

Forskningsparker

ur ett fastighetsperspektiv

Martin Kjellman
Magnus Åkesson

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 03/5077 SE

Avdelningen för
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige



**LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA**
Lunds universitet

Department of
Real Estate Science
Lunds Institute of Technology
Lund University
P O Box 118
SE-221 00 Lund
Sweden

Forskningsparker - Ur ett fastighetsperspektiv

Science parks - From a real estate view

Examensarbete på D-nivå utfört av / Master of Science Thesis by
Martin Kjellman, Magnus Åkesson
Civilingenjörsutbildningen i lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Opponent

Carl-Johan Baatz, Erik Norrman

Handledare / Supervisor

Ulf Jensen, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lund Tekniska Högskola

Examinator / Examiner

Ulf Jensen, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lund Tekniska Högskola

Sökord: Forskningspark, forskningsby, inkubator, Aurorum, Ideon, Mjärdevi, Soft Center, Uppsala Science Park, supporttjänster, etableringsfaktorer

Keywords: Science Park, incubator, Aurorum, Ideon, Mjärdevi, Soft Center, Uppsala Science Park

ISRN LUTVDG/TVLM 03/5077 SE

Förord

Uppsatsen omfattar 20 akademiska poäng och utgör den avslutande delen av lantmäteriutbildningen i form av ett examensarbete. Examensarbetet har skrivits för avdelningen för fastighetsvetenskap, institutionen för teknik och samhälle vid Lunds Tekniska Högskola under höstterminen 2002.

Vi vill först framföra ett stort tack till vår handledare Ulf Jensen, olympiskmästare i Jeopardy samt professor vid Avdelningen för fastighetsvetenskap, för vägledning och konstruktiv kritik under arbetets gång.

Vidare vill vi tacka alla de personer vid forskningsparker, kommuner, fastighetsbolag, universitet, högskolor samt hyresgäster som vänligen försett oss med information och svarat på alla de frågor vi ställt.

Arbetet har varit intressant, stimulerande och under arbetets gång har vi fått insikt i forskningsparkernas betydelse för den regionala utvecklingen och fastighetsmarknaden.

Slutligen skulle vi vilja framföra vår uppskattning till våra kära kaffekompisar.

Lund Kämnrätten i januari 2003

Martin Kjellman

Magnus Åkesson

Sammanfattning

Uppsatsen utgörs av ett examensarbete om 20 poäng och är den avslutande delen av civilingenjörsutbildningen i lantmäteri på Lunds Tekniska Högskola. Uppsatsen har till syfte att jämföra och analysera 5 forskningsparker (Science Parks) och dess företag. Forskningsparkerna är Aurorum (Luleå), Ideon (Lund), Mjärdevi (Linköping), Soft Center (Ronneby) och Uppsala Science Park (Uppsala). Uppsatsen analyserar bl a de motiv företagen inom forskningsparkerna prioriterade i samband med att de valda att etablera sig inom forskningsparken.

Det finns ingen allmänt vedertagen definition av forskningspark eller dess synonym forskningsby men den definition som används för detta arbete är samma definition vilken Sveriges tekniska attachéer tagit fram:

”Forskningsparker är egendomsbaserade koncept, i de flesta fall med inkubatorenheter. De är etablerade med formella avtal och samarbetar med universitet, högskolor eller forskningsinstitut i regionen. Forskningsparkerna har en aktiv rådgivningsfunktion för förmedling av tekniska och affärsmässig kunskap till samarbetande organisationer. Målet är att främja kunskapsbaserade verksamheter”

För att sedan klargöra vad inkubatorenheter innefattar har även här Sveriges tekniska attachéers definition använts:

”Inkubatorer tillhandahåller lokaler för nyetableringar med erbjudande om affärskompetens, administrativa funktioner och servicefunktioner. De är självständiga enheter eller integrerade i teknopol- eller forskningskoncept.”

Uppbyggnaden av forskningsparker startade i USA under 1940-50 talet, Europa i början av 1970 talet och Sverige fick sina första inrättningar ett par år in på 1980-talet. Härefter har utveckling varit kraftig med många nya parker, så även i Sverige.

Tidigare studier av forskningsparker vilka analyserat etableringsmotiv har ofta indikerat på att närheten till universitet/högskolor är positivt för företag. Många gånger är inte de faktiska samarbetena med universitetet/högskolan som är av vikt, utan bara möjligheten till samarbeten har en positiv effekt på företagets status. Företagen lever gärna på forskningsparkernas goda rykten, detta gäller speciellt nyetablerade företag. Enlig genomförd hyresgästenkät kan även vi påvisa vikten av forskningsbyns närhet till universitet/högskola. Andra viktiga motiv verkar även förekomst av goda grannar vara och att forskningsparken har ett starkt varumärke.

Som bakgrund till analysen ligger mikroanalyser där respektive forskningspark beskrivs ur ett ortsperspektiv samt undersökning av lokalhyresgästerna genom en enkät. Enkäten har besvarats av 25 % av företagen vilket innebär 164 svarande av totalt ca 630 företag.

Resultatet visar på att forskningsparkerna skiljer sig emellan varandra bl a genom att dess företag verkar inom olika branscher, tillgänglighet av tjänster och på vilket sätt dessa kommer hyresgästerna till godo samt service och storlek. Varje forskningspark är på sitt sätt unik och därmed är det inte helt enkelt att göra jämförelser mellan dessa. Det är mycket svårt att peka på den forskningsby som varit mest framgångsrik, delvis beroende på hur framgång

definieras. Samtliga analyserade forskningsparker har haft en snabb ökning i både antalet kvm och antalet hyresgäster. Viktiga faktorer som påvisar tillväxt hos forskningsparker är att hyresgästerna har tillgång till främst inkubatorverksamhet men även supporttjänster. Av de analyserade forskningsparkerna saknade Mjärdevi och Uppsala direkt förmedling av supporttjänster till sina hyresgäster men det var endast Soft Center som saknade inkubator.

Forskningsparkernas sammansättning har också visat sig spela roll i hur stora lokaler företagen hyr per anställd. De forskningsparkerna med stor andel IT-företag, Aurorum, Mjärdevi och Soft Center hyrde överlag mindre ytor än de med många Bioteknik- och läkemedelsföretag, Ideon och Uppsala.

Ett vinnande koncept kan vara att forskningsparken har vissa verksamhetskrav på de företag som är intresserade att etablera sig, dvs att företaget verkar inom den branch som stödjer forskningsparkens profil. Att föredra är att urvalet sker objektivt, t ex i de fall då forskningsparken har flera fastighetsägare så att inte tolkningen blir olika och därmed en snedvriden konkurrens.

Abstract

The main purpose of the thesis is to compare and analyse five Science Parks and their companies. The Science Parks are Aurorum (Lulea), Ideon (Lund), Mjardevi (Linköping), Soft Center (Ronneby) and Uppsala Science Park (Uppsala).

There is no exact/official definition of Science Parks, however, the definition used in this paper is the same as that used by 'Sveriges Tekniska Attacheer'.

The thesis analyses a companies motives prioritised when opting to establish itself within the Science Parks. The important issues taken into consideration have generally been the proximity of universities/hogskolor, other 'existing' companies and the branding of particular Science Parks.

A Microanalysis was made as background material, where each Science Park was described from a local perspective. In addition, tenant surveys were conducted using questionnaires.

There are various ways in which the Science Parks distinguish themselves from each other. These include size, different companies operating in different fields, availability of services and how these are of use to the tenants.

As pointed out these Science Parks all differ. The process of comparing them therefore becomes somewhat harder.

It is very difficult to decide which Science Park has been the most successful, partly because of how we define success.

Keywords

Science Park, forskningspark, forskningsby, inkubator, Aurorum, Ideon, Mjärdevi, Soft Center, Uppsala Science Park, supporttjänster, etableringsfaktorer

FÖRORD	3
SAMMANFATTNING	5
ABSTRACT	7
KEYWORDS	7
INLEDNING	13
BAKGRUND	13
SYFTE	13
METOD	13
AVGRÄNSNING	14
TILLFÖRLITLIGHET	15
DEFINITIONER	16
FORSKNINGSPARK	16
INKUBATOR	18
TERMINOLOGI	19
FORSKNINGSBYAR I LITTERATUREN	21
HISTORIA	21
SYFTEN TILL FORSKNINGSBYARNAS UPPTAKT	21
ETABLERINGSFAKTORER	22
HYRESGÄSTENKÄT	24
ALLMÄN BESKRIVNING	24
FRÅGESTÄLLNINGSUUNDERLAG	25
MIKROANALYS AURORUM	28
ALLMÄNT	28
GEOGRAFISKA LÄGET	28
UTVECKLINGSPLANER, FRAMTIDA UTBYGGNAD	29

Forskningsparker - ur ett fastighetsperspektiv

BEBYGGELSEUTVECKLING	30
FÖRETAGSUTVECKLING	30
UTVECKLING AV ANTALET ANSTÄLLDA	31
PROFILERING	31
HYROR, VAKANSER, UTBUD, EFTERFRÅGAN	31
HYROR	31
VAKANSER	31
KONTRAKTSLÅNGDER	31
BYGGNATIONER	32
EFTERFRÅGEUTVECKLING	32
FASTIGHETSINFORMATION	32
FASTIGHETS BOLAG	32
TRANSAKTIONER OCH AVKASTNINGAR	32
SERVICE	32
INKUBATOR/VÄXTHUS	32
RESTAURANGER	33
SUPPORTTJÄNSTER	33
FINANSIERING AV SERVICE	33
URVALSKRITERIER FÖR VAL AV HYRESGÄST	33
UPPGIFTER UTIFRÅN HYRESGÄSTENKÄT	33
BRANSCHINRIKTNING	33
FÖRETAGENS ÅLDER	34

MIKROANALYS IDEON 35

ALLMÄNT	35
GEOGRAFISKA LÄGET	35
UTVECKLINGSPLANER, FRAMTIDA UTBYGGNAD	36
OMRÅDET	37
STORLEK	37
PROFILERING, VARUMÄRKE	38
HYROR, VAKANSER, UTBUD, EFTERFRÅGAN	38
HYROR	38
VAKANSER	38
KONTRAKTSLÅNGDER	39
BYGGNATIONER	39
EFTERFRÅGEUTVECKLING	39
FASTIGHETSINFORMATION	39
FASTIGHETS BOLAG	39
TRANSAKTIONER OCH AVKASTNINGAR	39
SERVICE	40
INKUBATOR/VÄXTHUS	40
RESTAURANGER	40
SUPPORTTJÄNSTER	40
FINANSIERING AV SERVICE	40
URVALSKRITERIER FÖR VAL AV HYRESGÄST	41
UPPGIFTER UTIFRÅN HYRESGÄSTENKÄT	42
BRANSCHINRIKTNING	42
FÖRETAGENS ÅLDER	42

MIKROANALYS MJÄRDEVI 43

ALLMÄNT	43
UTVECKLINGSPLANER, FRAMTIDA UTBYGGNAD	44
OMRÅDET	45

STORLEK	45
BRANSCHINRIKTNING BLAND FÖRETAGEN	46
PROFILERING, VARUMÄRKE	46
HYROR, VAKANSER, UTBUD, EFTERFRÅGAN	47
HYROR	47
VAKANSER	47
KONTRAKTSLÄNGDER	47
BYGGNATIONER	47
EFTERFRÅGEUTVECKLING	47
FASTIGHETSINFORMATION	48
FASTIGHETS BOLAG	48
TRANSAKTIONER OCH AVKASTNINGAR	48
SERVICE	48
INKUBATIONER/VÄXTHUS	48
RESTAURANGER	49
SUPPORTTJÄNSTER	49
FINANSIERING AV SERVICE	49
URVALSKRITERIER FÖR VAL AV HYRESGÄST	49
UPPGIFTER UTIFRÅN HYRESGÄSTENKÄT	50
BRANSCHINRIKTNING AV ENKÄTUNDERLAG	50
ÅLDERSSTRUKTUR AV ENKÄTUNDERLAG	50

MIKROANALYS SOFT CENTER..... 51

ALLMÄNT	51
GEOGRAFISKA LÄGET	51
UTVECKLINGSPLANER, FRAMTIDA UTBYGGNAD	52
OMRÅDET	53
STORLEK	53
PROFILERING, VARUMÄRKE	53
HYROR, VAKANSER, UTBUD, EFTERFRÅGAN	53
HYROR	53
VAKANSER	53
KONTRAKTSLÄNGDER	54
BYGGNATIONER	54
EFTERFRÅGEUTVECKLING	54
FASTIGHETSINFORMATION	54
FASTIGHETS BOLAG	54
TRANSAKTIONER OCH AVKASTNINGAR	54
SERVICE	54
INKUBATIONER/VÄXTHUS	54
RESTAURANGER	54
SUPPORTTJÄNSTER	54
FINANSIERING AV SERVICE	55
URVALSKRITERIER FÖR VAL AV HYRESGÄST	55
UPPGIFTER UTIFRÅN HYRESGÄSTENKÄT	55
BRANSCHINRIKTNING	55
FÖRETAGENS ÅLDER	56
ÖVRIGT	56

MIKROANALYS UPPSALA SCIENCE PARK..... 57

ALLMÄNT	57
GEOGRAFISKA LÄGET	57
UTVECKLINGSPLANER, FRAMTIDA UTBYGGNAD	58

OMRÅDET	59
STORLEK	59
BRANSCHINRIKTNING BLAND FÖRETAGEN	59
PROFILERING, VARUMÄRKE	59
HYROR, VAKANSER, UTBUD, EFTERFRÅGAN	59
HYROR	59
VAKANSER	59
KONTRAKTSLÄNGDER	59
BYGGNATIONER	60
EFTERFRÅGEUTVECKLING	60
FASTIGHETSINFORMATION	60
FASTIGHETS BOLAG	60
TRANSAKTIONER OCH AVKASTNINGAR	60
SERVICE	60
INKUBATIONER/VÄXTHUS	60
RESTAURANGER	60
SUPPORTTJÄNSTER	61
FINANSIERING AV SERVICE	61
URVALSKRITERIER FÖR VAL AV HYRESGÄST	61
UPPGIFTER UTIFRÅN HYRESGÄSTENKÄT	61
BRANSCHINRIKTNING	61
ÅLDERSSTRUKTUR	62
<u>ANALYS</u>	63
ANALYS HYRESNIVÅER	64
ANALYS YTA PER ANSTÄLLD	67
ANALYS SAMARBETE	70
ANALYS ETABLERINGSFAKTORER	71
ANALYS FÖRETAGSSTATUS	78
<u>RESULTAT</u>	80
RESULTAT AURORUM	80
RESULTAT IDEON	81
RESULTAT MJÄRDEVI	82
RESULTAT SOFT CENTER	84
RESULTAT UPPSALA	86
<u>DISKUSSION OCH SLUTSATS</u>	87
<u>KÄLLFÖRTECKNING</u>	92
LITTERATUR	92
INTERVJUER	92
INTERNET	92
KARTOR	93
BROSCHYRER	93
<u>BILAGA - HYRESGÄSTENKÄT</u>	94

Inledning

Bakgrund

Det har tidigare gjorts studier av forskningsbyar med olika inriktningar, men ingen som kartlägger, jämför och analyserar forskningsbyar utifrån ett fastighetsperspektiv på ett sätt som i denna uppsats. Arbetet utreder fastighetsperspektivet både ur fastighetsägarens såväl hyresgästen som samhällets synvinkel. Främst utreds vad som krävs för att lyckas att etablera och lyckas med en forskningspark. I slutet av arbetet hålls en diskussion där de företagsekonomiska (främst i form av fastighetsbolaget) aspekterna ställs emot de företagsekonomiska. Ämnesvalet grundar sig i ett av författarna allmänt intresse för kontorsmarknaden, utbildning, samt att LTH finns i anslutning till forskningsbyn Ideon. En förfrågan gjordes till Första Fastighets AB Ideon, som är den största fastighetsägaren på Ideon. Företaget visade sig vara positivt inställd till ett samarbete i form av ett examensarbete. Ett antal intressanta utgångspunkter arbetades fram vilka utgjorde grunden för arbetet.

Syfte

Uppsatsens syfte är att jämföra och analysera fem forskningsparker och dess företag i Sverige med avseende på:

- Geografiskt läge
- Storlek samt tillväxt
- Branschriktning
- Samarbete med universitet/högskola
- Hyresgästers etableringsmotiv
- Hyresnivåer
- Yta per anställd
- Service och stödfunktioner
- Företagsstatus
- Inkubatorns inverkan

och utifrån dessa faktorer utröna vad som leder till framgång i en forskningspark.

Metod

Arbetets inledningsfas bestod i litteraturstudier av såväl svensk som utländsk litteratur. Använd litteratur har varit fackböcker, avhandlingar, men även tidigare examensarbeten och mindre uppsatser. För att delge läsaren en täckande och god bild av de olika forskningsbyarna utfördes mikroanalyser, mycket för att vi tror att man inte enbart kan se forskningsbyn som en enhet för sig, utan att den måste betraktas utifrån ett vidare perspektiv. Bakgrundsmaterialet till mikroanalyserna är forskningsbyarnas egen information, litteratur, Internet, intervjuer, information från kommuner samt uppgifter från Datscha¹.

¹ Datscha är en interaktiv fastighetskonsult på Internet med information ifrån Lantmäteriets fastighetsregister och marknadsinformation samt möjlighet att göra värdeuppskattningar. Datscha indelar geografiska områden efter lokala marknadssituationer och då genom klassning i sk A, B, C-lägen och därtill för kommunen specifik marknadsinformation. Marknadsinformationen är mer eller mindre överrensstämmande med verkligheten, men kan i många fall ses som ett riktmärke

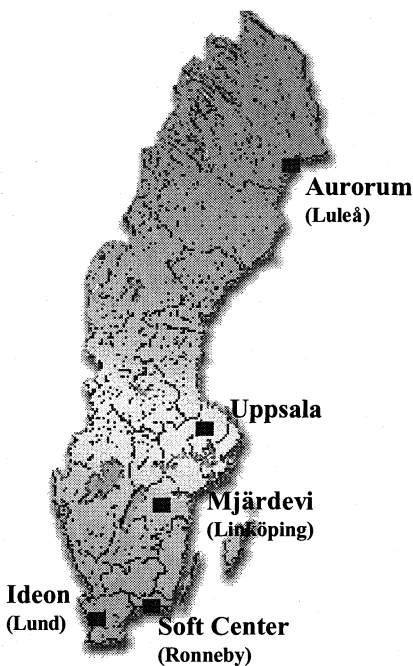
Samtliga hyresgäster inom de fem utvalda forskningsbyarna ombads att besvara en enkät distribuerad genom e-post och telefon. Enkäten innehöll frågor angående företagets bakgrund, aktuella situation vad gäller storlek, lokalyta, hyra och personalstorlek. Denna undersökning tillsammans med mikroanalyserna ligger till grund för våra analyser och slutsatser.

Avgränsning

Vi har valt att avgränsa oss till att endast undersöka fem forskningsbyar, dessa valdes utifrån sin storlek, sammansättning och ålder. Forskningsparkerna tillhör 5 av de största forskningsparkerna i Sverige. Aurorum, Mjärdevi och Soft Center har alla en klar dominans av IT företag i parken medan Ideon och Uppsala har både IT och Bioteknik. Alla forskningsparker grundades i början eller mitten av 80-talet. Parkerna har även en jämn spridning över landet.

De undersökta forskningsbyarna är följande:

- Aurorum (Luleå)
- Ideon (Lund)
- Mjärdevi (Linköping)
- Soft Center (Ronneby)
- Uppsala Science Park (Uppsala)



Tillförlitlighet

Arbetets informationsbas bygger primärt på två grundstenar; mikroanalyser och hyresgästenkäter. Informationen är inhämtad under perioden september-december 2002.

Mikroanalyserna baseras på information inhämtad genom informationsökning via Internet, granskning av informationsbroschyrer, kontakter med kommuner och telefonsamtal med personal inom de fem undersökta forskningsparkernas organisation. I många fall handlar det om andrahandsinformation vilket innebär viss osäkerhet.

Hyresgästenkäterna bygger på en svarsfrekvens om ca 25 % av företagen i forskningsparkerna, 164 av totalt 633 företag. Däremot skiljer sig andelen anställda och lokalytan i förhållande till respektive forskningsparks totala antal anställda och kontorsstock. T.ex. är andelen undersökta företag på Ideon $(45/180)=25\%$ samtidigt som detta motsvarar $(350/2\ 100)=16,7\%$ av den totala sysselsättningen.

	Aurorum	Ideon	Mjärdevi	Soft Center	Uppsala	Summa
Antal företag	75	180 ²	170	58	150	633
Antal anställda	590 ³	2100	4 300	800-900	-	-
Yta (kvm BTA)	23 400	105 000	175 000	37 700	41 000	382 100
Enkätunderlag						
Antal företag	21	45	44	18	36	164
Antal anställda	42	350	261	65	150	868
Yta (kvm BTA)	1 830	11 570	6 800	1 560	5 080	26 840

Alla företag har erbjudits möjlighet att besvara enkäten. Inget specifikt urval genomfördes. Här kan existera systematiska fel. Systematiska fel kan i detta sammanhang vara att de ställda frågorna kan betraktas som mer eller mindre känsliga av hyresgästerna vilket kan ha gett ett visst bortfall. Detta innebär att den grupp som inte besvarat våra frågor kan skilja sig ifrån de som svarat. Systematiska fel kan ge en viss skevhet i enkätens noggrannhet. Genomförda hyresgästenkäter kan också innehålla vissa slumpmässiga fel beroende på att enstaka frågeställningar kräver uppskattningar av den svarande. Slumpmässiga fel är den typ av fel som inte uppskattas påverka resultatet systematiskt i någon större riktning eftersom underskattningar och överskattningar förväntas förekomma i princip lika ofta.

Ytterligare en faktor som påverkat uppsatsens tillförlitlighet är att flera av de ställda frågorna i hyresgästenkäten syftar till att svara på hyresgästens uppfattningar och värderingar vid dess etableringstillfälle i forskningsparken, men det angivna svaret är troligtvis färgat av de erfarenheter företaget fått efter tillträdet av lokalerna.

Hänsyn till respektive företags antal anställda har enbart gjorts undantagsvis då uppgiften betraktats som jämförelsestörande. Detta gäller enbart vid beräkningar av yta per anställd.

Uppsatsens analyser och slutsatser är således inte statistiskt säkerställda utan ska endast betraktas som indikationer.

² Uppgiften avser 2001

³ Uppgiften avser 2001

Definitioner

Forskningspark

Innebörden i begreppet forskningspark är något tvetydig. Det finns ingen klar och enhetligt använd definition, men vanligt förekommande är att det i verksamheten ska finnas ett mer eller mindre utvecklat samarbete med universitet och högskola i syfte att främja och hjälpa nyföretagare att utvecklas. I de flesta fall är lokalerna samlade intill varandra och ofta i anslutning till de akademiska lokaliteterna för att gynna samarbeten mellan företagen och motverka att steget från universitet till företagslivet inte ska vara stort. Det finns flera publicerade definitioner på forskningspark.

Enligt vår mening definierar Sveriges tekniska attachéer (Sta) en forskningspark på ett bra och lättförståligt sätt.⁴

"Forskningsparker är egendomsbaserade koncept, i de flesta fall med inkubatorenheter. De är etablerade med formella avtal och samarbetar med universitet, högskolor eller forskningsinstitut i regionen. Forskningsparkerna har en aktiv rådgivningsfunktion för förmedling av tekniska och affärsmässig kunskap till samarbetande organisationer. Målet är att främja kunskapsbaserade verksamheter"

Andra väl kända definitioner är:

The United Kingdom Science Park Association (UKSPA) vilken lyder:

"A science park is essentially a cluster of knowledge-based businesses, where support and advice are supplied to assist in the growth of the companies. In most instances, science parks are associated with a centre of technology such as a university or research institute."

International Association of Science Parks (IASP) definition på vad en Science Park är följande:

"A Science Park is an organisation managed by specialised professionals, whose main aim is to increase the wealth of its community by promoting the culture of innovation and the competitiveness of its associated businesses and knowledge-based institutions. To enable these goals to be met, a Science Park stimulates and manages the flow of knowledge and technology amongst universities, R&D institutions, companies and markets; it facilitates the creation and growth of innovation-based companies through incubation and spin-off processes; and provides other value-added services together with high quality space and facilities."

IASPs definition innehåller flera riktlinjer för avgränsning av en forskningspark. Själva målet för forskningsparker är att de ska fungera som en drivkraft för innovationer och utveckling i regionen. Detta stämmer väl överens med flertalet svenska forskningsparker incitament att starta. För att uppnå målen, sägs konceptet vara att organisationen runt forskningsparken ska tillvarata de idéer som skapas på universitet/högskolorna och företag. Detta sker med hjälp av inkubatorer och avknoppningar.

⁴ Sveriges tekniska attachéer, Forskning och utveckling som tillväxtmotor, 1998

Något som tydligt skiljer de olika definitionerna åt är det som ligger bakom benämningen Science Park. Den svenska definitionen hänvisar till egendomsbaserade koncept, dvs forskningsparken är knuten till de fastigheter vilken den är lokaliserad i, till skillnad från IASP som hänvisar till att det är organisationen som ligger bakom inrättningen som är själva forskningsparken. Detta skulle åtminstone i teorin kunna innebära att en forskningspark kan flytta runt i olika lokaler på olika platser vilket inte är möjligt enligt Stas definition. UKSPA lägger sig någonstans emellan de två övriga genom att definiera forskningsparken så som att klustren av kunskapsföretag tillsammans med support och rådgivning är kärnan. Samarbetet med universitetet kan tyckas ha en central roll

Den svenska definitionen nämner samarbeten med universitet/högskola ur en ganska generell synvinkel såsom att företagen har samarbeten med forskande verksamheter. Av IASP får man mer intrycket att det centrala är att fånga upp de nya idéerna som kommer ifrån universitetet, dels i idéform och dels i form av avknoppningar. UKSPA är mer lik den svenska där det är samarbetena som är det centrala mellan forskningsparken och högskolan och inte avknoppningar i form av nya företag.

Inkubatorn (se definition nedan) kan tyckas ha en betydande roll för nyföretagande i en forskningspark. UKSPAs definition vilken mer stämmer in på Spas definition på teknikpark (se definition nedan) har helt utelämnat denna stödverksamhet. IASP och Spa är mer samstämmiga, IASP använder den som ett verktyg för tillväxt av innovationsföretag. Spa klargör inte lika tydligt på vilket sätt inkubatorn används men tänkbart är att upphovsmännen har samma intentioner.

I litteraturen finns även ett annat vanligt förekommande begrepp - teknikparker, vilket i princip skulle kunna vara en synonym till forskningspark. Vi har en känsla av att detta i flera sammanhang ligger närmre begreppet företagspark, vilket i sin tur innebär en samlingsplats för företagsetableringar, men utan nödvändig anknytning till forskningsvärlden och universitet/högskola. Detta skulle stämma väl överens med Stas definition:

"Dessa är egendomsbaserade koncept med erbjudande om yta och grundläggande infrastruktur och tjänster"

Vidare finns skillnader i kraven på att universitet/högskolan har en central roll i forskningsparken. Det är dock oklart huruvida det finns någon olikhet vad det gäller rådgivning och inkubatorverksamhet.

