är att om hyresgästernas verksamheter förändras radikalt så påverkas synergieffekterna mellan hyresgästerna.

För arbetet har jag gått igenom teori inom urban ekonomi och genomfört intervjuer med privata fastighetsbolag, ett offentligt fastighetsbolag och med Lunds kommun. Jag har även studerat konsultrapporter som har tagits fram inom detta område.

Emil Sydvar

Nyutexaminerad civilingenjör i lantmäteri vid LTH

Examensarbetet finns att hämta på:

<http://www.lantm.lth.se/utbildning/examensarbete/rapporter/>