

Avdelningen för Lantmäteri
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund



Department of Surveying and
Real Estate Management
Lund Institute of Technology
Lund University
Box 118
S-211 00 Lund
Sweden

**EN KOMPARATIV MARKNADSANALYS I TEORIN OCH PRAKTIKEN
KOMMERSIELLA FASTIGHETER, CENTRALT BELÄGNA I MALMÖ OCH KÖPENHAMN**

**A COMPARABLE MARKET RESEARCH IN THEORY AND IN PRACTICE
COMMERCIAL PROPERTIES, IN CENTRE OF MALMOE AND COPENHAGEN**

Examensarbete omfattande 20 poäng utfört av:

Britta Cesar och Christina Liljemark
Lund 1998-01-19

Handledare: Karin Staffansson-Pauli
Jan Wejdmark, Newsec Analys, Stockholm
Examinator: Lektor John Sandblad

ISRN LUTVDG/TVLM 98/5019 SE

ABSTRACT

This report comprises a market research of a real estate market in theory and in practice. The analysis deals with commercial property in the centre of Malmoe and Copenhagen. The purpose of the report is to describe what is happening in the region at the moment and how it influences the property markets. To make the reasoning concrete, a district and a property in each city is being analysed and prognosticated in a case study. The research follows a model with four levels; national-, city-, district- and property level.

KEYWORDS

real estate market, market research, commercial property, Malmoe, Copenhagen, Öresund.

SÖKORD

fastighetsmarknad, marknadsanalys, kommersiell fastighet, Malmö, Köpenhamn, Öresund.

SAMMANFATTNING

I Öresundsregionen är det mycket på gång. Bron som ska binda ihop Sverige och Danmark kommer att stå klar 1999 och på båda sidor om Öresund sjuder det av liv. Aktiviteten påverkar hela regionen och inte minst fastighetsmarknaderna. Syftet med examensarbetet är att göra en marknadsanalys av två centrala områden med kommersiella fastigheter, ett i Malmö och ett i Köpenhamn. Arbetet ska ge en inblick i vad som händer i Malmö och Köpenhamn och ska inte ses som en komplett analys.

En marknadsanalys är traditionellt uppbyggd i tre nivåer; omvärld, ort och objekt. För att tydliggöra vårt resonemang har vi lagt in ytterligare en nivå, område mellan ort och objekt, och studerar regionen som en delnivå under omvärld. Först har vi beskrivit teorin bakom analysen och sedan har vi utfört den i både Danmark och Sverige.

Vid marknadsanalyser i olika länder måste olika förutsättningar beaktas. Det som främst skiljer fastighetsmarknaderna i Sverige och Danmark är lagstiftning och informationsåtkomst. Lagstiftningen i Danmark är snårig och bygger mycket på rättspraxis, vilket gör att många avtalssituationer kräver att en advokat anlitas. I Sverige är information om fastigheter samlad på ett ställe, CFD och den är offentlig. I Danmark är informationen uppdelad på fyra olika register och vem som helst kan inte ta del av uppgifterna.

Vad sker i Öresundsregionen? Både den svenska och danska staten satsar mycket på projekt i regionen och särskilt på sådant som händer i Malmö och Köpenhamn. De största satsningarna sker inom infrastruktur och utbildning. Förutom den fasta förbindelsen över sundet byggs järnvägsnäten ut och anpassas till Europas snabbtågsnät, och i Malmö och Köpenhamn anläggs Citytunneln och Metron. I regionen har en utbildningsaxel uppstått och den utgörs av Roskilde, Köpenhamn, Malmö och Lund.

Både svenskar och danskar är positiva till att skapa en starkare Öresundsregion, men av olika anledningar. Köpenhamnarna ser möjligheten att stärka sin position i Europa genom att fler människor knyts till Köpenhamn, och malmöiterna är positiva till att komma närmre den danska huvudstaden och kontinenten. Det är fortfarande så att danskar blickar söderut mot Europa och svenskar tittar norrut mot Stockholm och det kommer dröja många år innan vi har en integrerad Öresundsregion.

De centrala fastighetsmarknaderna i Malmö och Köpenhamn är attraktiva och aktörerna förväntar sig stigande hyror och marknadsvärden. Aktiviteten är stor i Malmö trots att vakanserna i centrum är höga och hyrorna inte ökat nämnvärt. I Köpenhamn har vakanserna de senaste tre åren sjunkit och det finns utrymme för hyreshöjningar. Svenska fastighetsaktörer säger sig vara intresserade av den danska marknaden men bara ett fåtal har investerat i Köpenhamn. Danska aktörer är generellt inte alls intresserade av de svenska fastigheterna. Däremot har danska företag visat intresse av att etablera sig i Sverige, och vice versa.

Sammanfattningsvis tror vi att både Malmö och Köpenhamn som städer blir vinnare, Malmö i regionen och Köpenhamn i Europa.