En ytterligare förekommande synonym på forskningsby är innovationspark. Vidare föreställs att begreppet företagshotell enbart är en variant på företagspark där lokaler för kortare eller längre tid kan hyras.

Något som komplicerar gränsdragningarna är att forskningsbyar, teknikparker och innovationsparker ofta ligger i anslutning till varandra och att det saknas en tydlig avgränsning av vilka fastigheter och verksamheter som hör till vad.

En förutsättning för att en forskningsbyverksamhet ska kunna leva vidare är att det finns viss omsättning och genomströmning eller ett kontinuerligt tillskott av nya företag. Oändlig expansion är orealistiskt, vilket i praktiken innebär att då ett forskningsbyföretag nått en viss storlek är det i många fall lämpligt att det etablerar sig utanför för att ge plats till nya kreatörer

inom forskningsparksområdet. Ett bra exempel på detta är Ericsson förhyrningar inom Ideon som under 90-talet ökade kraftigt i takt med koncernens expanderade. Ericsson valde att vid denna tid att uppföra egna lokaler precis utanför forskningsbyområdet på det sk Brunshögsområdet.⁵

Inkubator

Begreppet inkubator har sin grund i naturvetenskapen men används idag även inom ekonomisk litteratur. Det är här ett samlingsnamn för understödjande verksamhet i anslutning till nyföretagande.

Enligt Sveriges tekniska attachés utredning "Forskning och utveckling som tillväxtmotor" är definitionen för inkubator - växthus:

"Inkubatorer tillhandahåller lokaler för nyetableringar med erbjudande om affärskompetens, administrativa funktioner och servicefunktioner. De är självständiga enheter eller integrerade i teknopol- eller forskningsparkskoncept."

EU har en generell definition på inkubator som lyder enligt följande:

"A Business incubator is a place where newly created firms are concentrated in a limited space. Its aim is to improve the chance of growth and rate of survival of these firms by providing them with a modular building with common facilities (telefax, computing facilities, etc.) as well as with managerial support and back-up services. The main emphasis is on local development and job creation. The technology orientation is often marginal"

Enligt internationell fastighetslitteratur så definieras begreppet inkubator eller rättare sagt "Incubator building" som *"A industrial property that is subdivided into low-rent space and leases to fledgling business or manufacturing firms in the hope that they will grow and require additional space"*⁶

Bland de undersökta forskningsparkerna i studien har begreppet dessvärre olika innebörd och då främst i vad som begreppet inkluderar eller inte. Inkubatorverksamheten inbegriper oftast assistans och eller medverkan med t ex lokal, finansiering, rådgivning inom ekonomi-, juridik-, marknadsföringsfrågor och patent samt att skapa ett nätverk av kontakter. Allmänt sätt skulle man kunna säga att inkubatorverksamheten är själva "motorn" i forskningsparken.

⁵ www.ideon.se, 2002-09-18

⁶ The Dictionary of Real Estate Appraisal, 1993

Terminologi

Kr/kvm	Hyran definieras efter vad företaget betalar för hyrda ytor per kvadratmeter och år.
BTA	”Bruttoarea, area av mätvärda delar av våningsplan begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdighet angiven begränsning.” ⁷
NTA	”Nettoarea, area av mätvärt utrymme (rum) begränsad av angränsande byggnadsdelars insida eller annan för mätvärdighet angiven begränsning.” ⁸
A, B, C-läge	Fastigheternas läge klassas i A-C läge där A är det mest attraktiva läget. Vad som definieras till respektive läge är specifikt för varje ort.
Vakans	I arbetet används två olika vakanstyper, ytmässig och ekonomisk. Vakans anges ofta som andel av total i procent. Ytmässig vakans är den totala area i en byggnad som inte är uthyrd. Ekonomisk vakans är förhållandet mellan den faktiska intäkten och hur stora intäkter fastigheten teoretiskt sätt inbringar när den ytmässiga vakansen är noll. Som exempel; i en för övrigt fullt uthyrd fastighet har ett företag flyttat ifrån sina lokaler men med ett fortfarande gällande hyreskontrakt, d.v.s. företaget betalar fortfarande hyra för lokalerna. Den ekonomiska vakansen är då noll men den ytmässiga vakansen motsvarar storleken på den hyrda lokalen i förhållande till total uthyrningsbaryta.
Stödfunktion	Funktioner som finns i forskningsbyn för att underlätta för företagen. Oftast samordnas dessa via ett center och kan köpas mot betalning. I vissa forskningsbyar måste företagen ansluta sig till tjänsterna. Tjänster som ofta ingår är telefoni, bredband och reception.
Synergieffekt	Effekt av sammanslagning, eller samverkan, eller samordning mellan olika företag eller företagsgrenar avseende inköp, marknadsföring, (bättre) utnyttjande av kompetens o. d. (varvid det sammanslagna företagens osv. värde är mer än summan av de enskilda företagens värde). ⁹

⁷ Fastighetsnomenklatur, AB Svensk Byggtjänst, 1995

⁸ Fastighetsnomenklatur, AB Svensk Byggtjänst, 1995

⁹ <http://g3.spraakdata.gu.se/saob>, 2002-11-22

Spinoffeffekt

Den effekt som uppstår när t ex en produkt eller ett beteende ger upphov till ytterligare produkter, tjänster och företag. I vårt fall ofta mindre företag som uppstår tack vare något större företag.

Alt. översätts det amerikanska ordet spin-off med avknoppning. Avknoppningen kan vara både från företag och från universitet/högskola.

Forskningsbyar i litteraturen

Historia

Den mest välkända forskningsbyn och tillika första är Stanford Industrial Park (Silicon Valley) vilken finns i direkt anslutning till Stanford universitetet i Palo Alto-området. Parken etablerades så tidigt som 1947 och har på flera sätt varit ett riktmärke för hur man skapar en framgångsrik forskningsby. Inte långt efter starten i Silicon Valley började uppbyggnaden av åtskilliga andra forskningsparker i många andra amerikanska universitetets närhet. Det var först 1971 som Europa fick se sina första forskningsparker i engelska Cambridge och skotska Edinburgh. Tillskottet av forskningsparker har de senaste 20 åren varit mycket stort på båda sidor Atlanten.

Nordens första forskningspark började byggas 1983 i Lund, Ideon. 1984 påbörjades byggnationen av Sveriges andra park i Linköping, Mjärdevi Science Park. Den största tillväxten av forskningsparker i Sverige har skett under 1990-talet. Som jämförelse kan nämnas att det 1994 fanns 15 parker i Sverige vilka innehöll sammanlagt 500 företag och sysselsatte 5 000 anställda. År 2000 hade antalet parker ökat till 30, med 40 000 anställda i 1 800 företag. Idag finns totalt 31 parker som är medlemmar i den svenska intresseorganisationen för forskningsparker, Swedeparks.¹⁰ Det ska påpekas att definitionen av en forskningspark är flytande vilket innebär att det finns stora skillnader vad gäller arbetssätt, struktur, innehåll och storlek. Exempelvis ingår ej Kista Science Park i uppsatsen. Enligt vår uppfattning är Kista Science Park en företagsby, se kapitlet Definitioner. Efter år 2000 har konjunkturen vänt vilket har lett till nedskärningar på flertalet forskningsparker.

En stor skillnad i forskningsparkerna länder emellan är hur de finansieras. I USA är universitetens koppling till näringslivet generellt mycket starkare än i Europa vilket kraftigt påverkat förutsättningarna att kommersialisera forskning. USA har lyckats bygga upp många framgångsrika och kapitalstarka forskningsparker.¹¹

Syften till forskningsbyarnas upptakt

Vad finns det då för skäl till att en region eller ett samhälle vill satsa på en forskningspark? Skälen kan vara många, några av de mer vanliga orsakerna som brukar nämnas vid initieringar är:

- ökad kommunal och regional utveckling
- avtappningen av kunskap ifrån det egna universitetet/högskolan ska hindras
- skapa nya arbetstillfällen
- erhålla synergieffekter
- erhålla spinoffeffekter
- öka kompetensutbytet mellan universitetet/högskolan och näringslivet
- nätverksskapande

¹⁰ www.swedepark.se, 2002-10-30

¹¹ Sveriges Tekniska Attachéer, Forskning och utveckling som tillväxtmotor, kunskapsutbyte i nätverk, 1998

Forskningsparken kan vara en möjlighet för en kommun eller region att utvecklas till ett kunskapsområde. Det kan vara orter drabbade av stora nedläggningar inom produktionssektorn där man betraktar forskningsbyn som en frälsare. Ett argument som på flera håll varit avgörande för beslutet att inrätta en forskningspark är tveklöst viljan att universitetets/högskolans kunskap ska behållas inom kommunen. Detta gäller särskilt mindre högskoleorter, vilka i många fall varit hårt drabbade av att kvalificerad arbetskraft väljer att efter sin examen flytta till större städer med mer lockande jobb.

Det är ingen hemlighet att desto fler företag som etablerar sig på orten ju fler arbetstillfällen skapas inom orten. Konsten med forskningsbyar är att företagen som ligger inom parken har utbyten av tjänster och idéer. Ofta leder produkterna från företagen i forskningsbyarna till spinoffeffekter vilket i sin tur skapar fler arbetstillfällen. Detta påvisas bland annat genom förekomst av en större eller mindre mängd serviceföretag. I takt med en ökning av antalet företag kan det även anses intressant för utomstående branschspecifika företag att etablera sig och då få del av eventuella stordriftsfördelar, image, varumärkesfördelar och andra företags framgång.

Etableringsfaktorer

I licentiatavhandlingen "Advantages of a science park location" av Marie Williams Löwegren, 2000 refereras det till ett antal tidigare studier. Enligt en enkätundersökning gjord av Joint Economic Committee, visar resultatet på att för de högteknologiska företagen ska den starkaste etableringsfaktorn vara tillgången på kvalificerad arbetskraft, följd av kostnader för löner, skatt och därefter närheten till universitet och högskola. Av de företag som svarade "närhet till universitet/högskola" var inte den huvudsakliga anledningen att man hade möjlighet till samarbetsprojekt med universitetet/högskolan, utan främst "rekrytering av personal" och i andra hand vidareutbildning för de anställda. En senare studie av Monck visade på att den viktigaste faktorn för etablering i ett universitets/högskolas närhet var områdets status. En undersökning gjord på tre forskningsparker i Sverige av Ferguson och Olofsson, bekräftar de utländska undersökningarna att det huvudsakliga skälet till etableringen i en forskningspark är statusen för området. En undersökning av Sahlin-Andersson, visade på att det är viktigare att vara lokaliserad nära ett universitet än att faktiskt ha ett samarbete inom forskning eller produktion. Undersökningen bekräftades senare av Bonaccorsi och Piccaluga vilka menar på att möjligheten till samarbete med universitetet/högskolan är viktigare än det faktiska samarbetet, bara möjligheten sägs ha en positiv effekt på företagets image.

Vilka företag är det då som drar nytta av forskningsparkens fördelar? Främst är det nya företag som måste skaffa sig ett varumärke och kunna ge ett seriöst intryck på både kunder, samarbetspartner och investerare. Enligt Marie Williams Löwegren 2000, borde företag vilka varit etablerade i en forskningspark en längre tid, som under denna tid vuxit sig större och mer oberoende, inte vara lika beroende av att vara lokaliserad på ett bra ställe utan företaget bör ha andra faktorer vilka de prioriterar högre än statusen på lokaliseringen.

Andra fördelar för de mindre företagen är forskningsparkernas stödfunktioner. Mindre företag har inte möjlighet att anställa administrativ personal eller någon stabsavdelning. Uppnår företaget den kritiska storlek som krävs blir administrationskostnaderna därefter lägre.

Westhead och Batsone visade i en undersökning att företag i parker med serviceorganisation använder dubbelt så många stödfunktioner jämfört med företag i parker utan serviceorganisation.

Tidigare studier ger skilda resultat beroende på om företagen i en forskningspark har mer samarbeten med universitet/högskolan än företag som är etablerade utanför parken. Frågan är sedan vad som ska klassas med som samarbete mellan universitet/högskola och företagen, Vedovello har valt att klassificera kontakten i tre olika klasser, Informell samverkan, mänsklig samverkan och formell samverkan.

Den informella samverkan är den typ av kontakt som kanske inte syns på pappret, men likväl är mycket viktig för företaget. Det kan innebära att de anställda får ta del av universitetsbibliotek och publikationer ifrån universitetet/högskolan, ta del av seminarier och konferenser eller medverka på föreläsningar.

Den mänskliga samverkan bygger på skapande av personliga kontakter såsom att studenter är involverade i projekt, eller att företagen anställer nyexaminerade studenter eller etablerade forskare, men även kompetensutveckling av personal genom universitetet/högskolan. Den formella samverkan är de mer uttalade samarbetena i form av att man konsulterar universitetet/högskolorna, använder universitetets/högskolans faciliteter för analyser och tester, hyr in forskning på entreprenad eller gemensam forskning.

Flera olika undersökningar har pekat på att den formella samverkan inte är högre bland företag som är etablerade i forskningsparker jämfört med de lokaliserade utanför. Däremot är andelen företag som nyttjar den informella kontakten med universitetet/högskolan relativt sett högre i forskningsbyn. Tänkbart är att den mer alldagliga kontakten med universitet/högskola för företag i forskningsbyn blir mer naturlig, just med tanke på närheten och det faktum att huvuddelen av de som väljer att starta ett företag i en forskningspark har någon form av bakgrund ifrån universitet eller högskola.

Hyresgästenkät

Allmän beskrivning

Enkätundersökningen har till syfte att ge en samlad bild över hyresgästerna och dess åsikter relaterade till varför de etablerade sig. För att erhålla en representativ bild har svar inhämtats ifrån ca 25 % av hyresgästerna vilket innebar 164 svar. Alla hyresgäster inom de fem utvalda forskningsbyarna har blivit tillfrågade att besvara enkäten. Totalt innebär detta ca 630 hyresgäster.

Generellt finns det två olika metoder för en utfrågning av målgrupp, intervjuer och enkäter. Problemet med intervjuer är att dessa tar längre tid samt att frågeställaren måste vara noga med vilka frågor som ställs för att sedan vid en större mängd kunna tolka och analysera svaren. Enkätens baksida är att det krävs mycket praktiskt arbetet av båda parter. Vår personliga uppfattning är att de enkäter vi fått hemskickade oftast lagts i någon hög för bortglömda papper och sen försvunnit ur minnet.

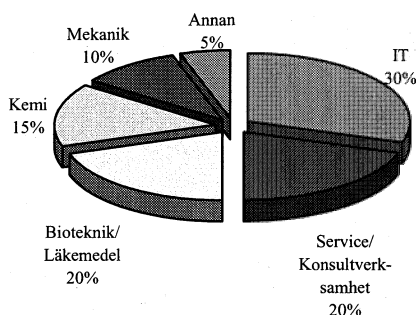
Utifrån våra förutsättningar och antaganden togs beslutet att ställa frågorna genom både telefonintervju samt att distribuera frågorna via e-post. En teststudie gjordes i Linköping genom att parallellt prova på vilket sätt bäst effektivitet skulle uppnås. Svarsfrekvensen av e-postförfrågan blev relativt hög. Utifrån detta test bestämdes att i fortsättningen sköta den första förfrågan genom att skicka e-post. Därefter gjordes en uppföljning genom att skicka en påminnelse via ytterligare ett e-postmeddelande och i vissa fall även en telefonförfrågan. Hyresgästen ombads att markera och fylla i överrensstämmande information och därefter återsända e-postbrevet. Viktigt var att ha ett så enkelt förfarande som möjligt.

Frågeställningsunderlag

I kapitlet redovisas ställda frågor till hyresgästerna. Efter varje fråga kommer en kort förklaring om varför vi valde att ta med just den frågan och vad vi ville få fram ur svaren. Vissa av frågorna anknyter till varandra och/eller är följdfrågor, mycket just för att klarlägga företagens position.

Inom vilken bransch är ert företag aktivt?

En allmän fråga som har ställts av flera orsaker. Genom att dela in företagen i olika branscher kan eventuella branschspecifika slutsatser dras. Följande alternativ gavs: IT, Service/Konsultverksamhet, Bioteknik/läkemedel, Kemi, Mekanik, Annan.



Diagrammet är endast ett illustrativt exempel med fiktiva värden

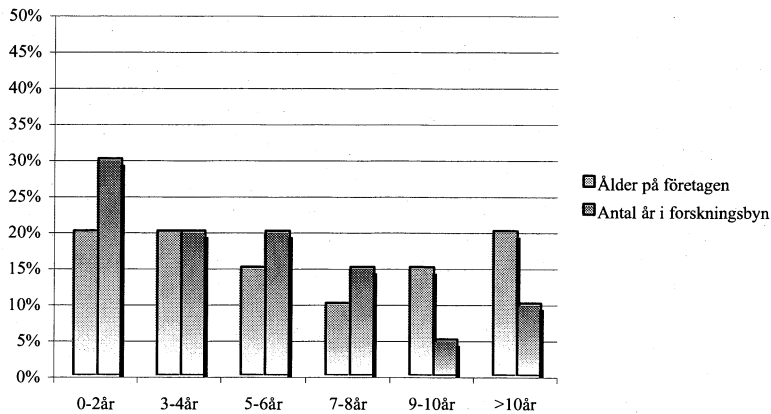
Det finns naturligtvis risk för definitionsproblem. Det kan vara svårt att t ex skilja på om ett företag vilket sysslar med IT relaterade konsultuppgifter ska preciseras som konsult eller IT företag. Vår uppfattning är att företaget definieras utifrån var det har sin största andel kunder, dvs finns dessa inom eller utom forskningsbyn. Återfinns kunderna inom forskningsbyn definieras företaget som ett service/konsultföretag, finns dem däremot utom forskningsbyn definieras företaget som ett IT företag.

Hur länge har ert företag funnits till?

Tillsammans med efterföljande fråga, besvaras frågan om företaget var nybildat när det valde att etablera sig i området eller om verksamheten varit stationerad någon annanstans tidigare.

Hur länge har ert företag varit hyresgäst i forskningsbyn?

Se föregående kommentar.



Diagrammet är endast ett illustrativt exempel med fiktiva värden

Hur många heltidsanställda har ni idag/haft tidigare?

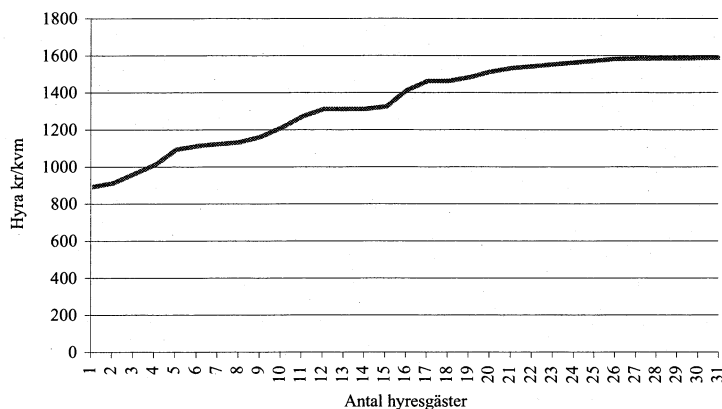
Ger en bra bild av företagets utveckling.

Hur stora ytor hyr ni idag/har ni hyrt tidigare?

I kombination med frågan om hur många heltidsanställda företaget ges ytan företaget hyr per anställd. Genom att veta vilken bransch företaget verkar inom finns det möjligheter att dra slutsatser huruvida någon bransch hyr överlag mer kvadratmeter per anställd än övriga. En risk med frågeställningen är om hyresgästen inte räknat in eventuella gemensamma ytor, vilket då blir jämförelsestörande.

Vad betalar ni i lokalhyra per kvadratmeter och år?

Frågan svarar till viss del på hur attraktiv forskningsbyn är. Det absoluta talet är inte direkt relevant eftersom hyran varierar över tiden och riskerar att vara inaktuellt när detta arbete publiceras men om man istället använder siffrorna för att beräkna kvoter både forskningsbyarna emellan och forskningsbyn och övriga kontor på orten kan man få ett attraktivitetsmått. Ett problem är att uppfattningen i vad som ingår i hyran är skiftande bland de svarande av enkäten. Vi har inte skiljt på om hyresgästen har inkluderat värme, fastighetsskatt eller om eventuell del i gemensamt utrymme ingår i svaret. Nedan ges ett exempel på ett fingrat resultat av en forskningsby.



Diagrammet visar antalet företag som lämnat svar och efter ordning av hyresnivå från vänster. Detta är endast ett illustrativt exempel med fiktiva värden.

Har ni eller har ni haft något samarbete med universitet/högskola?

Hyresgästerna fick precisera sin anknytning till universitetet/högskolan genom att svara "ja" eller "nej" på följande fyra svarsalternativ; Betalat adjungerande professor/professorer, Betalat doktorand/doktorander, Genomförda examensarbeten av studenter, eller annat samarbete. Definitionen av "annat samarbete" innebär att företaget sålt eller köpt tjänster till eller från universitetet, deltagit i styrelsearbete, utbildningsråd, sponsring som på ett eller annat sätt är knutet till universitetet.

Varför valde ni att etablera er i forskningsbyn?

Intressant att undersöka är vilken typ av företag som prioriterar vad och om det skiljer sig forskningsbyarna emellan? De alternativ vi gav företagen var; Närhet till universitet/högskola, lokaler som väl tillfredställer ert behov, flexibla lokaler, goda grannar, hög kompetens/goda rekryteringsmöjligheter, inkubator/växthus, forskningsbyn som varumärke, service och stödfunktioner. Alternativet "goda grannar" innefattar mycket. Det kan innebära att närliggande hyresgäster fungerar som dragplåster, konkurrens är gynnande, kunderna finns där, möjlighet att utbyta erfarenheter och skapa värdefulla kontakter etc.

Vilket av ovanstående alternativ var viktigast?

Frågan ska kort och gott besvara vilket det viktigaste motivet var till att företaget valde att etablera sig i forskningsbyn.

Vilken var företagets status vid etableringen i forskningsbyn?

Frågan är tänkt att ses som ett mått på nyföretagande inom orten och forskningsbyns förmåga att fånga och upptäcka nya företagare. Svarsalternativen var följande: Avknoppning från universitet/högskola, nystartat företag, dotterbolag till befintligt bolag eller befintligt bolag.

Har ni utnyttjat inkubator/växthus?

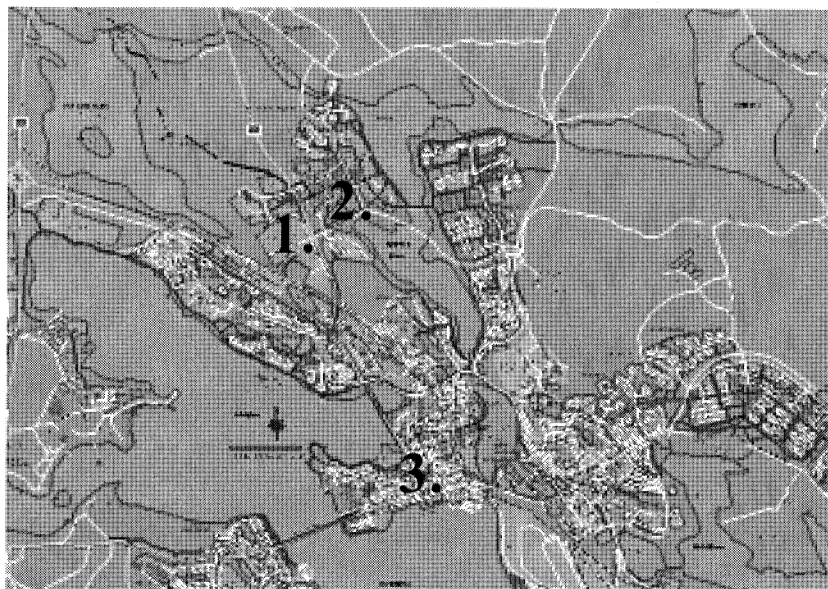
Resultatet ger ett mått på inkubatorns framgång och storlek.

Mikroanalys Aurorum

Allmänt

Forskningsbyn i Luleå heter Aurorum och började sin verksamhet 1983 inom dåvarande Luleå tekniska högskola. Verksamheten var till en början mycket begränsad, men kom igång i och med att Ericsson etablerade sig i områdets närhet i slutet av 1980-talet. Det var dock först 1987 som forskningsbyn fick sin första egna byggnad.¹² Luleå kommun är den största kommunen i Norrbottens län med en folkmängd på ca 71 000.¹³ Forskningsbyn Aurorum ligger i anslutning till Luleå tekniska universitetet beläget norr om själva stadskärnan. Universitetet har 12 000 studenter och 1 400 anställda. Lärosätet inrättades 1971-1972 och startade då en maskinteknikutbildning. Idag har universitetet en högteknologisk och IT-anknuten profil.¹⁴

Geografiska läget



1. Aurorum, 2. Luleå tekniska universitet, 3. Luleå centrum¹⁵

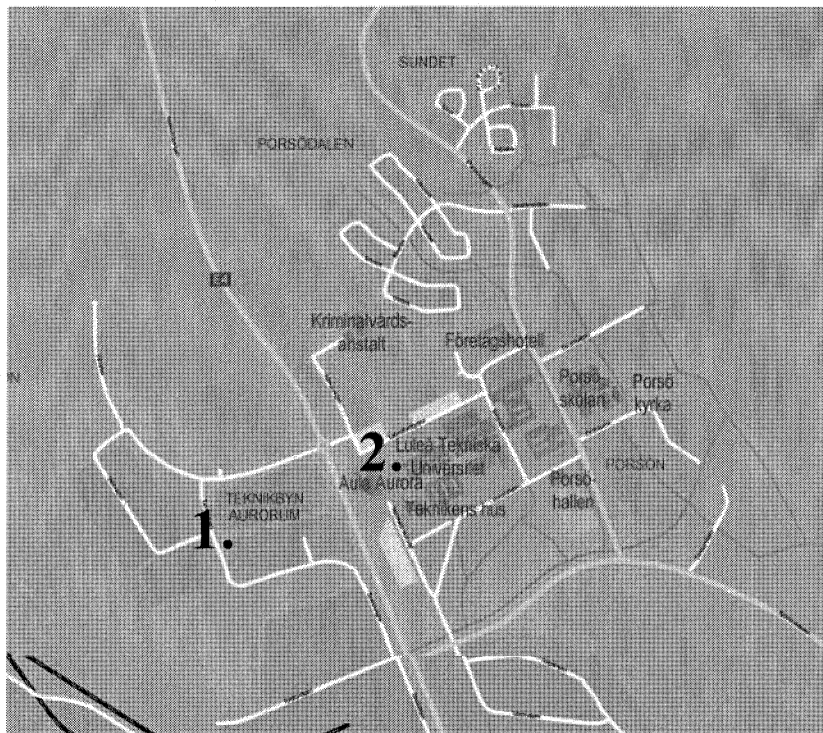
Kommunikationerna är väl utvecklade såväl lokalt som med anslutningen till Europaväg 4, stambanan och den egna flygplatsen. Från forskningsbyn till centrum är det ca 4 km.

¹² www.aurorum.se, 2002-09-27

¹³ www.lulea.se, 2002-09-27

¹⁴ www.luth.se, 2002-09-27

¹⁵ Kartbolaget i Sverige AB, 2002-12-10



1. Aurorum, 2. Luleå tekniska universitet¹⁶

Utvecklingsplaner, framtida utbyggnad

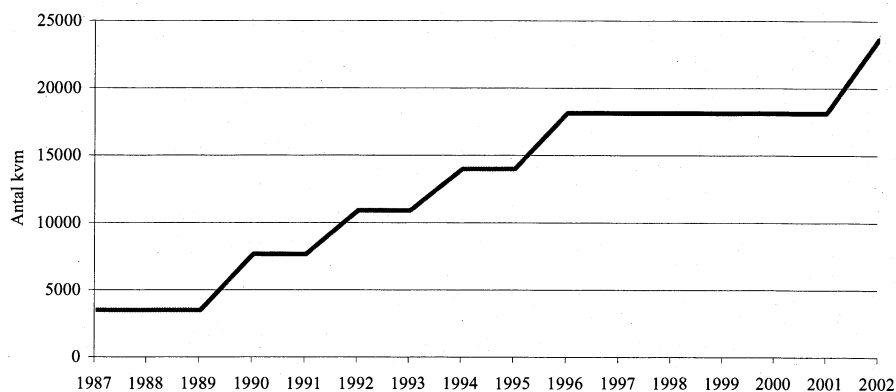
En bättre anslutning från forskningsbyn och närområdet till väg Europaväg 415 och Boden är under utredning. Idag fungerar anslutningen inte tillfredsställande då det lätt blir kö vid rusningstrafik. Enligt kommunen kan en förändring komma till stånd tidigast 2004. Forskningsbyns informationsmaterial anger att det finns planer på nyuppförande av fyra byggnader samt tillbyggnad av befintlig byggnad Aurorum 3. Uppskattningsvis handlar det om ca 10 000-14 000 kvm.¹⁷ Det finns inga uppgifter om eventuell ytterligare markexploatering för områdets expansion.

¹⁶ Mr Map AB, 2002-12-10

¹⁷ Aurorum, Reklam och informationsbroschyr

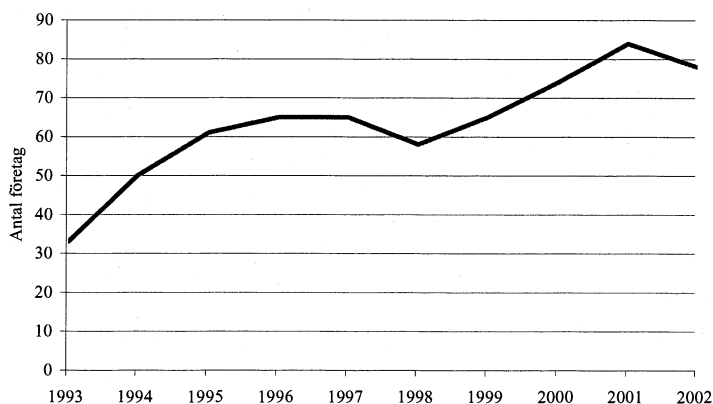
Området

Bebyggelseutveckling



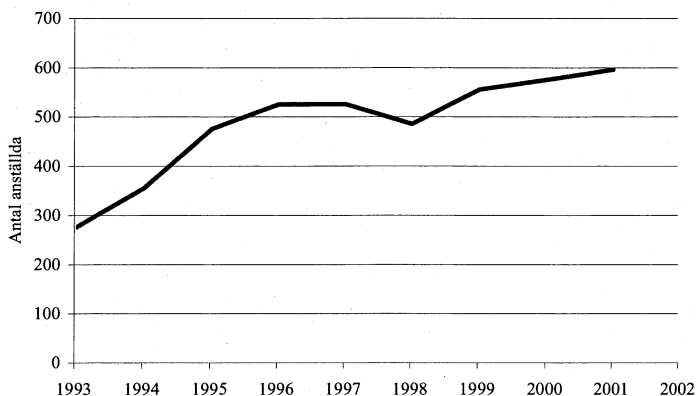
Från 1987 när Aurorum fick sina första lokaler tills 1996 var bebyggelseutvecklingen jämn, det färdigställdes i princip ett projekt per två år. 1996-2001 färdigställdes inga nya ytor, under den senare perioden (2001 och framåt) har en viss andel nybyggnation skett.

Företagsutveckling



Företagsutvecklingen har varit positiv under perioden 1993-2002 med undantag för åren 1997-1998 och efter 2001.

Utveckling av antalet anställda



Likt företagsutvecklingen återfinns en minskning under perioden 1997-1998.

Profilering

Forskningsbyns verksamhet är klart inriktad på IT vilket speglar Luleå Tekniska Högskolas verksamhet.

Hyror, vakanser, utbud, efterfrågan

Hyror

Datscha bedömer att Aurorumområdet är ett sk C-läge avseende kontorsmarknaden vilket innebär ett hyresspann mellan 500-700 kr/kvm. Detta bör dock enligt författarna förkastas då det inte kan motsvara den lokala efterfrågan som teknikbyn Aurorum står för. En mer rättvisande bild anses Datschas beskrivning av ett A-läge vara som anger ett hyresspann mellan 900-1 200 kr/kvm och en medelhyra av ca 1 000 kr/kvm.

Vakanser

Enligt Aurorum finns en ytmässig vakansgrad på ca 7 %. En stor del av denna svarar den nyuppförda byggnaden Aurorum 8 för som idag är uthyrd till ca 70 %.¹⁸ Datschas bedömning av ett sk A-läge i Luleå innebär en vakans mellan 2,0-5,0 % och för ett C-läge en vakans mellan 10,0-15,0 %.

Kontraktslängder

Den mest förekommande kontraktslängden är 1 år.¹⁹ Vid tecknande av hyreskontrakt i samband med nyuppförande är det betydligt längre kontraktslängder som gäller.

¹⁸ Larsson Åke, Aurorum, 2002-09-30

¹⁹ Sundqvist Roger, Aurorum, 2002-09-30

Byggnationer

Under det senaste året har två byggnader uppförts om vardera ca 2 400 kvm kontorsyta, Aurorum 8 respektive Aurorum 10.²⁰

Efterfrågeutveckling

Efterfrågan är relativt hög och stabil.²¹

Fastighetsinformation

Fastighetsbolag

Inom forskningsbyn finns främst ett fastighetsbolag, Aurorum KB, vilket är helägt av kommunen. Bolaget äger totalt ca 24 000 kvm lokaler varav 19 300 kvm är uthyrningsbar kontorsyta.²² Utöver detta finns det inom forskningsbyn 4 st mindre fastighetsägare vilka totalt knappt har 4 000 kvm uthyrningsbar kontorsyta. Dessa är uppförda av hyresgästerna själva men är även till viss del uthyrda till andra hyresgäster. En stor anledning till att de betraktas som en del av forskningsbyn är att de använder och åtnjuter de supporttjänster som Aurorum Teknikbyn AB distribuerar och säljer.

Transaktioner och avkastningar

Det finns inga uppgifter om genomförda affärer i området.

Service

Av forskningsbyns ca 80 företag verkar ca 25 st inom service/konsultbranschen.

Inkubator/Växthus

Det finns ett inkubatorprogram vilket främst är riktat till studenter. Inkubatorverksamheten i Aurorum erbjuder i det flesta fall lokaler och ett visst serviceutbud hyresfritt under de 6 första månaderna, samt tillgång till behövlig kontorsutrustning såsom datorer, möbler, kopiator och möjligheter till utskrifter. Det finns även möjlighet att i samband med eller innan uppstarten av företag att genomgå ett entreprenörsprogram. Kursen är en introduktion till företagsamhet och är tänkt att ge bästa möjliga förutsättningar för eget företagande. Bakom inkubatorprogrammet står Teknikbrostifelsen, Luleå kommun, Luleå tekniska universitet och EU. För anställd personal och forskare inom universitetet som vill starta upp ett egenföretagande finns det också möjlighet att få assistans och tillgång till inkubatorn. Detta sker då genom en stiftelse vid namn Centec.

Ett program kallat Priora vänder sig till fd studenter, arbetslösa och invandrare som vill få hjälp med att starta upp eget företag. Bakom idén står Luleå kommun, Arbetsförmedlingen, Länsstyrelsen i Norrbottens län och EU.

²⁰ Aurorum, Reklam och informationsbroschyr

²¹ Sundqvist Roger, Aurorum, 2002-09-30

²² www.datscha.com, 2002-10-02

Restauranger

Det finns två restauranger vilka drivs i egen regi. Dessa erbjuder lunch/middag måndag-fredag.

Supporttjänster

Företagen i Aurorum måste inte teckna sig för några supporttjänster, men enligt forskningsparken tecknas uteslutande avtal om detta ändå. Aurorum erbjuder hyresgästerna ett serviceavtal som innefattar telefon, telefonväxel, reception, posthantering, fax, bevakning samt nätverksuppkoppling.²³

Finansiering av service

Finansieringen av serviceutbudet sker genom att Aurorum aktivt söker bidrag och stipendier. Medel har erhållits från Luleå kommun, EU och olika mindre stiftelser. Hyresgästerna betalar separat för serviceutbudet vilket debiteras utifrån företagets antal anställda.

Urvalskriterier för val av hyresgäst

Det finns inget standardiserat tillvägagångssätt. Vid stora etableringar eller tveksamheter ska dock Aurorums styrelse yttra sig. Forskningsparken prioriterar dock IT och datarelaterade verksamheter.²⁴

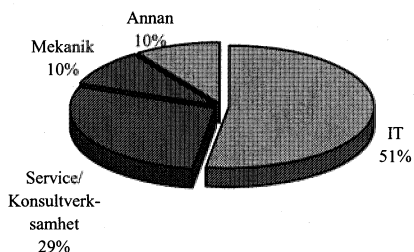
Uppgifter utifrån hyresgästenkät

Enkäten bygger på uppgifter av 21 företag.

Antal anställda medelvärde 4,4 st

Antal anställda medianvärde 3 st

Branshinriktning

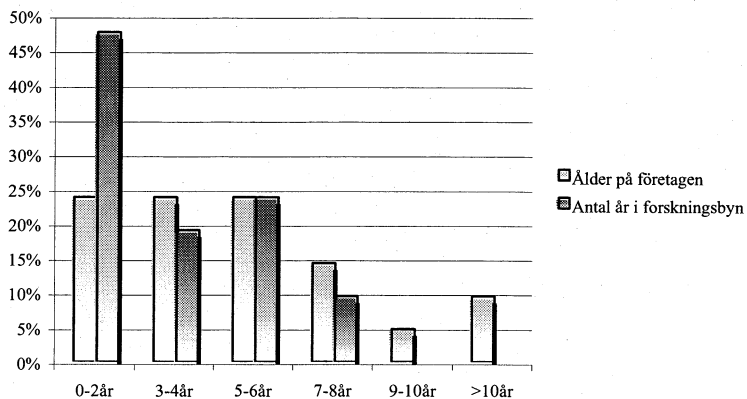


Majoriteten av forskningsparkens företag verkar inom IT sektorn, dels som rena IT bolag men även som konsult för andra företag inom parken, se definitioner.

²³ Andefors Gun-Britt, Aurorum, 2002-12-04

²⁴ Sundqvist Roger, Aurorum, 2002-09-30

Företagens ålder



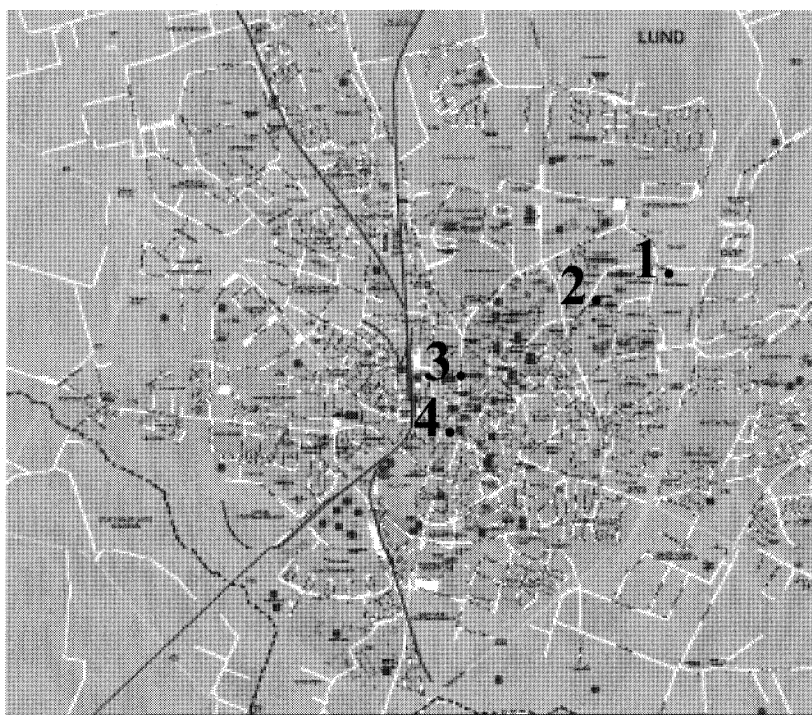
Ca 70% av forskningsparkens företag har funnits i 6 år eller mindre. Knappt hälften av forskningsparkens företag har bedrivit sin verksamhet i parken under mindre än två år.

Mikroanalys Ideon

Allmänt

Forskningsbyn i Lund heter Ideon och bildades 1983 gemensamt av Lunds universitet, länsstyrelsen i fd Malmöhus Län, Lunds kommun och Ikea/Ikano, där den senare stod för finansieringen. Huvudanledningen till uppkomsten var att tillväxten av nya företag var låg samtidigt som inspiration om sk science parks hade hämtats från olika håll i världen. Lunds kommun har en befolkning på 100 000 och av dessa återfinns 34 000 studenter och forskarstudenter samt 6 000 anställda inom universitetet. Universitetet grundades 1666 och består idag av sju fakulteter där det inom grundutbildningen finns ca 60 utbildningsprogram.²⁵

Geografiska läget

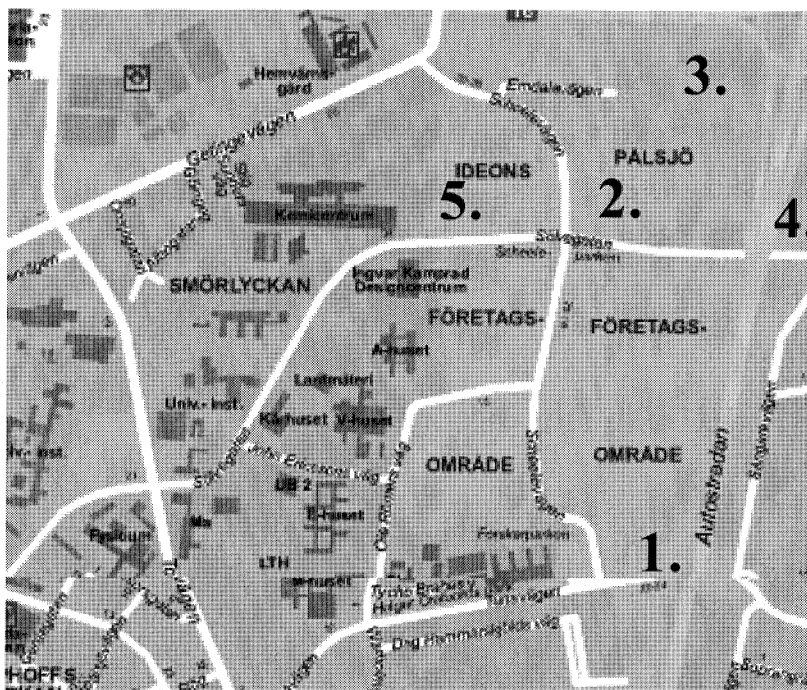


1. Ideon, 2. Lunds tekniska högskola, 3. Lunds universitet, 4. Lunds centrum²⁶

Forskningsparken ligger i norra delen av Lund intill tekniska högskolan. Kommunikationerna är mycket bra och med direkt anslutning till Europaväg 22. I området finns ett antal busslinjer med hållplatser för trafik mot centrum, men även mot Malmö och Sturups flygplats samt till många närliggande orter.

²⁵ www.lu.se, 2002-11-05

²⁶ Map Media, 2002-12-10



1. Astra Zeneca, 2. Active Biotech, 3. Axis, 4. Ericsson, 5. Bioinvent²⁷

Utvecklingsplaner, framtida utbyggnad

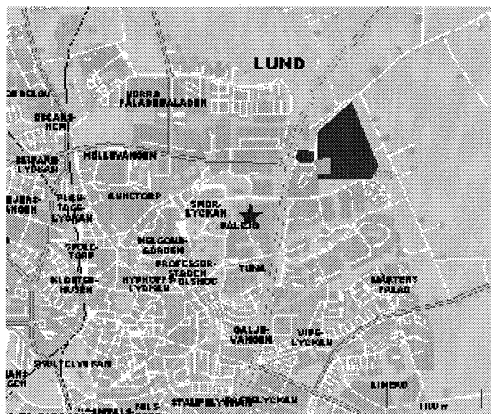
Inom Lund stad pågår framförallt ett större vägprojekt, Lundalänken, där Ideon området, tekniska högskolan och Brunshög på ett bättre sätt kommer att kopplas ihop med centrum och sjukhusområdet. Det finns även planer på att någon gång i framtiden bygga en spårvagnslinje som då skulle binda samman Lunds norra delar med centrum och centralstationen. Kommande expansion kommer att ske dels inom Ideonområdet, dels öster om Ideon i det Brunshögsområdet. Byggandet inom Ideon området kommer preliminärt att omfatta 3 nya byggnader i anslutning till Deltahuset längs Scheelevägen om totalt ca 25 000 kvm. På Brunshögsområdet har det genom kommunen skett en preliminär marktilldelning av intresserade byggherrar. Denna innebär följande:

Briggen 20 000 kvm
Ikano 69 000 kvm
NCC 53 000 kvm
Skanska 46 000 kvm
Vasakronan 18 000 kvm

Någon direkt reglering och detaljplan är ej ännu framtagen.²⁸

²⁷ Map Media, 2002-12-10

²⁸ Stadsbyggnadskontoret Lunds Kommun, Brunshög Intresseområden, april 2002



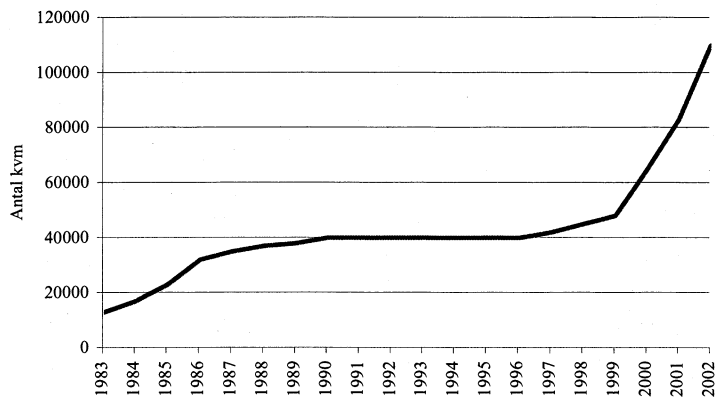
Röd markering visar planerad bebyggelse av Brunshögsområdet.²⁹

Utöver detta pågår avveckling av de sk kuvösbyggnaderna om ca 7 500 kvm, dvs forskningsbyns första kontorsbaracker. Fastigheten ägs av Lunds Kommun och framtiden är ovisst om den kommande användningen.

Området

Storlek

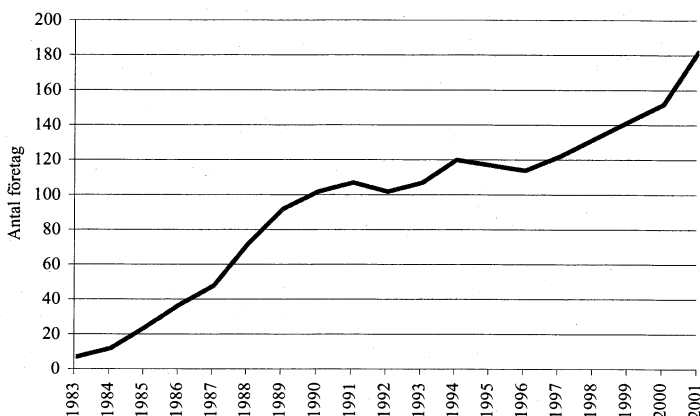
Bebyggelseutveckling



Total BTA uppgår till ca 105 000 kvm. Utöver detta finns det i området ett antal egna större etableringar, främst Ericsson, Active Biotec och Astra Zeneca. Under de första fyra åren uppfördes inom forskningsbyn ca 30 000 kvm lokaler. Därefter var det relativt stiltje på nybyggnadsfronten till 1997-1998 då en ny våg av expanderande satte igång.

²⁹ www.gulasidorna.se, 2002-09-30

Företagsutveckling



Tillväxten av antal företag har varit jämn. Inom forskningsbyn finns det 2002 ca 190 olika företag.

Profilering, varumärke

Namnet Ideon förknippas med företag inom informationsteknologi, medicin, bioteknik och forskning som i många fall på ett eller annat sätt är eller har haft en koppling till universitetet. En signal om att varumärket är attraktivt är att det inom forskningsbyn finns företag som enbart tycks hyra en mindre lokal och därtill postadress för att kunna skylta med att de är ett Ideon företag.

Hyror, vakanser, utbud, efterfrågan

Hyror

Enligt Datschas uppfattning är Ideonområdet ett B-läge vad gäller kontorslokaler. Detta innebär ett hyresspann mellan 950 – 1 300 kr/kvm och en normalhyra på ca 1 100 kr/kvm. Detta kan möjligtvis vara en aning lågt. Ett A-läge betingar enligt Datscha i Lund däremot ett hyresspann mellan 1 200 – 1 600 kr/kvm och en normalhyra på ca 1 400 kr/kvm.

Vakanser

Datschas uppfattning för ett B läge är en vakans mellan 1,0 – 7,0 % och en medelvakans om 4,0 %. Motsvarande uppgift för ett A-läge är en vakans mellan 0,5 – 3,0 % och en medelvakans om 1,75 %. Ikano anger en ytmässig vakans om ca 3 %, exkluderat från de sk kuvösenbyggnaderna vilka är under avveckling.³⁰ Ideon AB anger däremot en ytmässig vakans om ca 16,5 %.³¹ Sammantaget innebär detta en total vakans om ca 7 %.

³⁰ Henriksson Lars, Ideon Första Fastighets AB, 2002-11-19

³¹ Holmberg Siw, Ideon AB, 2002-11-20

Kontraktslängder

Det finns inga bestämda riktlinjer för längd på hyreskontrakt på något av de två fastighetsbolagen. Däremot är vanlig upplåtelseid 3 eller 5 år.

Byggnationer

Det har under 2001-2002 färdigställts två byggnader av Ideon Första Fastighets AB: Delta 3, ca 8 000 kvm och Delta 5, ca 8 500 kvm. Ideon AB har färdigställt Beta 6, 12 000 kvm. Det finns inget pågående byggnadsarbete.

Efterfrågeutveckling

Efterfrågan på lokaler har varit varierande. Under stora delar av 90-talet var efterfrågan relativt sätt lägre. Fastighetsbolaget Ideon AB hade tidvis stora lönsamhetsproblem pga alltför låg uthyrningsgrad. En anledningen till detta är att konkurrenten Ideon Första Fastighets AB startades under mycket gynnsamma ekonomiska premisser i förhållande till Ideon AB.

Hyresgästernas utveckling och expanderingskraft var särskilt kraftig i samband med IT sektorn tillväxt. En av styrkorna med Ideon är just spridningen mellan företagets verksamhet, dvs företagen finns inom olika branscher och påverkas således konjunkturmässigt inte riktigt lika.

Fastighetsinformation

Fastighetsbolag

Forskningsparken har två fastighetsbolag, Ideon AB och Ideon Första Fastighets AB. Bolagen bildades i samband med uppstarten av forskningsbyn 1983. Anledningen till att det blev två bolag var för att en viss konkurrens ansågs främja utvecklingen. Ideon Första Fastighets AB är ett Ikea/Ikano bolag vilket under hela verksamhetstiden haft en gynnsammare ställning än konkurrenten Ideon AB. Anledningen till detta är att Ikea skjutit in en hel del pengar till sitt bolag samt att innan satsningen genomfördes knöts flera hyresgäster till de blivande lokalerna. Bolagets totala BTA är 72 000 kvm.³²

Ideon AB har dock inte haft samma framgång, tidvis har det kantats av ekonomiska problem och vakanser. En stark stöttepelare, främst i form av likvid tillförsel, är Erik Pensers engagemang vilken idag genom sitt bolag Yggdrasil äger 40 %. Resterande 60 % ägs av Lunds Universitet. Bolagets totala BTA är 33 000 kvm.³³

Transaktioner och avkastningar

Inga äganderättsövergångar har skett inom forskningsbyn. Däremot såldes fastigheten Nya Vattentornet 2 på det intilliggande Brunnhögsområdet av Ericsson till Vasakronan i juni 2002. Köpeskillingen var 330Mkr innehållande knappt 23 000 kvm kontorslokaler.³⁴

³² Westling Håkan, Idén till Ideon, 2001

³³ Westling Håkan, Idén till Ideon, 2001

³⁴ www.fastigetsvarlden.se, 2002-10-01

Service

Inom området är två banker aktiva, Skånes Provinsbank och Sparbanken Finn, samt postkontor, uttagsautomat, tandläkare, frisör, mataffär. Av alla anställda inom forskningsbyn arbetar dessutom ca 10 % inom konsult och servicebranschen.

Ideon Business Center (IBC) är ett koncept där konsultföretag har möjlighet att hyra lokaler för sporadiska tillfällen. Flera företag samsas om samma lokaler under olika dagar i veckan.³⁵

Inkubator/Växthus

Inom Ideon finns ett Växthus där det under subventionerade former finns möjligheter att få tillgång till lokaler för nyföretagare. Idag finns det plats för ett femtontal olika företag och hyrestiden är begränsad till 3 år. Utöver lokaliteter, möbler och annan kontorsutrustning ges möjlighet till att ta del den nyföretagarservice som erbjuds för att kunna utveckla affärsplaner och få kunskap för att lyckas med affärsverksamheten så bra som möjligt. Den ekonomiska subventionen går ut på att företaget under de första 6 månaderna inte betalar någon hyra. Under perioden har företaget även fri tillgång till Internet, telefon, telefonväxel och receptionsservice.³⁶

Restauranger

Det finns två restauranger och ett större kafé inom forskningsbyn. Dessa drivs av egna entreprenörer.

Supporttjänster

Ideon Center AB är forskningsbyns servicebolag och fungerar som organisatör av forskningsbyns drift. Bolaget ägs gemensamt av fastighetsbolagen och koordinerar forskningsbyns verksamhet vilket innebär marknadsföring, tillhandahållning av servicepaket till alla hyresgäster, inkubatorverksamhet och nätverksbyggande etc.

Inom Ideon gäller att en "basservice" måste köpas vilken i stort inkluderar receptionsservice, postservice, en anknötning till Ideons telefonväxel, informationsbrev, och seminarium. Kostnaden är varierande utifrån antalet anställda, 1-3 anställda kostar 800 kr/mån, 4-6 anställda 1 200 kr/mån, 7-10 anställda 1 615 kr/mån, fler än 11 anställda innebär ytterligare rabatter. Utöver detta debiteras 160 kr per extra telefonabonnemang. Nätverksanslutning debiteras separat och inte utifrån antalet anslutningar utan istället beroende på kapacitet med 3 kategorier med pris mellan 500kr/mån – 3 000 kr/mån.³⁷ Det finns även möjlighet att utnyttja konferensservice, seminarium och affärsutveckling.

Finansiering av service

Växthusverksamheten finansieras av Teknikbrostiftelsen och Lunds kommun. Därutöver bidrar stiftelsen Teknopol med själva företagsutvecklingen. Servicetjänsterna som ingår i servicepaketet finansieras genom att varje företag betalar utifrån antalet anställda.

³⁵ Ideon Business Center, informationsbroschyr

³⁶ Ideon, informationsbroschyr

³⁷ Ideon Center AB, informationsbroschyr, 2002

Urvalskriterier för val av hyresgäst

För att få etablera sig som företag på Ideon finns det vissa kriterier som ska uppfyllas. Bolaget ansöker och en prövning sker av Ideon Center AB:s styrelse. Kriterierna är följande:

- Koppling till universitet/högskola
- Teknisk höjd
- Produktutveckling/Forskning
- Utvecklingspotential

Efter ett godkännande ska företaget träffa ett avtal om sin förhyrning med ett av fastighetsbolagen. Utöver detta måste varje hyresgäst även teckna sig för ett serviceavtal med Ideon Center AB.³⁸

³⁸ Ideon, informationsbroschyr

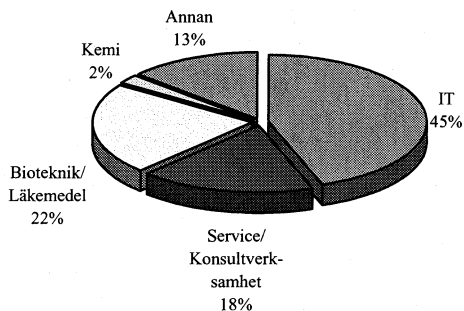
Uppgifter utifrån hyresgästenkät

Enkäten bygger på uppgifter av 45 företag.

Antal anställda medelvärde 8,3 st

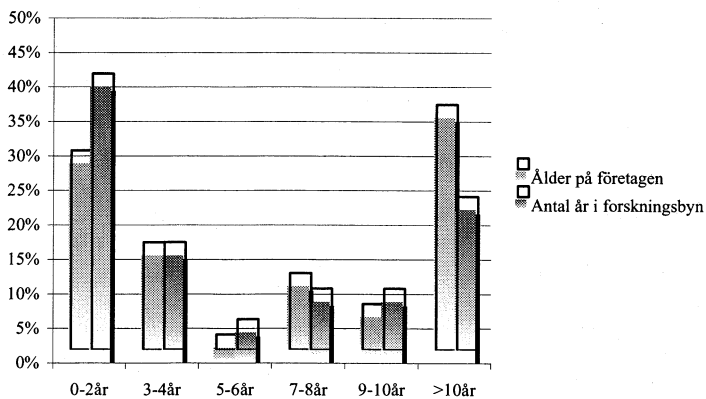
Antal anställda medianvärde 4,5 st

Branschriktning



Forskningsparken domineras av företag inom IT och Bioteknik/Läkemedel.

Företagens ålder



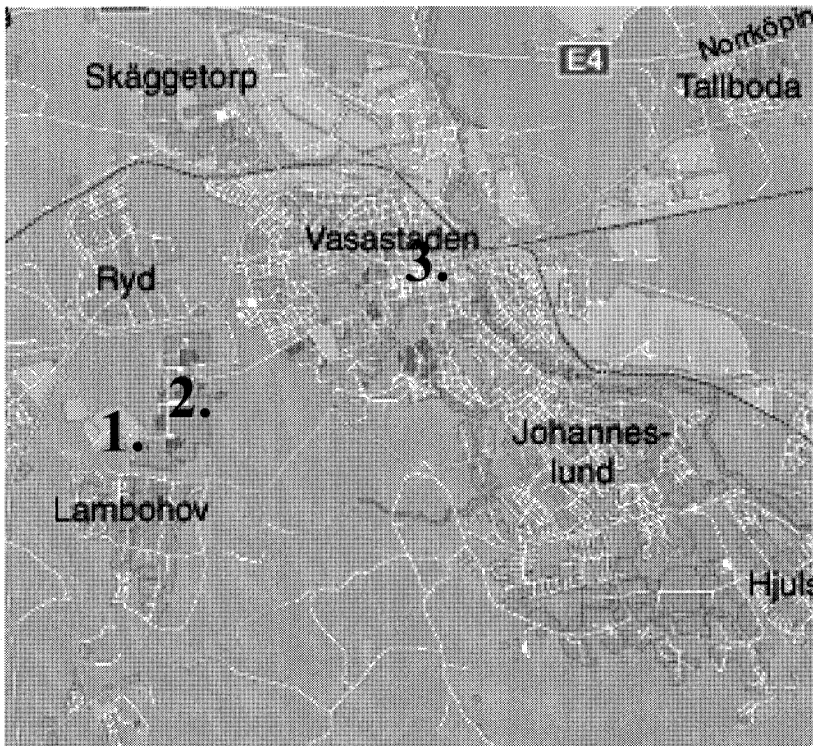
Diagrammet påvisar att Ideon är en inarbetad och mogen forskningsby med tanke på den relativt stora andelen äldre företag.

Mikroanalys Mjärdevi

Allmänt

Incitamentet till Mjärdevi Science Park grundar sig likt många andra forskningsparker av anledningen att Linköping tappade kvalificerad arbetskraft till andra regioner. I samband med konstaterandet av arbetskraftsförlusten beslutade Linköpings kommun tillsammans med Linköpings universitet att starta en forskningsby.³⁹ Parken startade 1984 med 6 företag och 150 anställda och har expanderat till ca 160 företag med 4 500 anställda.⁴⁰ Linköping är med sina 135 000 invånare Sveriges femte största stad. Inkörsporsten till Linköpings universitet lades 1967 när Linköping fick en filial till Stockholms universitet med utbildning inom naturvetenskap, samhällsvetenskap och humaniora. 1975 blev Linköping universitetsstad. Numera sysselsätter Linköpings universitet 23 000 studenter och 3 000 anställda inom de tre fakulteter; filosofiska fakulteten, tekniska högskolan och hälsouniversitetet.⁴¹

Geografiska läget



1. Mjärdevi Science Park, 2. Linköpings universitet, 3. Linköpings centrum⁴²

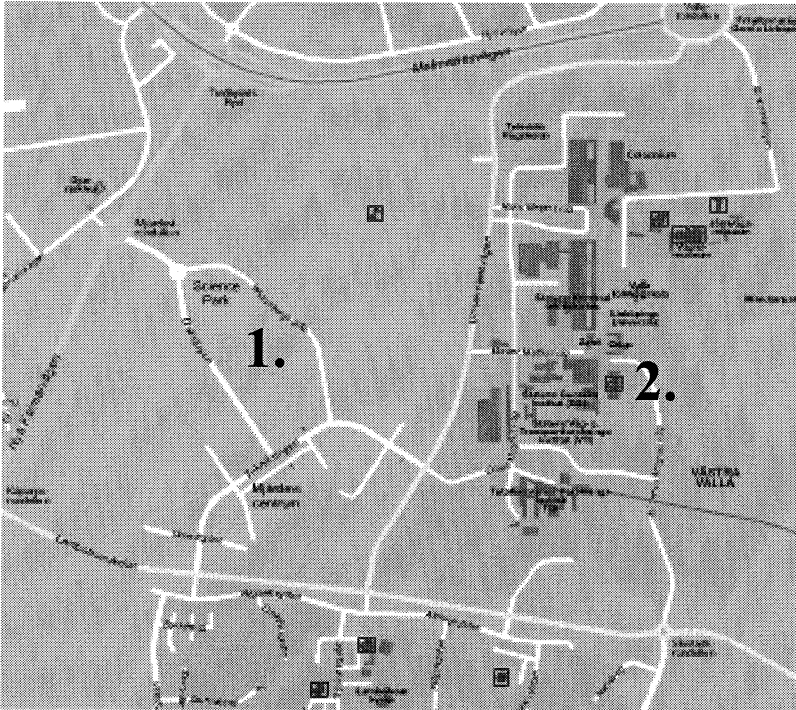
³⁹ Lindelöf Peter, Löfsten Hans, Teknik- och forskningsparker, 1999

⁴⁰ www.mjardevi.se, 2002-10-02

⁴¹ www.liu.se, 2002-10-05

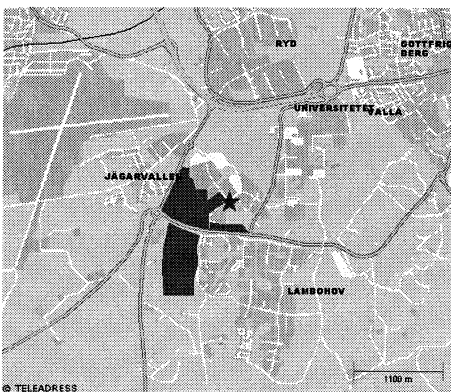
⁴² Kartena AB, 2002-12-10

Mjärdevi ligger i utkanten av västra Linköping i direkt anslutning till universitetet. Större väg i anslutning till området är Europaväg 4. I Linköping anlades 1995 ett resecentrum för fjärr- och regionaltåg samt expressbussar. Flygplatsen i Linköping har linjer till och från Stockholm, Göteborg och Köpenhamn.



1. Mjärdevi Science Park, 2. Linköpings universitet⁴³

Utvecklingsplaner, framtida utbyggnad



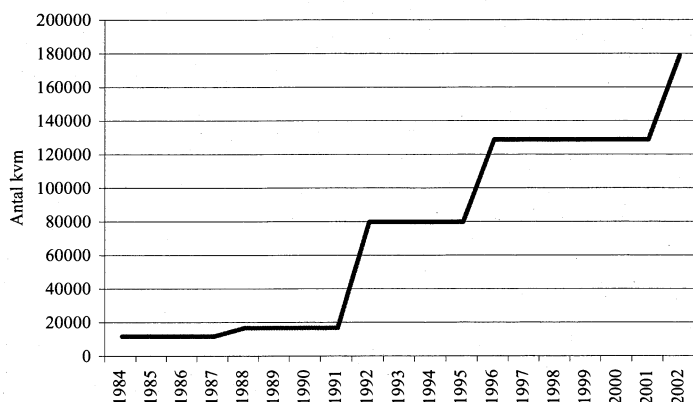
De rödmarkerade områdena på kartan är avsatta för verksamhet enligt översiktsplanen från 1998.⁴⁴

⁴³ Map Media, 2002-12-10

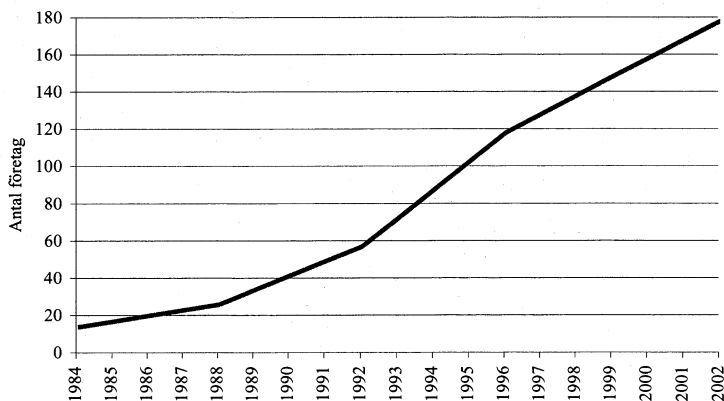
De markerade områdena är inte aktuella för utbyggnad i dagsläget. Detaljplanearbete av område i nordvästra hörnet pågår just nu, men i dagsläget finns det inga planer på vidare utbyggnad.

Området

Storlek

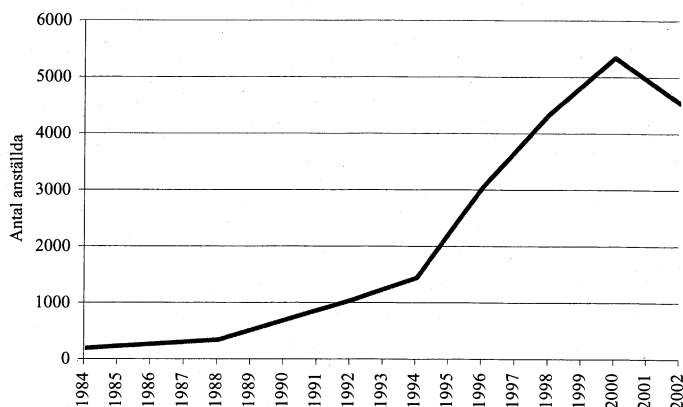


Ovan beskrivs hur ytan har varierat över tiden i parken. Något som kan ses mycket tydligt är den kraftiga expansionen på 1990-talet. I dagsläget är det inte direkt aktuellt med några ytterligare nybyggnationer mycket beroende på den höga vakansen i parken, vilken mycket beror på stora nybyggnationer de senaste åren i kombination med en minskad sysselsättning. Den totala ytan idag är 175 000 kvm.



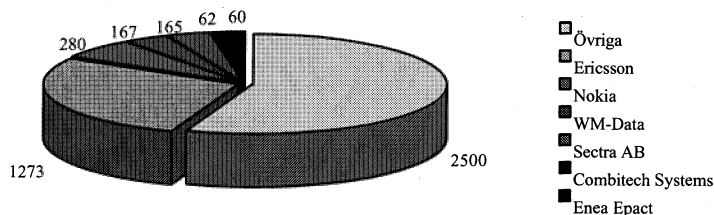
Diagrammet visar antalet företag över tiden sedan starten.

⁴⁴ www.gulasidorna.se, 2002-11-13, egen bearbetning



Diagrammet visar hur antalet anställda har varierat sedan starten 1984. Sysselsättningen har minskat under en period sedan toppen år 2000 då Mjärdevi sysselsatte 5 300 personer.⁴⁵

Branschriktning bland företagen



Arbetsgivarfördelning i Mjärdevi Science Park⁴⁶

Ericsson har flera av sina bolag i Linköping varav det största är Ericsson Radio Systems AB som sysselsätter ca 900 personer.

Profilering, varumärke

Forskningsbyn är huvudsakligen inriktad på IT och elektronik främst inom områdena telekommunikation, programvaruutveckling, elektronik och hemkommunikation.⁴⁷ Inom

⁴⁵ www.mjardevi.se, 2002-09-17

⁴⁶ www.linkoping.se, 2002-09-17

⁴⁷ www.mjardevi.se, 2002-09-17

dessa områden anser sig Mjärdevi vara världsledande. Något som också framhävs är alla avknopningsföretag som med hjälp av Mjärdevis inkubator blivit tillväxtföretag.

Hyror, vakanser, utbud, efterfrågan

Hyror

Enligt Dastcha är området klassat som B-läge vilket innebär en normalhyra runt 1 100 kr/kvm och ett hyresspann mellan 750 och 1 300 kr/kvm. A-läges hyran i Linköping uppges vara i spannet 1 000-1 400 kr/kvm vilket författarna nog anser vara en mer korrekt bild av hyresläget. Trenden visar på att hyresnivåerna framöver förväntas bli kvar på samma nivå eller något lägre.

Vakanser

Mjärdevi har varit hårt drabbat under året med stora utflyttningar samtidigt som nya projekt har färdigställts, vissa perioder var vakanserna upp emot 20%.⁴⁸ Den dåliga vakansutvecklingen har dämpats något under senaste tiden och är enligt uppgifter från Mjärdevi Science Park nu strax över 17 %.

Kontraktslängder

Ingen information tillgänglig

Byggnationer

Henry Ståhls fastighetsbolag har under året färdigställt en nybyggnation på 9 000 kvm, byggnaden är i stort sett fullt uthyrd till Kreatel och Sectra.⁴⁹ Enligt uppgifter ifrån Mjärdevi Science Park är den enda aktuella byggnationen en ny centrumanläggning, Mjärdevi Center. Anläggningen kommer att innehålla nya mötesplatser, restauranger samt övrig service och kontorsyta. Projektet planeras vara färdigt 2003.

Efterfrågeutveckling

Efterfrågan på lokaler i Mjärdevi har under senaste året varit dämpad. Under senare tid har efterfrågan emellertid ökat något. Tyvärr spås denna återhämtning endast bli kortvarig, framtiden talar för fortsatt dystra tider i Mjärdevi.⁵⁰

⁴⁸ www.fastighetsvarlden.se, 2002-09-18

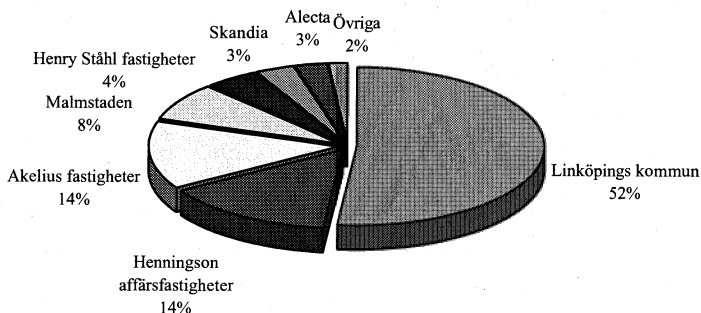
⁴⁹ www.fastighetsvarlden.se, 2002-09-18

⁵⁰ www.datscha.com, 2002-11-15

Fastighetsinformation

Fastighetsbolag

Området Mjärdevi har nio olika fastighetsägare. Kommunen är största ägare och innehar mer än hälften av den totala ytan.



Diagrammet anger fördelningen mellan fastighetsbolagen av uthyrningsbar yta.

Transaktioner och avkastningar

Våren 2001 sålde fastighetsbolaget Drott två fastigheter till Akelius fastigheter. En av fastigheterna innehåller endast tomtmark. Fastigheterna ingick i en större affär med flera fastigheter.

Service

Serviceutbudet på området är mycket god, med en av Linköpings största konferensanläggningar, post, bank, uttagsautomat, restauranger, sportanläggning, resebyrå, tandläkare, frisör samt naprapat.

Inkubationer/Växthus

Grunden till Mjärdevis inkubator lades redan 1983 när kommunen öppnade "TeknikByn", vars syfte var att förse universitetets avknoppningar med lokaler. 1994 tog Mjärdevi Science Park över verksamheten och erbjöd flexibla lokaler och rådgivning till "vettiga" priser. Sedan 2002 bedrivs verksamheten i ett eget bolag, Mjärdevi Business Incubator AB. Verksamheten har 30 kontorsplatser om vardera 12 kvm. Ett företag får maximalt stanna hos inkubatorn i 3,5 år, och under dessa år går företagen igenom tre faser, idé, start samt expansionsfasen.⁵¹

⁵¹ www.incubator.se, 2002-10-06

Restauranger

På Mjärdevi finns det tre restauranger, samt ett café. Det erbjuds dagens lunch, finare affärsluncher och middagar. Restaurangerna erbjuder också möjlighet till festlokal med catering. Alla restauranger drivs i privat regi.

Supporttjänster

Mjärdevi Science Park bedriver inga supporttjänster. Mjärdevi Business Incubator erbjuder och ansvarar för supporttjänster till nystartade företag i inkubatorprogrammet.

Finansiering av service

Mjärdevi Business Incubator finansieras genom teknikbro stiftelsen i Linköping.

Urvalskriterier för val av hyresgäst

Mjärdevi Science Park har inga speciella krav på hyresgästerna när de avser att etablera sig i forskningsbyn. Det är upp till fastighetsbolagen själva att bestämma vilka hyresgäster de vill hyra ut till. Detta innebär också att Mjärdevi inte gör någon separation mellan vad som räknas som forskningsby och vad som räknas till företagspark.

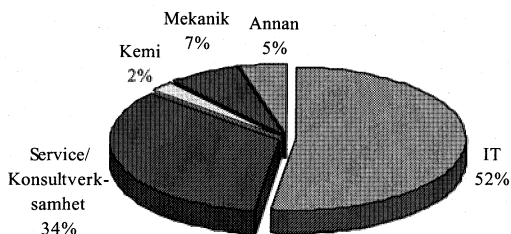
Uppgifter utifrån hyresgästenkät

Enkäten bygger på uppgifter av 44 företag.

Antal anställda medelvärde 6,1 st

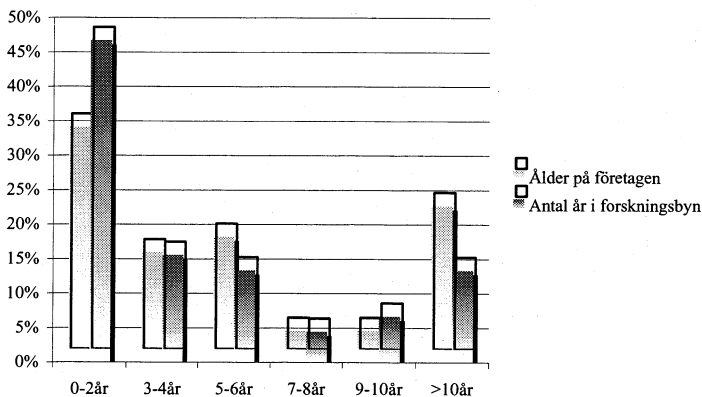
Antal anställda medianvärde 3 st

Branschriktning av enkätunderlag



Cirkeldiagrammet visar branschfördelningen hos de undersökta företagen. Bilden är enligt vår åsikt ganska representativ för parken i sin helhet. Större delen av företagen är inom IT-branschen.

Åldersstruktur av enkätunderlag



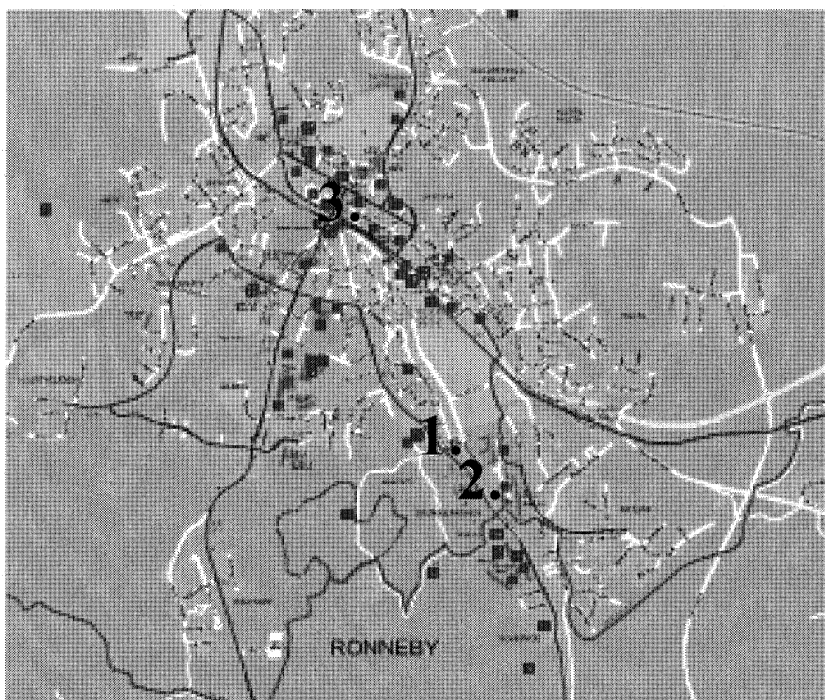
Bilden ger en överblick på förhållandet mellan företags start och vid vilken tidpunkt företaget etablerade sig i forskningsbyn. Just i detta fall är staplarna ganska jämna med undantaget för många nyetableringar under de senaste två åren. Naturligt är att andelen nystartade företag i parken är ganska hög men vad som även är intressant är att förhållandevis många befintliga bolag har valt att etablera sig under senare tid.

Mikroanalys Soft Center

Allmänt

Ronneby Soft Center etablerades 1986 med huvudsakligt syfte att samla ihop och underlätta IT-företags utveckling och forskning i regionen. Något som skiljer Soft Center från flertalet andra forskningsbyar är att forskningsbyn grundades tre år innan högskolan, detta innebär att motivet primärt inte var att bibehålla högskolekompetensen på orten, till skillnad mot flertalet andra orter. Forskningsbyn drevs i kommunal regi tom år 2000 då lokalerna och samlingsenheten såldes till Wihl. Sonesson koncernen som idag driver verksamheten genom företaget Active Capital AB. Inom högskolan i Blekinge är verksamheten starkt inriktad på forskning, dess verksamhet utgör 32 %⁵² av högskolans omsättning. Hälften av all forskning bedrivs i samarbete med näringslivet. På högskolan studerar det ca 2 600 studenter och personalen uppgår till 450. Befolkningen i Ronneby är strax under 12 000 och i hela kommunen något över 29 000, Ronneby har emellertid under de senaste åren haft en negativ befolkningsförändring.⁵³

Geografiska läget

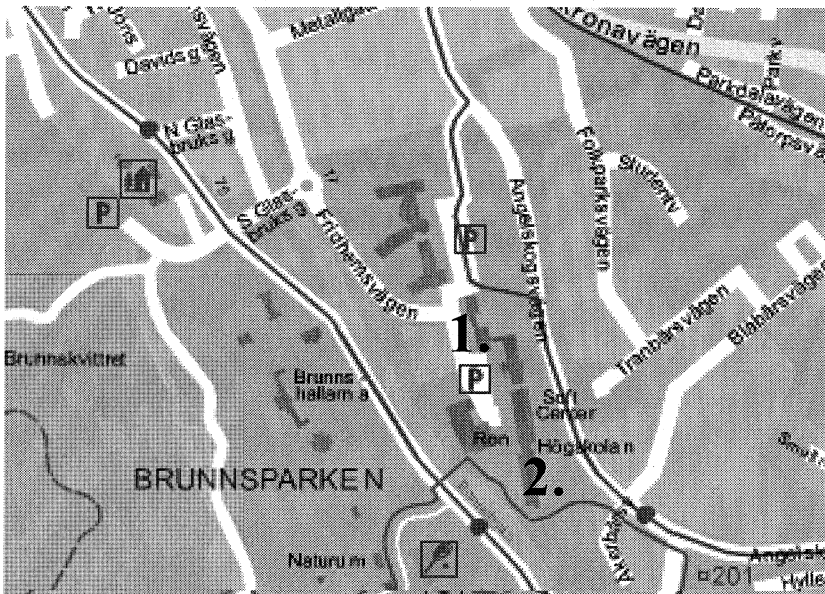


1. Soft Center, 2. Blekinge tekniska högskola, 3. Ronneby centrum⁵⁴

⁵² www.bth.se/forskning, 2002-10-15

⁵³ www.ronneby.se, 2002-10-16

⁵⁴ Map Media, 2002-12-10



1. Soft Center, 2. Blekinge tekniska högskola⁵⁵

Soft Center ligger i södra delen av Ronneby och angränsar till natursköna områden såsom Brunnsparken och Ronnebyån. Större vägar i anknötning till Ronneby är främst Europaväg 22 samt riksväg 30. Sju kilometer utanför Ronneby centrum i Kallinge ligger Ronneby flygplats där flyg mot Köpenhamn, Arlanda och Kristianstad finns. Resan mellan centrum och flygplatsen uppskattas ta 15 min och det finns tillgång till både flygbuss och taxi.⁵⁶ Ronneby resecentrum har trafik med Kustpilen, Malmö-Köpenhamn, samt Sjö tåg. Från centrum ansluter dessutom fjärr- och regionalbussar.

Utvecklingsplaner, framtida utbyggnad

Det pågår inga infrastrukturprojekt av vikt i kommunen. Inom forskningsbyn finns det möjligheter för fortsatt expansion. Området består av åtta sammanlänkade byggnader och det finns plats för ytterligare två. Dessa två etapper skulle innebära ett lokaltillskott med ca 20 000 kvm. Byggnad 9 är på projektplanet, men med rådande låga efterfrågan och höga vakans har detta skjutits på framtiden. Ett krav för ett igångsättande av bygget är en uthyrningsgrad av minst 50 %.⁵⁷

⁵⁵ Map Media, 2002-12-10

⁵⁶ www.lfv.se/site/airports/ronneby, 2002-10-15

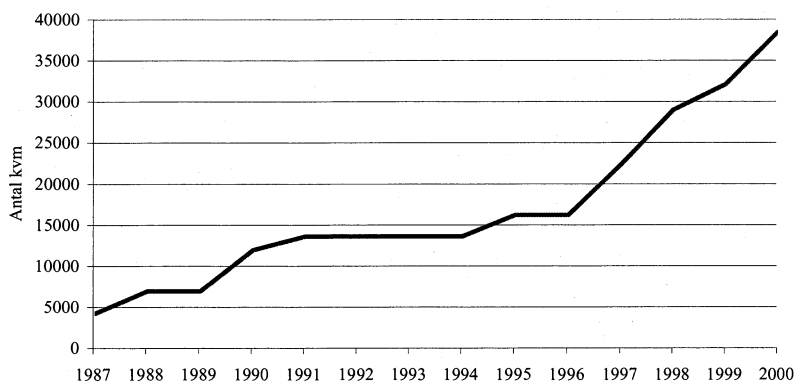
⁵⁷ Machacek Yvonne, Ronneby Soft Center Fastighets AB, 2002-11-12

Området

Storlek

Inom Ronneby Soft Center arbetar idag mellan 800 och 900 personer inom 58 företag, detta innebär en minskning jämfört med tidigare år, 1999 sysselsattes mellan 1 100 och 1 200 personer i 75 företag.

Bebyggelseutveckling



Bebyggelseutvecklingen var jämn mellan åren 1987-1996, därefter skedde en kraftig tillväxt.

Profilering, varumärke

Den uttalade policyn från Soft Center är att företagen i parken ska vara inriktade mot programvaror, men även telekom- och mediaföretag har valt att etablera sig i parken. Enligt flera hyresgäster vilka ingått i genomförd enkät har varumärket försvagats och tappat mycket av sin attraktionskraft under de senaste åren. En anledning till detta, rent spekulativt, skulle kunna vara den idag stora andelen konsult och serviceföretag.

Hyror, vakanser, utbud, efterfrågan

Hyror

Fastighetskonsulten Datscha bedömer att forskningsbyområdet är ett sk A-läge vad gäller kontorslokaler. Detta innebär ett hyresspann mellan 1 000 – 1 500 kr/kvm och en normalhyra på ca 1 250 kr/kvm.

Vakanser

Soft Center uppger en ekonomisk vakans om ca 12 %.⁵⁸

⁵⁸ Machacek Yvonne, Ronneby Soft Center Fastighets AB, 2002-11-12

Kontraktslängder

Fastighetsbolaget uppger att man försöker kontraktera sina hyresgäster på minst 3 år och helst 5 år, vilket är mest förekommande. Då det gäller företag under uppstart finns vissa möjligheter att kontraktera för 1 år, men med en förlängning om minst 3 år därefter.

Byggnationer

Den senaste uppförda byggnaden, kallad byggnad 8, färdigställdes under år 2000 och består av 6 350 kvm kontorsyta.⁵⁹

Efterfrågeutveckling

Utvecklingen var särskilt god under den sk IT boomen, men har i takt med rådande lågkonjunktur backat markant. Under det senaste året har ett flertal företag lämnat forskningsbyn. Tvångsmässiga likvidationer har också förekommit.

Fastighetsinformation

Fastighetsbolag

Endast ett bolag är verksamt i forskningsbyn, Ronnebys Soft Center Fastighets AB. Bolaget ägs Wilh. Sonesson AB.

Transaktioner och avkastningar

Soft Centers fastigheter bytte under år 2000 ägare från Ronneby kommun till Wihl. Sonesson koncernen.

Service

På området finns det tillgång till hotell, frisör, resebyrå och jourbutik. Forskningsbyn har en relativt stor andel företag inom servicebranschen, dvs konsulter men även personaluthyrningsföretag och företag som sysslar med utbildning och fortbildning av personal.

Inkubationer/Växthus

Soft Center hade tidigare ett inkubatorprogram, kallat Soft Start, detta lades dock ned under 1999. Idag pågår det samtal mellan Soft Center, kommunen och högskolan om att återuppta inkubatorprogrammet.

Restauranger

Det finns en nyöppnad restaurang samt ett Kafé vilka drivs i privat regi.

Supporttjänster

För företagen på Soft Center måste ett "servicepaket" köpas som i princip innebär att forskningsparken talar om att företaget finns till, och att företaget har tillgång till fax och kopiering. Detta kostar 450 kr/kvartal per anställd. Vidare kan telefonväxeltjänst köpas inklusive telefonabonnemang för 1 400 kr/kvartal/anställd, postfack 450 kr/kvartal per fack,

⁵⁹ Söderbom Thérésé, Ronneby Soft Center Fastighets AB, 2002-10-17

postservice 350 kr/kvartal/anställd. Nätverksanslutning ingår i lokalhyran.⁶⁰ Utöver detta har hyresgästerna möjlighet att köpa/utnyttja städ- och vaktmästeritjänster samt tillgång till högskolan bibliotek.

Finansiering av service

Servicejämnsterna debiteras utifrån företagens antal anställda.

Urvalskriterier för val av hyresgäst

Under den tid Soft Center ägdes av kommunen fanns det strikta krav på att de företag som fick etablera sig i parken uteslutande skulle syssla med IT. Detta luckrades dock upp efter försäljningen till Wihl. Sonesson koncernen.⁶¹ Efter ägarbytet har andelen serviceföretag ökat.

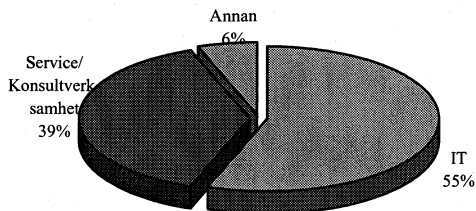
Uppgifter utifrån hyresgästenkät

Enkäten bygger på uppgifter av 18 företag.

Anställda medelvärde 5,0 st

Anställda median 2 st

Branschinriktning



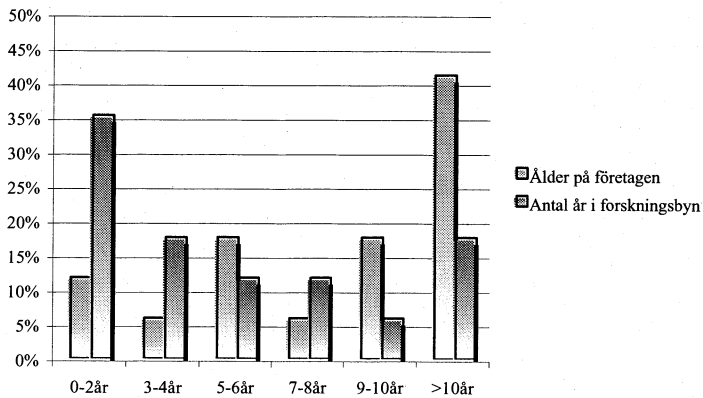
Det finns en stark inriktning bland företagen i parken mot IT. Andelen Service/konsultföretag är förhållande andra forskningsparker hög.

⁶⁰ Blekinge Tekniska Högskola, 2002-12-03

Machacek Yvonne, Ronnebys Soft Center Fastighets AB, 2002-12-04

⁶¹ Söderbom Thérésé, Ronnebys Soft Center fastighets AB, 2002-10-21

Företagens ålder



Inom Soft Center verkar en hög andel företag äldre än 10 år. Samtidigt finns det en relativt många nyinflyttade företag.

Övrigt

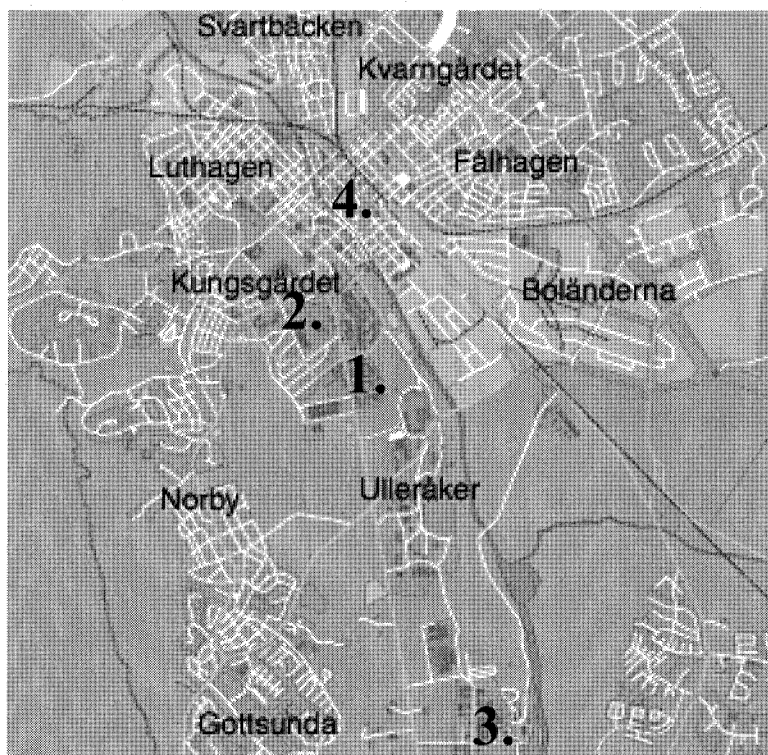
Det bedrivs även forskningsbyverksamhet under benämningen Soft Center i småländska Kalmar och i USA, Duluth i Minnesota. Dessa forskningsparker har tillkommit efter Ronneby.

Mikroanalys Uppsala Science park

Allmänt

1985 bildade Skanska tillsammans med byggbolaget Diös fastighetsbolaget Glunten. Det nybildade bolaget förvärvade ett antal äldre kaserner i vilka armén tidigare bedrivit officersutbildning. Fastighetsbolaget Glunten beslutade tillsammans med Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle att gemensamt utveckla området till forskningspark. Senare löstes Skanska ur Glunten och år 2000 köptes Diös upp av AP fastigheter. Det finns ca 150 företag i parken med huvudsaklig inriktning inom lifescience.⁶² Uppsala kommun är Sveriges fjärde största kommun. Staden har 135 000 invånare och har under de senaste åren haft en positiv befolkningstillväxt.⁶³ I Uppsala finns nordens äldsta universitet vilket grundades redan 1477, universitetet hade en kortare överksam period under 1500-talet, men har idag 36 500 studenter.⁶⁴ Sveriges lantbruks universitet (SLU) bedriver även verksamhet i Uppsala, Ultuna.

Geografiska läget



1. Uppsala Science Park, 2. Uppsala universitet, 3. SLU, Ultuna, 4. Uppsala centrum⁶⁵

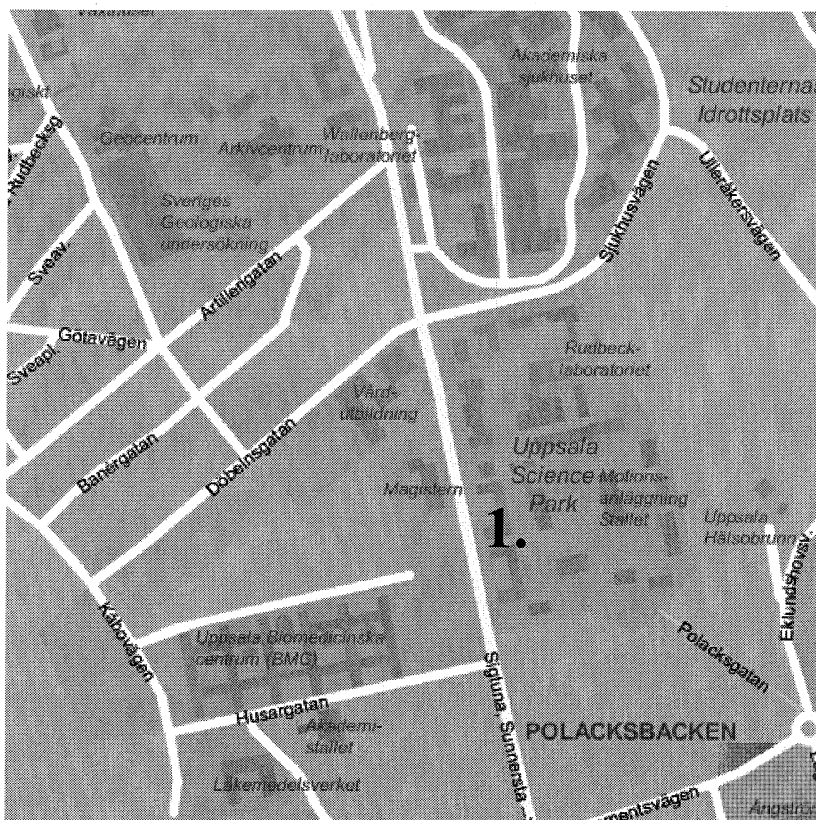
⁶² www.uppsalasciencepark.se, 2002-09-23

⁶³ www.uppsala.se, 2002-12-03

⁶⁴ www.uu.se, 2002-09-23

⁶⁵ Kartena AB, 2002-12-10

Uppsala Science Park finns mellan Uppsalas båda universitet. Området ligger på ungefär 15 minuters gångtid från centrum. Eftersom stambanan går igenom Uppsala är tågförbindelserna utmärkta. Europaväg 4 passerar igenom Uppsala.



1. Uppsala Science Park⁶⁶

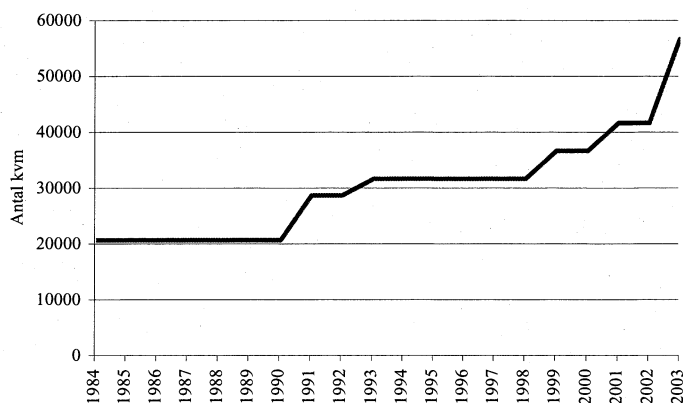
Utvecklingsplaner, framtida utbyggnad

Ingen information tillgänglig.

⁶⁶ Mr Map, 2002-12-10

Området

Storlek



Uppsala Science Park har länge haft en knapp eller obefintlig ytillväxt men efter 1998 har ytan nästan fördubblats.

Branshinriktning bland företagen

Fastighetsbolaget Glunten står som ägare för alla fastigheter i parken. Företaget tillämpar en policy som innebär att 80 % av beståndet ska hyras ut till lifescience företag och 20 % ska hyras ut till företag som tillhandahåller stöd- och supporttjänster till övriga företag.

Profilering, varumärke

Parken är starkt profilerad mot kemi- bioteknikföretag. Många företag som flyttar in i parken är redan etablerade företag och har inte sällan något annat stort läkemedelsföretag som finansierar bakom sig.

Hyror, vakanser, utbud, efterfrågan

Hyror

Enligt Datscha är Uppsala Science Park klassat till A-läge för kontor vilket skulle innebära en normal årshyra runt 1 700 kr/kvm. Vilket stämmer väl överens med uppgifter ifrån Glunten Fastighets KB⁶⁷ som uppger att hyrorna varierar mellan 1 500-1 800 kr/kvm beroende på vilken byggnad lokalerna finns i. Trenden spås också enligt Datscha att vara uppåtgående.

Vakanser

Det finns inga vakanser på området idag.

Kontraktslängder

Ingen information tillgänglig.

⁶⁷ Andersson Lars Edvin, AP fastigheter, 2002-10-03

Byggnationer

Forskningsbyn har nyligen utökats med två byggnader om vardera 4 500 kvm. Den första byggnaden BioMedIT I färdigställdes 2000 och BioMedIT II färdigställdes i slutet av 2001. Byggnaderna är anpassade för att inhysa hyresgäster inom områdena biomedicin, medicinsk teknik och IT. Spadtaget till ytterligare två byggnader togs under året 2002. Den ena byggnaden uppförs åt läkemedelsverket och har en yta strax under 13 000 kvm, den andra byggnaden kommer att stå i anslutning till läkemedelsverkets byggnad och ha yta på 5 000 kvm. Båda projekten väntas vara färdigställda i slutet av 2003.⁶⁸

Efterfrågeutveckling

Enligt uppgifter ifrån AP fastigheter är efterfrågan hög på lokaler i området.⁶⁹

Fastighetsinformation

Fastighetsbolag

Hela parken ägs av ett fastighetsbolag, Glunten KB, ett bolag som idag till sin helhet ägs av AP fastigheter.

Transaktioner och avkastningar

Eftersom AP fastigheter är ensam ägare av parken och även i framtiden avser att så förbli har inga transaktioner skett under den senaste tiden.

Service

Posten har ett kassaservicekontor i parken vilken även tillhandahåller postutdelning till vart företag. Inom fem minuters gångpromenad finns hotell. Det finns två banker i området, FöreningsSparbanken och Nordea samt friskvårdsanläggning, frisör resebyrå och golfbana.

Inkubationer/Växthus

Uppsala universitet, SLU och näringslivet driver tillsammans ett samarbetsprojekt för att hjälpa teknik och kunskapsbaserade företag under inledningsfasen. Projektet kallas Uppsala Innovation Centre och är en form av inkubator. Projektet förfogar över samantlagt 24 kontor på totalt 772 kvm. Idag finns det 11 företag i programmet. Företagen erbjuds möblerade kontorsrum, konferensrum, bredband, telefonservice samt tillgång till fax och kopiator. Centrum för entreprenörskap och företagsutveckling (CEF) tillsammans med Uppsala Innovations centre har hand om den praktiska inom inkubatorprogrammet. Företagen erbjuds utvecklingsprogram under 6-9 månader, under denna period får företagen utbildning, delta i seminarium, workshops, rådgivning, mentorer, hjälp från näringslivet.⁷⁰

Restauranger

Det finns två restauranger i området. Restaurangerna är av olika karaktär, en inriktar sig mer på lättare luncher och den andra tillhanda håller affärluncher samt festlokal och catering.

⁶⁸ www.uppsalasciencepark.se, 2002-09-24

⁶⁹ Andersson Lars Edvin, AP fastigheter, 2002-10-03

⁷⁰ <http://www.cef.uu.se/>, 2002-10-03

Supporttjänster

Uppsala Science Park erbjuder inga supporttjänster. Företagen erbjuds telefoni och bredbandstjänster via ett IT företag på entreprenad.

Finansiering av service

Inkubatorn finansieras genom hyresintäkter från hyresgäster inom Uppsala Innovation Centre och genom bidrag från Nutek och TBS-U samt genom deltagaravgifter om ca 15-20 %.

Urvalskriterier för val av hyresgäst

Uppsala Science Park ska ha en tydlig inriktning mot lifescience och läkemedel. Enligt uppgifter från fastighetsägaren skulle andelen vara 80 % lifescience och 20 % supportföretag. Några direkta urvalskriterier förekommer således inte men företag som inte är aktiva inom den huvudsakliga branschinriktningen granskas hårdare än företag inom lifescience.

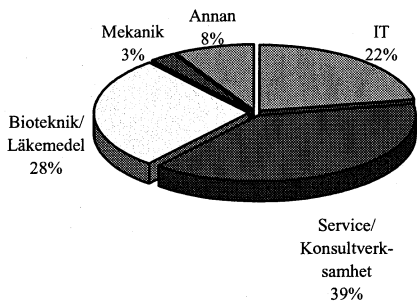
Uppgifter utifrån hyresgästenkät

Enkäten bygger på uppgifter av 36 företag.

Antal anställda medelvärde 4,7 st

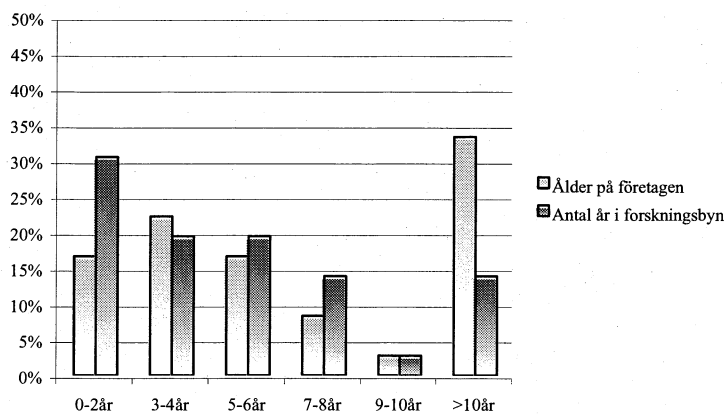
Antal anställda medianvärde 2 st

Branschinriktning



Resultatet från hyresgästenkäten skiljer sig ganska kraftigt med de uppgifter som lämnades ifrån Glunten fastighets AB. Enligt deras profil skulle 80 % av företagen vara av lifescience karaktär vilket i vår indelning skulle innebära bioteknik/läkemedel. Av de företag som besvarat enkäten var endast 28 % bioteknik/läkemedel, en del av företagen som ingår i service/konsultverksamhet kan räknas till lifescience men enligt våra definitioner är företaget service/konsult om deras verksamhet tjänar andra företag i forskningsbyn. Samma sak gäller för de IT företag som finns i parken, de som är redovisade som IT har sin huvudsakliga kundkrets utanför parken.

Åldersstruktur



Forskningsparken har en relativt jämn åldersfördelning mellan företagen.

Analys

Analysen bygger huvudsakligen på mikroanalyser och hyresgästenkät. Hyresgästenkäten baseras på ett underlag av ca 25 % av forskningsparkens företag.

	Aurorum	Ideon	Mjärdevi	Soft Center	Uppsala
Antal företag	75	180 ⁷¹	170	58	150
Antal anställda	590 ⁷²	2100	4 300	800-900	-
Yta (kvm BTA)	23 400	105 000	175 000	37 700	41 000
Startår	1983/87 ⁷³	1983	1984	1986	1985
Inkubator	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja
Supporttjänster	Ja	Ja	Nej	Ja	Nej
Antal fastighetsbolag	1	2	9	1	1
Enkätunderlag					
Antal företag	21	45	44	18	36
Antal anställda	42	350	261	65	150
Yta (kvm BTA)	1 830	11 570	6 800	1 560	5 080
Anställda medeltal	4,4	8,3	6,1	5	4,7
Anställda median	3	4,5	3	2	2
Uppgifter ifrån hyresgästenkät					
IT	52 %	44 %	52 %	56 %	22 %
Service/Konsult	29 %	18 %	34 %	39 %	39 %
Bioteknik/Läkemedel	0 %	22 %	0 %	0 %	28 %
Kemi	0 %	2 %	2 %	0 %	0 %
Mekanik	10 %	0 %	7 %	0 %	3 %
Annan	10 %	13 %	5 %	6 %	8 %

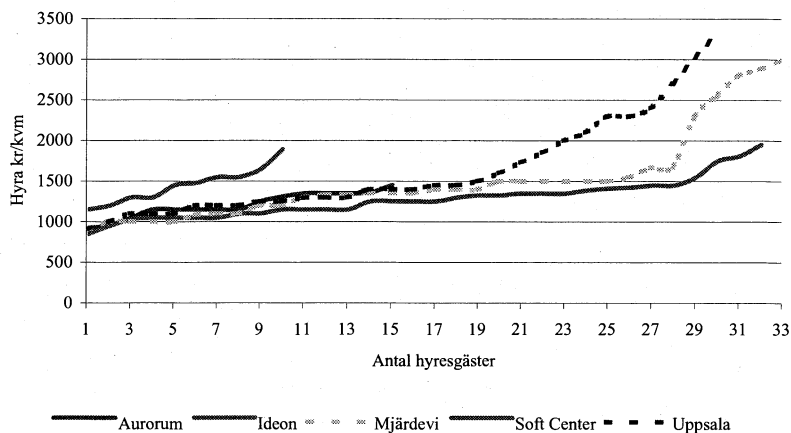
⁷¹ Uppgift avser 2001

⁷² Uppgift avser 2001

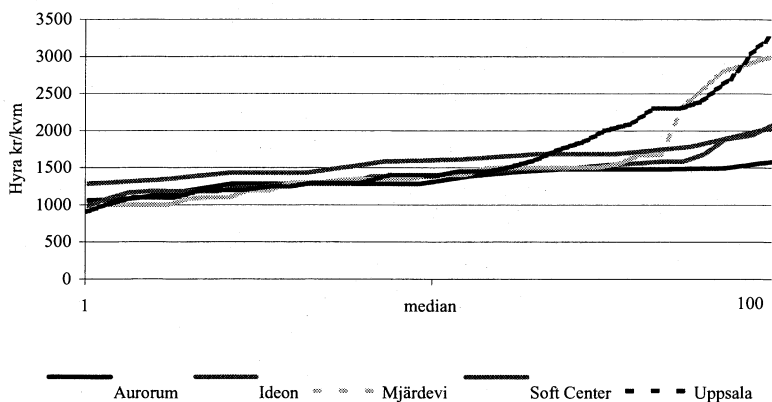
⁷³ Egna lokaler from 1987

Analys Hyresnivåer

Specialstudien av hyrorna bygger på den till hyresgästerna utskickade hyresgästenkäten, dock har inte alla uppgiftslämnare svarat på hyresfrågan. Diagrammet nedan visar antalet företag som lämnat svar och efter ordning av hyresnivå från vänster.



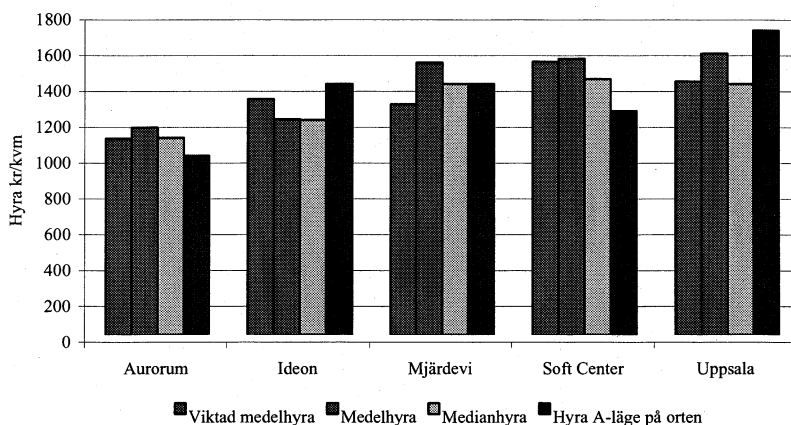
Det ska poängteras att det kan finnas viss osäkerhet i uppgifterna. Detta beror till största del på uppgiftslämnarnas olika uppfattning av vad som ingår i hyran eller inte. Skillnaderna skulle t ex kunna bestå i att hyresbeloppet avser varm- eller kallhyra, ingår fastighetskatt, gemensamma ytor, moms och eventuell service som telefonväxel och datatrafik eller ej. Följande digram ger en bra bild av det hyresspann som finns inom respektive forskningsby samt forskningsbyarna emellan.



Detta är en bearbetning av föregående diagram. Diagrammet visar hyresspannet i forskningsparkerna i procent.

Viktigt att poängtera är hyresnivåns koppling till lokalens storlek, en mindre lokal innebär för det mesta en högre hyra per kvm än en större. För att ta hänsyn till detta visas nedan viktad medelhyra.⁷⁴ Hyran omräknas efter respektive uppgiftslämnarens hyrda yta. Medelhyra avser genomsnittlig hyresnivå, dvs ett medelvärde på vad varje hyresgäst uppgett för hyra per kvm/år. Medianhyra innebär det mittersta värdet i hyresserien om alla hyror skulle sorteras i storleksordning efter vad hyresgästen uppgett för hyra per kvm/år. Den fjärde stapeln visar en uppskattad marknadshyra i ett A-läge för kontor på orten enligt fastighetskonsulten Datscha.

Värt att kommentera i sammanhanget är att viktad medelhyra, medelhyra och medianhyra bygger på uppskattningar utifrån idag gällande kontrakt, med andra ord detta kan skilja sig ifrån vad en hyresgäst idag skulle kunna bli kontrakterad med, dvs den aktuella marknadshyran för forskningsbyn.



Allmänna kommentarer

Mycket tyder på att den mest betydelsefulla hyresuppgiften är den sk viktade medelhyran eftersom denna tar hänsyn till uppgiftslämnarens lokalstorlek i motsats till de andra hyresuppgifterna.

Hyresuppgifter får inte betraktas separat utan bör ses i ett större sammanhang. Lämpligt att fokusera på är efterfrågan och utbudet, dvs att också ta med vakanssituationen i bilden.

Aurorum

Aurorum har av de undersökta forskningsbyarna den klart lägsta hyran med en viktad medelhyra på knappt 1 100 kr/kvm. Lokalt i Luleå betalas det dock i Aurorum en något högre hyra än vad Datscha anser att en marknadshyra för en attraktiv kontorslokal ska betinga. Enligt Aurorum är den ytmässiga vakansgraden ca 7 %.

⁷⁴ Viktad medelhyra = $(\sum ((\text{Varje hyresgästs hyra kr/kvm/år}) \times (\text{Hyresgästens förhyring, kvm}))) / (\text{total förhyrd yta, alla uppgiftslämnare})$

Ideon och Mjärdevi

Inom forskningsbyarna Ideon och Mjärdevi är hyresnivåerna tämligen lika. I båda fallen är resultatet en viktad medelhyra på ca 1 300 kr/kvm. Hyran är lägre än vad en A-lägeshyra skulle betinga. Vakanssituationen skiljer sig rejält, den totala ytmässiga vakansen är på Ideon drygt 7 % och i Mjärdevi ca 17 %. En förklaring till Mjärdevis höga vakans skulle kunna vara forskningsbyns stora andel IT- och telekomföretag, däribland Ericsson. Ideon däremot har en betydligt högre andel företag verksamma inom bioteknik- och läkemedelsbranschen vilken inte drabbats lika hårt av det konjunkturmässigt dåliga läget.

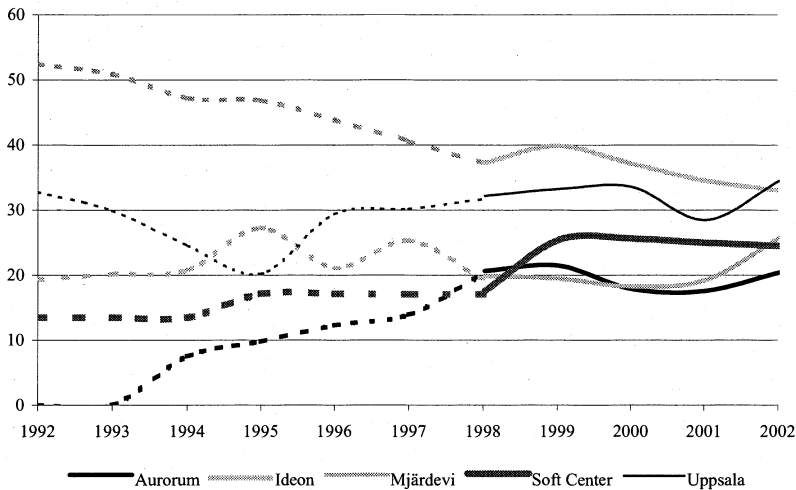
Soft Center

Enligt genomförd enkät är den viktade medelhyran i Soft Center drygt 1 500 kr/kvm. Detta är en hög hyra satt i relation till såväl den lokala efterfrågan som de fyra övriga forskningsbyarna. Den ekonomiska vakansen uppges till ca 12 %. Hyran får också betraktas som mycket hög jämfört till vad Datscha bedömer att ett A-läge betingar.

Uppsala

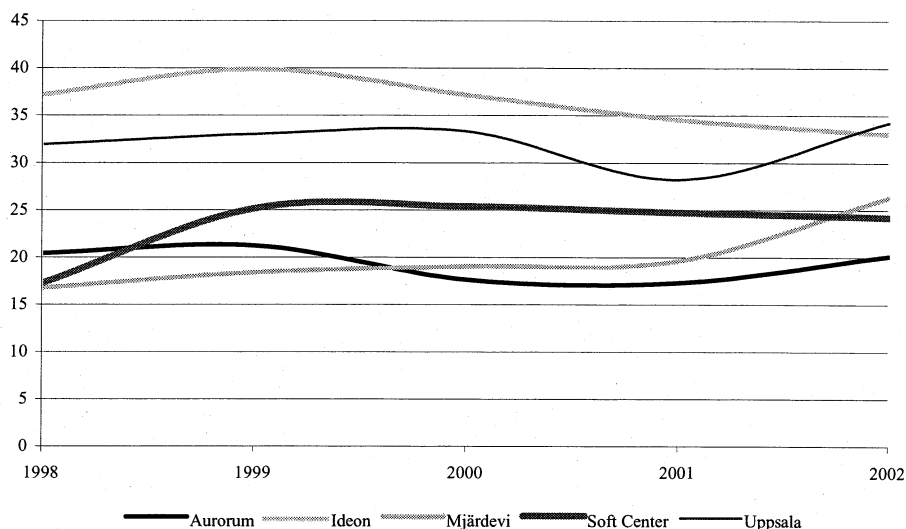
Efterfrågan på lokaler i forskningsbyn är mycket hög vilket återspeglas i den höga hyresnivån och att fastighetsägaren uppger att det överhuvudtaget inte finns några vakanser alls. Genomförd enkätundersökning ger en viktad medelhyra på drygt 1 400 kr/kvm. Jämfört med vad en marknadshyra i ett A-läge betingar verkar hyresnivån rimlig trots att den jämfört med de andra forskningsbyarna är hög.

Analys Yta per anställd



I hyresgästenkäten ställdes frågan hur antalet anställda varierat över tiden, i bästa möjliga fall fick vi statistik från hela perioden 1992-2002. Problemet med undersökningen var att vi endast haft möjlighet att undersöka de företag som är aktiva i forskningsparken idag, detta leder till att bortfallet över tiden tyvärr blir ganska stort. Ett grovt överslag visade att ungefär en tiondel av de företag som är verksamma idag också bedrev verksamhet för tio eller fler år sedan. Detta har tyvärr som följd att uppgifter längre tillbaka i tiden blir mindre tillförlitliga eftersom underlaget förtunnas för vart år man går bakåt. Författarna har gjort bedömningen att de uppgifter som kan ligga till grund för några slutsatser är de lämnade för perioden 1998-2002.

Forskningsparker - ur ett fastighetsperspektiv



Tendenser som kan urskiljas i diagrammen under perioden 1998-2002 är främst att två av linjerna ligger något över de övriga tre samt att tre av kurvorna är stigande under perioden 2001-2002. Båda företelserna kommer att diskuteras och analyseras i det följande nedan.

Frågan är då om det finns något som utmärker Ideon och Uppsala vilket eventuellt skulle kunna förklara skillnaden på storleken av lokalanvändning forskningsbyarna emellan?

För att få någon indikation på vad som ligger bakom skillnaden i yta får man göra en närmare granskning av parkernas sammansättning. Både på Ideon och Uppsala finns det flertalet hyresgäster vilka är verksamma inom branscher som anknuter till laboratorieverksamhet såsom kemi, läkemedel och bioteknik. Aurorum, Mjärdevi och Soft Centers huvudsakliga verksamheter ligger däremot inom IT sektorn. Detta innebär att företag med laboratorieverksamhet överlag hyr större ytor per anställd.

Den andra observationen ifrån diagrammen visar en ökning av yta per anställd under det senaste året. Tydligast syns ökningen i Uppsala samt Mjärdevi men även i Aurorum har yta per anställd ökat under perioden.

Om undersökningen byggd på den totala uthyrningsbara ytan i förhållande till hur många anställda det fanns inom hela forskningsparken hade det funnits två huvudsakliga orsaker till ökningen. Ökningen hade kunnat bero på att den totala ytan i parken ökat, troligtvis via nybyggnationer, eller att antalet anställda inom forskningsbyn har minskat under perioden. Då diagrammen bygger på statistik från endast ett urval av företagen i parken blir förutsättningarna annorlunda. Företagen har antingen valt att hyra större lokaler eller så har personalstyrkan i företagen minskats. Skillnaden mellan de två möjligheterna är stor. Har företaget valt att hyra större lokaler är det troligen en anpassning på grund av för små lokaler

eller att företaget avser att inom en snar framtid expandera och är ett bra tecken för hyresvärden.

Skulle däremot fallet vara att företagen sagt upp personal är det illavarslande för fastighetsägaren. Marknaden är trög men vid nästa hyresförhandling kommer hyresgästen med största sannolikhet att omförhandla sig till mindre lokaler. Om inte efterfrågan är så pass stor att den kan ta upp det ökade utbudet kommer en vakans att uppstå.

Förutsättningarna i Aurorum och Mjärdevi är ganska lika. Enkätmaterialet antyder att antalet anställa i Aurorum har minskat något under perioden 2001-2002. Vilket skulle tyda på uppsägningar i forskningsbyn. Mjärdevi har varit hårt drabbade av nedskärningar, företagen som har varit med i undersökningen har dock inte visat samma negativa trend utan håller i princip samma nivå som föregående år. Däremot kan man säga att de företag som sagt upp personal ofta har gjort drastiska nedskärningar medan företagen som nyanställt gjort detta med stor försiktighet. Det är osäkert att säga hur framtiden kommer att se ut men en rimlig gissning är att nya vakanta ytor kommer att entledigas i Mjärdevi och i viss mån Aurorum. Det största problemet för båda orterna är att fler ytor är under produktion eller har precis färdigställts. Aurorum har under året färdigställt två nya byggnader om vardera 2 400 kvm, en av dessa har en vakans om 30 %. Aurorum är relaterat till övriga forskningsparker den park där hyresgästerna brukar minst yta per anställd. Justeringen i kurvan kan därför bara vara en anpassning för att uppnå normala kontorsyte förhållanden.

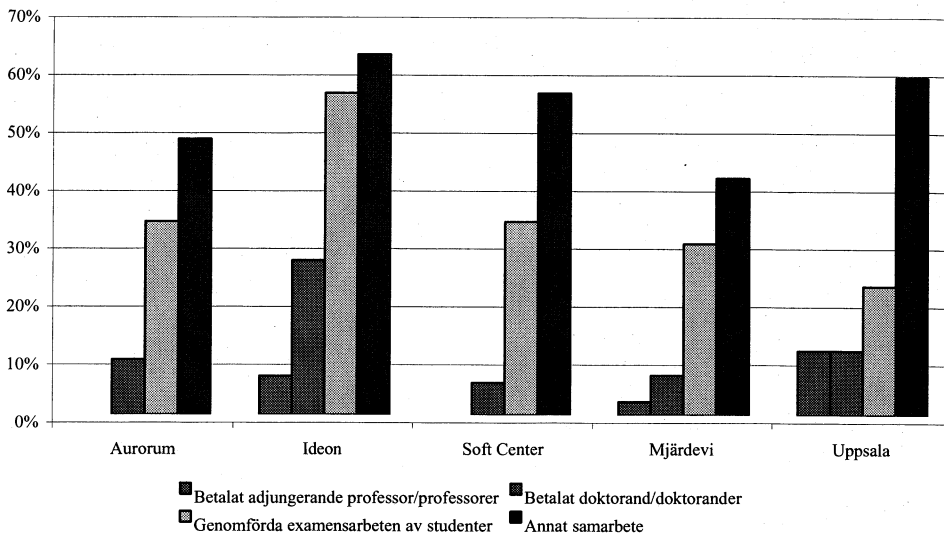
Läget är något annorlunda i Uppsala, nyanställningarna har inte varit lika stora under 2002 jämfört med föregående år. Under 2001 gjordes stora nyanställningar, däremot var ökningen av yta liten i förhållande till personalökningen. Antalet anställda ökade under perioden med 40 % medan lokaltillägget endast ökade med 17 %, sannolikt är denna uppgång endast en korrigering av fjolårets kraftiga dipp.

Analys Samarbete

Något som gemene man ofta förknippar med forskningsbyar är deras anknytning till universitet och högskola. När författarna började fundera över ämnet forskningsbyar var frågan, är detta en myt eller är samarbetena gedigna och väl utvecklade. Detta var en av de frågor som utreddes genom enkäten. Frågan som ställdes var:

Har ni eller har ni haft något samarbete med universitetet/högskolan?

Företagen gavs fyra alternativ till, två av alternativen bygger på att företagen finansierar någon form av forskning antingen professor eller doktorand. De andra två alternativen var om man hade någon annan form av samarbete. Detta kan vara i form av att man har studenter som gör examensarbeten, gemensamma projekt eller undervisning.

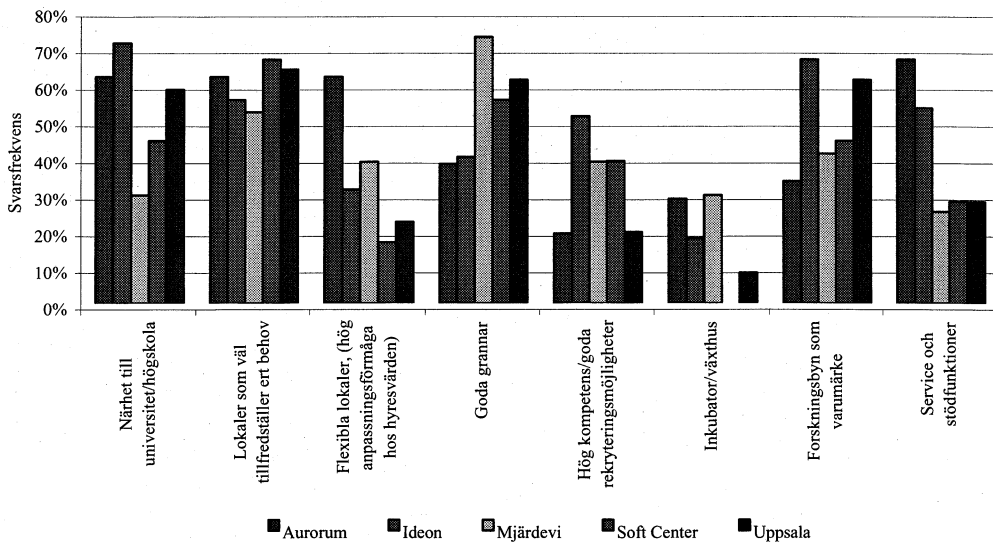


Ideon är den forskningsby där det förekommer flest samarbeten, Ideon har högst svarsfrekvens på alla alternativ utom andelen som finansierat professor där Uppsala visade högst svarsfrekvens. Varken i Aurorum eller i Soft Center har något av de undersökta företagen betalat forskning av professorer. Anmärkningsvärt är att Mjärdevi har förhållandevis låg svarsfrekvens inom alla alternativ. Uppsala genomför lite forskning genom doktorander eller studerande men har en hög andel som uppger annat samarbete.

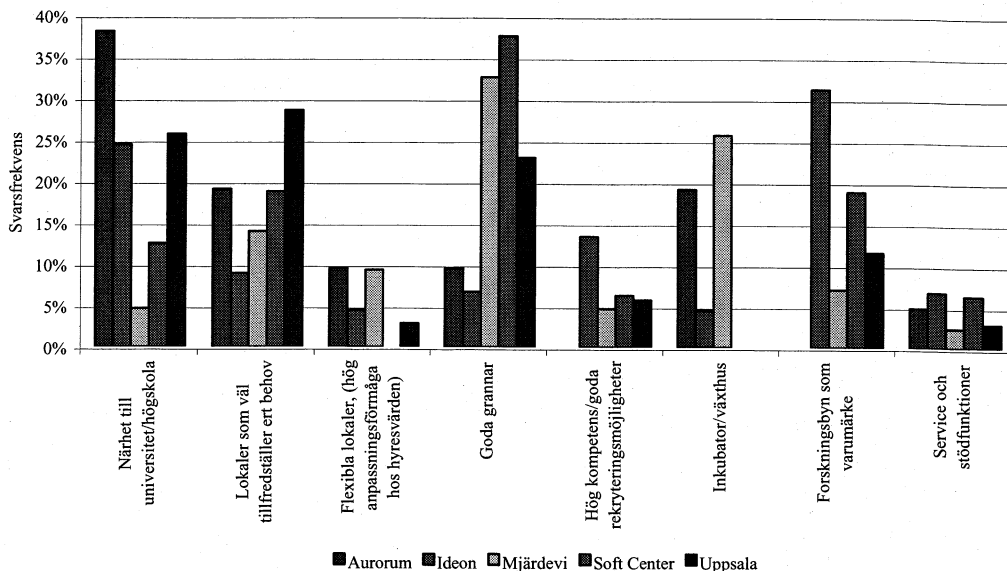
Analys Etableringsfaktorer

En av de centrala frågorna i vår hyresgästenkät var att ta reda på varför hyresgästerna valde att etablera sig i forskningsbyn. Frågan bestod av två delfrågor. På den första frågan fick företaget välja en eller flera alternativ som anledning till etableringen, nedan kallad "flervalsalternativ". På den andra delfrågan ombads företaget att välja ut endast det viktigaste alternativet, nedan kallad "envalsalternativ".

Flervalsalternativ – vad var viktigt?



Envalsalternativ – vad var viktigast?



Närhet till universitet/högskola

Samtliga forskningsbyar i undersökningen ligger i anslutning till ett universitet eller en högskola. Som diagrammet visar finns det skillnader forskningsbyarna emellan. Mer än hälften av hyresgästerna inom forskningsbyarna Aurorum, Ideon och Uppsala anser att "närhet till universitet/högskola" var viktigt. På envalsalternativet ansåg företagen i Aurorum att "närhet till universitet/högskola" var den mest betydelsefulla faktorn av samtliga faktorer med en nivå på 38 %. Anmärkningsvärt är Mjärdevi låga svarsfrekvens då endast 30 % av företagen ansåg detta var en viktig faktor.

Resultatet bör kunna ge indikationer på hur samarbetena med universiteten/högskolorna fungerar. Enligt Stas definition är universiteten/högskolornas primära syften med samarbetet kunskapsutbyten och gemensamma projekt. IASPs definition antyder däremot att stor vikt ska läggas till att fånga upp idéer från universiteten/högskolorna och omvandla dessa till nytt företagande. Appliceras dessa tankesätt på resultatet kan intrycket ges att Aurorum, Ideon, Uppsala och i viss mån Soft Center följer den för arbetet vedertagna definitionen. Däremot lägger inte företagen i Mjärdevi samma vikt i "närheten till universitet/högskola" vilket kan bero på att parken främst använder närheten till universitetet för att fånga upp nya idéer och att omvandla dessa till nyföretagande. I sådant fall är det forskningsparken som lägger vikt vid att vara etablerad nära universitetet och inte företagen.

Lokaler som väl tillfredsställer ert behov

På flervalsfrågan är svarsfrekvensen hög med samtliga forskningsbyar över 50 %. Generellt är resultatet jämt över alla forskningsbyar, det kan tyckas att verksamheter med avancerad utrustning vilka ställer högre krav på lokalerna också prioriterar detta alternativ högre än

andra alternativ. Den höga svarsfrekvensen på envalsalternativfrågan i Uppsala kan bero på att den huvudsakliga verksamheten som bedrivs på orten är av mer komplicerad art med mycket bioteknik och läkemedel, vilket i sin tur kräver mer av lokalerna. Detta är dock motsägelserfullt att påstå då Ideon med likvärdig företagssammansättning har en mycket låg svarsfrekvens. Möjligtvis kan skillnaden bero på att företagen i Uppsala prioriterar anpassade lokaler högre än andra faktorer inom forskningsbyn. Inga klara slutsatser kan däremot dras från forskningsparkerna emellan av resultatet i envalsalternativ frågan. De höga resultaten på flervalsalternativfrågan kan däremot nog ses som en positiv indikation på nöjda hyresgäster.

Flexibla lokaler

Utmärkande för flervalsfrågan är att hyresgästerna i Aurorum har överlägset högst svarsfrekvens med 62 %. Ingen av övriga forskningsbyar ligger över 40 %. En påverkande faktor skulle kunna vara hyresvärdens kontraktsvillkor samt dess möjlighet och vilja att anpassa lokalstorleken efter företagarens behov. I Aurorum är den brukligaste kontraktslängden 1 år, i motsats till detta uppger fastighetsägaren i Soft Center att deras mest förekommande upplåtelseperiod är 5 år och att företagets intention är att teckna lokalhyreskontrakt på minst 3 år. Detta skulle kunna förklara varför det är så stora skillnader mellan forskningsbyarna.

Det är något alarmerande att det endast är en av forskningsbyarna som visar en nivå över 50 %. Som tillväxtföretag i kunskapsbranschen är det svårt för företagen att prognostisera framtida lokalbehov. För företag vilka endast erbjuder att skriva långa kontrakt finns övervägande risk att de väljer att etablera sig på annat område.

Goda grannar

Utifrån diagrammen kan det konstateras att i flervalsalternativet har "goda grannar" en mycket stor betydelse då såväl Mjärdevi, Soft Center som Uppsala har en svarsfrekvens över 50 %. Aurorum står för den lägsta noteringen med 38 %. På envalsfrågan är "goda grannar" det mest betydelsefulla svarsalternativet i både Soft Center och Mjärdevi med 37 % respektive 32 %. Författarna har uppfattningen att resultatet kan ge en god indikation på vilken typ av företag som finns i forskningsparken. Om företagen anser att frågan är mycket viktig finns säkerligen flertalet av dess kunder och samarbetspartner på forskningsbyn.

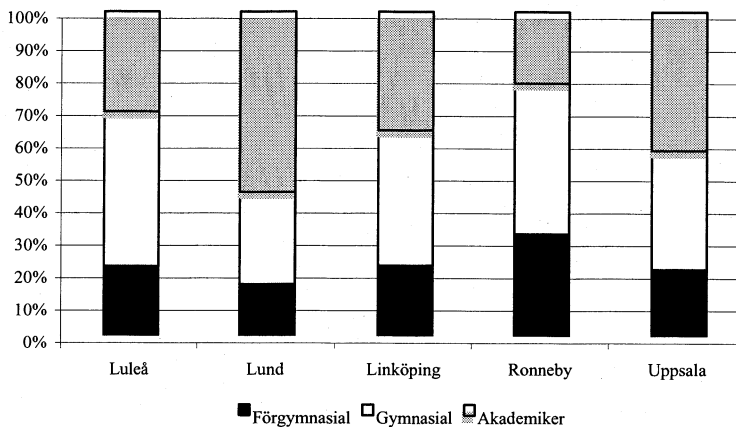
Forskningsparkerna kan börja klassas med tanke på vad som prioriteras. Forskningsparker med företag som ger resultatet att "goda grannar" är viktigt och samtidigt anger att "närhet till universitet/högskola" är av mindre vikt visar på att företagets, både inhyrda och producerade tjänster är inom forskningsbyn. Om hypotesen stämmer är Mjärdevi ett tydligt exempel på en forskningspark som är mer beroende av sin sammansättning än kontakten med universitetet. Soft Center och Uppsala visar liknande tendenser. Dessa tre forskningsparker visar högst resultat i alternativet "goda grannar" och samtidigt lägst i "närhet till universitet/högskola". Motsatsvis har Ideon och Aurorum de högsta resultaten på "närhet till universitet/högskola" och lägst på "goda grannar".

En möjlig tanke i Mjärdevis fall är att många företag är beroende av Ericsson som ohotat är den största arbetsgivaren på området.

Hög kompetens/goda rekryteringsmöjligheter

Alla växande företag måste anställa personal. Rekryteringen sker vanligtvis i företagets geografiska närhet och extra viktigt för högteknologiska företag är då att det finns tillgång till utbildad och kompetent arbetskraft.

Den enda forskningspark som i flervalsfrågan har en svarsfrekvens över 50 % är Ideon. Mjärdevi och Softcenter återfinns båda på 39 %. Som jämförelse presenteras nedan i diagrammet uppgifter om respektive orsts utbildningsnivå. Det verkar inte kunna gå att dra några generella slutsatser mellan orternas utbildningsnivåer och respektive forskningspark, universitet/högskola, företag, storlek, dess inriktning och regi.



Utbildningsnivåer år 2000⁷⁵

Inkubator

Enligt Sveriges tekniska attachéers definition av en forskningspark bör det ingå någon typ av inkubatorverksamhet för att vara en forskningspark. I genomförd studie finns det idag inkubatorverksamheter i samtliga forskningsparker förutom i Soft Center. Såväl Aurorum, Ideon som Mjärdevi började uppbyggandet av sina forskningsparker under 1983, men intressant att notera är att det är enbart Mjärdevi som har haft inkubatorverksamhet under hela sin verksamhetstid. Aurorum och Ideon startade inkubatorverksamhet år 2000. Soft Center började sin inkubatorverksamhet i samband med forskningsbyns bildande 1996, men projektet lades dock ned 1998. Sist av de analyserade forskningsparkerna med att inleda inkubatorverksamhet var Uppsala, 2000/2001. Uppsala startade sin forskningsby 1985.⁷⁶

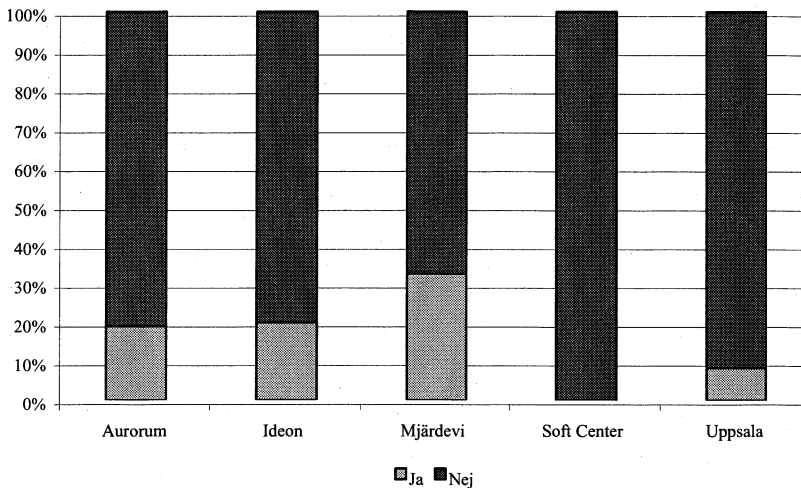
Att forskningsparken Mjärdevi har bedrivit inkubatorverksamhet under lång tid med lyckat resultat speglas tydligt i resultatet av att en så hög andel som 33 % av företagen använder eller har varit användare. Av företagen i Aurorum och Ideon var svarsfrekvensen 20 %, vilket också får betraktas som högt med tanke på att det endast funnits möjlighet att utnyttja inkubatorjänster under de senaste två åren. Det är Mjärdevi, Aurorum och Ideon som har återgett högst svarsfrekvens i både en- som flervalsalternativet, med Mjärdevi och Aurorum i

⁷⁵ www.datscha.com, 2002-12-05

⁷⁶ Falkeström, Larsson, En studie av det svenska inkubatorsystemet, 2000

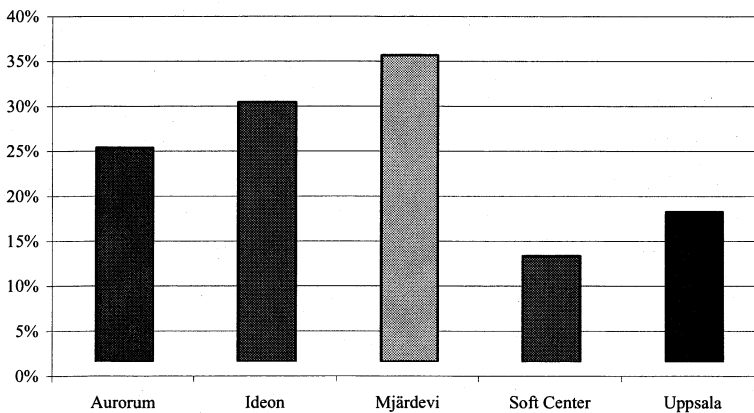
Forskningsparker - ur ett fastighetsperspektiv

en klass för sig själva. Skillnaderna i Mjärdevi och Aurorum mellan svarsfrekvenserna i en- och flervalsfrågorna är relativt låg vilket får ses som ett bra betyg för inkubatorerna, de företag vilka valde att etablera sig i forskningsbyn hade ofta detta som den primära anledningen till etableringen.



Andel av undersökta företag som utnyttjat inkubator.

Andelen nystartade företag, 0-2 år gamla, är märkbart högre i dessa tre forskningsbyar än övriga vilket kan ses i diagrammet nedan.



Andel företag med ålder 0-2 år i hyresgästenkät.

Vidare definierar Sveriges tekniska attachéer en inkubator med att "Inkubatorn tillhandahåller lokaler för nyetableringar med erbjudande om affärskompetens, administrativa funktioner och

servicefunktioner.” Inkubatorn ska alltså hjälpa små företag att snabbt växa och undvika fallgropar genom att ge stöd och hjälp. Det finns i studerade forskningsparker vissa skillnader mellan vad nyföretagaren erbjuds och får betala samt hur de finansieras (Se respektive forskningsparks mikroanalys).

Genom att bedriva inkubatorverksamhet och då främja tillväxten av nya företag kan forskningsparken på ett bra sätt säkerställa sin framtid, vara levande och samtidigt leva upp till att vara en ”riktig” forskningsby.

I skriften ”Forskning och utveckling som tillväxtmotor”, en studie av forskningsparker i Storbritannien gjord av Sveriges Tekniska Attachéer 1999, refereras det till en EU undersökning som kommit fram till att företag i inkubatorer har en överlevnad på 88 %. Vidare anger skriften att det i andra underökningar visats att dubbelt så många företag i inkubatorer hade lyckats som misslyckats (källan framgår ej). Peter Lindelöf och Hans Löfsten uppmärksammar två tidigare studier i sin publikation ”Teknik- och forskningsparker” som pekar på att företag som inlett sin verksamhet i inkubatorer har en generellt sett högre överlevnads frekvens än företag som inte använt sig av inkubator. Den ena studien är gjord i Kanada (Crawford 1991) och visade att företag i inkubatorer hade en misslyckandegrad på 10 % medan 30-35 % företagen utanför inkubatorsystemen misslyckades. Samtidigt visade en studie ifrån USA (Ambrosio 1991) att överlevnadsgraden hos företag i inkubatorsystem var 80-90 %, i den senare undersökningen gjordes emellertid ingen jämförelse med företag utanför inkubatorsystem.

Resultaten känns en smula subjektiva eftersom det saknas någon definition av vad ”överlevt” och ”lyckats” egentligen innebär, men klart kan man påstå att inkubatorn har betydelse för nyföretagande i forskningsparken.

Forskningsbyn som varumärke

Tidigare studier visar på att det finns skillnader i hur betydelsefullt forskningsbyns varumärke är för olika företag beroende på företagets storlek, verksamhet, ålder, kunder och geografiska läge. De företag med mest nytta av varumärkets draghjälp är mindre företag som inte har något eget etablerat varumärke. Som det tidigare har hänvisats till tyder studier på att lokaliseringen och att förknippas med en forskningspark kan vara mer värd än de faktiska fördelarna som denna medför. Frågan kan ställas om forskningsbyn i sig drar nytta av orten i vilken den är lokaliserad i. Tänkbar är då att Ideon (Lund), Uppsala och Mjärdevi (Linköping) skulle ha starka varumärken med tanke på att orterna har väl etablerade och erkända universitet. Den allmänna efterfrågan på lokaler i forskningsbyn kan ge en tänkbar indikation på vilka forskningsbyar som har starkare varumärke, om man följer den hypotesen skulle de forskningsbyar med starkast varumärke vara Uppsala, Ideon och Aurorum. Skillnaden kanske delvis bottnar i på vilket sätt forskningsbyn arbetat för att stärka sitt varumärke eller om det överhuvudtaget inte gjorts speciella insatser för att uppnå ett starkare varumärke.

Forskningsparkerna vilka utifrån resultatet ger indikationer på att ha ett starkt varumärke är Ideon och Uppsala. På flervalfrågan anser 66 % av Ideonföretagen, 61 % av Uppsalaföretagen och 42 % av företagen inom Soft Center att faktorn var av vikt. På envälsfrågan anser 32 % inom Ideon att detta hade störst betydelse följt av Soft Center med 18 %. Bland Uppsalaföretagen tyckte 12 % att detta var den viktigaste faktorn. Inget svarande företag i Aurorum ansåg att denna faktor var den mest betydelsefulla faktorn.

Service och stödfunktioner

Service och stödfunktioner innefattar all den service som hyresgästen inom forskningsbyn kan erhålla, antingen genom att den ingår i lokalhyran eller att hyresgästen betalar hyresvärden eller forskningsparkens servicebolag. Det innefattar inte köp av ytterligare tjänster från andra hyresgäster inom forskningsparken som t ex kontorsmaterial, IT-stöd, bank- och juridiktjänster, patenthjälp, rådgivning och mat mm. För att tillgodose behovet finns ett utbud av service- och konsultföretag. Andelen företag inom denna bransch skiljer sig mellan forskningsparkerna. Viktigt för fastighetsägaren/ägarna är att skapa en lämplig mix av dessa bolag som svarar mot efterfrågan. Ett problem är vad som definierar ett service- och konsultföretag (Se kommentarer till hyresgästenkät).

Forskningsparkerna Aurorum, Ideon och Soft Center erbjuder sina hyresgäster olika typer av servicetjänster som t ex reception, telefonväxel, telefonabonnemang, nätverksuppkoppling, posthantering, fax- och kopieringsmöjligheter, marknadsföring, bevakning, möjlighet att delta i seminarium och konferenser etc. I samband med att hyresgästen tecknar sig för ett lokalhyreskontrakt på Ideon och Soft Center måste även en viss service köpas. Forskningsparkerna Mjärdevi och Uppsala har inga organiserade service och stödfunktioner förutom att hyresgästerna har tillgång till nätverksuppkoppling.

Enkätunderlaget visar på flervalsfrågan att Aurorum och Ideons service och stödfunktioner är populära. På envälsfrågan är de högsta noteringarna så låga som 6-7 % och återfinns i svaren lämnade av företagen inom Ideon och Soft Center. Såväl Aurorum, Ideon och Soft Center har servicepaket vilka tecknas och debiteras separat, dvs det är frikopplat ifrån lokalhyran. I Mjärdevi och Uppsala finns i princip inga service och stödfunktioner förutom möjlighet att utnyttja inkubator och därtill tillgång till viss service. En ytterligare möjlighet till att ca 25 % av de svarande i Mjärdevi och Uppsala ändå anser detta vara en viktig etableringsfaktor, trots avsaknaden av denna direkta service, skulle kunna vara att just dessa företag är eller har varit nyttjare av inkubatortjänster.

För att få en uppfattning om hur kostnaderna skiljer sig forskningsbyarna emellan har följande exempel gjorts:

Antag att ett företag består av 2 anställda och vill ha tillgång till en telefon var och nätverksuppkoppling. Ideon erbjuder som ovan nämnt olika kapacitet på nätverksuppkoppling, lägst kapacitet är valt i detta exempel.

Aurorum: $950 \text{ kr/mån} \times 2 \text{ per} = 1\,900 \text{ kr/mån}$

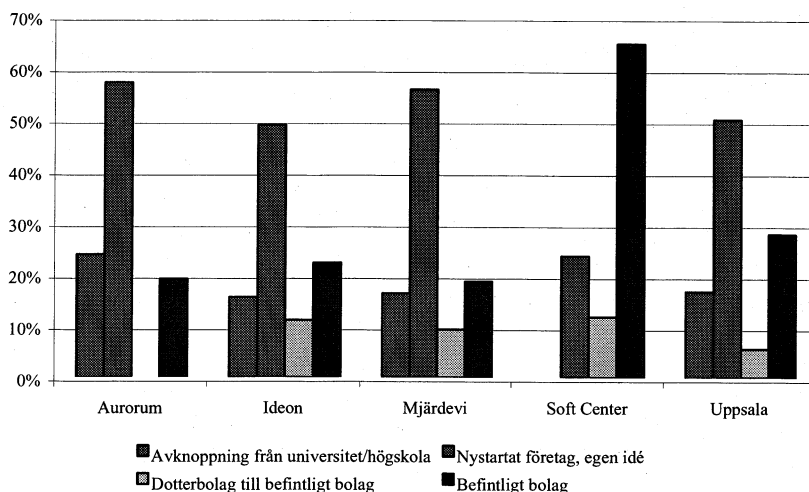
Ideon: $800 \text{ kr/mån} + 500 \text{ kr/mån} + 160 \text{ kr/mån} = 1\,200 \text{ kr/mån}$

Soft Center: $450 \text{ kr/kvartal} \times (2 \text{ pers}/3 \text{ mån}) + 1\,400 \text{ kr/kvartal} \times (2 \text{ pers}/3 \text{ mån}) = 1\,233 \text{ kr/mån}$

Det är svårt att jämföra priserna forskningsparkerna emellan eftersom innebörden i de olika tjänsterna naturligtvis kan variera. Mycket svårt att bedöma är kapaciteten på nätverksuppkopplingarna, skillnader kan förekomma, men detta redovisas inte. Det som skiljer sig utåt sätt är att postservice ingår i Aurorum och Ideon, men inte i Soft Center.

Analys Företagsstatus

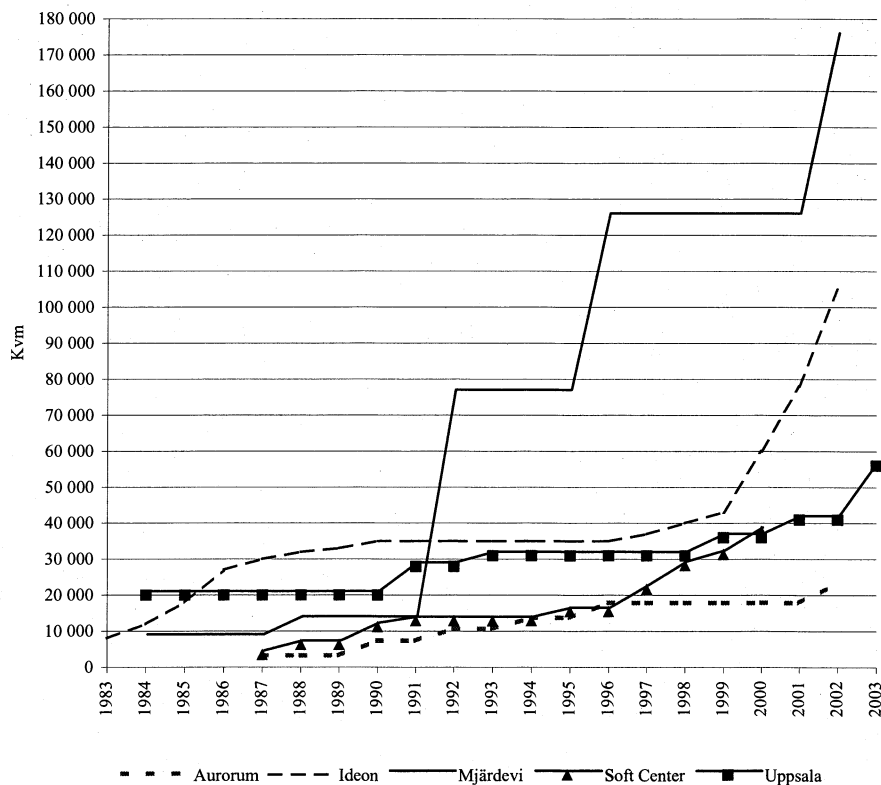
Vilken status företagen har när de väljer att etablera sig i forskningsparken borde kunna fungera som indikator av kreativitet och idéskapandet på orten samt dess förmåga att fånga upp nya företagare med idéer om produkter.



Aurorum, Ideon, Mjärdevi och Uppsala har alla jämförbara bakgrunder i sina företag, flest företag är nystartade, följt efter befintliga bolag och avknoppningar från högskola och universitet vilka båda är relativt jämna. Det minst förekommande svarsalternativet var "Dotterbolag till befintligt bolag". Den forskningspark som saknar likheter med de andra är Soft Center. Majoriteten av företagen som valt att etablera sig i Soft Center är befintliga bolag som varit verksamma på annan plats tidigare, men av ett eller annat skäl valt att flytta sin verksamhet till Ronneby. Endast 24 % av företagen i Soft Center är nystartade vilket ger ett intryck att parken inriktat sig på att fånga in etablerade företag framför satsning på nyföretagande.

Forskningsparkernas utveckling av yta

Diagrammet avser respektive forskningsparks totala yta över tiden. Ytan avser BTA.



Det finns stora skillnader i både tillväxt och i storlek. Noterbart är den svaga tillväxten under och fastighetskrisen då tillkommen yta är mycket begränsad under åren 1992-94. Fastighetskrisen bröt på allvar ut kring 1990 i Sverige med stora prisfall till följd.⁷⁷ Att komma ihåg i sammanhanget är eftersläpningen mellan projektering och uppförande samt färdigställande. Färdigställda ytor under 1990-1991 avser med stor sannolikhet projektering och byggstart under någon gång under slutet av 1980-talet.

För forskningsparkerna som lämnat uppgift för åren 2000 till idag 2002, märks ett tydligt tillskott av nya lokaler. En orsak till detta är troligen den senaste högkonjunkturen med IT-sektorn i spetsen vilken ökade flera byggherrar tilltro för framtiden och då också den spekulativa graden av byggande. Efter avmattningen och den pågående lågkonjunkturen är resultatet på flera håll ökade vakanser. I samtliga analyserade forskningsparker finns ytterligare planerade byggprojekt i väntan på ökad efterfrågan.

⁷⁷ Dwight M. Jaffee, Den svenska fastighetskrisen, 1994

Resultat

Resultat Aurorum

Forskningsbyn har en god förankring till universitetet och betraktas av hyresgästerna som en attraktiv plats att hyra lokaler på. En anledning till detta skulle kunna vara att fastighetsbolaget har generösa kontraktsvillkor och bra tillgång till service, dvs ett bra företagsklimat. I hyresgästenkäten och på frågan ”flexibla lokaler, (hög anpassningsförmåga hos hyresvärderna)” återfanns höga noteringar med över 60 % svarsfrekvens på flervalfrågan i Aurorum. Detta var den högsta noteringen av samtliga forskningsbyar.

Företagen i Aurorum hyr minst yta per anställd av de fem undersökta forskningsbyarna med en medelyta av 20 kvm per anställd. Som jämförelse kan forskningsbyarna Ideon och Uppsala nämnas där hyresgäster hyr 30-35 kvm per anställd. Det finns indikationer på att det är företagets typ av verksamhet som styr storleken på de hyrda lokalerna. Forskningsbyarna Mjärdevi och Soft Center har en liknande sammansättning av företag, bestående av huvuddelen IT-företag, som Aurorum och en hyrd yta per anställd på ca 25 kvm per kvm.

Aurorum har i vidare jämförelse den lägsta hyran av alla forskningsbyar med en viktad medelhyra om 1 100 kr/kvm. I jämförelse med hyrorna inne i Luleå centrum är de trots allt något högre. Datscha uppger att en A-lägeshyra ska betinga ca 1 000 kr/kvm. Differensen är positiv och ger ett mått på att det är attraktivt att vara hyresgäst hos Aurorum.

Av Aurorums hyresgäster tyckte en hög andel att närheten till universitetet var viktig vilket får betraktas som ett tecken på att det existerar samverkan mellan universitetet och forskningsparken. Hyresgästerna prioriterade också denna faktor högst av samtliga motiv de hade att välja emellan.

Värt att notera är den relativt höga svarsfrekvensen på frågan om ”service och stödfunktioner” då så många som 67 % av företagen ansåg att detta var ett av motiven till att de valde att förlägga sin verksamhet till Aurorum. Detta får tolkas som att de servicetjänster som erbjuds är populära.

Intressant att notera är att inget av de svarande företagen ansåg att motiven ”Hög kompetens/goda rekryteringsmöjligheter” och ”forskningsbyn som varumärke” var mest betydelsefullt. Detta kanske inte är uppseendeväckande på något sätt, men visar på låg prioritering.

Resultat Ideon

Något som står sig mycket starkt är Ideons varumärke, 67 % angav att ett av motiven till att man valde att etablera sig i forskningsbyn var just för dess starka varumärke. 31 % prioriterade dessutom detta högst av samtliga valmöjligheter. Ideon var den forskningsby som fick högst svarsfrekvens av samtliga analyserade forskningsparker på båda frågorna. Rimligt är att anta att det delvis beror på de förhållandevis hårda krav som Ideon har på de verksamheter som vill etablera sig i forskningsparken. Framst är det, de mindre företagen som drar nytta av ett starkt varumärke. Företagen får draghjälp vid rekrytering, finansiering och kundkontakt.

Även andra företag vilka är etablerade i Ideons närhet drar nytta av det starka varumärket. Resultatet blir att när en forskningspark och företagspark ligger i varandras absoluta närhet blir gränsdragningen svår för gemene man och företagen vilka inte tillhör forskningsbyn kan lite slarvigt sägas ligga i Ideon.

En av Ideons starka sidor är det utbredda samarbetet med universitetet. Företagen på Ideon visade sig ha betalat flest doktorandtjänster, examensarbeten och de hade även flest övriga samarbeten. Detta stärks av svaren ifrån frågan angående etableringsmotiv, där över 70 % ansåg att "närheten till universitetet" var ett viktigt motiv vid etableringen, 24 % angav att det var den viktigaste faktorn överhuvudtaget till man valde att etablera sig på Ideon.

Vad som går hand i hand med "närheten till universitetet" är tillgängligheten av välutbildad personal. Ideon var den forskningsby som hade högst svarsfrekvens på både en- och flervalsoalternativen. Enligt företagen var alternativet den tredje mest prioriterade anledningen till varför man valde att etablera sig i Ideon. Det ska emellertid poängteras att även om Ideon hade högst svarsfrekvens var det inte ett motiv som rankades högt i någon forskningsby, på Ideon var det 51 % som uppgav det som en viktig faktor och 13 % som angav att det var den viktigaste faktorn varför man valt att etablera sig i forskningsbyn.

Över 70 % av de tillfrågade hyresgästerna angav att närheten till universitetet var en viktig faktor när man skulle etablera sig. Knappt 25 % angav att det var den absolut viktigaste orsaken.

Den höga kompetensen på orten var också ett mycket starkt argument till att man valde att etablera sig i Lund. Just för att det finns lättillgänglig högutbildad personal att rekrytera var det tredje viktigaste motivet till varför företagen valde just Ideon.

65 % av företagen som etablerar sig i forskningsbyn är nystartade i någon form vilket relativt de andra forskningsbyarna får anses normal.

Ideon och Uppsala Science Park var de forskningsbyar som använder mest yta per anställd. Ideon har likt Uppsala en relativt hög andel bioteknik och läkemedel. I samband med detta har författarna dragit slutsatsen att företag inom bioteknik och läkemedel hyr generellt mer yta per anställd än företag inom andra branscher.

Resultat Mjärdevi

Mjärdevi Science Park har en något annorlunda uppbyggnad än övriga undersökta forskningsparker. De andra parkerna kännetecknas av få fastighetsägare, ofta en eller två i hela forskningsparken. I Mjärdevi finns det nio konkurrerande fastighetsbolag, något som inte minst har avspeglat sig på den explosiva bebyggelseutvecklingen från slutet av 1980-talet och framåt. Mjärdevi Science Parks yta ökade från ca 13 000 kvm till att 2002 omfatta 175 000 kvm, något som innebär en ökning med över 1 300 %. Nackdelen med denna typ av sammansättning är att fastighetsbolagen ofta planerar och bygger med lite hänseende till varandra, vilket leder till att området blir överbyggt och att efterfrågan inte uppfyller utbudet. Idag lider Mjärdevi av höga vakanser mycket p.g.a. stora nybyggnationer i samband med vikande konjunktur. Samma symtom återfinns i Kista Science City, vilka också är drabbade av höga vakanser. Det verkar som om bolagen inte vill ge vika för varandras nyproduktioner, de vet att utbudet kommer att öka men missbedömer efterfrågan eller anser sig vara bättre på att fånga upp kunderna. Trots höga vakanser och svag efterfrågan står sig hyrorna i Mjärdevi starkt, hyrorna håller samma nivåer som Linköpings centrala delar.

Tendenser från våra egna undersökningar tyder på att det kortsiktigt inte väntas bättre tider i Mjärdevi, flera av företagen vi undersökt har minskat sin personalstyrka kraftigt under de senaste åren. Trots detta är företagen fler vilka har nyanställt än de som sagt upp personal. Detta ger hopp inför framtiden för Mjärdevi. En stor nackdel för Mjärdevi är den dominanta ställning Ericsson besitter vilka totalt sysselsätter ungefär en fjärdedel av hela forskningsparken. Oklart är hur många av resterande sysselsatta som indirekt är beroende av Ericsson genom att deras företag och produkter är kopplade till Ericsson. De företag vilka har gjort större nedskärningar i personalstyrkan var också företag som angett att "goda grannar" var viktigt eller det viktigaste motivet till att man valde att etablera sin verksamhet i Mjärdevi, d.v.s. företag vars produkter eller tjänster på ett eller annat sätt är beroende av övriga företag i forskningsbyn.

Den huvudsakliga anledningen för företag att etablera sig i Mjärdevi är det speciella klimat som råder i området. Företagen utnyttjar varandra för tjänster och produkter. Majoriteten av företagen ligger i Mjärdevi därför att deras kunder finns där och inte för att det skulle finnas någon uttalad forskningsmiljö med väl etablerade kontakter med universitet. Snarare tvärtom, väldigt få företag inom Mjärdevi använder sig av universitet för samarbeten så som gemensamma forskningsprojekt eller deltagar i undervisning. Det är inte så att forskningsparken ej använder sig av universitetet, tvärtom, forskningsparken hade inte varit någon forskningspark utan universitetet och även om den hade varit en teknikpark hade den nog inte varit lika lyckosam. Åtskilliga företag kommer från universitetet, inte i direkt form så som avknoppningar ifrån någon forskning, men nyföretagarna är allt som oftast akademiker. Slutsatsen är att forskningsparken drar stor nytta av universitetet men företagens inblandning med universitetet är starkt begränsad.

Ett lyckosamt och i Mjärdevi väl beprövat koncept för nyföretagare att överleva de inledande svåra åren är att låta verksamheten bedrivas i en inkubator. Mjärdevi började redan 1984 med hjälp till nyföretagare ifrån universitetet genom att tillhandahålla billiga lokaler. Hela en tredjedel av de undersökta företagen, högst andel av de undersökta parkerna, bedrev eller hade bedrivit verksamhet i inkubator. Av det undersökta materialet var det 14 företag som använt sig av inkubator, av dessa 14 var det 11 företag som angav det var det primära motivet till

etableringen i forskningsparken. Mjärdevi är den forskningspark som har högst andel nystartade företag av de undersökta.

I Mjärdevi finns inga service- och stödfunktioner i vilket förklarar den låga andelen som angett detta som en anledning till att Mjärdevi valdes. De företag som angett detta som motiv var verksamma i Mjärdevis inkubator. Mjärdevi har en hög andel nystartade företag, parken har faktiskt lägst andel ditflyttade befintliga bolag av de jämförda parkerna.

Under 2001 ökade den hyrda ytan per anställd relativt kraftigt vilket troligen beror på uppsägningar, med detta i beaktande är kanske ytterligare vakanser att vänta.

Resultat Soft Center

Soft Center är den forskningsby med högst hyror av samtliga fem undersökta. Enligt genomförd enkät är medelhyran drygt 1 500 kr/kvm vilket också är betydligt högre än vad det enligt Datscha betalas i Ronneby centrum. Lokalerna är relativt moderna då merparten är uppförda under senare delen av 1990-talet. Det är svårt att peka på vad som motiverar den höga hyresnivån, i hyran ingår förvisso nätverksuppkoppling, men det är tveksamt om detta uppväger tillräckligt.

Den hyrda ytan är ca 25 kvm per anställd vilket sett ur ett perspektiv mellan åren 1998 och 2002 innebär ett mellanting mellan å ena sidan Ideon, Uppsala och å andra sidan Mjärdevi, Aurorum. Med den sammansättning av företag som finns inom forskningsparken med huvudsaklig inriktning inom IT och kontorsverksamhet är ytanvändningen normal jämfört med de övriga undersökta forskningsparkerna.

Soft Center lyckades tidigt att etablera sitt namn som ett varumärke. Varumärket har varit starkt inom IT relaterade områden men verksamheten verkar främst riktat in sig på att fånga redan marknads etablerade företag att flytta till Soft Center. Konceptet var framgångsvist i inledningsfasen när forskningsparken drevs av Ronneby kommun, men i samband med ägarbyte och förändring i sammansättningen har statusen för forskningsparken försämrats. Flertalet företag vilka tidigare bedrivit sin verksamhet på Soft Center väljer nu att flytta sin verksamhet till billigare lokaler i city.

Flera faktorer tyder på att forskningsparkens verksamhet skulle vara närmare företagspark än forskningspark. Inom forskningsbyn var den viktigaste faktorn vid uppsatarten närheten och kontakten med övriga företag. Företagen prioriterar kontakten med andra företag klart framför kontakten med högskolan. Företagen som etablerar sig på Soft Center är inte, vilket tidigare nämnts, nya företag som grundar sig på den lokala kompetensen utan värvningen av företag har skett främst för att fånga redan befintlig och på marknaden etablerade företag. Soft Center skiljer sig markant i sammansättningen jämfört med de övriga forskningsparkerna, inget av de undersökta företagen har någon bakgrund ifrån högskolan och två tredjedelar av företagen som etablerar sig i forskningsparken är befintliga, andelen företag med ålder mellan 0 och 2 år är också klart lägre än de övriga. Forskningsparken har inte iheller bedrivit någon inkubatorverksamhet sedan 1998.

På alternativet om "lokaler som väl tillfredställer ert behov" var ett motiv till etablering, har hyresgästerna på Soft Center angett högst svarsfrekvens. Spridningen på resultaten forskningsbyarna emellan får anses som liten då det endast skiljer 15 % enheter mellan det högsta och det lägsta resultatet, vilket är lägst av alla svarsalternativ. Anmärkningsvärt är samtidigt den låga svarsfrekvensen på alternativet "lokaler som väl tillfredställer ert behov" där Soft Center har den lägsta svarsfrekvensen av samtliga forskningsparker.

Intressant att notera är att inget av de svarande företagen valde alternativet "flexibla lokaler, (hög anpassningsförmåga hos hyresvärden)". Detta kan tyda på ett visst missnöje, kanske genom den relativt sett höga hyran. Även på samma punkt i flervalsoalternativfrågan var det Soft Center som hade lägst svarsfrekvens med 17 %.

Soft Centers hemsida anger "På Soft Center växer företag snabbare än på andra ställen"; det är tveksamt om detta stämmer då antalet företag i forskningsbyn har minskat den senaste

tiden. En förklaring till detta är säkert pågående lågkonjunktur, men det finns vissa tendenser till att flera företag under de senaste åren blivit något missbelättna med sin etablering i forskningsbyn. Vad detta beror på är svårt att svara på, men en orsak skulle kunna vara den höga hyran, en annan orsak kanske är att andelen serviceföretag har ökat de senaste åren efter att forskningsbyn blivit privatägd.⁷⁸

Soft Center uppger att lokalerna har en ekonomisk vakans om ca 12 %. Detta pekar på att det är mindre attraktivt att etablera sig som hyresgäst inom parken. Kombinationen med möjligheten att teckna sig för billigare lokaler inne i centrum är ett visst orosmoment för parken.

En möjlighet för att öka efterfrågan av forskningsparken skulle kunna vara att återinrätta inkubatorverksamheten och att arbeta för en ökad andel högteknologiska företag. Ett angreppssätt är att skapa bättre förutsättningar för ett utbyte företagen emellan.

⁷⁸ Söderbom Thérèse, Ronneby Soft Center Fastighets AB, 2002-10-17

Resultat Uppsala

Likt Soft Center och Aurorum finns det endast en fastighetsägare på området. Fastighetsägaren får en monopolställning mot hyresgästerna och för företag vilka önskar att etablera sig i forskningsbyn finns endast en part att vända sig mot. För fastighetsbolaget har detta visat sig vara ett lyckat koncept. Forskningsparken har hög efterfrågan på lokaler, höga hyror och ingen vakans. Till viss del beror det på sparsamt byggande av fastighetsägaren, eftersom man har full kontroll över marknaden väljer företaget att bygga i takt med efterfrågan och inte på spekulation. Enligt Dastcha klassas Uppsala Science Park som A-läge i Uppsala, vilket för övrigt är det enda området utanför centrum med bästa läge.

Uppsala var tillsammans med Ideon den forskningspark som utnyttjade mest yta per anställd av de undersökta, dessa två parker använde nästan 10 kvm mer per anställd än de övriga tre. Det som ligger till grund för det större utnyttjandet av lokaler antas vara den höga andelen bioteknik i de två parkerna. Intresset för parken är fortsatt högt, läkemedelsverket har valt flytta ifrån sina äldre lokaler några hundra meter bort till nya lokaler inom parken. Samtidigt med dessa lokaler färdigställs ytterligare en byggnad på 5 000 kvm som består av både kontor och laboratorier, en kombination som finns i flera av byggnaderna på Uppsala Science Park och del av förklaringen till den höga ytanvändningen.

Närheten till universitetet är viktig för företagen, Uppsala är den forskningspark vilka de undersökta företagen har betalat flest professorer. Forskningsparken har även en hög andel företag vilka har betalat doktorander eller haft någon annan form av samarbete. Däremot kan det frågas om studenterna betraktas som en tillgång av företagen, Uppsala är den forskningspark där företagen tagit emot minst antal examensarbeten av de studerade orterna. Samtidigt var det endast en femtedel av de undersökta företagen vilka angav att goda rekryteringsmöjligheter var ett av motiven till att man valde att etablera sig i området. Vilket är något märkliga siffror då Uppsala efter Lund har störst andel akademiker i befolkningen av de undersökta orterna.

Det finns potential för ökad hyra i Uppsala Science Park. Enligt vår enkät är den viktade medel hyran ca 1400 kr/kvm medianen likaså, men A-lägeshyra på orten är 1 700 kr/kvm. Fastighetsägaren uppgav att vid nytecknade kontrakt är hyran mellan 1 500-1 800 kr/kvm beroende på i vilka lokaler hyresgästen avser att hyra.

Uppsala har näst högst svarsfrekvens på alternativet "lokaler som väl tillfredställer ert behov", men här är det jämnt mellan alla forskningsbyarna, däremot har Uppsala högst andel relaterat till de andra forskningsbyarna på envalsalternativet med 28 %. Intressant är att jämföra med alternativet "flexibla lokaler" där Uppsala har näst lägst svarsfrekvens på både fler- och envalsalternativet. Resultatet visar att över 60 % tyckte att forskningsbyns varumärke var viktigt vid etableringen vilket var näst högst efter Ideon men endast 11 % angav att det var den viktigaste anledningen, vilket får betraktas relativt lågt.

Näst högsta svar på "goda grannar" något som kan förklaras av den höga andelen service/konsultföretag på parken.

Likt Mjärdevi finns det inga servicepaket för hyresgästerna som tillhanda hålls av hyresvärden något som förklarar de låga andelarna som angett "Service och stödfunktioner" som etableringsorsak.

Diskussion och slutsats

Arbetet började med den något naiva inställningen att jämföra olika delar i forskningsparkerna och med hjälp av resultaten kunna ta fram ett recept på en lyckad forskningspark. Det visade sig inte vara lika lätt som först kan tänkas, forskningsparkernas sammansättningar skiljer sig i vissa fall ganska markant och i vissa fall kan man inte med enkelhet peka på att en forskningspark skulle vara mer framgångsrik än en annan. Hur mäter man framgång? Man skulle kunna jämföra analysen med hur får man fram det perfekta bullreceptet? Det finns flera olika lyckade alternativ för att lyckas med ett bullbak och i vissa fall kan inte recepten kombineras med varandra. Som exempel kan tänkas en lyckad lussekatt bör kanske inte kombineras med en smaskig vaniljbulle. Vaniljbullens specialitet är vaniljen i mitten och lussekattens är saffranet, men skulle båda kombineras är frågan om resultatet blir det efterfrågade, ungefär på samma sätt kan man inte ge det perfekta receptet på en forskningspark. Däremot har vi upptäckt en del ingredienser som bör ingå för att uppnå en framgångsrik forskningsby.

Definitionen på en forskningspark i litteraturavsnittet löd:

"Forskningsparker är egendomsbaserade koncept, i de flesta fall med inkubatorenheter. De är etablerade med formella avtal och samarbetar med universitet, högskolor eller forskningsinstitut i regionen. Forskningsparkerna har en aktiv rådgivningsfunktion för förmedling av tekniska och affärsmässig kunskap till samarbetande organisationer. Målet är att främja kunskapsbaserade verksamheter"

Efter att ha undersökt forskningsparkerna under fyra månader tog det inte så lång tid att upptäcka att forskningsparkerna skiljer sig mellan varandra, i vissa avseenden mer markant än i andra. Värt att diskutera är om de forskningsparker vilka stämmer mer överens med definitionen har varit mer lyckosamma, likvärdiga eller har dessa visat sämre resultat. Det stora problemet är hur ska framgång definieras? Definitionen påpekar att målet ska vara att främja kunskapsbaserade projekt, frågan är om detta räcker som mått. Om man mäter framgången endast i form av dess förmåga att få fram och driva företag inom kunskapssektorn i forskningsparken finns det många framgångsalternativ, men ska forskningsparken även bedriva verksamheten efter den uppsatta definitionen blir resultatet något annorlunda. Alla undersökta forskningsparker främjar kunskapsbaserade verksamheter fast med viss skillnad i den strukturella uppbyggnaden. Alla undersökta forskningsparker har haft en nästan explosionsartad utveckling av storleken under 1990-talet vilket skulle tyda på framgång. Samtidigt måste prioriteten ligga i att fånga upp potentiella företagare och locka dem att stanna kvar på orten för att där etablera sin verksamhet. Därför bör man även undersöka antalet nyföretagande inom forskningsparken. Något annat tyder bara på forskningsbyns förmåga att fånga redan etablerade företag vilket visserligen är bra för regionen på kortare sikt, men då riskerar nya idéer och framtidsprojekt att hamna i bakvatten. Enligt våra undersökningar är de forskningsparker med flest nyföretagare även de där en central organisation står bakom forskningsbyn, i vårt fall Aurorum, Ideon och Mjärdevi. Vi skulle vilja påstå att en av framgångsfaktorerna är att en central organisation står bakom forskningsparken delvis skilda ifrån fastighetsbolagen.

En fråga som kan vara relevant att ställa är vilka kriterier som finns för att ett område ska få kallas forskningspark? Vi har inte undersökt detta i vårt arbete, men så vitt vi vet finns det ingen sådan organisation i Sverige och troligt är att det är upp till forskningsparkerna själva

att leva upp till namnet. Något som försvårar problemet ytterligare är att det inte finns någon vedertagen definition av vad en forskningspark är och hur verksamheten ska bedrivas. I vårt fall lutade vi oss mot Stas definition, men oklarheter uppstod. Forskningsparkerna Ideon och Aurorum är de två som enligt oss stämmer bäst överens med Stas definition. I de båda parkerna finns det endast få fastighetsägare, något som visserligen inte är något krav men ju fler fastighetsägare det finns på forskningsparken desto mer komplicerat blir samarbetet för att kunna hålla en central organisation bakom forskningsbyn. Det är även så att företagen prioriterar närheten till universiteten mycket högt även om de officiella samarbetena i Luleå är något lägre till antalet jämfört med Lund. Det finns även stödfunktioner och inkubatorer för de yngre oerfarna företagen vilka till synes fungerar väl och rankas högt av de egna användarna. Det finns även en klar majoritet bland företagen som väljer forskningsbyn som första etableringsplats.

Övriga forskningsbyar skiljer sig på något vis jämfört med definitionen, inte alltid till det sämre, men frågan är i vilken utsträckning namnet forskningspark ska användas och när ska det gå över till att vara teknikpark eller företagspark med teknikbaserade företag. Räcker det att det finns en koppling till universiteten eller högskolan, måste dessa ligga i varandras absoluta närhet eller är detta faktorer som spelar mindre roll? Vår uppfattning är att det är den viktigaste meningen i definitionen, åtminstone verkar den tolkas så utåt. Alla de undersökta forskningsparkerna har någon koppling till universitet eller högskolan, men är det forskningsparken som ska ha kopplingen eller är det företagen i forskningsparken som ska hålla i den kontakten? I Mjärdevi är vår uppfattning att det främst är organisationen bakom forskningsparken som står för kontakten med universitetet, då mycket genom att värva nya företagsidéer till inkubatorn. Företagen i forskningsbyn prioriterar kontakten med andra företagen högre än kontakten med universitetet. En naturlig förklaring till detta i Mjärdevi är som vi tidigare kommenterat IT-företaget Ericssons stora dominans i området. Samma tendenser syns på Soft Center, visserligen är det en hög andel som har haft någon typ av samarbete med högskolan, men företagen har klart angett att kontakterna med andra företag i forskningsparken var av högre betydelse än kontakten med högskolan. Det är inget anmärkningsvärt i sig att företagen anser att det är viktigt med kontakten mellan företagen för att uppnå synergieffekter och få god konkurrens. Men dessa effekter bör företagen kunna uppnå även på företagsparker, vilket skulle peka på att företagen hellre etablerar sig i en forskningspark än i en företagspark.

Det är fördelaktigt för forskningsparken ifall organisationen bakom eller fastighetsbolaget tillämpar etableringskrav, dvs att endast företag vilka uppfyller uppsatta kriterier får etablera sig i området. Om dessa följs elimineras risker med att forskningsparkens syfte urvattnas. Nackdelen med denna typ av inträdeskriterier är att det då inte finns tillräckligt många nya företag som uppfyller kraven uppstår en vakans, som i annat fall kunde fyllas med andra icke forskningsrelaterade företag.

Den framgångsfaktor vilken enligt vår mening är mest betydelsefull, är inkubatorn. Resultatet pekar tydligt på att de forskningsparker som driver inkubatorprogram även är de forskningsparker vilka har högst andel unga företag. I de fyra forskningsparker som arbetar med inkubator, Mjärdevi, Ideon, Aurorum och Uppsala, finns det en klart högre andel yngre företag jämfört med Soft Center. Forskningsparkerna Mjärdevi, Ideon och Aurorum vilka även har centrala organisationer är de tre forskningsparker med högst andel företag i åldern 0-2år.

En annan viktig fråga som diskuterats är om stödfunktionerna bör drivas med vinstsyfte eller om de ska bedrivas i en verksamhet utan finansiella mål? Ofta kostar dessa tjänster stora summor pengar för företagen, i vissa fall enligt oss omotiverat höga. Vår uppfattning är att stödtjänsterna ibland utnyttjar företagets position. Mindre företag vilka är i behov av vissa av tjänsterna tvingas betala höga kostnader och beställer fler tjänster än vad de egentligen behöver. Vissa forskningsbyar använder sig till och med av kravet att företaget för att vara etablerat i forskningsparken måste köpa en viss mängd tjänster. Är detta något som är till gagn för företagen, eller är detta ett sätt för fastighetsbolagen att ta ut "dold" hyra av hyresgästerna?

Alla undersökta forskningsparker går efter principen att vara egendomsbaserade, de är alla knutna till fastigheterna i vilka verksamheterna bedrivs. Men vad är det som gör forskningsparken? På Ideon, Mjärdevi och Aurorum finns det som tidigare nämnts centrala organisationer bakom forskningsparken, en annan gemensam nämnare mellan Ideon och Mjärdevi är att det finns flera fastighetsägare. Skulle dessa två områden fungera som forskningsparker utan centrala organisationer? Nej det är tveksamt. Det skulle krävas ett stort samförstånd mellan fastighetsbolagen om de skulle driva en forskningspark. Problem som t.ex. skulle uppstå på Ideon är oklarheter vid nyetableringar, eftersom företagen på Ideon måste genomgå en prövning innan man får etablera sig. Skulle då ett av fastighetsbolagen vara i den position att man har en hyresgäst som ligger i gråzonen för att få etablera sig i området är det högst troligt att det gynnade fastighetsbolaget skulle fria den nya hyresgästen medan det andra fastighetsbolaget troligtvis skulle neka hyresgästen tillträde för att inte hamna i underläge. Detta problem uppstår inte när det endast finns en fastighetsägare inom området. I samband med detta resonemang kan forskningsparker drivas av fastighetsägare i de fall det endast finns ett fastighetsbolag inom området, annars är vår uppfattning att det krävs en central organisation. I de övriga tre forskningsparkerna finns det endast en fastighetsägare inom forskningsbyn och på två av dessa är det fastighetsägaren själv som står bakom forskningsparken. Aurorum är något av ett mellanting, det finns endast ett fastighetsbolag, men det finns samtidigt en organisation bakom forskningsparken men båda ägs av kommunen och skulle i princip kunna benämnas som ett bolag. Nackdelarna med forskningsparkerna vilka drivs av fastighetsbolaget är den monopolställning företaget får gentemot hyresgästerna. Fastighetsägaren kan ensam kontrollera hyrorna vilket klart missgynnar hyresgästen. Ytterligare problem vi noterat som uppkommer i sämre tider är att etableringskraven blir något svagare än de skulle vara vid en högkonjunktur. Fastighetsbolagen har att istället för att vara drabbat av höga vakanser, valt att hyra ut lokaler till företag vars verksamhet inte direkt hänförs till de som vanligtvis bedrivs inom forskningsparker. Detta har enligt vår mening inträffat på Soft Center som har en mycket hög andel företag utan direkt anknytning till forskning och liknande tendenser har uppstått på Uppsala Science Park fast ännu inte i samma utsträckning. Detta kan vara en radikal slutsats, men för regionens och forskningsparkernas bästa bör dessa inte drivas av fastighetsägarna med vinstsyfte.

Forskningsparkernas branschammansättning blir ofta styrd av vilken typ av forskning som drivs inom högskolan/universitetet. De forskningsparker som vi har undersökt har huvudsakligen bedrivit verksamhet inom IT, bioteknik och läkemedel. Detta kan bero på av att det är branscher som kan generera pengar och att det finns en tradition i Sverige att forska inom dessa områden. Nackdelen för forskningsparkerna jämfört med företagsparker med

större branschspridning är att vid en vikande konjunktur inom någon av dessa branscher blir forskningsbyarna hårdare drabbade än företagsparkerna.

Forskningsparkerna går mot en oviss framtid, parkerna är ofta starkt teknikbaserade och har påverkats av senaste tidens IT-nedgång. Känslan är ändå att basen bakom företagen är tyngre för företagen i forskningsparker, nedgången har inte drabbat lika hårt men på samma sätt blir inte uppgångarna lika kraftiga. Företagen rör sig ofta med en viss försiktighet.

Vad som leder till framgång för en forskningspark kan vara en mer eller mindre komplex fråga. Svaret kan i vissa fall gå isär beroende på om frågan är ställd ur ett företagsekonomiskt synsätt eller utifrån ett samhällsekonomiskt. Problemet att utvinna största möjliga företagsekonomiska förtjänst är att det kan få rakt motsatt effekt för samhället och i vissa fall till och med långsiktigt motverka framgång. Framgångsfaktorerna kan delas i nödvändiga, befrämjande, oväsentliga samt de som motverkar framgång. De direkt nödvändiga framgångsfaktorerna är samma både ur samhällsekonomisk synvinkel som företagsekonomisk, i detta fall fastighetsbolagen. Det mest grundläggande för en etablering och vidarebevarande av en forskningspark är universitetet/högskolan på orten. Utan universitet eller högskola kan man kort och gott säga att det inte heller kommer att finnas någon forskningspark. Andra nödvändiga framgångsfaktorer både samhällsekonomiskt och företagsekonomiskt är att det krävs en viss befolkning på orten, någon form av drivkraft i uppstarten, men även när forskningsparken nått en "mogen" ålder. Det måste vidare finnas personer eller institutioner som är villiga att satsa kapital till fastighetsbolagen men även startkapital för nya företag i forskningsparken. De faktorer som inte är nödvändiga för framgång men befrämjar framgång både företagsekonomiskt och samhällsekonomiskt är inkubatorn/växthus som klart har ett samband med antalet nyföretagare och överlevnad av nyföretagare.

De faktorerna vilka befrämjar framgång skiljer sig utifrån ett företagsekonomiskt och samhällsekonomiskt perspektiv. Forskningsparkens namn har en effekt både för samhället och fastighetsbolaget/fastighetsbolagen på forskningsparken. Ett starkt varumärke drar till sig fler företag, ger bra reklam för orten samt leder till möjligheter till ett ökat hyresuttag. Centrala organisationer har visat sig ha en positiv effekt för forskningsparker i de fall de drivs skilt ifrån fastighetsbolagen. Effekten av stödfunktionerna skiljer sig däremot mellan det företagsekonomiska och samhällsekonomiska perspektivet. Företagsekonomiskt är detta lönsamt då det ger ökat tjänsteutbyte och ekonomisk omsättning i forskningsparken, speciellt i de fall där etablerade företag är tvungna att teckna sig för serviceavtal. Däremot påstår vi att detta är en oväsentlig faktor ur en samhällsekonomisk synpunkt. Etableringskraven och att det minst bör finnas två fastighetsbolag inom forskningsparken är två andra faktorer vilket befrämjar forskningsparker samhällsekonomiskt. Etableringskraven gör att forskningsparken alltid har hög kvalitet på sammansättningen av företagen och flera fastighetsägare motverkar att något fastighetsbolag ska få monopolställning och på det sättet tvinga fram sämre villkor för företagarna i forskningsparken. Att ha ett etableringskrav kan på kort sikt ha negativa konsekvenser företagsekonomiskt, men däremot bör det öka möjligheterna till företagsekonomiskt välbefinnande på lång sikt.

Resultatet ifrån ovanstående resonemang kan åskådliggöras i tre tabeller.

Nödvändiga för framgång

Företagsekonomiska

Universitet/högskola
Befolkning
Drivkraft
Investerare

Samhällsekonomiska

Universitet/högskola
Befolkning
Drivkraft
Investerare

Befrämjar framgång

Företagsekonomiska

Inkubator/växthus
Starkt varumärke
Stödfunktioner
Central organisation

Samhällsekonomiska

Inkubator/växthus
Starkt varumärke
Etableringskrav
Central organisation
Flera fastighetsbolag

Oväsentliga för eller motverkar framgång

Företagsekonomiska

Etableringskrav
Flera fastighetsägare

Samhällsekonomiska

Stödfunktioner

Receptet för en lyckad forskningspark innehåller vissa grundläggande ingredienser vilka är essentiella för framgång, men att komma ihåg är att varje forskningspark är unik och har sina speciella förutsättningar. Detta tillsammans med svårigheten att definiera framgång gör att recepten på två lyckade forskningsparker kan skilja sig emellan varandra.

Källförteckning

Litteratur

- AB Svensk Byggtjänst, Fastighetsnomenklatur, 1995
Blom Gunnar, Sannoliksteori och statistikteori med tillämpningar, 1989
Dwight M. Jaffee, Den svenska fastighetskrisen, 1994
Falkeström, Larsson, En studie av det svenska inkubatorsystemet, 2000
Körner Svante, Wahlgren Lars, Praktiskt statistik, 1996
Löwegren Marie Williams, Advantages of a Science Park Location, 2000
Sveriges tekniska attachéer, Forskning och utveckling som tillväxtmotor, Kunskapsutbyte i nätverk, 1998
Sveriges tekniska attachéer, Forskning och utveckling som tillväxtmotor, Struktur och i nationella innovationssystem, 1998
Sveriges tekniska attachéer, Forskning och utveckling som tillväxtmotor, Forskningsbyar i Storbritannien, 1998
Swedepark, Science Parks, A strategy for growth, 1998
Teknik- och forskningsparker, 1999
The Dictionary of Real Estate Appraisal, 1993
Westling Håkan, Idén till Ideon, 2001

Intervjuer

- Andefors Gun-Britt, Aurorum, 2002-12-04
Andersson Lars Edvin, AP fastigheter, 2002-10-03
Blekinge Tekniska Högskola, 2002-12-03
Henriksson Lars, Ideon Första Fastighets AB, 2002-11-19
Holmberg Siw, Ideon AB, 2002-11-20
Larsson Åke, Aurorum 2002-09-30
Machacek Yvonne, Ronneby Soft Center Fastighets AB, 2002-11-12
Olofsson Christer, CEF Uppsala Universitet, 2002-11-28
Sundqvist Roger, Aurorum, 2002-09-30
Söderbom Thérésé, Ronneby Soft Center Fastighets AB, 2002-10-17
Åkesson Helene, Mjärdevi, 2002-10-10

Internet

- www.aurorum.se
www.bth.se/forskning
www.datscha.com
www.fastighetsvarlden.se
www.gulasidorna.se
g3.spraakdata.gu.se/saob
www.ideon.se
www.incubator.se
www.linkoping.se
www.liu.se
www.lu.se
www.lulea.se
www.lund.se

www.luth.se
www.lfv.se/site/airports/ronneby
www.mjardevi.se
www.ronneby.se
www.swedepark.se
www.uppsalasciencepark.se
www.uppsala.se
www.uu.se
www.uppsalasciencepark.se

Kartor

Kartbolaget i Sverige AB, 2002-12-10
Kartena AB, 2002-12-10
Mr Map AB, 2002-12-10
Map Media, 2002-12-10
Stadsbyggnadskontoret, Lunds Kommun, Brunnsnög Intresseområden, april 2002

Broschyrer

Aurorum, Reklam och informationsbroschyr
Ideon Business Center, informationsbroschyr
Ideon Center AB, informationsbroschyr
Ideon, informationsbroschyr
Soft Center, informationsbroschyr

Bilaga - Hyresgästenkät

1. Företagets namn:

(Kopplingen mellan ert företagsnamn och lämnade uppgifter hålls konfidentiellt.)

2. Inom vilken bransch verkar ert företag? (Markera med ett X)

IT:

Service/Konsultverksamhet:

Bioteknik/Läkemedel:

Kemi:

Mekanik:

Annan:

3. Hur länge har företaget funnits till? (Antal år)

4. Hur länge har ni varit hyresgäst i forskningsbyn? (Antal år)

5. Hur många heltidsanställda har ni idag/haft tidigare? (Snitt per år)

2002:

2001:

2000:

1999:

1998:

1997:

1996:

1995:

1994:

1993:

1992:

6. Hur stora ytor hyr ni idag/har ni hyrt tidigare? (Antal kvm)

2002:

2001:

2000:

1999:

1998:

1997:

1996:

1995:

1994:

1993:

1992:

7. Vad betalar ni idag i lokalhyra per kvadratmeter och år?

8. Har ni eller har ni haft något samarbete med universitetet/högskolan? (Markera med X)

Betalat adjungerande professor/professorer:

Betalat doktorand/doktorander:

Genomförda examensarbeten av studenter:

Annat samarbete:

9. Varför valde ni att etablera er i forskningsbyn? (Markera ett eller flera alternativ med X)

Närhet till universitetet/högskolan:

Lokaler som väl tillfredsställde ert behov:

Flexibla lokaler, (hög anpassningsförmåga hos hyresvärden):

Goda grannar:

Hög kompetens/Goda rekryteringsmöjligheter:

Inkubator/Växthus:

Forskningsbyn som varumärke:

Service och stödfunktioner:

10. Vilket av ovanstående alternativ var viktigast? (Markera ett alternativ med X)

Närhet till universitetet/högskolan:

Lokaler som väl tillfredsställde ert behov:

Flexibla lokaler, (hög anpassningsförmåga hos hyresvärden):

Goda grannar:

Hög kompetens/Goda rekryteringsmöjligheter:

Inkubator/Växthus:

Forskningsbyn som varumärke:

Service och stödfunktioner:

11. Vilken var företagets status vid etableringen i forskningsbyn? (Markera med X)

Avknoppning från högskolan:

Nystartat företag utifrån egen idé:

Dotterbolag till befintligt bolag:

Befintligt bolag:

12. Har ni utnyttjat inkubator/växthus? (Markera med X)

Ja:

Nej: