

Kontorslokaliseringar i ett framtida Malmö

Martin Larsson

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

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



ISRN LUTVDG/TVLM 03/5080 SE



LUNDS TEKNISKA HÖGSKOLA

Lunds universitet

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

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

Kontorslokaliseringar i ett framtida Malmö

~

Office locations in a future Malmoe

Examensarbete på D-nivå utfört av / Master of Science Thesis by

Martin Larsson

Civilingenjörutbildningen i lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola, Lunds Universitet

Opponent / Opponents:

Maria Kristoffersson, Karin Petersson

Handledare / Supervisor

Carl-Magnus Willert, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Examinator / Examiner

Carl-Magnus Willert, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Sökord: Kontorslokaler, Lokaliseringar, Malmö, Näringsliv, Stadsstruktur

Keywords: Office space, Locations, Malmoe, Economic environment, City structure

ISRN LUTVDG/TVLM 03/5080 SE

Förord

Detta examensarbete är skrivet under åren 2002 och 2003 vid Avdelningen för Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola, LTH. Arbetet omfattar 20 poäng och är den avslutande delen i min civilingenjörsutbildning inom Lantmäteri med fastighetsekonomisk inriktning.

Från mina teoretiska studier i fastighetsekonomi och inom ämnesområdet marknadsanalys fanns ett intresse att fördjupa kunskaperna om en stads kontorsmarknad och dess utveckling och förändring. Valet av ämne gjordes efter samtal med min handledare Carl-Magnus Willert, Avdelningen för Fastighetsvetenskap vid LTH, och Carl Larsson, Jones LangLasalle.

Malmö med sin industribakgrund är en stad som både har genomgått och kommer att genomgå stora förändringar. Detta i kombination med att jag är uppvuxen i närheten av Malmö och för tillfället är bosatt där, gjorde att det kändes både relevant och intressant att tillämpa mitt val av ämnesområde på Malmö.

Vill börja med att tacka min handledare Carl-Magnus Willert för den hjälp och kunskap han bidragit med under arbetets gång, samt Carl Larsson för hans hjälp under det inledande arbetet.

Jag vill även tacka alla de intervjuade för den tid och värdefulla information ni ställt upp och delat med er av.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till föräldrar, syster, släkt, flickvän, vänner och arbetskamrater som outtröttligt har frågat hur det går med examensarbetet och därmed tvingat mig att ställa samma fråga till mig själv.

Malmö 2003-04-17

Martin Larsson

Sammanfattning

Titel	Kontorslokaliseringar i ett framtida Malmö
Författare	Martin Larsson
Handledare	Carl-Magnus Willert
Rapport	Examensarbete vid avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola, LTH.
Syfte	Syftet är att analysera hur den relativa efterfrågan av olika kontorslokaliseringar inom Malmö kommer att påverkas då stads- och näringslivsstrukturen förändras.
Metod	Detta arbete bygger på en kvalitativ metod med fallstudier utformade som personliga intervjuer. I det inledande skedet intervjuades en representant från Översiktsplaneavdelningen och en från Näringslivskontoret i Malmö kommun. Med detta som underlag intervjuades sju representanter för Malmös största kontorsfastighetsägare. Dessa intervjuer analyserades därefter med kopplingar till litteraturstudier inom bland annat marknadsanalys, lokaliseringsteori och stadsutveckling.
Slutsatser	<p>Malmös stads- och näringslivsförändringar bedöms under de kommande tio åren successivt medföra ett allt mer decentraliserat mönster av kontorslokaliseringar. Detta kommer att ske på två sätt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Genom en utdragning och förskjutning av CBD, Central Business District, norrut mot Inre och Västra hamnen.• Dessutom kommer vissa yttre kommunikationslägen mellan Ringvägarna att bli än mer attraktiva. <p>Inre hamnen, Hjälmarekajen och Västra hamnen kommer genom att kunna erbjuda god tillgänglighet till Citytunneln, rationella och yteffektiva lokaler, förmåga till klusterbildning och kontor med havsutsikt att konkurrera med och försvaga nuvarande CBD, kring Stortorget och Gustav Adolfs torg. Detta bedöms leda till en utjämning av hyresnivåerna.</p> <p>Kommunikationslägen såsom Fosie, Jägersro och Limhamn kommer att bli än mer attraktiva på grund av förbättrad tillgänglighet med bil, samt att Malmö kommer att attrahera den typ av mindre kvalificerade verksamheter som föredrar dessa lägen. Hyresnivåerna kommer delvis att utjämnas med centrum, men främst kommer områden mellan dessa lägen och centrum att konkurreras ut.</p> <p>Konkurrensen om attraktiva kontorslokaliseringar bedöms öka i framtiden på grund av fler institutionella och utländska aktörer.</p>

Abstract

Title	Office locations in a future Malmoe
Author	Martin Larsson
Supervisor	Carl-Magnus Willert
Report	Master of Science Thesis at the department of Surveying, Lund Institute of Technology, Lund University.
Objective	The aim of this thesis is to analyse how the demand for different office locations within Malmoe will be affected when the city is changing.
Method	This research is based on qualitative analysis with case studies based on several deep interviews. At first interviews were conducted with representatives from the City-planning department and the Economy department in Malmoe. Then seven representatives from the largest real estate companies were interviewed. These Interviews were then analysed from a location theory and urban development perspective.
Conclusions	<p>The structure of office locations in Malmoe will gradually become more decentralised during the next ten years as an effect due to two major changes. Not only will there be an extraction and relocation of the Central Business District (CBD) to the north towards the Inner and West harbour. In addition, there will be an increased attractiveness of locations with high accessibility located on the outskirts of Malmoe, close to Ringvägarna.</p> <p>The Inner harbour, Hjälmarekajen and the West harbour will offer a high accessibility to the City Tunnel, rational office spaces, a possibility to cluster together with other firms and to have offices with a sea view. These factors will give these locations high competitive advantages that will slowly weaken the traditional CBD in the old town and partly even out the rent levels.</p> <p>Locations on the outskirts of Malmoe as Fosie, Jägersro and Limhamn are expected to become even more attractive due to an increased accessibility for cars and Malmoe will primarily attract firms that prefer this type of locations. The rents will partly even out with the levels in the CBD, but these locations will mainly out compete the areas between CBD and the outskirts of Malmoe.</p> <p>The competitiveness of office property in Malmoe will increase as a result of an increased number of institutional and foreign investors.</p>

1. INLEDNING.....	1
1.1 BAKGRUND	1
1.2 FRÅGESTÄLLNING	2
1.3 SYFTE.....	2
1.4 AVGRÄNSNINGAR.....	3
1.5 MÅLGRUPPER.....	3
1.6 DISPOSITION AV UPPSATSEN.....	4
2. METOD.....	5
2.1 ANGREPPSSÄTT.....	5
2.2 VAL AV LITTERATUR	6
2.3 URVAL INTERVJUER	6
2.4 UTFORMNING OCH UTFÖRANDE AV INTERVJUER	7
2.5 ANALYS	8
2.6 DISKUSSION OCH KRITIK AV METOD OCH MATERIAL	8
3. LITTERATURGENOMGÅNG.....	9
3.1 KONTORSMARKNADERS SPECIFIKA EGENSKAPER.....	9
3.1.1 <i>Kontorshyresmarknad</i>	10
3.1.2 <i>Kontorsfastighetsmarknad</i>	12
3.2 STADENS NÄRINGS LIV OCH DESS FÖRÄNDRING	13
3.2.1 <i>Industrisamhälle till service- och informationssamhälle</i>	14
3.2.2 <i>Tillväxt</i>	15
3.2.3 <i>Nya organisationsformer</i>	15
3.2.4 <i>Klusterbildning</i>	16
3.3 STADSSTRUKTUR OCH KONTORSLOKALISERINGAR.....	17
3.3.1 <i>Begreppet Stadsstruktur</i>	17
3.3.2 <i>Tillgänglighet</i>	17
3.3.3 <i>Lokaliseringsteori</i>	18
3.3.4 <i>Klassificering av kontorslokaliseringar</i>	19
3.3.5 <i>Olika noder av kontorslokaliseringar</i>	19
3.3.6 <i>CBD vs övriga noder</i>	20
3.4 SAMMANFATTNING AV LITTERATURGENOMGÅNG	21
3.5 FRÅGESTÄLLNINGAR.....	23
4. MALMÖ.....	25
4.1 STADENS STRUKTURFÖRÄNDRINGAR.....	25
4.1.1 <i>Intervju Bengt Johansson, Stadsbyggnadskontoret Malmö stad</i>	25
4.1.2 <i>Öresundbron och Yttre Ringvägen</i>	26
4.1.3 <i>Citytunneln</i>	26
4.1.4 <i>Västra hamnen, Universitetsholmen</i>	26
4.1.5 <i>Inre hamnen, Hjälmarekajen och Nyhamnen</i>	28
4.1.6 <i>Större kontorsprojekt i övriga områden (se karta bilaga 4)</i>	29
4.2 NÄRINGS LIVSFÖRÄNDRINGAR.....	30
4.2.1 <i>Historik</i>	30
4.2.2 <i>Nuläge</i>	30
4.2.3 <i>Framtid</i>	31
4.3 KONTORSMARKNADEN.....	32

4.3.1 Utvecklingen 1992-2002	32
4.3.2 Sammanfattning och analys av utvecklingen 1992-2002	36
5. INTERVJUADE FASTIGHETSÄGARES KONTORSBESTÅND	38
5.1 FASTIGHETS AB BRIGGEN	38
5.2 DROTT KONTOR AB	39
5.3 KUNGSLEDEN AB	40
5.4 SKANDIA FASTIGHETER (DILIGENTIA)	41
5.5 STENA FASTIGHETER MALMÖ AB	42
5.6 VASAKRONAN	43
5.7 WIHLBORGS FASTIGHETER AB	44
5.8 SAMMANFATTNING OCH ANALYS AV BESTÄNDSFÖRÄNDRINGAR	45
6. SAMMANFATTNING OCH ANALYS	46
6.1 FÖRÄNDRAD STADSSTRUKTURS PÅVERKAN PÅ OLIKA KONTORSLOKALISERINGAR	46
6.2 FÖRÄNDRAT NÄRINGSLIVS PÅVERKAN PÅ OLIKA KONTORSLOKALISERINGAR	49
6.2.1 Var är olika verksamheter lokaliserade?	49
6.2.2 Vilka verksamheter väljer Malmö?	49
6.2.3 Tillväxt	50
6.2.4 Hyresgästers förändrade efterfrågan	51
6.2.5 Nya organisationsformer	52
6.2.6 Klusterbildning	52
6.3 DEN RELATIVA ATTRAKTIVITETEN AV OLIKA LOKALISERINGAR	53
6.3.1 Gamla Staden och Triangeln	53
6.3.2 Västra och Inre hamnen	55
6.3.3 Kommunikationslägen vid Inre- och Yttre Ringvägen	55
6.4 KONTORSHYRESMARKNADEN	57
6.4.1 Hyresnivåer och vakanser	57
6.4.2 Risken med ett ökat utbud	58
6.5 KONTORSFASTIGHETSMARKNADEN	59
7. SLUTSATSER	63
7.1 DECENTRALISERING AV MALMÖS KONTORSSTRUKTUR	63
7.2 ORSAKER TILL DECENTRALISERING	65
7.3 AVSLUTANDE RESONEMANG	67
8. KÄLLFÖRTECKNING	69
8.1 SKRIFTLIGA KÄLLOR	69
8.2 ÅRSREDOVISNINGAR	70
8.3 ELEKTRONISKA KÄLLOR (WWW)	71
8.4 INTERVJUADE	71
8.5 FIGURFÖRTECKNING	72
Bilagor	
1. Definitioner av grundläggande begrepp	6. Intervjumatris: Lokaliseringar
2. Intervjufrågor	7. Intervjumatris: Näringslivsförändringar
3. Karta delområden i Malmö	8. Intervjumatris: Hyresnivåer och vakanser
4. Karta större kontorsprojekt i Malmö	9. Intervjumatris: Fastighetsmarknaden
5. Kontorsmarknadens utveckling i Malmö	

1. Inledning

Detta inledande kapitel har för avsikt att ge en kort bakgrund till valet av ämne, vilka frågeställningar som har legat till grund för detta Examensarbete, samt beskriva syftet det skall besvara. Här redogörs även för de avgränsningar som gjorts. Kapitlet avslutas med att ange vilka målgrupper uppsatsen riktar sig till, samt en disposition av uppsatsen för att ge läsaren en överblick av dess upplägg.

1.1 Bakgrund

"Om vi ska förstå varför våra städer ser ut som de gör måste vi blicka bakåt och söka förklaringen i hur de samhällsliga drivkrafterna påverkat dessa. Därefter kan vi blicka framåt, mot framtidens stad". (Book & Eskilsson, 2001)

Under de senaste decennierna har Sverige, precis som övriga moderna ekonomier, successivt genomgått den stora omvandlingen från industrisamhälle till tjänste- och informationssamhälle. Detta har av naturliga anledningar resulterat i stora förändringar för dessa länders näringslivsstruktur. Näringslivet domineras nu i stället av service- och kunskapsföretag med helt andra behov än vad tidigare industriföretag hade vad avser lokaliseringar, arbetskraft och arbetslokaler.

Olika regioner och städer drabbades olika mycket då industriverksamheterna började läggas ner (Hall, 2001). Städer med ett varierat näringsliv, utan en stor andel industri, upplevde av naturliga skäl en mindre nedgång än industristäder. Malmö, som tidigare var en stad med en stor andel industriföretag, drabbades extra hårt när Kockums varvsindustri och Saabs bilfabrik avvecklades i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet. Malmö var under flera år i början av 90-talet till följd av detta, samt den finanskris som drabbade hela Sverige i början av 90-talet, så illa ute att det talades om ekonomisk härdsmåla i Sveriges tredje största stad (Englund, 2002).

Malmö stod under första delen av 90-talet i princip stilla vad avser tillväxt och inflyttning av nya verksamheter. Med byggandet och färdigställandet av Öresundsbron år 2000 följde en ökad fokusering på Öresundsregionens integration och regionens ekonomiska potential. Förutom en nedgång under hösten 2001, verkar det som den negativa trenden för Malmö har vänt och att staden är på väg att ha lyckats med sin förvandling från en industristad till en modern tjänste- och kunskapsstad. I Malmö har andelen företag inom privata tjänster såsom finansiering, redovisning, ingenjörskonsulter, arkitektkonsulter, it, data och media successivt ökat (Englund, 2002).

Man kan i dag med en vandring genom Malmö se flera tecken på denna näringslivsförvandling i form av att Kockumskranen, som länge var en symbol för arbetarstaden Malmö, nu har monterats ner. I Västra hamnen som tidigare var ett industriområde har det byggts kontorshus för kunskapsföretag såsom Sigma, Orange, Tyre'ns och Intentia. Ett modernt kontorshus har vuxit upp på gamla Butterickstomten i centrala Malmö och gamla Strumpfabriken har byggts om till att inrymma yteffektiva kontorslokaler.

Tidningen Financial Times skrev i slutet av år 2001 följande i en artikel om Malmö: *"The 15,000 square metre Submarine Hall down on Malmo's docks symbolises the transformation of Sweden's third largest city from a down at helle bluecollar backwater to a vibrant*

metropolis with an economy fuelled by the new knowledge-based industries.” (Financial Times, 2001)

Infrastruktursatsningar som byggandet av Öresundsbron och Yttre Ringvägen har skapat nya ekonomiska möjligheter för både staden generellt, samt mer specifikt för vissa områden inom Malmö som nu har fått en ökad tillgänglighet. Planerna på en byggstart av projektet Citytunneln ligger långt framme, vilket skall bli en tågtunnel med tre stationer genom Malmö och ut till Öresundsbron.

Malmö har länge, bortsett från tandläkar- och lärarhögskolan, varit en stad utan en större högskola. År 1998 öppnade Malmö högskola och har i dag cirka 1 000 anställda och 18 000 studenter, vilket kommer att påverka det framtida utbudet av arbetskraft i Malmö.

1.2 Frågeställning

Att Malmö både har genomgått och genomgår stora förändringar råder det alltså ingen tvekan om. Hall (2001) inleder sin bok, *Urban Geography*, med att konstatera att *”the only consistent thing about cities is that they are always changing”*. En stad kan naturligtvis förändras på en mängd olika vis och oftast är det svårt att utreda vad som är orsak och verkan och hur olika faktorer både socialt, kulturellt, ekonomiskt och fysiskt korsvis kan påverka varandra.

Den huvudfrågeställning som detta examensarbete har är hur de olika förändringar som Malmö har genomgått och genomgår, med en övergång från industristad till tjänste- och kunskapsstad samt olika infrastruktur- och byggnadssatsningar, kommer att påverka kontorsmarknaden i staden? Fokus i denna frågeställning är hur dessa förändringar kan komma att påverka den relativa efterfrågan mellan olika geografiska områden inom Malmö? Denna huvudfrågeställning kan sedan delas in i mer fördjupade delfrågeställningar, vilka redovisas i slutet av kapitel 3, Litteraturgenomgång.

Arbetets resultat kan bilda underlag för bland annat överväganden om etableringar av olika verksamheter i Malmö. Det kan även användas för bedömningar av exploaterings- och investeringskalkyler vad avser möjliga ekonomiska utfall för olika delområden inom Malmö.

1.3 Syfte

Examensarbetets syfte är att analysera hur hyres- och fastighetsmarknaden för kontor i Malmö har påverkats de senaste tio åren och hur den kommer att anpassas de kommande tio åren till följd av förändringar i stads- och näringslivsstrukturen. Huvudsyftet är att på mikronivå analysera hur den relativa efterfrågan av olika lokaliseringar inom Malmö kommer att påverkas och förändras.

1.4 Avgränsningar

Examensarbetet begränsas till att geografiskt endast studera Malmö stad och verksamhetsmässigt till lokaltypen kontor.

Avgränsar tiden bakåt till 10 år, det vill säga från 1992 och framåt. Vilka kontorsfastigheter de intervjuade bolagen har köpt och sålt studeras endast från 1997 och framåt. Vad avser framåtblickandet begränsas tiden till maximalt 10 år.

Denna uppsats kommer inte att behandla frågor om vem som äger marken och hur detta kan tänkas påverka utvecklingen beroende på exempelvis politiska beslut. Byggmarknadens regler och förutsättningar studeras inte, dock med vetskapen om att detta skulle krävas för en mer fullständig analys.

Kontorsmarknaden, främst marknaden för kontorsfastigheter, påverkas av olika samhällsekonomiska faktorer så som räntenivåer, tillgång av krediter, allmänna konjunkturläget i världen, lagar och politiska beslut, samt avkastningen på andra tillgångar än kontorsfastigheter. Då denna uppsats främst syftar till att studera Malmös specifika förutsättningar och förhållanden mellan olika lokaliseringar inom Malmö är dessa faktorer något som inte behandlas.

1.5 Målgrupper

Denna uppsats riktar sig till dem som via sina studier eller i sitt yrke redan har vissa grundläggande kunskaper inom ämnet fastighetsekonomi. Dessutom är innehållet i denna uppsats upplagt på ett sådant sätt att det krävs en viss lokal kännedom om staden Malmö för att bäst kunna ta till sig de resonemang och de analyser som görs.

Min förhoppning är att detta Examensarbete kan vara av intresse för såväl studenter inom ämnet fastighetsekonomi, samt för aktörer i Malmö såsom fastighetsbolag och andra fastighetsinvestorer, fastighetsmäklare, byggbolag samt stadsplanerare.

1.6 Disposition av uppsatsen

Kapitel 1; Inledning

Detta kapitel ger en bakgrund till ämnesvalet, samt vilka frågeställningar som låg till grund för att utforma uppsatsens syfte. Här redovisas även de avgränsningar som gjorts. Kapitlet avslutas med att ange målgrupper för uppsatsen, samt med en disposition av uppsatsen för att ge en överblick av dess upplägg.

Kapitel 2; Metod

Här redovisas vilka metoder som används för att uppnå syftet med uppsatsen, vilken litteratur som studerats, samt hur intervjupersoner och intervjufrågor valts och utformats för att utgöra underlag till de empiriska studierna. Kapitlet avslutas med en kritisk diskussion kring valet av metoder.

Kapitel 3; Litteraturgenomgång

Detta kapitel syftar till att ge den teoretiska kunskap som behövs för att kunna ta till sig arbetet, samt redovisa ett kort utdrag av den litteratur och de kunskaper detta arbete bygger på. Teorin skall ge generella kunskaper och är därför ej knuten till Malmö. Här beskrivs en kontorsmarknads specifika egenskaper, samt hur en stads näringslivs- och stadsstruktur formas och förändras och på olika sätt påverkar stadens kontorsmarknad. Kapitlet lägger stor vikt vid att redogöra för en del av den lokaliseringsteori som finns att hämta i litteraturen. Kapitlet avslutas med en sammanfattning och frågeställningar.

Kapitel 4; Malmö

Detta kapitel är direkt knutet till förhållanden som är specifika för Malmö. Kapitlet inleds med att redovisa de stora förändringar, inom infra- och bebyggelsestruktur, som har skett de senaste tio åren eller kommer att genomföras de kommande tio åren. Efter detta följer en genomgång av de näringslivsförändringar som har skett, samt vad som kan komma att hända i framtiden. Kapitlet avslutas med en historisk genomgång av hur kontorsmarknaden i Malmö har utvecklats mellan åren 1992 och 2002.

Kapitel 5; Intervjuade fastighetsägares kontorsbestånd

Kapitlet inleds med en kort redogörelse av de för intervjuer utvalda fastighetsägarna och deras kontorsfastighetsbestånd i Malmö och avslutas med en analys av beståndsförändringar.

Kapitel 6; Sammanfattning och analys

I detta kapitel analyseras intervjuerna genom att knytas till kapitel 3 och 4. Här görs en analys av hur kontorsmarknaden i Malmö har påverkats av de senaste tio årens förändringar i stads- och näringslivsstrukturen, dock syftar kapitlet främst på att analysera olika framtida utvecklingsscenarier.

Kapitel 7; Slutsatser

Här besvaras syftet med uppsatsen genom att välja det framtidsscenario, för Malmös kontorsmarknad, jag som författare anser vara det mest sannolika samt motivera varför.

2. Metod

Detta metodkapitel syftar till att ge en inblick i och förståelse för tillvägagångssätt från tillkomsten av uppsatsämne fram till det avslutande arbetet med uppsatsskrivandet. Kapitlet inleds med att beskriva valet av ämne och vilken metodteori som valts. Därefter redovisas vilken litteratur som använts, samt en kort förklaring till hur detta urval gjordes. Efter detta följer en beskrivning av vem som valdes ut för de empiriska studierna och hur dessa intervjuer var utformade. Detta följs upp med en kort redogörelse för analysarbetet. Kapitlet avslutas med reflektioner och källkritik.

2.1 Angreppssätt

Under arbetets inledande skede med litteraturstudier och planerande ledde frågeställningarnas fokusering in på hur den förändrade stads- och näringslivsstrukturen har och kommer att påverka den relativa efterfrågan mellan olika geografiska områden inom Malmö. Detta innebar att huvudlinjen i denna uppsats blev att på mikronivå, se definition i bilaga 1, studera olika lokaliseringar snarare än att generellt ställa Malmös kontorsmarknad i relation till andra städers kontorsmarknader. Det gick dock inte att helt bortse från den generella utvecklingen då denna även sätter sin prägel på hur olika lokaliseringar blir mer eller mindre attraktiva. Detta innebar att Malmös generella marknad även till viss del behandlas men då främst som underlag för att studera de olika delområdena och inte med syftet att mäta eller jämföra Malmö med andra städer.

Syftet med uppsatsen är som tidigare nämnts att både beskriva hur kontorsmarknaden förändrats de senaste 10 åren, samt att blicka framåt mot de kommande 10 åren. Angreppssättet är främst att lägga tyngdpunkten på att analysera framtiden. Detta innebär att tillbakablickandet inte syftar till att statistiskt beskriva utvecklingen de senaste 10 åren utan som bakgrund för att lättare kunna göra prognoser. Med detta val av angreppssätt valdes den metodteori enligt nedan som bäst uppfyllde uppsatsens syfte.

Det finns enligt teorin två olika vetenskapsteoretiska synsätt; positivistisk eller hermeneutisk. Positivismen ligger till grund för kvantitativa, statistiska metoder och forskarens roll skall här vara objektiv. Det hermeneutiska synsättet däremot, vars huvudsyfte är att tolka och förstå, ligger till grund för den kvalitativa metodteorin och ger forskaren möjlighet att ha ett subjektivt förhållningssätt. (Holme & Solvang, 2001)

För detta examensarbete valdes den kvalitativa metoden då denna bäst stämmer överens med syftet att analysera och spekulera om Malmös framtida kontorsmarknad på ett sätt som inte är kvantifierbart. Enligt Lundahl & Skärvad (1999) kan man med en kvalitativ metod utveckla och förändra frågeställningarna under undersökningens genomförande. De kvalitativa undersökningarna läggs oftast upp som fallstudier med syfte att beskriva, analysera och förstå ej mätbara parametrar och uppfattningar.

Genom att använda den kvalitativa metoden för detta examensarbete skapades förutsättningar att genom fallstudier, utformade som intervjuer med fastighetsaktörer i Malmö, fånga upp uppfattningar och resonemang som inte behövde vara direkt kvantifierbara. Med den kvalitativa metoden kunde de intervjuade få mer utrymme och därmed hjälpa till att under arbetets gång skapa intressanta frågeställningar som annars hade varit svåra att följa upp.

2.2 Val av litteratur

Valet av litteratur kan förenklat delas upp i de två delarna generell litteratur och litteratur knuten specifikt till Malmö. Den generella litteraturen är till för att beskriva en kontorsmarknads karakteristiska egenskaper i allmänhet. För att få kunskap om sambanden mellan en stads näringsliv, dess bebyggelse- och infrastruktur, samt hur dessa utvecklas har mycket av det som redovisas i litteraturkapitlet hämtats ur böcker som behandlar bland annat stadsutveckling, stadsekonomi, ekonomisk geografi och liknande. Denna litteratur är till för att sätta in kontorsmarknaden i ett större perspektiv. Detta varvas med innehåll hämtat från litteratur som mer i detalj behandlar bland annat tillvägagångssättet vid kontorsmarknadsanalyser.

Tyvärr var det svårt att finna svensk litteratur över ovanstående ämnesområden vad avser sambanden mellan staden och dess kontorsmarknad. Detta innebär att en stor del av den information som redovisas i litteraturkapitlet är hämtat ur amerikanska och engelska böcker. Dock används teori ur en svensk avhandling från Lunds universitet, Geografiska institutionen, skriven år 2001 av Book & Eskilsson med titeln ”*Stadens struktur. Varför och hur?*”. Detta är en avhandling som till vissa delar berör sådant som kändes relevant att använda, varpå innehållet i denna avhandling var till stor hjälp vid utformandet av denna uppsats litteraturkapitel.

Valet av litteratur har gjorts genom att främst använda aktuella böcker och artiklar för att fånga upp de senaste utvecklingstrenderna. Detta innebär att den använda litteratur till största delen är skriven de senaste 5 åren.

Vad avser den specifika litteraturen om Malmö användes huvudsakligen av Fastighetsbranschen erkända tidskrifter såsom Fastighetsvärlden, Fastighetstidningen, samt Fastighetsindikatorn för att spegla både Malmös nuvarande kontorsmarknad och den historiska utvecklingen. Förutom detta har relevanta artiklar hämtats ur lokala tidningar och från Internet. Mycket av den fakta som beskriver vad som är på gång i Malmö är hämtat från Malmö kommuns hemsida, samt Malmö Översiktsplan år 2000. Information om de intervjuade företagen är hämtat från deras respektive årsredovisningar och hemsidor.

2.3 Urval intervjuer

För att få information om Malmös näringslivsutveckling intervjuades Anders Englund, konsult på Malmö kommuns näringslivskontor. Bengt Johansson, översiktsplanerare Malmö kommun, intervjuades för att få en inledande överblick av de byggnads- och infrastrukturförändringar som Malmö har genomgått och kommer till att genomgå. Båda ovanstående intervjuades i ett tidigt skede för att med hjälp av dessa intervjuer utforma frågeställningar till nedanstående intervjuer.

De övriga intervjuade personerna och respektive företag är:

- Bertil Engström, Fastighetschef Malmö norr, Wihlborgs Fastigheter AB
- Bengt Arne Johansson, VD, Fastighets AB Briggen
- Eskil Lindnér, Regionschef-syd, Kungsleden AB
- Andreas Meyer, chef marknadsplats Öresund, Vasakronan AB
- Peter Strand, Fastighetschef Öresund, Drott kontor AB
- Mia Ståhl Samuelsson, Analytiker, Skandia Fastigheter (nuvarande Diligentia)
- Kjell Åkesson, VD, Stena Fastigheter Malmö AB

De företag och personer som valdes ut för att intervjua och studera närmre gjordes för att spegla de största aktörerna på Malmömarknaden vad avser kontorsfastigheter. För att underlätta informationssökningen om bolagen valdes publika bolag, där det gick att finna årsredovisningar. Dock gäller inte detta för Stena Fastigheter, vilket innebar att de var svårare att studera bakåt i tiden. Alla de intervjuade företagen, förutom Stena Fastigheter, har en större andel kommersiella fastigheter än vad de har bostadsfastigheter, vilket var ett medvetet val. Anledningen till att även Stena Fastigheter inkluderades var att de under den studerade tidsperioden hade genomfört ett antal köp av kontorsfastigheter i centrala Malmö. Urvalet av företag gjordes även för att spegla företag med olika strategier vad avser valet av lokaliseringar. Detta för att fånga upp olika sätt att se på Malmö och dess kontorsmarknad. Se kapitel 5 för mer information om respektive företag

Målet var att de personer som valdes ut för intervjuer skulle ha en sådan position och erfarenhet att deras åsikter och tankar även fanns överförda i respektive företags strategier. På grund av detta utfördes merparten av intervjuerna med bolagens VD eller Fastighetschef.

En medveten begränsning var att inte intervjua byggbolag, då detta hade krävt helt andra frågeställningar och som valdes att inte behandla i denna uppsats. För en mer fullständig analys hade dessa dock varit tvungna att inkluderas eftersom till exempel Skanska och NCC äger en förhållandevis stor del kontorsfastigheter i Malmö.

2.4 Utformning och utförande av intervjuer

Alla intervjuer förutom en utfördes genom att besöka de intervjuade på deras kontor för en intervju på cirka 90 minuter. En intervju gjordes per telefon under cirka 30 minuter. De personliga intervjuerna spelades in med en diktafon, för att sedan i sin helhet överföras till skriven text och utgöra underlag till uppsatsens empiriska del.

Avsikten med intervjuerna var att fånga upp den intervjuades egna uppfattningar och tankar om kontorsmarknadens kommande utveckling. För att uppnå detta valdes att utforma samtalen mer som en diskussion än som styrda "fråga-svara-samtal". Detta för att ge den intervjuade utrymme att resonera mer fritt. För att underlätta frågeställandet och den kommande analysen, då de intervjuades resonemang skulle jämföras med varandra, sattes ett antal detaljerade intervjufrågor samman, se bilaga 2. För att skapa spontanitet fick den intervjuade varken före eller under intervjun ta del av frågeformuläret.

Frågorna utformades med rubriker och en generell fråga för varje delområde. De följande detaljfrågorna användes mer som eventuell hjälp i den fria diskussionen. Dessa detaljfrågor följdes inte exakt utan anpassades under varje intervju för att ge den intervjuade större möjligheter att uttrycka sig. I flera fall utvecklades intervjuerna under samtalets gång mot frågeställningar som inte var utarbetade före intervjun, men som var av stor vikt för resultatet av detta examensarbete.

2.5 Analys

För att underlätta analysarbetet sammanställdes intervjuerna med de olika kontorsfastighetsägarna i de fyra intervjumatriserna; lokaliseringar, näringslivsförändringar, hyresnivåer och vakanser, samt fastighetsmarknaden. Här presenteras kort vad varje intervjuad förde för resonemang kring olika frågor. Dessa matriser redovisas i bilaga 6, 7, 8 och 9. Dessa intervjumatriser gav den överblickbarhet som gjorde det möjligt att se likheter och skillnader och analysera dessa genom att göra tillbakablickar till litteraturen och kapitlet om Malmö, samt föra egna resonemang. En stor del av det som behandlades under intervjuerna rör framtiden, vilket innebär mer eller mindre underbyggda synpunkter och inte definitiva svar. Ett medvetet val var därför att i analysen inte låsas fast vid slutsatser om det mest troliga alternativet. I stället avslutas analysarbetet med ett separat slutsatskapitel för att där lyfta fram det som bedöms vara det mest troliga framtidsscenarioet.

2.6 Diskussion och kritik av metod och material

Vad avser den använda litteraturen finns det inte någon anledning att ifrågasätta varken tillförlitligheten eller aktualiteten. Däremot går det att kritiskt ifrågasätta hur relevant och direkt tillämpbar den amerikanska och engelska litteraturen är för svenska förhållanden och specifika förutsättningar. Vissa delar var uppenbara att inte använda, men det kan finnas en gråzon som man bör vara medveten om vid läsandet av de teoretiska delarna i denna uppsats.

Vid en kvalitativ undersökning som denna finns det naturligtvis en rad problem som uppkommer vid insamlandet av information genom de olika intervjuerna. Ett av de främsta problemen är givetvis hur den insamlade informationen skall tolkas, samt att olika personer uppfattar situationer olika utifrån sina egna erfarenheter. Då många frågeställningar behandlar framtiden är dessa olikheter en del av syftet med denna uppsats och inte något problem. Vad avser trovärdigheten finns det inte någon anledning till att de intervjuade skulle ha ljugit. Medveten om att vissa frågor kan ha förskönats något vad gäller det egna företaget, ställdes även generella frågor om marknaden. Det var till exempel lättare att berätta att vakanserna generellt är höga i CBD än att säga att våra vakanser är höga i CBD och så vidare. Övertygelsen är dock, trots vissa förskönningar, att de intervjuade svarat ärligt och uppriktigt.

En personlig reflektion vid utförandet av intervjuerna är att det lätt blir för stor bredd om för mycket. Ett sätt att till en annan gång lyckas bättre med detta är att vara än mer fokuserad på vad man vill ha reda på vid en intervju. Det vill säga koncentrera samtalet till att gälla ett fåtal frågor och sedan utveckla dessa. Förmågan att vid intervjuerna ställa rätt motfrågor och koncentrera samtalet till syftet med arbetet förbättrades givetvis successivt under tidens gång, vilket innebar att de senare utförda intervjuerna var av högre kvalitet. Detta kan omedvetet har slagit igenom vid analysarbetet och givit de senare intervjuades argument mer tyngd. Jag uppfattar dock denna skillnad som liten och anser att det inte har påverkat arbetets slutsatser.

Då endast fastighetsägare som är aktiva i Malmös kontorsmarknad valdes ut för intervjuer riskerar arbetet att ge en alltför optimistisk syn på Malmös potentiella tillväxtmöjligheter och den framtida kontorsmarknaden. Uppsatsen saknar motargument från exempelvis fastighetsägare som av någon anledning inte valt att investera i Malmö. Detta kan inte utgöra en alltför stor brist, eftersom syftet fokuserar på den relativa efterfrågan mellan olika lokaliseringar inom Malmö och inte på att jämföra Malmö som ett investeringsalternativ i relation till andra städer.

3. Litteraturgenomgång

Detta kapitel syftar till att ge den teoretiska kunskap som behövs för att kunna ta till sig arbetet, samt redovisa ett kort utdrag av den litteratur och de kunskaper detta arbete bygger på. Här beskrivs de specifika egenskaper som gäller för kontorsmarknader, samt hur en stads näringslivsstruktur och stadsstruktur formas och förändras och på olika sätt kan komma till att påverka stadens kontorsmarknad. Kapitlet lägger stor vikt vid att redogöra för en del av den lokaliseringsteori som finns att hämta i litteraturen. Kapitlet avslutas med en sammanfattning av de viktigaste kunskaperna att ta med sig för det fortsatta läsandet.

3.1 Kontorsmarknaders specifika egenskaper

För att kunna utföra en professionell analys av en kontorsmarknad krävs det främst en djup förståelse för de lokala ekonomiska förhållandena samt en insikt i de specifika egenskaper som gäller för kontorsmarknader (*Carn m.fl., 1988*). Detta delkapitel behandlar det sistnämnda medan sambandet mellan en stads ekonomiska förhållanden och dess kontorsmarknad tas upp mer ingående i delkapitel 3.2.

Första frågan att besvara är hur begreppet kontorsmarknad geografiskt bör definieras. En allmän definition är att *"the geographic definition of real estate market should encompass real estate parcels that are influenced by the same economic conditions"* (*DiPasquale & Wheaton, 1996*). Innebörden av *"the same economic conditions"* kan sedan tolkas till att gälla ett land, en stad eller en annan snävare avgränsning för att bäst passa analysens syfte. Vid valet, som i denna uppsats, att avgränsa marknaden till en specifik stad, kan sedan marknaden enligt *DiPasquale & Wheaton* beskrivas både på makro- och mikronivå. Makroperspektivet bortser från den rumsliga variationen inom staden och studerar främst stadens generella kontorsmarknad över tiden vad avser fastighetspriser, hyresnivåer, vakanser och så vidare. Mikroperspektivet däremot studerar hur olika parametrar kan variera mellan olika lokaliseringar och delmarknader inom staden. Detta examensarbete fokuserar främst på mikroperspektivet, varpå detta behandlas mer ingående i delkapitel 3.3, Stadsstruktur och kontorslokaliseringar.

Vidare bör begreppet kontorsmarknad delas upp i de två begreppen kontorshyresmarknad och kontorsfastighetsmarknad, för att bättre förstå de olika egenskaper som på olika sätt påverkar dem (*DiPasquale & Wheaton, 1996*). Kontorshyresmarknaden är den där kontorslokaler efterfrågas av olika verksamheter och hyrs ut av olika fastighetsägare. Kontorsfastighetsmarknaden är den där själva tillgången, kontorsfastigheten, köps och säljs såsom en investering av olika fastighetsägare. Ett exempel på hur de båda marknaderna enligt *DiPasquale & Wheaton (1996)* kan påverkas olika så innebär oftast en ökad efterfrågan, för verksamheter att hyra lokaler, till en höjning av hyresnivån. Däremot behöver inte hyresnivån påverkas av en ökad efterfrågan att äga fastigheter i en stad.

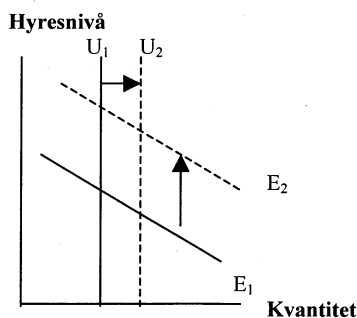
Trots att det finns tydliga skillnader mellan kontorshyres- och kontorsfastighetsmarknaden så står de i ett nära beroendeförhållande till varandra. Främst till följd av att den hyresnivå som bestäms av kontorshyresmarknaden även är avgörande för att bestämma efterfrågan av kontorsfastigheter. Detta eftersom en investerare till stor del köper ett framtida kassaflöde (*Ball m.fl., 1998*). Ett annat samband mellan de båda marknaderna är att ett ökat byggande både kommer till att reducera priserna på kontorsfastigheter och hyresnivåerna för lokaler tills dess att jämvikt återigen råder mellan utbud och efterfrågan (*DiPasquale & Wheaton, 1996*).

För att det skall råda jämvikt på den totala kontorsmarknaden måste, förutom de ovannämnda två, även marknaderna för byggande och för stadens mark vara i jämvikt. Dessa fyra marknader står i ett nära beroendeförhållande med varandra och för fullständig jämvikt krävs det att alla fyra marknaderna samtidigt är i jämvikt. I verkligheten måste de olika marknaderna hela tiden justeras för nya förhållanden vad avser utbud och efterfrågan, vilket innebär att det i princip aldrig råder fullständig jämvikt. (Ball m.fl., 1998)

Då denna uppsats främst har för avsikt att studera kontorshyres- och kontorsfastighetsmarknaden, är det endast dessa som kommer att behandlas mer djupgående.

3.1.1 Kontorshyresmarknad

En kontorshyresmarknad bestäms precis som de flesta andra ekonomiska marknader av utbud och efterfrågan. Utbudet utgörs av den kvantitet kontorslokaler olika fastighetsägare bjuder ut på den lokala marknaden. Efterfrågan styrs av olika kontorsverksamheters behov av att hyra och kan förenklat beskrivas som en funktion av de tre faktorerna hyresnivå, hyresgästens produktion av varor och/eller tjänster, samt lokalyta per anställd (Ball m.fl., 1998).



Figur 3.1; Utbud och efterfrågan av kontorslokaler (Ball m.fl., 1998)

Enligt ovan ändras efterfrågan längs efterfrågekurvan (E_1) då hyresnivån ändras med de två andra faktorerna, produktion av varor och/eller tjänster och lokalyta per anställd, konstanta. Utbudet (U_1) är i det korta tidsperspektivet konstant, eftersom det tar förhållandevis lång tid att öka eller minska kvantiteten kontorsytor. I det korta tidsperspektivet är det därför efterfrågekurvan som bestämmer jämviktsnivån och därmed hyresnivån. På sikt kan däremot utbudet öka till följd av ett ökat byggande, vilket kommer till att förflytta utbudskurvan till (U_2).

En för hyresgäster ökad produktion av varor och/eller tjänster, och/eller minskad yta per anställd kommer till att förflytta efterfrågekurvan till E_2 . Anledningarna till detta är att en ökad produktion av varor och/eller tjänster innebär att hyresgästen tjänar mer pengar och därmed bör kunna betala mer i hyra. Ett effektivare sätt att organisera sin verksamhet med fler anställda per yta innebär att företaget kan tänkas betala mer per ytenhet (Ball m.fl., 1998). Värt att påpeka från ovanstående figur innan vi går in på mer detaljer är att de båda pilarna ofta även går i motsatta riktningar, av vilket en minskad efterfrågan är det vanligaste.

Efterfrågan

En stads behov av kontorslokaler styrs av den typ av serviceaktiviteter som är verksamma i området. Efterfrågan på kontor beror både på hushållens behov av service samt på företags sökande efter specifik arbetskraft (*Carn m.fl., 1988*). Dessa båda bestäms främst av stadens näringsliv samt tillgången av kompetent arbetskraft, vilket behandlas mer ingående under delkapitel 3.2. Som nämnts ovan är det alltså kontorshyresmarknaden och inte kontorsfastighetsmarknaden som avgör hyresnivåerna. Allt annat lika innebär ett ökat antal företag eller en ökad produktion en ökad efterfrågan av kontorslokaler, vilket med fast utbud kommer höja hyresnivån (*DiPasquale & Wheaton, 1996*).

Det finns ett positivt samband mellan en ökning av antalet kontorsanställda i en stad och behovet av kontorsytor. Enligt *DiPasquale & Wheaton (1996)* är detta samband oftast långtifrån perfekt. De menar att detta kan bero på att företag oftast väntar med att efterfråga mer lokaler tills dess att hyreskontrakten skall omförhandlas. Andra anledningar de nämner är att yta per anställd kan variera kraftigt över tiden då olika verksamheter har olika behov, samt att lokaler blir mer och mer yteffektiva.

Olika verksamheters efterfrågan av kontorslokaler varierar vad avser mängd, typ av lokaler och lokalisering. Dessa varierar i sin tur för varje företag över tiden. För en prognos över en stads framtida typer av hyresgäster och deras preferenser är det enligt *Carn m.fl. (1988)* viktigt att analysera vilka företag som expanderar, nyetableras och vilka som lämnar den lokala marknaden.

Hyrans som betalas för kontorslokaler är en spegling av den nytta användaren har. Nyttan är en funktion av både markens och byggnadens egenskaper, samt lokaliseringsfördelar (*Ball m.fl., 1998*). Företag gör sina lokaliseringsbeslut efter den vinst de kan göra beroende på var de väljer att lokalisera sin verksamhet. Denna nytta varierar för olika lokaliseringar, vilket skapar skillnader i hyresnivåer för olika lägen inom staden. Genom förändringar i teknik, infra- och bebyggelsestruktur och näringsliv kan nyttan, därmed även efterfrågan, för olika lokaliseringar variera över tiden. Variationer i vakansnivåer kan vara både kraftiga och långvariga för kontorsfastigheter, vilket enligt *DiPasquale & Wheaton (1996)* bör indikera att hyresnivåerna oftast är trögrörliga neråt. Detta innebär att hyrorna inte anpassas snabbt nog för att jämna ut marknaden.

Kontorshyresgäster kan enligt *Carn m.fl. (1988)* generellt delas in i två huvudgrupper. Den ena är de som agerar på den lokala marknaden som exempelvis läkare, tandläkare, advokater och banker. Den andra gruppen är de som inte är direkt knutna till den lokala marknaden så som regionkontor för större företag, finans- och teknikföretag med främst icke lokala kunder. Denna uppdelning i behovet av närhet till den lokala marknaden är enligt *Carn m.fl. (1988)* av stor betydelse för att avgöra var olika företag efterfrågar kontorslokaler. Den första gruppen efterfrågar av naturliga anledningar främst kontor i nära anslutning till exempelvis huvudgator, köpcentra och så vidare. Den andra gruppen är oftast mer flexibel i sitt val av kontorslokaler. Trots sin flexibilitet menar dock *Carn m.fl. (1988)* att de oftast har en klar uppfattning om var de vill vara lokaliserade. Deras urvalsparametrar är då främst närhet till stadscentrum eller flygplats, tillgång till motorvägar och tunnelbanor, lokaliseringar med hög prestige, samt närhet till behövda eller närrelaterade affärsverksamheter. Detta kommer att behandlas mer djupgående i delkapitel 3.2, Stadens näringsliv och dess förändring.

Utbud

Kontorsbyggnader byggs och bjuds ut till den lokala marknaden antingen spekulativt eller icke spekulativt. Med spekulativt menas att byggnaden bjuds ut till hela hyresgästmarknaden och till en marknadsmässig hyresnivå, medan icke spekulativa byggs enbart för en eller ett fåtal i förväg specificerade hyresgäster. Vid en analys av utbudet krävs det att en analys görs av konkurrerande kontorsfastigheter på den lokala marknaden vad avser nuvarande uthyrda lokaler, vakanta, nya under produktion, planerade byggen, bygglov, samt befintliga byggnader med annan användning som kan komma att byggas om till kontorslokaler (*Carn m.fl., 1988*). Det tar lång tid att bygga vilket innebär att utbudet av kontorslokaler reagerar långsamt på ändrade förhållanden i vakanser och hyresnivåer (*DiPasquale & Wheaton, 1996*).

3.1.2 Kontorsfastighetsmarknad

En kontorsfastighetsmarknad är som sagt den marknad där själva tillgången, kontorsfastigheten, köps och säljs av olika fastighetsinvestorare. Fastigheter är en viktig del av kapitalmarknaden och kan i princip behandlas som vilken annan finansiell tillgång som helst (Brown & Matysiak, 2000). En fastighetsinvestering har dock vissa egenskaper som skiljer den från många andra kapitaltillgångar genom att den är lägesfixerad, varaktig för lång tid framåt, samt kapitalkrävande (*Bejrums & Lundström, 1996*). Dessa egenskaper innebär att förmågan att göra långsiktiga prognoser och bedömningar är av stor vikt vid en investering. Varje fastighet är att se som mer eller mindre unik, vilket innebär att priset för enskilda kontorsfastigheter varierar kraftigt och systematiskt med fysiska eller lokaliseringsmässiga egenskaper (*DiPasquale & Wheaton, 1996*).

I jämförelse med andra fastighetsmarknader är kontorsfastighetsmarknaden den där utbudet över tiden varierar som mest. Detta medför att timingen för en investering i förhållande till svängningar i utbud och efterfrågan på den lokala marknaden är av stor vikt. (*Carn m.fl., 1988*)

Hyresnivån är av naturlig anledning en av de främsta faktorerna som bestämmer en kontorsfastighets värde. Kontorsfastighetsmarknadens jämvikt skapas främst för framtida förväntade hyresnivåer (*Ball m.fl., 1998*). Detta innebär att alla investeringar i kontorsfastigheter sker under risk, som bedöms vara av varierande storlek för olika objekt och lokaliseringar. Riskerna kan enligt Bejrums & Lundström (1996) delas upp i de två delarna affärsosäkerhet och finansiell osäkerhet. I denna uppsats kommer främst affärsosäkerheten i form av faktorer som påverkar hyra, drift och fastighetens marknadspris att beröras. Den finansiella osäkerheten i form av risken med lånefinansiering kommer inte att beröras vidare i denna uppsats.

Vid ett köp är en kontorsfastighetsinvestorare främst intresserad av vilka kapitalflöden en fastighet kan tänkas generera. Det är främst variationen, mellan olika investorer, att bedöma dessa framtida flöden som gör att transaktioner kommer till stånd (Brown & Matysiak, 2000). Ett begrepp för att mäta detta betalningsöverskott är det årliga driftnettot, som fås via hyror minus drift och underhållskostnader (*Bejrums & Lundström, 1996*). Genom att ställa driftnettot i relation till fastighetens marknadsvärde fås direktavkastningen på totalt kapital. Olika fastighetsägare har beroende på sina specifika krav och sin bedömning av risken olika direktavkastningskrav (Brown & Matysiak, 2000). Olika kontorsfastigheter bedöms beroende på dess egenskaper och lokalisering ha olika stor risk. Kontorsfastigheter som bedöms ha en god framtida hyrespotential uppskattas ha en lägre risk, vilket betingar ett högre pris och därmed lägre direktavkastning. Ägaren till en kontorsfastighet kräver en avkastning på

investerat kapital som är konkurrenskraftig i jämförelse med andra investeringsalternativ med samma risk (*Ball m.fl., 1998*).

Kontorsfastighetsägare är oftast stora investerare som äger flera fastigheter av olika typ och läge, samt ibland även tillgångar av annat slag än fastigheter. Det intressanta för dessa fastighetsägare vid en investering i en kontorsfastighet är vad denna kommer att innebära för hela deras portfölj av fastigheter och andra tillgångar och inte det specifika som gäller för en separat fastighet (*Brown & Matysiak, 2000*). Detta ämnesområde benämns portföljteori och kommer inte att beröras mer ingående inom ramen för denna uppsats. Däremot är det viktigt att ta med sig tankegångarna för den fortsatta läsningen.

På kontorsfastighetsmarknaden råder av naturliga anledningar konkurrens om investeringar. Precis som alla andra marknader så innebär detta att desto mer attraktiv en kontorsfastighet är eller ju fler aktörer det finns på marknaden, desto större blir konkurrensen och därmed även priset.

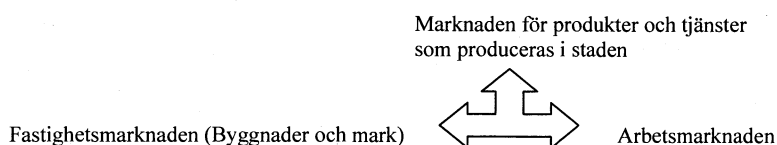
På en kontorsfastighetsmarknad finns det olika kategorier av ägare. Enligt *Bejrums & Lundström (1996)* kan dessa generellt delas in i egenutnyttjare, kapitalplacerare, byggare/förnyare och spekulatörer. Denna uppsats begränsas till att främst studera kategorin kapitalplacerare. Deras uppgift är att förränta ett kapital och de har därför oftast klart uttalade förräntningskrav. Denna kategori består enligt *Bejrums & Lundström (1996)* av institutionella placerare som pensionskassor och försäkringsbolag, samt de aktieägda fastighetsbolagen. De institutionella placerarna är oftast främst intresserade av riskminimering genom investeringar i mycket attraktiva lägen, medan fastighetsbolagen oftast tar på sig något större risker (*Bejrums & Lundström, 1996*). Under det senaste årtiondet har, enligt *Ball m.fl. (1998)*, de största pensions- och försäkringsfonderna minskat investeringsandelen av kommersiella fastigheter i sina portföljer.

Om avkastningen på andra tillgångar än kontorsfastigheter ändras i ekonomin, så påverkas efterfrågan av kontorsfastigheter. Marknaden påverkas dessutom av olika nationalekonomiska faktorer så som räntenivåer, tillgång på krediter, allmänna konjunkturläget, samt lagar och politiska beslut. Då denna uppsats främst syftar till att studera Malmös specifika förutsättningar och förhållanden är allt detta något som inte behandlas.

3.2 Stadens näringsliv och dess förändring

Att det finns ett tydligt samband mellan en stads näringsliv och kontorsmarknaden ter sig naturligt då det är stadens företag som efterfrågar eller inte efterfrågar kontorslokaler. *DiPasquale & Wheaton (1996)* uttrycker detta med att "*The historic behaviour of commercial real estate and the future outlook for a property market are closely connected to an area's economy*". Efterfrågan av kontorslokaler är alltså en funktion av den ekonomiska aktiviteten och produktionen av varor och tjänster. Detta innebär att både efterfrågad kvantitet och typ av lokaler varierar när den ekonomiska aktiviteten förändras i en stad eller region (*Ball m.fl., 1998*). Förutom mängd och typ av lokaler påverkar även ett förändrat näringsliv vilka lokaliseringar som efterfrågas. Denna rumsliga komponent av efterfrågan existerar alltid eftersom vissa lokaliseringar är mer lönsamma än andra för ett visst företag. Vissa städer specialiserar sig på en viss kategori av verksamheter, vilket ökar behovet av lokaler och lägen som passar deras typ av aktiviteter (*Ball m.fl., 1998*). Den rumsliga variationen är något som behandlas mer ingående i delkapitel 3.3.

Det råder som sagt ett nära beroendeförhållande mellan näringslivet och kontorsmarknaden i en stad. För att producera varor och tjänster i en stad så måste de viktiga faktorerna arbetskraft, infra- och bygnadsstruktur och mark finnas att tillgå på ett tillfredsställande sätt. För att näringslivet skall utvecklas positivt måste företagen ha bra lokaler att bedriva sina verksamheter i, samtidigt som de anställda måste ha attraktiva boendemöjligheter. Detta kan illustreras med nedanstående figur. Förhållandet mellan dessa tre marknader och den nationella ekonomin skapar, om det fungerar väl, ekonomisk tillväxt i staden eller en stagnation om det inte fungerar.



Figur 3.2; Beroendeförhållande mellan tre viktiga marknader i en stad. (*DiPasquale & Wheaton, 1996*).

Näringslivet kan förändras på ett flertal olika sätt. Förändringen kan innebära nya typer av verksamheter, teknisk utveckling vilket ger nya produkter och tjänster, samt nya organisationsformer. Nedan behandlas några olika förändringar och hur de kan tänkas ha eller komma att påverka kontorsmarknaden. Kombinationen av de förändringar som kan ske i en stads näringsliv gör att det oftast är mycket svårt att förutsäga den framtida efterfrågan av olika lokaliseringar och typer av kontorslokaler. (*Ball m.fl., 1998*)

3.2.1 Industrisamhälle till service- och informationssamhälle

De senaste årtiondena har det i samhället skett en markant övergång från industri till service-, informations- och kunskapsrelaterade yrken. Detta har bidragit till en ökad efterfrågan av kontorslokaler och resulterat i ett ökat byggande av kontorsfastigheter. (*Carn m.fl., 1988*)

När stadens ekonomi genom historien har förändrats så har detta tydligt påverkat stadsbilden. Vid omställningen från industri- till servicesamhälle var det oftast innerstaden som drabbades värst när företag flyttade eller lade ner verksamheten (*Hall, 2001*). Olika städer drabbades olika mycket då industriverksamheterna började läggas ner. Städer med varierat näringsliv, utan en stor del industri, upplevde av naturliga skäl inte samma kraftiga nedgång. Däremot har under samma tid servicesektorn ökat kraftigt och inneburit att antalet anställda inom dessa verksamheter har ökat kraftigt, främst i stadens centrala delar. Sektorer som juridik, finans, bank och annan professionell service har ökat kraftigt, även i städer som tidigare karaktäriserades av industriproduktion (*Mills & Hamilton, 1994*).

Enligt Hall (2001) har däremot den absoluta ökningen av antalet anställda i servicesektorn, i många tidigare industristäder, varit mindre än de som förlorade sina jobb inom industrin och resulterat i en hög arbetslöshet. Hall menar att tidigare industristäder främst har lockat till sig serviceyrken som är mer rutinmässiga och främst avsedda för arbetskraft med lägre kompetens.

Nya verksamheter såsom data, it, telekommunikation och biomedicin är enligt Hall (2001) främst intresserade av städer på grund av dess samhällseliga egenskaper. Exempel på samhällseliga egenskaper är tillgång till kvalificerad och flexibel arbetskraft, en miljö som

stimulerar innovation och samarbete mellan företag, samt tillgång till god infrastruktur vad avser vägar och telekommunikation. Hall ställer sig frågan om dessa verksamheter kommer att välja de städer som drabbades hårdast av industrinedläggningarna. Han menar att trenden snarare pekar på att de inte väljer innerstaden i före detta industristäder. Däremot anser han att mer kulturella verksamheter inom till exempel mode, media, design och så vidare kan tänkas ha viljan och potentialen att stärka dessa centrala områden.

3.2.2 Tillväxt

En tillväxt i ekonomin innebär att företags produktion av varor och tjänster ökar, vilket bör resultera i ett ökat behov av kontorsytor för varje hyresnivå. Med ett konstant utbud kommer därmed hyresnivån att öka. DiPasquale & Wheaton (1996) menar att *"the size and rate of economic growth in a metropolitan region are the crucial determinants of how its real estate market evolves and change over time"*.

Ett sätt att mäta en regions ekonomi är den regionala produktionen, vilket är värdet på alla varor och tjänster som produceras inom regionen. Då olika verksamheter kan variera kraftigt i tillväxt och över tiden är det för en stads tillväxt av avgörande betydelse vilken sammansättning av verksamheter stadens näringsliv har (DiPasquale & Wheaton, 1996). En stads arbetskraft är av stor betydelse för stadens ekonomiska tillväxt. En viktig faktor för ekonomisk tillväxt är enligt DiPasquale & Wheaton försäljningen av inom staden producerade produkter och tjänster till kunder utanför regionen.

Enligt DiPasquale & Wheaton (1996) finns det tre grundprinciper för näringslivets och kontorshyresmarknaders tillväxt:

- 1) Den ekonomiska tillväxten för varje stad bestäms i det korta tidsperspektivet av rörelser i världens och landets ekonomi, i kombination med den specifika stadens profil av näringsliv och dess konkurrenskraft. I det långa perspektivet spelar även demografi och så vidare en avgörande roll.
- 2) Kontorshyresmarknaden i varje stad rör sig i ett nära samband med stadens ekonomiska tillväxt.
- 3) Städer anpassar sig långsamt till ekonomiska förändringar eftersom tillgångar är trögrorliga mellan marknader.

Efterfrågan på kontor reagerar enligt DiPasquale & Wheaton (1996) oftast inte direkt på ekonomisk tillväxt och inte alltid heller proportionerligt. Utbudet beror på timing i till exempel byggande och stadsplanering eftersom detta är processer som tar förhållandevis lång tid. I marknader för kontorslokaler rör sig oftast vakansnivåerna vid ekonomisk tillväxt. DiPasquale & Wheaton pekar dock på studier främst i USA som visar på att ekonomisk tillväxt inte självklart behöver innebära sänkt vakans. Anledningen till detta menar de vara att det kan uppstå en kraftig överproduktion i relation till marknadens efterfrågan.

Då tillväxten ökar inom vissa typer av företag kan detta ge en multipeleffekt på ekonomin då tillväxt inom ett område kan skapa tillväxt inom andra. Ball m.fl., (1998) betonar vikten av att kunna skilja på en tillfällig och en permanent tillväxt då prognoser görs för framtida efterfrågan av kontorslokaler och hyresnivåer.

3.2.3 Nya organisationsformer

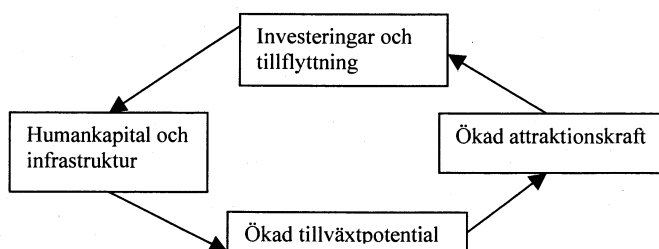
Efterfrågan på kontorslokaler är inte enbart en fråga om hur många tjänster eller varor ett företag producerar eller hur många anställda företaget har. Det är även en fråga om hur

företag organiserar sina aktiviteter, vilket påverkar både den mängd och kvalitet som efterfrågas. Sättet att organisera företag har förändrats under 90-talet mot mer teamwork, plattare organisationer och outsourcing. Trenden att outsourca verksamheter, lägga ut delar av verksamheten på andra företag, minskar enskilda företags behov men ökar behovet av fler och mindre kontorslokaler. Kontorslandskap och kontorshotell, vilket har börjat komma allt mer, minskar lokalbehovet per anställd genom att utnyttja lokalerna effektivare. Alla dessa organisationsförändringar gör att företag har börjat efterfråga allt mer yteffektiva och flexibla kontorslokaler. (Ball m.fl., 1998)

Utvecklingen inom tele- och datakommunikation har öppnat nya möjligheter för hemarbete och distansmöten, vilket borde kunna ändra förhållandet mellan antalet anställda och hur mycket kontorsytor som efterfrågas. Ball m.fl., (1998) menar dock att det i dagens läge verkar som att spekulationerna om att detta kraftigt skulle minska kontorsbehovet är kraftigt överdrivna. Book & Eskilsson (2001) är inne på samma linje och menar, i motsats till vad många tror, att dagens utveckling inom telekommunikation inte minskar utan snarare ökar behovet av kontorsarbetsplatser att mötas på. Ball m.fl., (1998) menar dock att oavsett vilket så kommer bättre teknologi innebära ökade möjligheter att mer effektivt använda kontorslokaler.

3.2.4 Klusterbildning

Begreppen kluster och klusterbildning är uttryck som har börjat användas allt mer i dagens näringsliv, trots att grundtanken inte är särskilt ny. Ett bra citat för att beskriva begreppet kluster är: "*clusters: critical masses- in one place- of unusual competitive success in particular fields*" (Porter, 1998). Med andra ord innebär det att flera företag väljer att lokalisera sig i samma geografiska område för att gemensamt dra nytta av varandra. Ett kluster skapar goda förutsättningar för både samarbete och konkurrens. Företagen i klustret kan gemensamt attrahera kvalificerad arbetskraft samt dra nytta av varandras produkter, tjänster och information. Ett kluster har oftast en förmåga att skapa en positiv spiral och växa av sig själv, se figur av positiv spiral enligt nedan. (Porter, 1998)



Figur 3.3; Positiv spiral (Fredenslund & Magnusson, 2001)

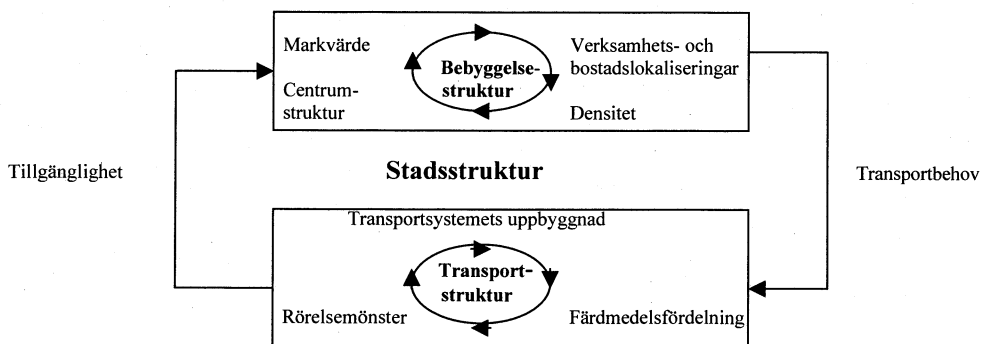
Ball m.fl., (1998) menar att ett kluster "*encourages firms to locate there and permits a higher proportion of firms to survive and profit in a competitive environment. This, in turn, creates and sustains demand for commercial property with consequent impacts on rents and land values*".

3.3 Stadsstruktur och kontorslokaliseringar

3.3.1 Begreppet Stadsstruktur

Kontorsmarknaden och dess lokaliseringar har ett nära beroendeförhållande med stadens struktur eftersom den avgör ett områdes tillgänglighet av transportmedel och närliggande bebyggelse. En stads ekonomiskt viktigaste verksamheter har en stor betydelse för stadsstrukturens utveckling och förändring. Enkelt förklarar innebär begreppet stadsstruktur den fysiska utformningen av en stad i form av dess bebyggelse- och transportstruktur. Dessa två delar utvecklas och påverkar varandra i ett nära samspel och ger varje stad dess specifika stadsstruktur, vilket kan illustreras med nedanstående figur. Med begreppet centrumstruktur menas den rumsliga fördelningen av bostäder, arbetsplatser, detaljhandel och service. Exempel på centrumstrukturer är centraliserad, flerkärnig, korridorbaserad eller utspridd. Begreppet densitet står för arbetsplatstäthet.

(Book & Eskilsson, 2001).



Figur 3.4; Modell över samband mellan bebyggelsestrukturen och transportstrukturen som tillsammans formar stadsstrukturen. (Book & Eskilsson, 2001)

3.3.2 Tillgänglighet

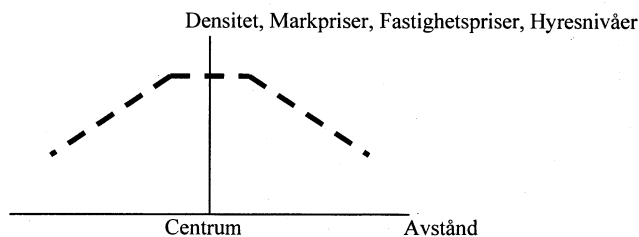
Det värde som en hyresgäst sätter i en kontorsfastighet beror på de fördelar som hör till byggnaden, lägets egenskaper och var fastigheten är lokaliserad. Enligt Ball m.fl., (1998) visar många undersökningar på att tillgängligheten är av allt större betydelse för ett läges attraktivitet, vilket påverkar densiteten av kontor och viljan att betala högre hyra. Ball m.fl. (1998) delar in tillgängligheten i de två delarna generell och speciell tillgänglighet. Speciell tillgänglighet innefattar företagets verksamhet och dess förhållande till andra företag. Här kan fördelar genom till exempel klusterbildning uppnås, samt närhet till arbetskraft och service i form av banker, post och restauranger fås. Generell tillgänglighet innebär minimering av transportkostnader genom närhet till transportstrukturen. Enligt Ball m.fl. (1998) ökar oftast hyresnivåerna i nära anslutning till större radiella vägar och nära tåg- och tunnelbanestationer.

Book & Eskilsson (2001) menar att transportstrukturen kan förändras för att antingen anpassas till redan existerande rörelsemönster eller för att skapa ett nytt rörelsemönster. En förändrad transportstruktur gör att vissa lokaliseringar får en högre tillgänglighet och därmed ett högre värde, medan andra lägen relativt kan komma till tapp i attraktivitet.

3.3.3 Lokaliseringsteori

De generella faktorer som enligt Ball m.fl. (1998) påverkar valet av kontorslokaliseringar är kostnaden för arbetskraft och hyror, kostnader för transport och kommunikation, klusterbildning av verksamheter, samt livskvaliten i specifika områden. Book & Eskilsson (2001) utvecklar detta vidare och menar att i dagens globala informationssamhälle är några av de viktigaste lokaliseringsfaktorerna: Tillgång till information (både face-to-face och elektroniskt), god global tillgänglighet, tillgång till rätt arbetskraft, skalfördelar, samt attraktiva och prestigefyllda adresser.

Varje verksamhet har för olika avstånd från centrum en viss betalningsvilja, beroende på vilken nytta de har att befinna sig nära centrum (Mills & Hamilton, 1994). En viss lokalisering kommer att användas av de som är villiga att betala mest för den, vilket innebär att olika verksamheter dras till olika områden (DiPasquale & Wheaton, 1996). Mer kvalificerade kontorsverksamheter bör enligt Ball m.fl. (1998) betala mer och därmed bjuda över mindre kvalificerade för centrala lägen. Det har genom åren skapats flera så kallade "bid-rent models", som bygger på detta att olika verksamheter har olika förmåga att dra nytta av centrum, vilket förenklat kan illustreras i en figur enligt nedanstående.



Figur 3.5; Kontorslokaliseringar i en stad (DiPasquale & Wheaton, 1996)

Ovanstående figur bygger på att densitet, markpriser, fastighetspriser och hyresnivåer successivt kommer till att sjunka med avståndet från centrum. Under delkapitel 3.3.6 ifrågasätts denna successiva sänkning, för att få en modell som bättre speglar dagens stadsstrukturella utveckling. Begränsningar i figuren ovan är att den är endimensionell och enbart beskriver avstånd och inte riktning. Den successiva minskningen, som i figuren ovan illustreras med en lutande linje, är oftast mer eller mindre brant beroende på riktning ifrån centrum.

Lokaliseringsteorin menar att hyror och fastighetspriser för alla lokaliseringar svänger med marknaden, medan de relativa nivåerna mellan mer eller mindre attraktiva lokaliseringar förändras väldigt lite. Anledningen till detta är att de företag som hyr kontorslokaler är att se som lättrorliga, varpå de flyttar om någon lokalisering är för dyr eller för billig i relation till andra lokaliseringar. Enligt lokaliseringsteorin ändras de relativa hyresnivåerna och priserna endast i två situationer:

- Om hyresgästers värdering av olika fysiska eller lokaliseringsmässiga egenskaper ändras. Det kan exempelvis vara en långsiktig förändring av den rumsliga fördelningen av arbeten. Dessa förändringar är väldigt långsamma eftersom de grundar sig på fundamentala förändringar av en stads population och näringsliv.

-
- Större förändringar i det omkringliggande området på grund av till exempel nya motorvägar, tåg- eller tunnelbanestationer. Detta ändrar tillgängligheten med restider och reskostnader, vilket höjer det relativa värdet för vissa lokaliseringar. Det är dock mycket svårt att mäta hur stor denna påverkan kan komma till att bli för olika lokaliseringar. (*DiPasquale & Wheaton, 1996*)

3.3.4 Klassificering av kontorslokaliseringar

Ett vanligt sätt att dela in kontorslägen i olika klasser beroende på dess attraktivitet är genom A-, B-, eller C-läge, där A-läge är det mest attraktiva. Då dessa lägen generellt har olika attraktionskraft, skiljer de sig åt vad avser hyresnivåer och fastighetspriser. Den relativa skillnaden mellan de olika lägena i en stad kan variera över tiden, samt skilja sig åt från stad till stad beroende på den specifika stadens utveckling.

Viktigt att påpeka vid användandet av klassificeringen i A-, B-, C-läge är att detta är en generell och subjektiv indelning och kan skilja sig åt beroende på vem som gör klassificeringen och för vilket syfte den görs. Enskilda hyresgäster kan beroende på vad de prioriterar uppfatta ett C-läge som ett A-läge eller tvärtom.

3.3.5 Olika noder av kontorslokaliseringar

En stads centrum är oftast den mest dominerande noden för kontorslokaliseringar eftersom tillgängligheten och attraktionskraften vanligtvis är högst här. Så länge dessa fördelar överväger nackdelen med högre hyror, så bör arbetsplatstätheten bli som högst i centrum. Denna koncentration av främst kontor i centrum skapar oftast en nod kallad Central Business District (CBD). Detta är ett område i centrum med en hög koncentration av kontors- och kommersiella verksamheter, men med nästan total avsaknad av bostadslägenheter. (*Book & Eskilsson, 2001*)

Carn m.fl. (1988) menar att kontorsmarknaden i en stad generellt kan delas upp i CBD och marknaden utanför denna. Dessa står dock i ett nära beroendeförhållande och påverkas av varandra. Vid perioder med överproduktion av kontorsfastigheter, vilket oftast resulterar i lägre hyror, ökar vanligtvis intresset för kontorslokaler i CBD. Detta leder vanligtvis till högre vakanser i stadens ytterkanter. På samma sätt kan det uppkomma perioder då fördelen av lägre hyror i stadens ytterkanter är större än fördelarna med att befinna sig i CBD.

Förutom den grova indelningen av marknaden i CBD och allt utanför detta så uppkommer det oftast noder av kontorsområden utspridda i staden kring exempelvis sjukhus, officiella byggnader, nära huvudgator och butiksområden. Det uppstår oftast en konkurrenssituation inom de olika kontorsnoderna, men kanske framförallt mellan de olika noderna. Hyresgäster i noder utanför CBD är oftast inte geografiskt bundna till den nod de befinner sig i. Uppfylls bara kraven kan de tänka sig att flytta till en nod belägen i andra sidan av staden. (*Carn m.fl., 1988*)

Transportstrukturförändringar, till exempel nya motorvägar, tunnelbanor och järnvägsförbindelser, kan förändra tillgängligheten för vissa områden och skapa nya noder i stadens utkanter med hög arbetsplatstäthet.

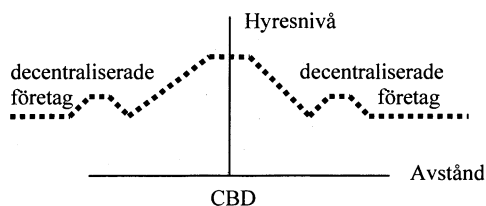
3.3.6 CBD vs övriga noder

De som efterfrågar kontor i CBD är antingen de som för sin verksamhet är i stort behov av "face-to-face" kontakter med sina kunder eller de som är villiga att betala den högre hyran för ett läge med högre prestige. Exempel på hyresgäster av det sistnämnda är oftast huvudkontor för industriföretag, försäkringsbolag och finansbolag (*Carn m.fl., 1988*). Ball m.fl. (1998) menar att CBD främst drar till sig mer kvalificerade kontorsverksamheter medan de mer rutinmässiga väljer att flytta från centrum. De påpekar även att kontorslokaler i CBD oftast har kravet på sig att vara mer specifikt utformade i jämförelse med de utanför CBD.

Studier främst i USA och Storbritannien, visar enligt Ball m.fl. (1998) på en utflyttning av kontorsverksamheter från CBD under de senaste decennierna. Anledningar till detta tros vara höga hyror i CBD, trafik- och parkeringsproblem i centrum, högre inkomster har gett allt fler möjligheten att köra bil till stadens yttre delar, samt att flertalet högutbildade nu väljer att bo utanför staden. Detta har skapat en trend att utveckla ytterområden med kluster av kontors- och butiksområden. Dessa kluster skapar lokala hyrestoppar utanför CBD. I vissa fall kan vissa ytterområden bli så attraktiva att hyresnivåerna där är högre än i CBD. (*Ball m.fl., 1998*)

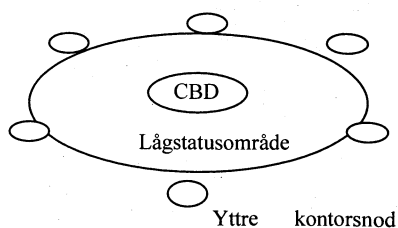
Book & Eskilsson (2001) menar att förändrade transportstrukturer både kan ha en centraliserande och en decentraliserande effekt på stadsstrukturen och lokaliseringen av kontorsfastigheter. En tunnelbana i en stad leder oftast till centralisering då denna ökar tillgängligheten av CBD. Nya motorvägar i stadens utkanter ökar däremot tillgängligheten för de yttre delarna, vilket skapar en mer utspridd lokalisering av kontorsfastigheter.

Även DiPasquale & Wheaton, (1996) framhäver att kontorsarbetsplatserna har decentraliserats och skapat en mer flerkärnig stad, vilket illustreras med figur 3.6 nedan. Detta är en vidareutveckling av den förenklade modell som beskrevs under delkapitel 3.3.3. Book & Eskilsson (2001) lyfter i figur 3.7 fram risken att staden i framtiden kan komma att bestå av ett starkt CBD med starka yttre noder, men med ett svagt område där emellan.



Figur 3.6; Decentralisering av kontorslokaliseringar

(*DiPasquale & Wheaton, 1996*)



Figur 3.7; Stadstrukturell utveckling

(*Book & Eskilsson, 2001*)

3.4 Sammanfattning av Litteraturgenomgång

Det viktigaste att ta med sig från detta litteraturkapitel är en förståelse av mikroperspektivet för en stads kontorsmarknad. Med detta menas hur olika parametrar kan variera mellan olika lokaliseringar inom en stad och över tiden. Företag gör sina lokaliseringsbeslut efter den nytta de kan uppnå beroende på var de väljer att lokalisera sin verksamhet. Denna nytta varierar för olika lokaliseringar, vilket skapar skillnader i hyresnivåer för olika lägen. Genom förändringar i infra-, bebyggelse- och näringslivsstruktur kan nyttan, därmed även efterfrågan och hyresnivåerna, variera över tiden för olika lokaliseringar.

Kontorshyresgäster kan förenklat delas in i dem som behöver närheten till den lokala marknaden som till exempel advokater och banker, samt de som inte direkt har ett behov av den lokala marknaden. De sistnämnda är mer flexibla i sitt val av kontorslokaler, men med avgörande urvalsparametrar såsom: närhet till stadscentrum, flygplats, motorvägar, tunnelbanor, lokaliseringar med prestige, samt närhet till behövda eller närrelaterade verksamheter.

Det finns ett tydligt samband mellan en stads näringsliv och dess kontorsmarknad. Både den efterfrågade kvantiteten, typen av lokaler och lokaliseringar varierar när den ekonomiska aktiviteten förändras i en stad. Olika städer har en viss kategori av verksamheter, vilket ökar behovet av lokaler och lägen som passar deras typ av aktiviteter. När en stads näringsliv förändras innebär det nya förutsättningar för stadens kontorsmarknad. Nedan listas några av dessa större förändringar:

- *Industrisamhälle till service- och informationssamhälle.*
Denna övergång har inneburit en ökad efterfrågan av kontorslokaler. Sektorer såsom juridik, bank och annan professionell service har ökat kraftigt även i tidigare industristäder. Hall (2001) menar dock att dessa städer främst har lockat till sig mer rutinmässiga serviceyrken. Vidare anser han sig kunna se en trend att nya och kvalificerade verksamheter inom data, it, telekommunikation och biomedicin inte väljer innerstaden i före detta industristäder.
- *Tillväxt*
För en stads kontorsmarknad är tillväxten i stadens näringsliv av stor vikt. DiPasquale & Wheaton (1996) påpekar dock att ekonomisk tillväxt inte självklart behöver innebära sänkt vakans och högre hyresnivåer. Detta eftersom det kan uppstå en kraftig överproduktion av kontorslokaler i relation till marknadens efterfrågan.
- *Nya organisationsformer*
Nya organisationsformer påverka den mängd och kvalitet av lokaler som efterfrågas. Teamwork och plattare organisationer ökar behovet av kontorslandskap, vilket har inneburit att företag har börjat efterfråga mer yteffektiva och flexibla lokaler. Detta ger en relativ fördel för de lokaliseringar som kan erbjuda denna typ av lokaler.
- *Klusterbildning*
Företag har allt mer börjat att lokalisera sig i samma geografiska områden för att gemensamt dra nytta av varandra, vilket påverkar attraktionskraften och därmed hyresnivåerna i dessa områden.

En stad kan ha en centraliserad, flerkärnig, korridorbaserad eller utspridd centrumstruktur. Denna struktur kan förändras med tiden beroende på bland annat förändringar i infra- och bebyggelsestruktur. Tillgängligheten är av avgörande betydelse för olika lokaliseringars attraktivitet. Tillgänglighet kan delas in i specifik och generell tillgänglighet. Specifik tillgänglighet innebär närhet till andra verksamheter genom till exempel klusterbildning. Med generell tillgänglighet menas närhet till transportstrukturen. Förändringar i dessa båda kan resultera i att vissa lokaliseringar får en ökad relativ attraktivitet medan andra får en minskad.

Enligt lokaliseringsteorin ändras de relativa hyresnivåerna och fastighetspriserna endast i två situationer:

- Om hyresgästers värdering av olika fysiska eller lokaliseringsmässiga egenskaper ändras.
- Större förändringar i det omkringliggande området på grund av till exempel nya motorvägar, tåg- eller tunnelbanestationer.

Generellt kan en stads kontorsmarknad delas in i CBD, Central Business District, och allt utanför detta. Denna grova uppdelning är dock missvisande då det oftast även uppkommer attraktiva kontorsnoder utanför CBD. De olika noderna konkurrerar med varandra och hyresgäster i noder utanför CBD är oftast inte geografiskt bundna till den nod de befinner sig i. Transportstrukturförändringar och klusterbildning i vissa lokaliseringar kan skapa noder med hög arbetsplatstäthet och höga hyresnivåer utanför CBD.

Det är främst de företag med stort behov av kundkontakter eller de som är villiga att betala för prestige som föredrar CBD, vilket oftast är de mest kvalificerade kontorsverksamheterna. Studier i främst USA och Storbritannien visar dock på att det de senaste decennierna skett en utflyttning av kontorsverksamheter från CBD. I stället har det skapats kluster av kontorsområden utanför CBD, vilket resulterat i områden som ibland även är attraktivare än vad CBD är. Anledningar till detta tros vara höga hyror i CBD, trafik- och parkeringsproblem i centrum, samt att allt fler högutbildade väljer att bo utanför staden.

En stor del av den behandlade litteraturen menar att kontorsarbetsplatserna har decentraliserats och skapat en mer flerkärnig stad, se illustration sidan 22.

Book & Eskilsson menar att förändringar i transportstrukturen både kan verka centraliserande och decentraliserande. En tunnelbana centraliserande genom att öka tillgängligheten för centrum medan en ny motorväg kan vara decentraliserande genom att öka tillgängligheten för stadens yttre delar.

3.5 Frågeställningar

Den genomgångna litteraturen väckte nedanstående fördjupade delfrågeställningar avseende kontorsmarknaden i Malmö. Resterande kapitel i denna uppsats kommer till att behandla och analysera dessa frågeställningar.

- Börjar nya geografiska lokaliseringar i Malmö bli mer attraktiva för kontorsverksamheter till följd av stadsstrukturella förändringar såsom Öresundsbron, Yttre Ringvägen, utbyggnaden i Västra hamnen och den planerade Citytunneln? Vad kan detta komma till att innebära för tidigare attraktiva lokaliseringar?
- Har det förändrade näringslivet börjat efterfråga nya lokaliseringar eller typer av kontorslokaler? Kommer det till att göra det? Hur kommer detta till att påverka den relativa efterfrågan av olika kontorslokaliseringar i Malmö.
- Innebär ovanstående två punkter att lokaliseringen av kontorsarbetsplatser i Malmö kommer att centraliseras eller decentraliseras? Hur kommer detta i så fall till att ske?
- Råder det harmoni mellan näringslivets förändringar och utbudet av kontorslokaler eller kommer olika delområden till att konkurrera med varandra? Finns det risk att det sker en överproduktion av kontorsfastigheter i Malmö, vilket kan leda till ökade vakanser? Vilka områden kommer då främst till att drabbas av detta?
- Hur kommer ovanstående förändringar att påverka vakanser, hyresnivåer, och fastighetspriser för olika lokaliseringar?
- Har Malmös största kontorsfastighetsägare börjat investera eller planerar att investera i kontorsfastigheter i främst vissa områden till följd av de förändringar som sker? Vilka kontorsfastigheter och i vilka lägen kommer det att vara som mest attraktivt att äga i framtiden? Skiljer det sig åt mellan de olika fastighetsägarna?
- Vem kommer till att investera i kontorsfastigheter och var i Malmö? Hur kommer konkurrensen om attraktiva investeringar vara i framtiden för olika lokaliseringar?

Enligt litteraturen i detta kapitel visar ett flertal undersökningar på att en lokaliserings tillgänglighet är av allt större betydelse för dess attraktivitet (Ball m.fl., 1998). Litteraturen i detta kapitel ger belegg för att anta att infra- och bygnadsstrukturförändringar såsom Öresundsbron, Yttre Ringvägen, Västra hamnen och Citytunneln kommer att vara av sådan karaktär att mikroläget för ett flertal lokaliseringar inom Malmö kan komma att påverkas och förändras. Enligt Book & Eskilsson (2001) borde Yttre Ringvägen ge lokaliseringar i Malmös utkanter en fördel då deras tillgänglighet kommer att öka och resultera i en decentralisering av kontor. Enligt Book & Eskilsson borde däremot Citytunneln öka tillgängligheten för centrala Malmö och därmed öka dess attraktionskraft och leda till en centralisering av kontorslokaliseringar.

Vad avser näringslivets förändringar i en tidigare industristad så bör Malmö enligt Hall (2001) främst attrahera mindre kvalificerade företag, vilka enligt Ball m.fl. (1998) oftast föredrar lokaliseringar i stadens utkanter. De kvalificerade verksamheter som dock väljer en tidigare industristad som Malmö kommer enligt Hall (2001) inte att välja stadens traditionella centrum. Enligt Porter (1998) har allt fler kvalificerade företag istället börjat prioritera

lokaliseringar där det kan uppstå ett kluster, se definition sidan 18. Det eller de områden i Malmö som kan skapa klusterliknande fördelar bör enligt Ball m.fl. (1998) öka kraftigt i attraktivitet och därmed påverka hyresnivåerna. Kan ett område som exempelvis Västra hamnen kunna skapa ett kluster i framtiden?

En annan näringslivsförändring som Ball m.fl. (1998) lyfter fram och som kan komma att påverka Malmö är att företag allt mer har börjat efterfråga yteffektiva och flexibla kontorslokaler. Detta bör ge konkurrensfördelar åt de lokaliseringar i Malmö som kan erbjuda moderna och rationella kontorslokaler.

Om Malmö i framtiden kommer att följa den trend som flera studier i USA och Storbritannien har visat på och som hänvisats till i detta kapitel så kan det förväntas ske en decentralisering av Malmös kontorslokaliseringar i framtiden. Enligt DiPasquale & Wheaton (1996) bör denna decentralisering kunna leda till en försvagning av CBD och skapa en mer flerkärnig stad med attraktiva kontorsnoder utanför det traditionella CBD.

4. Malmö

Detta kapitel är direkt knutet till förhållanden som är specifika för Malmö. Kapitellet inleds med att redovisa de stora förändringar, inom infra- och bebyggelsestruktur, som har skett de senaste tio åren eller kommer till att genomföras de kommande tio åren. Efter detta följer en genomgång av de näringslivsförändringar som Malmö har genomgått, samt vad som kan komma att hända i framtiden. Kapitellet avslutas med en historisk redogörelse för hur kontorsmarknaden i Malmö har utvecklats mellan åren 1992 och 2002.

4.1 Stadens strukturförändringar

4.1.1 Intervju Bengt Johansson, Stadsbyggnadskontoret Malmö stad

Bengt Johansson, översiktsplanerare Malmö kommun, inledde med att berätta att hamnstaden Malmö ursprungligen växte från hamnen och inåt. Från början utgjordes centrum av hamnområdet och Centralstationen men med tiden har centrum successivt förflyttats längre inåt land.

En trend under 60- och 70-talet var att flera större kontorsverksamheter flyttade ut till före detta industriområden. Bengt menar dock att kommunen sedan 80-talet haft en medveten planeringsstrategi att öka inflyttningen av kontorsverksamheter till stadens centrala delar. Han anser att detta arbete varit lyckosamt och att kontorsdensiteten i centrum ökat under de senaste 10 åren. Detta menar han har lett till att Malmö i dag har en centraliserad centrumstruktur vad avser kontorslokaliseringar. Bengt anser att Malmö har en bebyggelsestruktur som underlättar förtätningar genom att ha stora hamn- och industriområden som blivit omoderna. Dessa låg tidigare utanför staden, men staden har nu vuxit förbi dem och gjort områdena användbara för kontorslokaliseringar. Han ser ingen risk i att det inom överskådlig tid kan uppstå en överproduktion av kontorslokaler. Enligt Bengt Johansson har problemet under lång tid snarare varit det motsatta.

De största stadsstrukturella förändringarna och dess påverkan på kontorsmarknaden är enligt Bengt Johansson följande:

- *Öresundsbron och dess vägnät:* Både decentraliserande genom att göra områdena kring brofästet och ringvägarna attraktivare, samt centraliserande då järnvägen över bron ökar tillgängligheten av centrum.
- *Västra hamnen:* Tidsintervall på cirka 30 år innan det kan vara helt färdigbyggt. Området öppnar upp nya möjligheter, men försvarar samtidigt arbetet med att förtäta och kräver stort arbete för att undvika att det uppstår fristående öar av kontorslokaliseringar.
- *Citytunneln:* Anser den vara mycket positiv för utvecklandet av centrum. Den kommer öka tillgängligheten av centrala Malmö och bör därmed göra det än mer attraktivt för kontorslokaliseringar.

4.1.2 Öresundsbron och Yttre Ringvägen

Öresundsbron invigdes i juli år 2000 och öppnade upp möjligheten att snabbt och effektivt med bil och tåg kunna färdas från Malmö till Kastrups flygplats och Köpenhamn. Bron är en viktig del i den långa processen att inom ett stort antal områden integrera Malmö och Köpenhamn. För att sammanlänka Öresundsbron med befintliga vägnät invigdes Yttre Ringvägen den 17 juni samma år. Yttre Ringvägen är Sveriges största motorväg och fungerar både som förbifart vid passering av Malmö, samt för att fördela trafik in till staden (*Översiktsplan, 2000*). Genom att sammankoppla Yttre Ringvägens på- och avfarter med Malmös huvudgator har tillgängligheten till både Malmös inre och yttre delar ökat. Det har blivit betydligt effektivare att arbetspendla med bil till Malmö från förorter, samt för mer långväga resenärer från övriga Sverige och Köpenhamn att köra till Malmö. På samma gång har tillgängligheten ökat att från Malmö, främst via ytterområden nära Yttre Ringvägen, ta sig till Köpenhamn, norrut i Sverige, samt till de båda närliggande flygplatserna Kastrup och Sturup. De ytterområden i Malmö som med Yttre Ringvägen får den mest markanta ökningen av tillgänglighet bör vara Fosie, Jägersro, Limhamn, Hyllie och Svågertorp. (Se karta bilaga 3)

4.1.3 Citytunneln

Det planerade jätteprojektet Citytunneln har för avsikt att knyta samman järnvägen norr om Malmö med järnvägen mot Trelleborg, Ystad och framförallt järnvägen över Öresundsbron till Köpenhamn. Järnvägssträckan mellan Malmö Centralstation (Malmö C) och Öresundsbron planeras bestå av 11 kilometer dubbelspår, där 6 kilometer är parallella tunnlar under Malmö. Längs sträckan planeras det för de tre stationerna Malmö C, Triangeln och Hyllie. Malmö C kommer ha en underjordisk station, Triangeln även den under jord, medan stationen i Hyllie kommer att byggas ovan mark. (Se karta bilaga 3)

Malmö C beräknas få cirka 31 000 på- och avstigningar per dygn och Triangeln cirka 26 000. Citytunneln kommer trafikeras av Öresundståg, regionala Pågatåg, samt av fjärrtåg från bland annat Köpenhamn, Stockholm, Göteborg och Oslo. Med Citytunneln kommer restiden Malmö C-Köpenhamn endast ändras från nuvarande 35 till 33 minuter, medan restiden Triangeln-Kastrup kommer ändras dramatiskt från nuvarande 46 till 15 minuter. Projektets storlek gör att det både har och kommer till att resultera i en lång tillstånds- och byggprocess, vilket medför att beräknad byggstart är först i slutet av år 2003 eller i början av år 2004 med möjlighet att öppna järnvägen som tidigast under år 2009. (www.citytunneln.com)

Med Citytunneln kommer det från stora delar av Skåne att ta mindre än 45 minuter att resa till de stora arbetsplatserna kring Triangeln och Universitetssjukhuset Mas. Till fots kan cirka 13 000 arbetstillfällen nås från Malmö C, medan motsvarande siffror för Triangeln och Hyllie är cirka 12 500 respektive 4 300 jobb. Citytunneln kommer att göra det lättare för företag i Malmö att rekrytera nyckelpersonal utanför staden, samt skapa förutsättningar för en starkare stadskärna. (*Sydsvenska dagbladet, 11 december 2001*)

4.1.4 Västra hamnen, Universitetsholmen

Områdena Västra hamnen och Universitetsholmen är belägna nära Malmö C, högskolan och förhållandevis nära Malmös centralaste delar. Områdena innefattar totalt cirka 140 ha och kommer med den planerade Citytunnelstationen vid Malmö C att få en ökad tillgänglighet. (Se karta bilaga 3)

Västra hamnen, vilket tidigare var ett industriområde för bland annat företagen Kockums och Saab, skall enligt Malmös Översiktsplan 2000 "omvandlas till ett attraktivt område för utbildning, forskning, verksamheter, boende, kultur och rekreation". Västra hamnen planeras under en tjugo års period utvecklas i femårsetapper, med en total kapacitet på cirka 4 000 lägenheter och 5 000 arbetsplatser (*Utbyggnadsstrategi för Malmö, 2001*).

Denna omvandling av Västra hamnen har redan påbörjats både vad avser bostadslägenheter och arbetsplatser. Under år 2001 färdigställdes attraktiva och havsnära bostadslägenheter med inflyttning i samband med bostadsmässan Bo01. Västra hamnen har enligt Anders Englund, konsult på Malmö kommuns näringslivskontor, under de senaste åren främst attraherat större företag med vilja att bygga nytt och flytta in som enda hyresgäst i en stor kontorsbyggnad. Englund ser Västra hamnen som Malmös framtidsnav och menar att intresset från företag att etablera sig där har ökat kraftigt de senaste två åren (*Skånska dagbladet, 11 mars 2002*). Den nackdel han fortfarande ser med Västra hamnen är att det fortfarande inte är tillräckligt nära Malmös absoluta centrum, samt att det under en tioårsperiod delvis kommer att vara en byggarbetsplats (*Englund, 2002*).

En studie över IT-/mediaföretag i Malmö genomförd i början av år 2002 visade att cirka hälften av de kartlagda företagen fanns lokaliserade i centrum och i Västra hamnen. Centrum var absolut störst med cirka 41 % av de kartlagda företagen, men Västra hamnen är på väg att utvecklas till ett IT/media kluster med i nuläget cirka 7 % av de kartlagda företagen lokaliserade där. (*Kramer, 2002*)

Universitetsholmen där Malmö högskola är belägen är planlagd för högskoleändamål och verksamheter med anknytning till högskolan (*Översiktsplan, 2000*). Här planeras för cirka 1 000 nya arbetsplatser fram till år 2010. (*Sydsvenska dagbladet, 25 mars 2002*).

Nyligen byggt och planerat att bygga i Västra hamnen och på Universitetsholmen (se karta bilaga 4):

- Byggföretaget NCC planerar för att ett cirka 10 000 kvadratmeters kontorshus, kallat Koggen, skall stå färdigt i närheten av Kockums huvudkontor i Västra hamnen i slutet av år 2004 (*Skånska Dagbladet, 11 mars 2002*). Dessutom har NCC tillsammans med företaget Midroc bildat bolaget Västra Hamnporten KB för att uppföra en sjuvånings kontors- och hotellbyggnad på sammanlagt 20 000 kvadratmeter (malmo.se).
- Wihlborgs påbörjade i oktober år 2002 byggande av ett kontorshus på totalt 13 500 kvadratmeter i Västra hamnen, där Telia skall hyra 12 000 kvadratmeter. Invigning beräknas kunna ske våren år 2004. Dessutom är Wihlborgs sedan en tid aktiva med att bygga om den gamla ubåtshallen till kontors- och undervisningslokaler. I denna hyr Telecomföretaget Orange cirka 7 000 kvadratmeter öppna och yteffektiva kontorsytor, en del hyrs av Mediagymnasiet medan övriga ytor fortfarande är under omvandling till kontorslokaler. Under åren 2000 och 2001, lät Wihlborgs uppföra två stora kontorsbyggnader i Västra hamnen. Den ena byggnaden på cirka 12 000 kvadratmeter hyrs av IT-konsultföretaget Sigma, vilka flyttade från ett flertal mindre kontorslokaler utspridda i Malmö. Den andra byggnaden på cirka 4 500 kvadratmeter hyrs av konsultföretaget Tyrens. (www.wihlborgs.se)
- Diligentia (tidigare Skandia Fastigheter) utvecklar Gamla Saabfabriken till att inrymma moderna och flexibla lokaler för kontor, mässa, handel och utbildning. Av

totalt cirka 80 000 kvadratmeter skall cirka 15 000 successivt omvandlas till kontorslokaler för tillväxtföretag inom IT, tele, reklam, utbildning och media. I Början av år 2001 flyttade de första hyresgästerna in i byggnaden. Exempel på företag som redan flyttat in är WM data, If Skadeförsäkring, Sydkraft, Driftbolaget, Merkantildata Services AB, Miller Freeman och Malmömässan. (www.gamlasaabfabriken.se)

- Byggföretaget Midroc omvandlar gamla Saab Aircrafts fastighet i Västra hamnen och kallar fastigheten Teknikportalen. I nuläget har cirka 10 000 kvadratmeter omvandlats och hyrs av företag som elektronikkomponenttillverkaren Flextronics och IT/Telecom företaget Global Crossing Sverige. Fortfarande finns det stora ytor kvar att omvandla och planeras av Midroc hyras ut till teknikföretag. (www.midroc.se)
- År 2000 färdigställdes, i Västra hamnen nära Bo01 området, en kontorsbyggnad på 5 700 kvadratmeter med cellkontor och öppna planlösningar. Byggnaden hyrs till sin helhet av företaget Intentia och ägs sedan år 2001 av Vasakronan. (www.vasakronan.se)

4.1.5 Inre hamnen, Hjälmarekajen och Nyhamnen

Redan i början av 1990-talet påbörjades förnyelser i Inre hamnen och Nyhamnsområdet och kommunen utformade detaljplaner. Ett fåtal kontorshus byggdes, bland annat kring Slagthuset, vilket dock avstannade på grund av fastighetskrisen. Då trodde många enligt Bengt Johansson, översiktsplanerare på Malmö kommun, att Nyhamnsområdet skulle utvecklas först och därefter Västra hamnen, men i nuläget verkar det bli tvärtom.

Med den planerade Citytunnelstationen under Malmö C, samt en planerad flyttning av godsfärjan till cirka år 2010 är förnyelsen av detta område åter igång. Stadsdelen är tänkt att sammanlänkas med Innerstaden och Västra hamnen och utgöras av bostads-, kontors- och servicebebyggelse. (*Översiktsplan, 2000*)

Nyligen byggt och planerat att bygga i Inre hamnen, Hjälmarekajen och Nyhamnen (se karta bilaga 4):

- I kontorshuset kallat Jörgen Kock vid Skeppsbron, i kvarteret Kolga i närheten av Centralstationen, har NCC utvecklat en byggnad med öppna ytor och en total kontorsyta på cirka 2 400 kvadratmeter. Byggnaden färdigställdes år 2001. (ncc.se)
- I kvarteret Östersjön, cirka 200 meter norr om Centralstationen, färdigställde Skanska Öresund under år 2001 en kontorsbyggnad på cirka 8 000 kvadratmeter. Denna byggnad har bland annat hyresgästerna Gula Sidorna, Berghs School of Communication, Mercuri Urval AB, Eniro AB, Ki Consulting och JS-Gruppen. Alla dessa är kunskapsföretag inom Telecom, IT och utbildning.
- Skanska planerar att på Hjälmarekajen, västra sidan av Inre hamnen, under de kommande åren bygga totalt cirka 30 000 kvadratmeter kontorslokaler (skanska.se).
- Under år 2002 påbörjades byggandet av en ny vridbro mellan Inre hamnen och Hjälmarekajen för att förbinda Västra hamnen med Inre hamnen, vilken beräknas vara i drift under hösten år 2003. (*Sydsvenska dagbladet, 25 mars 2002*).

4.1.6 Större kontorsprojekt i övriga områden (se karta bilaga 4)

Baltzar city

Mitt i centrala Malmö på gamla Butterickstomten, mellan Stortorget och Gustav Adolfs torg, har Skanska uppfört en byggnad kallad Baltzar City. Inflyttning påbörjades under första delen av år 2002. Totalt innehåller byggnaden cirka 8 000 kvadratmeter kontor, 4 000 kvadratmeter butiker samt 10-15 lägenheter (*skanska.se*). Nuvarande kontorshyresgäster är advokatbyrån Mannheimer & Swartling, Advokatfirman Andersson & Ekberg, Wistrand Advokatbyrå, TV 4 Öresund AB och Kvällsposten.

Strumpan

Fastighets AB Briggen har renoverat och färdigställt den så kallade Strumpan, gamla strumpfabriken. Byggnaden innehåller cirka 8 000 kvadratmeter kontorslokaler och 2 000 kvadratmeter butikslokaler med inflyttning påbörjad under första delen av år 2002 (*Briggen.se*). Nuvarande kontorshyresgäster är Sydsvenska Energi, Ekonomikonsult i Malmö AB, Fläkt Woods AB och Wilfa Sverige AB.

Kvarteret Gyllenstjärna

I centrala Malmö i kvarteret Gyllenstjärna, mellan Stortorget och Gustav Adolfs torg, är NCC aktiva med att bygga om området för att bland annat inrymma cirka 16 000 kvadratmeter kontorsyta. Inflyttning är planerad att ske mellan åren 2002 och 2007.

Medeon Science Park

Denna företagsby är belägen i närheten av Malmö Allmänna Sjukhus (MAS) och erbjuder lokaler till företag och forskare inom läkemedel och bioteknik. I området finns mark möjlig för expansion och byggande.

Hyllie, Svågertorp

Hyllie och Svågertorp är två områden som med den planerade Citytunneln kommer att få en kraftigt förbättrad tillgänglighet. Områdena är i Översiktsplan för Malmö år 2000 planerade för handel, kontor och bostäder. I Hyllie planeras även för det spektakulära bygget Scandinavian Tower. (Se karta bilaga 3)

Ur Utbyggnadsstrategi för Malmö (2001) samt efter intervju med Bengt Johansson, översiktsplanerare på Malmö kommun, har bedömningen gjorts att dessa stora projekt är långsiktiga planer. De kommer därför inte till att påverka kontorsmarknaden i Malmö under de kommande 10 åren, varpå de inte behandlas i detta examensarbete. Som tidigast när Citytunneln står färdig bör dessa områden vara av intresse att utveckla för kontorslokaliseringar.

4.2 Näringslivsförändringar

4.2.1 Historik

År 1960 fanns cirka 40 procent av de sysselsatta i Malmö inom tillverkningsindustrin, medan det i dag endast är cirka 15 procent (*Sydsvenska dagbladet*, 25 mars, 2002). Detta är inte något som är unikt för Malmö, men då Malmö tidigare var en utpräglad industristad har förändringen varit kraftigare här än i många andra städer. För 10 år sedan hade Kockums avvecklat sin varvsindustri och Saabs bilfabrik hade även den precis lagt ner. Detta accentuerade Malmös omvandling från industristad till tjänstestad och har pågått allt sedan dess enligt Anders Englund (2002), konsult på Malmö kommuns näringslivskontor.

Denna förändringsprocess har dock tagit tid då Malmö, precis som övriga Sverige, genomgick en djup kris i början av 90-talet. Malmö var under några år väldig illa ute och det talades om en "ekonomisk härdsmläta" (Englund 2002). I en artikel om Malmö i *Financial Times* skrevs att: "Between the 1970s and the early 1990s, the city lost 25 per cent of all its jobs and its shabby streets bore witness to a city in crisis" (*Financial Times*, 2001). Englund (2002) berättar att nyetableringarna av företag stod i princip stilla under flera år i början av 1990-talet. Han menar att det var först under åren 1996 och 1997 som det började ske en ökning av antalet etableringar. Enligt Englund har det, förutom några kvartals- och halvårssvackor, varit en generell ökning sedan dess. Den kraftigaste ökningen av nya verksamheter skedde tiden precis före Öresundsbronns öppnande år 2000, medan en ganska kraftig minskning uppstod under hösten år 2001.

4.2.2 Nuläge

"Malmö has risen from the ashes" (*Financial Times*, 2001) är väl kanske en lite väl dramatiserad beskrivning, men faktum är att Malmö ekonomiskt har förändrats till det bättre. En studie gjord av Nordea visade att Skåne är det län med högst sysselsättningstillväxt i Sverige, samt det län dit flest flyttar inom landet. En förklaring kan vara den exponering regionen fått i och med Öresundsbron, samt att det lokala näringslivet utvecklas väl och jämfört med andra landsdelar inte drabbats lika kraftigt av konjunkturedgången. (Nelson Edberg m.fl., 2001)

Andelen tillverkande företag fortsätter att minska i Malmö medan de nyetableringar som stadigt ökar är mindre och medelstora privata tjänsteföretag, enligt Englund (2002). Trots minskningen av etableringsförfrågningar under hösten år 2001, menar Englund att han återigen har noterat en uppåtgående trend sedan årsskiftet 2001/2002. Enligt Englund är den största andelen nya förfrågningar inom IT, data, media, ingenjörskonsulter, arkitektkonsulter, redovisning och finansiering. Han har noterat att dessa mindre företag oftast efterfrågar centrala lägen i främst Gamla staden och mot Triangeln, med diverse utbuktningar mot länsstyrelsebyggnaderna. Englund anser att det förändrade näringslivet har ökat intresset och därmed även densiteten av kontorslokaliseringar i centrala Malmö.

Förutom dessa mindre privata tjänsteföretag har det den senaste tiden skett en del större etableringar av kontorsverksamheter i Malmö. Exempel på större företag som nyetablerat eller expanderat är Orange, Sigma, Tyre'ns, Intenia, Flextronics mm. De har alla den gemensamma faktorn att de valt Västra hamnen som lokalisering. Englund anser att för de större och kraftfullare företagen, som har ett behov av att bygga nytt och manifesteras i en egen byggnad, så är i nuläget Västra hamnen tveklöst den mest attraktiva lokaliseringen.

Englund (2002) säger sig även ha märkt av en trend att näringslivsstrukturen i Malmö inom tjänste-, service- och kunskapsföretag är sådan att andelen företag som inte är i direkt behov av den lokala marknaden har ökat. Detta är företag som säljer sitt kunnande och sina tjänster över hela Sverige och på den internationella marknaden.

Ur de förfrågningar om nyetableringar som i nuläget kommer in till Malmö stads Näringslivskontor kan Englund (2002) se ett mönster för avgörande etableringsfaktorer: Malmö är en någorlunda stor stad, god infrastruktur med närhet till bra vägnät och Kastrup, Malmö högskola och närhet till Lunds universitet, god tillgång till lokaler och mark till relativt rimliga hyres- och prisnivåer. Englund anser att det i nuläget är relativt lätt för nya eller expanderande företag att finna lämpliga lokaler. Han exemplifierar detta med att då Telia sökte kontorslokaler i storleksordningen 13 000 kvm, fick de in cirka 15 stycken offerter.

4.2.3 Framtid

Enligt en studie gjord i slutet av år 2000 har Öresundsregionen stora möjligheter att inom de kommande fem åren ta över som tillväxtmotor då Stockholmsmarknaden är något överhettad. Författarna till studien menar att tillsammans med Göteborg är det nu Malmö som står på tur när företagen har börjat blicka utanför Stockholm. (*Nelson Edberg & Olshov, 2000.*)

Malmö bör till följd av den påbörjade integrationen, en expanderande högskola med på sikt upp till 18 000 studenter, samt närhet till universitetsstaden Lund ha goda förutsättningar att locka till sig intressanta verksamheter. Englund (2002) menar att ett problem för Malmö länge varit att efterfrågan på arbetskraft inte harmoniserat med utbudet. Detta eftersom en stor del av stadens arbetslösa inte har den utbildning som efterfrågas av de nya företagen. En stor högskola och den tillgång på arbetskraft som en integrerad Öresundregion ger, med cirka 20 universitet och högre utbildningsinstitutioner och cirka 125 000 studenter, kommer troligtvis ändra på detta (*oresundnetwork.com*).

Öresundsregionen och Malmö bör i framtiden på grund av sin närhet till universitet och forskning ha goda möjligheter att utveckla attraktiva så kallade kluster för olika verksamheter. Tillgång till kvalificerad arbetskraft, samt de satsningar som görs på infrastrukturen är en drivkraft för nya företag att etablera sig i regionen. Desto fler företag som klustras till regionen och vissa lokaliseringar ju fler nya företag lockas av fördelen att vara nära de som redan finns etablerade i Malmö. På detta sätt kan den positiva spiral, som beskrivs på sidan 18, komma att skapas. Fredenslund & Magnusson (2001), marknadsanalytiker på Den Danske Bank, påpekar dock i sin rapport *Öresundsregionen- ett år efter broinvigningen* att regionens förbättrade tillväxtpotential helt är beroende av att integrationsprocessen verkligen blir av. Om inte detta uppfylls menar de att de dynamiska effekter som en stor gemensam region kan skapa inte kommer kunna realiseras.

Englund (2002) ser en viss risk i att en integration kan innebära att mer kvalificerade verksamheter främst väljer Köpenhamn medan Malmö lockar till sig de mer rutinmässiga företagen, med lägre krav på kompetens. Han menar att detta är oundvikligt då Malmö och Köpenhamn internationellt spelar i helt olika divisioner. För flera större företag är det viktigt att ha Copenhagen på sina brevpapper, samt att lättare kunna rita ut på en karta var de är lokaliserade i världen, menar Englund. Han tror dock att Malmö trots det bör kunna attrahera kvalificerade verksamheter. Englund har noterat att allt fler internationella företag som vill vara lokaliserade på den svenska marknaden väljer att ha ett kontor i Köpenhamn och ett i Malmö. De kan då ha en fot inne i båda marknaderna, samtidigt som de geografiskt har kontoren nära varandra.

4.3 Kontorsmarknaden

Till detta delkapitel hör även bilaga 5 med diagram över kontorsmarknadens utveckling.

4.3.1 Utvecklingen 1992-2002

1992

Fastighetsmarknaden detta år präglades av naturliga anledningar starkt av den finans- och fastighetskris som bröt ut cirka två år tidigare. 1992 års värde på kontorsfastigheter var cirka halva värdet jämfört med toppnivåerna i slutet av år 1989. Ett stort antal fastighetsägare drabbades av konkurser. Vakansgraden för kontorslokaler i hela Malmö låg på höga 10-12 procent. Noterade priser för kontor i A-läge var i intervallet 7 500-11 000 kr/kvm, hyresnivån 800-1 200 kr/kvm med en direktavkastning på 8,5-9,5 procent. För B- och C-läge se bilaga 5. (*Svensk Fastighetsindikator, 1993*).

1993

Noterade priser, hyresnivåer, direktavkastning och vakanser låg detta år kvar på ungefär samma nivåer som under år 1992. Vakanserna låg oförändrat kvar på höga nivåer. Flera hyresgäster valde under detta år att flytta till nyproducerade lokaler med högre kvalitet men med bibehållna hyreskostnader (*Svensk Fastighetsindikator, 1994*).

1994

Fastighetsmarknaden i Sverige började under detta år att ljusna något, vilket resulterade i en ökad aktivitet av bolags- och fastighetsuppköp. Trots ljusningen fortsatte vakanserna för kontor i Malmö att vara höga, vilket innebar att det var förhållandevis enkelt att hitta bra kontorslokaler i centrala lägen till låga hyresnivåer. Kontorslokaler i Malmös ytterområden ansågs ha för låg kvalitet för att i rådande marknadsläge kunna attrahera några hyresgäster. (*Svensk Fastighetsindikator, 1995*)

Noterade priser, hyresnivåer och direktavkastning fortsatte detta år att befinna sig på ungefär samma nivåer som föregående två år.

1995

Under 1995 började fastighetsmarknaden i Sveriges större städer att förbättras. Vakansgraden för kontor i Malmö sjönk något, men var trots det kring höga 10 procent. Befintliga hyresgäster fortsatte även detta år att flytta till moderna lokaler i centrum med relativt låga hyror, vilket innebar en omlokalisering av vakanser. Med de hyresnivåer som gällde under detta år ansågs det inte ekonomiskt motiverbart att bygga kontorsfastigheter. (*Svensk Fastighetsindikator, 1996*)

Noterade priser, hyresnivåer och direktavkastning fortsatte att befinna sig på ungefär samma nivåer som föregående år.

1996

Köp och sälj aktiviteten var under år 1996 mycket hög i Malmö, med en nästan tiofaldig ökning av antalet transaktioner jämfört med föregående år. Vakanserna och hyresnivåerna fortsatte att vara oförändrade, men trots detta steg noterade priser något för kontorsfastigheter i A-läge från intervallet 6 500-11 000 till 6 500-12 000 kr/kvm. Som en följd av detta sjönk direktavkastningen i A-läge relativt kraftigt från 1995 års 8-9 procent till 6,5-8 procent. (*Svensk Fastighetsindikator, 1997*).

1997

Den goda utvecklingen på fastighetsmarknaden fortsatte även detta år. Vakanserna för kontorslokaler fortsatte dock att finnas på höga nivåer, kring 10 procent. Första halvan av året innehöll dock flera försäljningar och en prisökning med cirka 20-30 procent för centrala kontorsfastigheter i Malmö. Noterade priser steg kraftigt i A-läge från intervallet 6 500-12 000 kr/kvm föregående år till 8 000-16 000 kr/kvm detta år. Hyresnivåerna i A-läge, främst den övre nivån, steg markant från intervallet 800-1 100 kr/kvm föregående år till 850-1 400 kr/kvm detta år. Direktavkastningen i A-läge sjönk från intervallet 6,5-8,0 procent föregående år till 6,0-7,0 procent detta år. Likartade tendenser går att se för övriga lägen, dock ej i samma omfattning förutom vad avser en kraftig sänkning av direktavkastningen även i dessa lägen. (*Svensk Fastighetsindikator, 1998*)

1998

Även detta år fortsatte flera fastighetsbolag att växa vilket bidrog till att omsättningen på fastighetsmarknaden var relativt stor. Fastighetsmarknaden i Malmö lugnade sig dock efter Vasakronans köp av Gotic under hösten 1997, vilket innebar få avslut i början av 1998 (*Fastighetsvärlden nr 3, 1998*). I en artikel om Malmömarknaden i tidningen *Fastighetsvärlden* (nr 8, 1998) skrevs att "efter två år av mycket hög aktivitet och sanslös prisutveckling har marknaden nu lugnat ner sig främst beroende på att den nått ett mättnad stadium. Eftersom ingen säljer finns det heller ingenting att köpa".

I Malmö detta år ökade efterfrågan på kontorslokaler främst kring Stortorget och Gustav Adolfs torg. Detta medförde att noterade priser och hyresnivåer även detta år fortsatte att stiga förhållandevis kraftigt i A-läge. Noterade priser steg från föregående års 8 000-16 000 kr/kvm till 9 000-18 000 kr/kvm och hyresnivån från intervallet 850-1 400 kr/kvm till 900-1 600 kr/kvm. Direktavkastningen i A-läge var under 1998 nere på låga 5,5-6,5 procent för kontorsfastigheter i A-läge. För B- och C-läge skedde inga större förändringar jämfört med föregående år, dock fortsatte direktavkastningen att sjunka även i dessa lägen. Detta år började vakanserna sjunka och då främst i centrala lägen. (*Svensk Fastighetsindikator, 1999*)

1999

Efterfrågan på moderna kontorslokaler i Malmö ökade kraftigt under detta år medan efterfrågan för det äldre beståndet var betydligt lägre (*Fastighetstidningen nr 5, 1999*).

Vakansgraden för kontorslokaler i Malmö sjönk under år 1999 ner på nivåer kring 8-10 procent (*Fastighetsvärlden nr 10, 1999*). Trots detta befann sig noterade priser och hyror på ungefär samma nivåer som föregående år. Noterbart är dock att lägsta hyresnivån i A-läge steg något samt att noterade priser i B-läge steg. Det fanns dock enstaka toppnoteringar kring 1 800 kr/kvm i absoluta A-läge, men det fanns gott om projektmöjligheter i bland annat Västra hamnen som bromsade upp hyresnivåerna från att stiga (*Svensk Fastighetsindikator, 2000*). Tidningen *Fastighetsvärlden* (nr 10, 1999) menade i sin artikel "Lysande utsikter skymmer problemen" att Malmös fastighetsmarknad var något upptrissad och påpekade att det med den stora andelen tomma lokaler, trots förbättringen under året, var svårt att räkna hem en investering på en direktavkastning kring 5 procent.

Enligt Bengt Arne Johansson (2002), VD på Fastighets AB Briggen, var det först under år 1999 som efterfrågan av kontorslokaler blev så stor att även omoderna och ej ombyggda kontorsfastigheter började fyllas.

2000

Förväntningarna före och efter öppnandet av bron under sommaren detta år ledde till nyetableringar av företag, vilket ökade efterfrågan på moderna och centrala kontorslokaler kring främst Gustav Adolfs Torg och Stortorget (*Fastighetstidningen nr 8, 2000*). För moderna kontorslokaler i centrum låg hyresnivån detta år i intervallet 1 000-1 800 kr/kvm, vilket är en markant ökning från föregående års 1 000-1 600 kr/kvm (*Svensk Fastighetsindikator, 2001*).

Under oktober noterades enstaka toppnivåer kring Stortorget på 2 000 kr/kvm, vilket tidningen *Fastighetsvärlden (nr 7, 2001)* i sin artikel ”Projektflod över tynande marknad” förklarade med att det trots ett stort utbud under år 2000 rådde brist på moderna kontorslokaler i Malmö. De påpekade även att förväntningarna på bron trissade upp marknaden och gjorde det lättare att ta ut höga hyror.

Det var dock möjligt att hyra kontor med förhållandevis god standard i bästa lägen för mellan 1 200 till 1 400 kr/kvm. Den totala vakansen sjönk under året och var nere kring 6-8 procent. Det var främst äldre och omoderna kontorslokaler som stod tomma medan få moderna gjorde det. Den stora efterfrågan på moderna kontorslokaler resulterade i att en stor del nyproduktion och modernisering av äldre kontorsfastigheter sattes igång under detta år. Bakom Malmö Centralstation började Skanska bygga en cirka 8 000 kvm kontorsfastighet, samt att byggandet av Baltzar city vid Butterickshörnan startade. (*Fastighetsvärlden nr 11, 2000*)

Utöver detta skedde under detta år det mesta nybyggandet av kontorsfastigheter i Västra hamnen och på Universitetsholmen. Fastighetsbolaget Wihlborgs lyckades detta år över förväntan med att hyra ut lokaler i sina projekt i Västra Hamnen (*Svensk Fastighetsindikator, 2001*).

Enligt Bengt Arne Johansson (2002), VD på Fastighets AB Briggen, var det först i slutet av år 2000 som efterfrågetrycket blev så stort på kontorslokaler att det i Malmö började byggas nytt och omvandlas gamla industriområden i någon större omfattning.

2001

Under detta år stagnerade prisutvecklingen i Malmö och direktavkastningen steg med uppskattningsvis 0,25 procent i A-läge och låg under år 2001 i intervallet 6,25-7,0 procent. Vakanserna började återigen stiga, främst på grund av IT-kraschen, vilket drabbade främst centrala kontorsfastigheter. Detta i kombination med att Malmö under året hade ett stort utbud av tomma kontorslokaler innebar att den generella vakansgraden återigen steg till kring 10 procent. Efter att under år 2000 varit uppe på topphyror kring 2 000 kr/kvm för centrala lägen sjönk dessa under år 2001 till nivåer i intervallet 1 500-1 800 kr/kvm. Trots det försämrade läget, med sjunkande efterfrågan, var det många kontorsprojekt som startades upp under år 2001 i Malmö. (*Fastighetsvärlden nr 7, 2001*)

Enligt fastighetskonsultföretaget Jones Lang LaSalle (*Nordic City Report, hösten 2001*) var det under detta år en del hyresgäster som valde att flytta till mindre attraktiva lägen för att på så sätt minska sina hyreskostnader. De noterade även att många företag avvaktade med expansion, omlokaliseringar eller omförhandlingar för att invänta en förväntad sänkning av hyresnivåerna. Jones Lang LaSalle bedömde att det främst var lokaler med lägre kvalitet i mindre attraktiva byggnader i centrum som drabbades hårt. De ansåg dock även att de högsta hyresnivåerna för alla lägen justerades ner under år 2001. Enligt Jones Lang LaSalle var det i centrala Malmö under år 2001 främst små kontorsytor, 200 till 1 000 kvadratmeter, som

efterfrågades. Dessa lokaler hyrdes främst ut till konsulter inom branscherna IT, personalrekrytering och juridik.

Kontorsfastighetsmarknaden dominerades under året, enligt Jones Lang LaSalle, av svenska aktörer. De bedömde intresset från utländska investerare att köpa kontorsfastigheter i Malmö som svagt, trots att de noterat att det gjorts investeringsanalyser på nybyggda kontorsfastigheter i Västra hamnen.

Enligt fastighetskonsultföretaget CB Richard Ellis (*Nordic Countries Market Index Brief, Autumn, 2001*) tecknades det under år 2001 kontorskontrakt i lokaliseringar kring Inre- och Yttre Ringvägen på hyresnivåer kring 1 100-1 300 kr/kvm, vilket var en kraftig ökning jämfört med föregående år.

2002

Ett stort antal kontorsfastigheter var detta år under byggnation och färdigställdes under året. Enligt Jones Lang LaSalle var andelen spekulativt byggande lågt, då det endast saknades hyresgäster till cirka 15 procent av de nybyggda kontorsytorna. En artikel i tidningen Fastighetsvärlden (nr 1, 2002) uttrycker dock en större oro för att det samtidigt som konjunkturen har svängt ner både kommer ut och planeras för ett större antal kontorsprojekt i Malmö. De anser att detta definitivt kommer till att sätta press på Malmös kontorshyresmarknad de närmsta åren.

I en artikel i tidningen Sydsvenska Dagbladet (29 april, 2002) med rubriken "Företag rear ut kontorslokaler" skrevs att 10 procent av Malmös kontorslokaler stod tomma och att ytterligare någon procent reades ut i andra hand. Detta var en ökning på ett par procent jämfört med samma tid år 2001. Uppgifterna hade hämtats från fastighetskonsultföretaget Newsec. De menade dock att de kunde notera att marknaden började komma i gång igen bland annat till följd av att allt fler danska företag hade börjat efterfråga kontor i Malmö. I artikeln nämndes vidare att det stora utbudet i Malmö gör det möjligt att för helt nyrenoverade lokaler i centrala Malmö betala en hyra i nivån 1 600-1 700 kr/kvm. I artikeln uppmärksammades att det under våren 2002 annonserats kraftigt om kontorslokaler för uthyrning. Briggen lockade med lokaler i nyrenoverade gamla Strumpan, Drott lockade med centrala lokaler, Vasakronan erbjöd lokaler vid Södertull, länsstyrelsen och Södra Förstadsgatan. Skanska lyckades förhållandevis bra med att fylla Baltzar City men hade cirka 2 000 kvadratmeter tomt i en fastighet intill.

Artikeln "kontorshyror sjunker i Malmö" (Sydsvenska Dagbladet, 9 december, 2002) pekar på att den negativa trenden för Malmös kontorsmarknad höll i sig under hela år 2002. Här nämns att hyresnivåerna i centrum sjunkit med cirka 200 kr/kvm, samt att vakansen i centrum fortfarande befinner sig upp mot höga 10 procent. Enligt artikeln är det samma andel som föregående år, men då ytorna ökat på grund av nybyggnation så rör det sig om större ytor. Det är främst äldre kontor i centrala Malmö som drabbats. Artikeln refererar till källor såsom Jones Lang LaSalle, Newsec, Skanska Öresund, Wihlborgs och Vasakronan.

En annan artikel med rubriken "Outhyrda kontor byggs om till bostäder" (Sydsvenska Dagbladet, 9 december, 2002) tar upp den något överraskande trenden att kontorslokaler i centrala Malmö har börjat byggas om till bostäder. Normalt är hyresintäkterna betydligt högre från kontorslokaler jämfört med bostäder, men då ett flertal äldre kontorslokaler i centrala Malmö länge stått tomma har en del fastighetsägare valt att bygga om dem till bostäder. Detta

är att se som ett litet trendbrott då centrum under en längre tid har avfolkats från boende till förmån för butiks- och kontorslokaler.

4.3.2 Sammanfattning och analys av utvecklingen 1992-2002

Hyresnivåer och noterade priser stod länge stilla i Malmö, precis som i övriga Sverige, på grund av den finans- och fastighetskris som bröt ut i början av 1990-talet. Först omkring år 1997 började hyresnivåerna för kontorslokaler i Malmö att stiga. Det var till en början främst den övre nivån av hyresintervallet i A-läge som började stiga kraftigt, vilket var moderna kontorslokaler kring Stortorget och Gustav Adolfs torg. Först åren 2000 och 2001 började den lägsta nivån i hyresintervallet i A-läge att stiga. Detta berodde troligtvis på att efterfrågan av kontorslokaler i A-läge då blev så stor att även de mindre moderna och inte lika attraktiva lokalerna fick en kraftigt ökad efterfrågan. År 1993 var hyresintervallet i A-läge 800-1 100 kr/kvm för att år 2001 vara uppe i nivåerna 1 300- 1 800 kr/kvm.

Noterbart är att från år 1997 fram till år 2000 så ökade spridningen mellan högsta och lägsta nivå i hyresintervallet i A-läge, medan denna spridning minskade kraftigt under år 2001. En trolig förklaring är att taket nåddes, samt att det inträffade en ekonomisk tillbakagång, vilken fick topphyrorna i A-läge att stagnera kraftigt, medan de lägre hyrorna fortsatte att stiga något. En förklaring till detta kan vara att hyresgäster i A-läge valde att flytta från lokaler med topphyror kring 1 800 kr/kvm till lokaler i A-läge med lägre hyror. För B-läge har det skett en relativt kraftig uppgång från nivåer i intervallet 600-900 kr/kvm år 1993 till 800-1 100 kr/kvm år 2001.

Vad avser noterade priser för kontorsfastigheter är det vid en analys viktigt att vara medveten om att det under det studerade tidsintervallet har varit relativt få transaktioner. Detta innebär att prisjämförelser är svåra att göra och ger inte en helt rättvisande bild av marknaden. Det som är värt att notera är dock att det är i A-läge som den kraftiga prisökningen har skett. En intressant iakttagelse är att spridningen mellan högsta och lägsta nivå i A-läge ökat kraftigt. En möjlig förklaring kan vara att investerare har haft höga förväntningar om den framtida hyresutvecklingen för vissa fastigheter, främst de moderna i absoluta A-läge, vilket resulterat i en ökad konkurrens och upptrissade priser.

I takt med att priserna för kontorsfastigheter, främst i A-läge, har ökat kraftigt har direktavkastningen sjunkit relativt kraftigt. Detta går inte enbart att analysera som att investerarens förväntade risk i att köpa kontorsfastigheter i Malmö har sjunkit utan kan till största delen förklaras med det förändrade ränteläget i Sverige. En tolkning är dock att det till viss del även beror på de förväntningar om en framtida god hyresutveckling som följde med fokuseringen kring Öresundregionen de senaste 5 åren. Dessa förväntningar på kontorsmarknaden och dess utveckling har dock skruvats ner något, vilket bland annat lett till att direktavkastningen i A-läge bedöms ha ökat mellan 0,25-0,5 % de senaste 2 åren.

Vakanserna för kontorslokaler i Malmö höll sig länge på höga nivåer mellan 10-12 % och det var under lång tid inte motiverbart att bygga kontorsfastigheter i Malmö. Först under år 1998 började vakanserna att sjunka och då främst för moderna kontorslokaler i centrum. Hela tiden har det dock startats upp eller funnits möjlighet att sätta igång större kontorsprojekt vilket troligtvis har bromsat upp den generella hyresutvecklingen något. Trots detta var efterfrågan under åren 1999 och 2000 så pass stor att före detta industrifastigheter började byggas om till kontorsfastigheter. Dessutom var hyresutvecklingen under dessa år mycket god i främst absoluta A-läge, eller även kallat CBD, kring Stortorget och Gustav Adolfs torg och det tecknades hyror på toppnivåer kring 2 000 kr/kvm.

Till följd av bland annat IT-krisen, vilket var företag som hade en stor del i de uppdrivna hyrorna i centrala Malmö, samt den allmänna ekonomiska tillbakagången har hyresnivåerna främst i A-läge stagnerat under åren 2001 och 2002. Noterbart är dock att kontorshyorna kring exempelvis Inre och Yttre Ringvägen har ökat eller i vart fall inte drabbats så kraftigt av nedgången.

Vakanserna för kontorslokaler, främst i A-läge, har stigit och enligt vissa bedömare är vakansen i centrum uppe på nivåer kring 10 procent igen. En fara som poängteras i flera av de analyser och artiklar som studerats är att det samtidigt med ökade vakanser färdigställs flera stora kontorsprojekt i bland annat Västra hamnen.

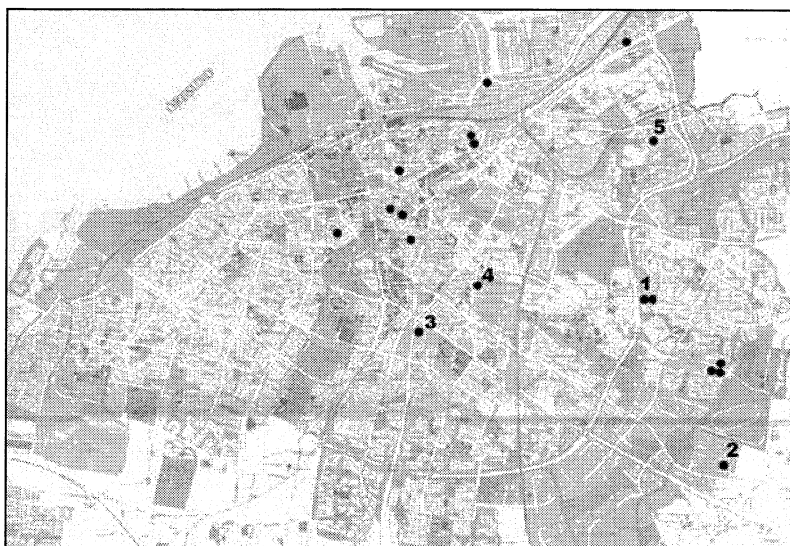
Frågan är om Malmös kontorsmarknad kanske snart är på väg att vända igen och få ett ordentligt uppsving, men nästa fråga att då ställa sig är om detta främst kommer gälla för vissa områden? Eller är det kanske så att Malmös kontorsmarknad går en svår framtid till mötes och att detta främst kommer till att drabba vissa lokaliseringar och typer av kontorsfastigheter? Eller är det kanske ett mellanting vi kan förvänta oss, där det inte sker några drastiska förändringar, men där det trots allt kanske sker små förändringar vad avser den relativa attraktiviteten för olika kontorslokaliseringar?

Dessa avslutande frågeställningar utgör avstampet för att lägga över fokus på framtiden i de tre återstående kapitlen.

5. Intervjuade fastighetsägares kontorsbestånd

Detta kapitel inleds med en kort beskrivning av de för intervjuer utvalda fastighetsägarna och deras innehav av kontorsfastigheter i Malmö. Därefter görs en sammanfattning och analys av deras beståndsförändringar.

5.1 Fastighets AB Briggen



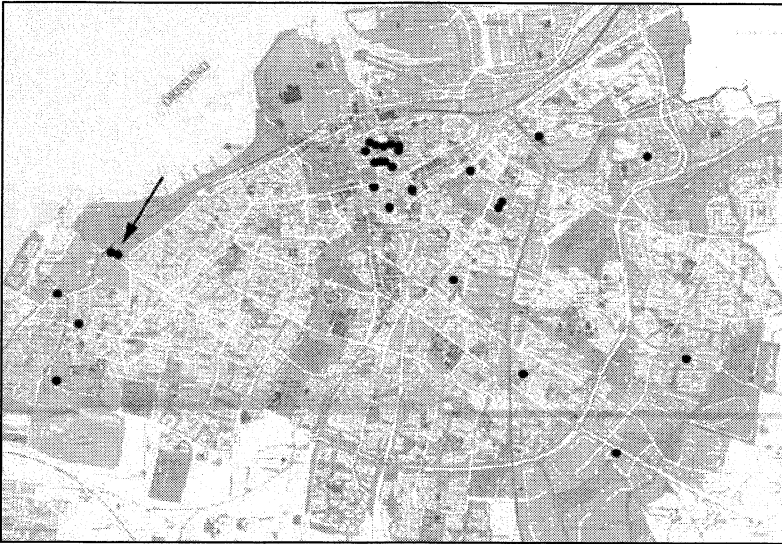
Figur 5.1; Kartillustration av Briggens kontorsbestånd i Malmö

Briggens fastighetsinnehav i Malmö uppgår totalt till cirka 280 000 kvm, varav kontor utgör cirka 80 000 kvm. I ovanstående karta över Malmö finns 19 kontorsfastigheter markerade. De markerades uthyrbara area består till minst hälften av kommersiella lokaler och minst hälften av den kommersiella delen utgörs av kontor.

Som synes har Briggen lokaliseringsmässigt ett förhållandevis utspritt ägande av kontorsfastigheter. Antalet fastigheter i de mest centrala delarna är lågt och de äger inga kontorsfastigheter i Västra eller Inre hamnen. En stor del av deras innehav finns i närheten av Inre och Yttre Ringvägen, samt nära större huvudgator mellan centrum och Ringvägarna.

Briggen har de senaste åren endast köpt ett fåtal kontorsfastigheter: fastigheten Brandnävan 1 och 2, markerat med 1 i ovanstående karta, med cirka 2 500 kvm kontor i närheten av Inre Ringvägen. De har även köpt fastigheten Sadelknappen 4, markerad med 2 i ovanstående karta, med cirka 1 000 kvm kontor i området Jägersro. Briggen har främst varit aktiva med att bygga om äldre fastigheter, i vissa fall tidigare industrifastigheter, för att inrymma moderna kontorslokaler. Exempelvis har Gamla Strumpfabriken, markerad med 3 ovan, byggts om under åren 1999-2002 för att inrymma cirka 10 500 kvm kontor. Briggen har även de senaste två åren byggt om gamla Saturnushuset, markerat med 4 ovan, till cirka 3 200 kvadratmeter kontor, samt uppfört ca 5 600 kvm kontor på fastigheten Flygvärdinnan 4 i området Bulltofta, markerat med 5 ovan.

5.2 Drott kontor AB



Figur 5.2; Kartillustration av Drotts kontorsbestånd i Malmö

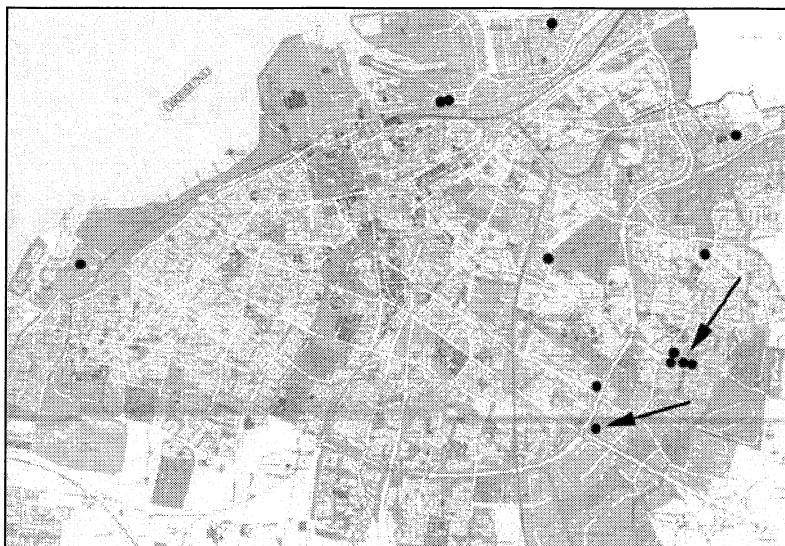
Drotts fastighetsinnehav i Malmö uppgår totalt till cirka 450 000 kvm, varav kontor utgör cirka 140 000 kvm. I ovanstående karta över Malmö finns 28 kontorsfastigheter markerade. De markerades uthyrbara area består till minst hälften av kommersiella lokaler och minst hälften av den kommersiella delen utgörs av kontor.

Som synes är Drotts kontorsfastigheter förhållandevis koncentrerade till Gamla staden och upp mot Triangeln, samt en mindre koncentration av fastigheter i området Limhamn, väster i ovanstående karta. Drott äger inga kontorsfastigheter i Västra eller Inre hamnen eller på Universitetsholmen.

Drott har huvudsakligen köpt stora fastighetspaket med fastigheter utspridda över hela Sverige, vilket gör att det inte är relevant att studera de i dessa ingående Malmöfastigheternas lokaliseringar. Drott köpte däremot under år 2000 fastighetsbolaget Ragne vars bestånd huvudsakligen var beläget i centrala Malmö.

Ett förvärv värt att notera är dock att Drott under hösten 2002 köpte två större kontorsfastigheter i området Limhamn, Vildanden 7 & 8 markerade med pil i ovanstående karta. Dessa innehåller sammanlagt ca 8 560 kvm kontorsyta.

5.3 Kungsleden AB



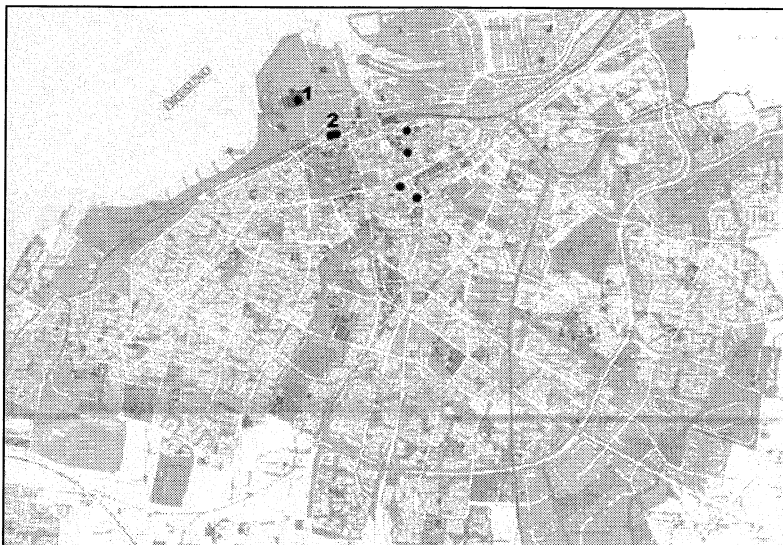
Figur 5.3; Kartillustration av Kungsledens kontorsbestånd i Malmö

Kungsledens fastighetsinnehav i Malmö uppgår totalt till cirka 220 000 kvm, varav kontor utgör cirka 50 000 kvm. I ovanstående karta över Malmö finns 13 kontorsfastigheter markerade. De markerades uthyrbara area består till minst hälften av kommersiella lokaler och minst hälften av den kommersiella delen utgörs av kontor.

Som synes har Kungsleden lokaliseringsmässigt ett förhållandevis utspritt ägande av kontorsfastigheter. Huvuddelen av innehavet finns i närheten av transportleder såsom Inre Ringvägen och vid infarter. Kungsleden äger inga kontorsfastigheter i Gamla staden, Västra hamnen eller på Universitetsholmen. De äger dock ett par fastigheter i östra delen av Inre hamnen.

Kungsleden har de senaste åren varit mycket aktiva och köpt ett större antal fastigheter i Malmö, därav en del kontorsfastigheter. I början av år 2002 köpte Kungsleden ett större bestånd av Diligentia, då med namnet Skandia Fastigheter. Dessa kontorsfastigheter är främst belägna i sydöstra delen av Malmö i området Jägersro och är markerade med pilar i ovanstående karta. Bland dessa ingår exempelvis Fastigheterna: Nejlkebuketten 6 med cirka 1 760 kvm kontor, Rosenbuketten 4 med cirka 5 420 kvm kontor, Brudbuketten 13 med cirka 1 100 kvm kontor, samt Revolversvarven 12 med cirka 9 400 kvm kontor.

5.4 Skandia Fastigheter (Diligentia)



Figur 5.4; Kartillustration av Skandias (Diligentias) kontorsbestånd i Malmö

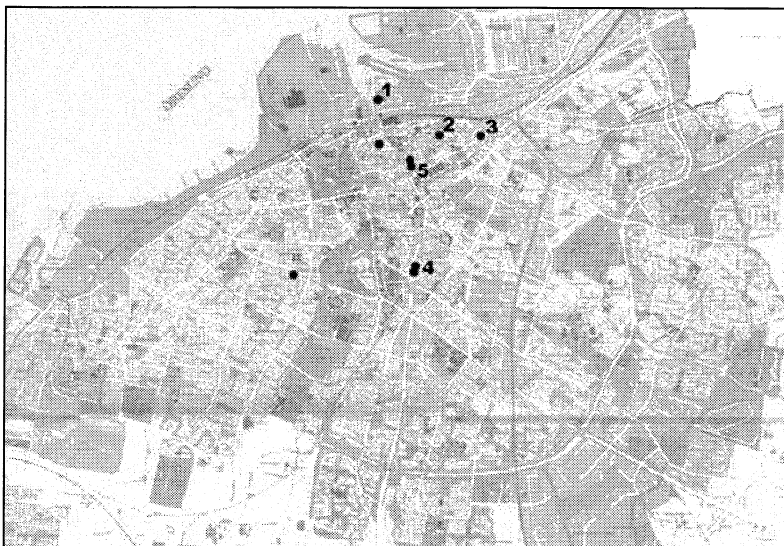
Skandias (Diligentias) fastighetsinnehav i Malmö uppgår totalt till cirka 140 000 kvm, varav kontor utgör cirka 50 000 kvm. I ovanstående karta över Malmö finns 7 kontorsfastigheter markerade.

Som synes är beståndet koncentrerat till centrala Malmö, samt Universitetsholmen och Västra hamnen.

Skandia har de senaste åren sålt ett stort antal fastigheter i Malmö och övriga Sverige. Detta på grund av att koncernen har haft en strategisk vilja att minska andelen fastigheter i sina portföljer. De kontorsfastigheter som sålts i Malmö har främst varit de med lokaliseringar utanför stadens mest centrala delar.

I nuläget är kontorsbeståndet i Malmö relativt litet. Skandia äger dock fortfarande fastigheten Bilan 7, före detta Saabfabriken och markerad med 1 i ovanstående karta, i Västra hamnen. Denna stora byggnad på totalt cirka 81 000 kvm har under de senaste åren omvandlats till att innehålla bland annat ca 15 000 kvm kontorsyta, delvis utformade såsom öppna kontorslandskap. I det befintliga beståndet finns även fastigheten Gäddan 8 belägen på Universitetsholmen, markerad med 2 i ovanstående karta. Detta är Malmö högskolas huvudbyggnad, uppförd åren 1998 och 1999 innehållandes cirka 10 000 kvm kontors- och undervisningslokaler.

5.5 Stena Fastigheter Malmö AB



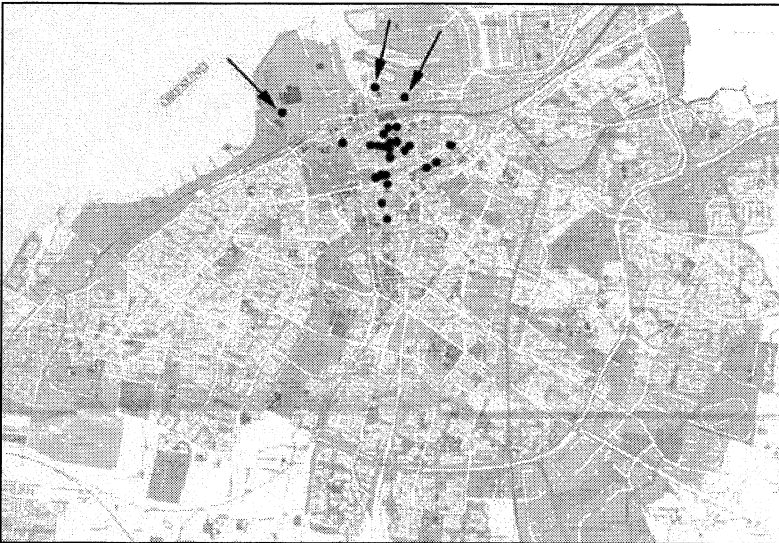
Figur 5.5; Kartillustration av Stena Fastigheters kontorsbestånd i Malmö

Stenas fastighetsinnehav i Malmö uppgår totalt till cirka 230 000 kvm, varav kontor utgör cirka 90 000 kvm. I ovanstående karta över Malmö finns 9 kontorsfastigheter markerade. De markerades uthyrbara areor består till minst hälften av kommersiella lokaler och minst hälften av den kommersiella delen utgörs av kontor.

Som synes har Stena lokaliseringmässigt ett förhållandevis koncentrerat ägande av kontorsfastigheter med den största andelen i centrala Malmö.

Stena har de senaste åren köpt ett antal kontorsfastigheter i Malmö: År 2001 köptes fastigheten Kolga 6 i Inre hamnen med ca 8 700 kvm kontorsyta (1:a i ovanstående karta), fastigheten Utanverket 13 i östra delen av Gamla staden med ca 5 600 kvm kontorsyta (2:a i ovanstående karta), samt fastigheten Pontus 20 vid Slussen med ca 11 500 kvm kontorsyta (3:a i ovanstående karta). År 2000 köpte Stena fastigheterna Abel 14 och 15 vid Möllevången med cirka 13 000 kvm kontorsyta (4:a i ovanstående karta). År 1998 köptes fastigheten Altona 21 i Gamla staden med ca 6 300 kvm kontor (5:a i ovanstående karta).

5.6 Vasakronan



Figur 5.6; Kartillustration av Vasakronans kontorsbestånd i Malmö

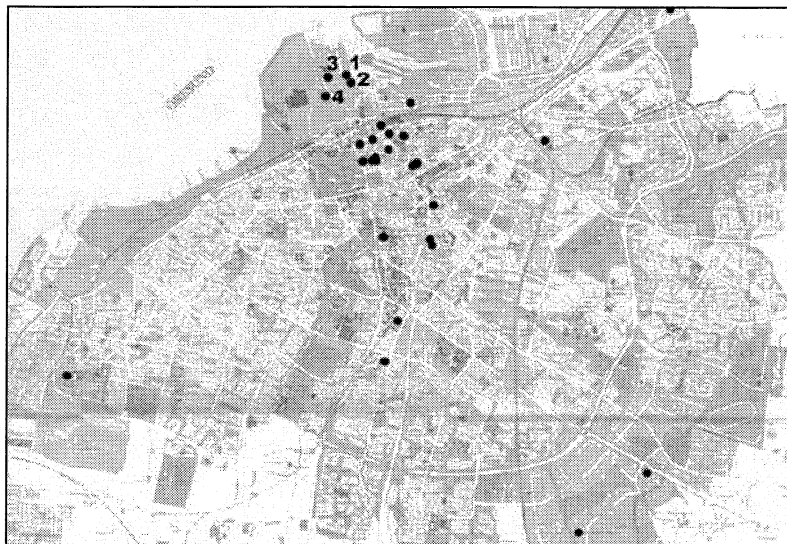
Vasakronans fastighetsinnehav i Malmö uppgår totalt till cirka 340 000 kvm, varav kontor utgör cirka 160 000 kvm. I ovanstående karta över Malmö finns 25 kontorsfastigheter markerade. De markerades uthyrbara yta består till minst hälften av kommersiella lokaler och minst hälften av den kommersiella delen, undantaget garage, utgörs av kontorslokaler.

Som synes har Vasakronan lokaliseringmässigt ett kontorsbestånd som är mycket koncentrerat till de mest centrala delarna av Malmö, i ett stråk mellan Stortorget till Gustav Adolfs torg och vidare mot Triangeln.

Vasakronan har sedan år 1997 kraftigt ökat sitt fastighetsbestånd i Malmö. Detta har främst skett genom att år 1997 köpa fastighetsbolaget Gotic AB, vilka ägde ett stort antal fastigheter i centrala Malmö.

Under de senaste åren har Vasakronan geografiskt breddat sitt kontorsbestånd genom att köpa två fastigheter i Inre hamnen; Bylgia 1 (förvärvat 1999) med ca 8 290 kvm kontor, samt Sirius 1 (förvärvat 2001) med ca 7 860 kvm kontor. Dessutom köpte Vasakronan fastigheten Bilén 6 (förvärvat 2001) i Västra hamnen, vilken är uppförd under år 2000 och inrymmer ca 5 700 kvm kontor. Dessa tre fastigheter i Inre- och Västra hamnen är markerade med pilar i ovanstående karta.

5.7 Wihlborgs Fastigheter AB



Figur 5.7; Kartillustration av Wihlborgs kontorsbestånd i Malmö

Wihlborgs fastighetsinnehav i Malmö uppgår totalt till cirka 460 000 kvm, varav kontor utgör cirka 190 000 kvm. I ovanstående karta över Malmö är 29 kontorsfastigheter markerade. De markerades uthyrbara area består till minst hälften av kommersiella lokaler och minst hälften av den kommersiella delen utgörs av kontor.

Som synes har Wihlborgs lokaliseringmässigt ett relativt utspritt ägande av kontorsfastigheter, men ändå förhållandevis fokuserat i en korridor från Västra hamnen, Gamla staden och upp mot Möllevångstorget .

På senare tid har Wihlborgs visat ett stort intresse för Västra hamnen. Under åren 2000 och 2001 lät de i detta område uppföra två större kontorsbyggnader. Den ena byggnaden, markerad med 1 i ovanstående karta, är på cirka 12 000 kvadratmeter och hyrs av IT-konsultföretaget Sigma. Den andra byggnaden, markerad med 2, är på cirka 4 500 kvadratmeter och har konsultföretaget Tyréns som hyresgäst. Wihlborgs är sedan några år även aktiva med att utveckla den gamla Ubåtshallen till utbildnings och kontorslokaler, markerad med 3 i ovanstående karta. Dessutom påbörjade man i oktober år 2002 byggandet av ett kontorshus på totalt 13 500 kvadratmeter i Västra hamnen och där Telia skall hyra cirka 12 000 kvadratmeter, markerad med 4 ovan. Invigning beräknas kunna ske våren år 2004.

5.8 Sammanfattning och analys av beståndsförändringar

De ovanstående företagen har affärsidéer och investeringsstrategier som sinsemellan kan skilja sig kraftigt åt, vilket innebär att de väljer att satsa på olika typer av kontorsfastigheter och i olika lägen. Detta gör det svårt att direkt jämföra de olika fastighetsägarna och deras kontorsbestånd och de förändringar som skett. Nedan följer dock några iakttagelser av deras val av kontorslokaliseringar.

Några av bolagen har visat ett tydligt intresse för Västra hamnen. Detta gäller främst Wihlborgs som de senaste åren låtit uppföra eller bygga om ett antal större kontorsbyggnader i området. Detta är inte så överraskande med tanke på företagets strategi att utveckla projektfastigheter. Intressantare är att Vasakronan, som länge varit starkt koncentrerade till Gamla staden och Triangeln, har lyft blickarna mot Västra hamnen och investerat i en nybyggd fastighet. En frågeställning att ta med sig till intervjuerna i nästa avsnitt är varför inte fler av de studerade bolagen har valt att utveckla eller köpa fastigheter i Västra hamnen?

Även i Inre hamnen noteras en ökad aktivitet och ett stigande intresse från några av fastighetsägarna. Detta gäller främst Vasakronan som under de senaste åren köpt två större kontorsbyggnader i området. Även Stena Fastigheter, som länge haft fokus främst på Gamla staden, köpte under år 2001 en kontorsfastighet i Inre hamnen.

Förutom att Skandia fastigheter (Diligentia) under de senaste åren låtit uppföra en byggnad åt Malmö högskola på Universitetsholmen så är ägandet och aktiviteten bland de intervjuade fastighetsägarna mycket lågt i detta område. Kan en förklaring till detta vara att området inte bedöms vara tillräckligt intressant? Detta är ytterligare en frågeställning att ta med till intervjuerna i nästa avsnitt.

Drott som under de senaste sex åren varit mycket aktiva köpare av större bestånd har i princip inte köpt någonting de senaste åren och äger ingenting i områden som Västra och Inre hamnen eller på Universitetsholmen. Vad kan det bero på att de inte valt att satsa på dessa områden? Däremot, till skillnad från de övriga, äger de en större andel kontorsfastigheter i området Limhamn och köpte under år 2002 ytterligare en större byggnad där.

Kungsleden och Briggen har stora andelar av sina respektive kontorsbestånd i nära anslutning till kommunikationsleder och oftast utanför centrala Malmö. Briggen har de senaste åren främst valt att i dessa lägen bygga om tidigare industribyggnader till att inrymma moderna kontorslokaler. Detta är inte direkt överraskande med tanke på att en stor del av deras affärsidé är just detta. Något överraskande är dock att de inte varit aktiva i ett område som Västra hamnen, vilket annars borde kunna passa dem. Kungsleden fokuserar främst på att uppnå vissa avkastningskrav och har därför inte kunnat investera i de mest centrala delarna. Deras köp av ett relativt stort antal kontorsfastigheter i till exempel området Jägersro bör antyda att de har en förväntan om att dessa kommunikationslägen skall kunna ge de höga och övertiden stabila avkastningar som de strävar efter.

Vilka tankar om Malmös framtida kontorsmarknad och de faktorer som påverkar den har de studerade bolagen egentligen? Detta är något som behandlas i nästkommande kapitel, Sammanfattning och analys.

6. Sammanfattning och analys

Detta kapitel har för avsikt att föra fram argument och framtidstankar från de intervjuade, ställa skilda uppfattningar mot varandra, samt att med kopplingar till Litteratur- och Malmökapitlet ifrågasätta och analysera. Fokus i detta kapitel är att analysera Malmös kontorsmarknad under de kommande tio åren. Inget ställningstagande kommer däremot att göras om vad som är mest troligt. I stället syftar det till att ge läsaren en egen möjlighet att analysera de olika argumenten och framtidsscenarioerna. Nästa kapitel, Slutsatser, kommer däremot lyfta fram det mest troliga scenariot.

Ett första och generellt konstaterande är att alla de intervjuade har uppfattningar och tankar som stämmer överens med de strategier deras respektive företag har. De som representerar företag med ett koncentrerat ägande i centrala Malmö för fram argument med goda framtidsutsikter för denna kontorslokalisering. På samma sätt för de intervjuade vars företag äger mer perifera kontorsfastigheter fram dessa lokaliseringars relativa konkurrenskraft. Denna överrensstämmelse är att vänta då merparten av de intervjuade är personer med högre befattningar, vars visioner indirekt visar sig i bolagets strategier.

Vad som däremot överraskade något var att alla de intervjuades uppfattning om Malmös generella stadsstruktur, vad avser kontorslokaliseringar, var densamma som den de ansåg att det bolag de representerade hade. De med ett i Malmö geografiskt utspritt bestånd uppfattade alltså även den generella strukturen som utspridd medan de med ett koncentrerat bestånd ansåg den generella vara koncentrerad. Vad denna skillnad i hur de uppfattar den generella strukturen beror på är svårt att förklara. Troligtvis är en av förklaringarna att begreppen utspridd och koncentrerad kan ha olika personliga innebörd beroende på vad de intervjuade relaterar till.

I nedanstående analyser kommer fokus att ligga på hur Malmös kontorslokalisering har och kommer till att påverkas då stads- och näringslivsstrukturen förändras och hur vissa områden på grund av detta kan komma till att öka eller minska i attraktivitet. Värt att ha i tankarna vid en läsning av detta kapitel är att olika uppfattningar inte nödvändigtvis behöver utesluta varandra. Det kan till exempel vara attraktivt att investera i kontorsfastigheter både i CBD, periferin och i andra områden, beroende på vad respektive bolag är duktigast på.

6.1 Förändrad stadsstrukturens påverkan på olika kontorslokaliseringar

En kontorslokaliseringens tillgänglighet är av stor betydelse för dess attraktivitet, vilket påverkar densiteten av kontor och hyresnivåerna. Ball m.fl. (1998) delar, som tidigare nämnts i litteraturkapitlet, in tillgängligheten i två delar varav den ena är generell tillgänglighet. Detta avser närheten till transportstrukturen och enligt Ball m.fl. (1998) ökar oftast hyresnivåerna markant i nära anslutning till större radiella vägar och nära tåg- och tunnelbanestationer. Enligt DiPasquale & Wheaton, (1996) krävs det större förändringar i det omkringliggande området på grund av exempelvis nya motorvägar, tåg- eller tunnelbanestationer för att den relativa tillgängligheten och därmed den relativa attraktiviteten skall förändras något märkbart.

Det kan konstateras att byggandet av Öresundbron, Yttre Ringvägen, utvecklandet av stadsdelen Västra hamnen och planerna på Citytunneln är av sådan karaktär att de relativa förhållandena har och kommer att förändras för olika kontorslokaliseringar inom Malmö. Denna förändring bör till stor del bero på hur olika kontorslokaliseringar i Malmö är belägna i förhållande till dessa stadsstrukturella förändringar.

Vad avser Öresundbron och Yttre Ringvägens påverkan menar alla de intervjuade att området mellan de båda Ringvägarna både har och kommer till att bli attraktivt även för kontorslokaliseringar. Detta på grund av den kraftigt förbättrade tillgängligheten att nå området med bil, närheten till Kastrups flygplats, samt att dessa lokaliseringar kan erbjuda de anställda goda parkeringsmöjligheter. De områden som specifikt lyfts fram är Fosie, Jägersro och till viss del Limhamn. De intervjuade som främst har satsat på dessa lokaliseringar är Kungsleden som nyligen köpt mycket i Fosie och Jägersro, samt Drott som äger en hel del kontorsfastigheter i Limhamn. Briggen har satsat på att utveckla exempelvis gamla Strumpfabriken för dess närhet till större gator för vidare transport till Ringvägarna.

Peter Strand, Drott, har noterat att allt fler stora företag som en direkt följd av bron vill lägga sig nära brofästet i till exempel Limhamn. Eskil Lindnér, Kungsleden, menar att en stor andel kontorsföretag allt mer prioriterar närheten till motorvägar, bron, Kastrup och Sturup framför något annat. Mia Ståhl, Skandia Fastigheter, tror att det främst är lägre hyror som lockar företag att etablera sig utanför centrala Malmö. Hon tror dock att en allt mer avgörande faktor även är att anställda i allt högre grad har börjat föredra lägen där det går att parkera bilen utan större problem. Enligt Ståhl var det för några år sedan flera företag som valde att flytta från periferin till mer centrala delar medan företag i nuläget till stor del väljer att sitta kvar i Malmös yttre delar. En anledning till detta är troligtvis att de yttre delarna de senaste åren har fått en bättre tillgänglighet, samt att de senaste årens lågkonjunktur inneburit att flera företag inte har råd att betala de höga hyrorna i centrum. Mia Ståhl påpekar att de nyligen sålt kontorsfastigheter i Fosie till Kungsleden, med tidigare höga vakanser men som nu i stort sett är helt uthyrda.

Bertil Engström, Wihlborgs, menar att olika kontorsområdets framtida konkurrenskraft helt är beroende av dess kommunikationsmöjligheter och tillgänglighet till Ringvägarna och tågförbindelser. Kjell Åkesson, Stena Fastigheter, är däremot tveksam till att de perifera delarna, trots sin förbättrade tillgänglighet, kan komma till att bli riktigt attraktiva kontorslokaliseringar. Han anser att dessa områdes avsaknad av närservice och restauranger gör att det för flertalet företag inte är något alternativ till centrum.

En annan stor stadsstrukturell förändring är den satsning och den fokusering som skett på Västra hamnen för att utveckla detta från ett industriområde till ett område för bostäder och kontor. Detta har skapat den unika möjligheten för Malmö att återigen börja utvecklas kring hamnen som staden en gång gjorde. Flera av de intervjuade framhäver det faktum att en kommande möjlighet att ha kontor med havsutsikt, vilket i stort sett inte varit möjligt tidigare, kommer att påverka hela Malmös kontorsmarknad. Andreas Meyer, Vasakronan, lyfter fram detta genom att konstatera att dessa förutsättningar till havsutsikt men ändå närhet till staden kommer till att göra Västra hamnen till Malmös bästa kontorsläge. Vasakronan har de senaste åren gjort en del större investeringar i kontorsfastigheter i Västra och Inre hamnen.

Samtliga intervjuade utom Peter Strand, Drott, och Eskil Lindnér, Kungsleden, tror starkt på Västra Hamnen som ett inom kort kommande mycket attraktivt läge för kontorslokaliseringar. Strand menar att Västra hamnen under lång tid avståndsmässigt kommer vara för långt bort

och brista i tillgången av närservice för att kunna bli riktigt attraktivt. Lindnér är starkare i sin reservation och menar att Västra hamnen och området kring högskolan är åt fel håll. Han menar i stället att det är området öster om Centralstationen och Slagthuset som kommer att utvecklas starkt. Kungsleden äger kontorsfastigheter i östra utkanten av detta område och för tillfället utgörs området mellan Slagthuset och deras fastigheter främst av förhållandevis nedslitna lagerbyggnader. För 10 år sedan trodde Lindnér att detta område fram tills nu skulle ha utvecklats till ett område med moderna kontorsbyggnader. Detta har ännu inte hänt, däremot tror han att detta kommer att ske inom det kommande tio åren då tillgängligheten och närheten till centrala Malmö är betydligt bättre än i Västra hamnen.

Den reservation samtliga av de intervjuade har vad avser Västra hamnen är att området under lång tid kommer att störas av byggverksamhet. Bengt Arne Johansson, Briggen, menar att risken att få missnöjda hyresgäster på grund av störningar de närmsta åren är så stor att de avvaktar med att investera i detta område, trots att de på sikt tror mycket på Västra hamnen.

Det område som alla de intervjuade är överens om att det inom kort, på grund av de stadsstrukturella förändringar som sker, kommer till att bli ett av Malmös absolut attraktivaste kontorslägen är på båda sidor om Inre hamnen. Detta utgörs av området kring Centralstationen och Hjälmarekajen. Tillgänglighetsförbättringen för detta område till följd av en ombyggnad av Centralstationen och en planerad underjordisk Citytunnelstation kommer avsevärt att förbättra detta områdes relativa attraktionskraft. Flera av de intervjuade påpekar dock att antalet lunchrestauranger fortfarande är bristfälligt. Mia Ståhl, Skandia Fastigheter, som vid tillfället för intervjun hade sitt kontor i Inre hamnen, menade att detta var en stor nackdel för området. Hon hade dock uppmärksammat en ökning och trodde att det inom kort skulle startas upp fler i takt med att antalet arbetstillfällen ökade i området.

Vad avser jättestämman med den planerade Citytunneln är de intervjuade överens om att det kraftigt kommer påverka kontorsmarknaden i Malmö. Litteraturen (*Book & Eskilsson, 2001*) framhäver det faktum att en tunnelbana oftast har en centraliserande effekt på stadsstrukturen och lokaliseringen av kontor genom att ge stadens centrala delar en ökad tillgänglighet. Detta verkar överrensstämma med samtliga intervjuades uppfattningar som menar att Citytunneln kommer att förbättra tillgängligheten och därmed attraktiviteten för främst centrum. Andreas Meyer, Vasakronan, menar att kring varje station kommer det skapas ett A-läge med en radie på cirka 500 meter. Bertil Engström, Wahlborgs, menar att de som arbetar i Malmö länge varit bortskämda med att bilen skall med in i staden och ner i ett garage i närheten av kontoret. Då detta troligtvis kommer bli allt svårare i framtiden tror han att de lägen som kommer att kunna nås med en Citytunnel bör utvecklas extra kraftigt. Eskil Lindnér, Kungsleden, påpekar att danska företag som har börjat etablera filialkontor i Malmö föredrar att vara lokaliserade så nära de kommande Citytunnelstationerna som möjligt, för att snabbt kunna resa till Kastrup och Köpenhamn.

Att notera är att ingen av de intervjuade säger sig ha märkt av att befintliga hyresgäster i någon större omfattning har börjat höra av sig för att flytta till lägen som på grund av den förändrade stadsstrukturen kan erbjuda en bättre tillgänglighet. Något överraskande är det ingen av de intervjuade, förutom Vasakronan som investerat i några kontorsfastigheter i Inre hamnen, som säger sig ha gjort eller inom en snar framtid planerar att genomföra några investeringar i nära anslutning till de kommande Citytunnelstationerna. Kjell Åkesson, Stena Fastigheter, anser det svårt att redan nu kunna se vad en Citytunnel kommer att innebära för olika kontorslokaliseringar i Malmö. Peter Strand, Drott, förklarar med viss besvikelse att de tyvärr inte äger några kontorsfastigheter i Inre hamnen eller på Universitetsholmen, men att

de gärna hade gjort det. Han tillägger att de väntar på rätt köpetillfälle. Även Bengt Arne Johansson, Briggen, uttrycker sin försiktighet med att de väljer att vänta cirka 5-10 år innan de investerar i områden som de tror kommer påverkas positivt av en Citytunnel.

Sammanfattningsvis har samtliga intervjuade höga förväntningar om hur Citytunneln kan komma till att påverka närliggande områden, men de väljer alla att avvakta tills dess att den är färdigbyggd.

6.2 Förändrat näringslivs påverkan på olika kontorslokaliseringar

6.2.1 Var är olika verksamheter lokaliserade?

Enligt de intervjuade är det främst advokat-, revisions-, reklam- och finansverksamheter som finns lokaliserade i äldre kontorsfastigheter i Gamla staden, främst kring Stortorget och Gustav Adolfs torg. Bengt Arne Johansson, Briggen, säger dock sig ha noterat att allt fler av dessa även har börjat att söka sig ut från de mest centrala delarna av Malmö.

De verksamheter som de senaste åren valt att lokalisera sig i Västra hamnen är främst inom IT-, tele- och datakommunikation. Enligt de intervjuade har etableringarna i Västra hamnen dominerats av stora företag, vilka oftast som ensam hyresgäst hyr en större nybyggd eller ombyggd kontorsfastighet. Några av de intervjuade berättade att de förlorat hyresgäster, som tidigare varit utspridda i ett flertal lokaler i hela Malmö, men som valt att samla alla sina verksamheter till en större kontorsfastighet i Västra hamnen.

Som väntat är det främst kontorsverksamheter som säljare och inom logistik och så vidare, vilka är ute och kör mycket som främst föredrar lokaliseringar nära Ringvägarna.

6.2.2 Vilka verksamheter väljer Malmö?

Malmö har, som berättats i kapitel 4, de senaste årtiondena genomgått en kraftig omvandling från en utpräglad industristad till att alltmer domineras av företag inom service-, informations- och kunskapsverksamheter. Utan denna kraftiga övergång som Malmö har genomgått så hade enligt Mia Ståhl, Skandia Fastigheter, inte områden såsom Västra och Inre hamnen börjat utvecklas. Enligt Englund (2002) i kapitel 4 har främst antalet nyetableringar inom IT och finans ökat i Malmö. Samtliga intervjuade anser dock att detta kraftigt har avstannat. De intervjuade tror dock att detta enbart beror på det allmänna ekonomiska läget i världen och Sverige och att ingen förklaring går att finna i att Malmö inte skulle vara tillräckligt intressant för denna typ av verksamheter.

Kapitel 3, Litteraturgenomgång, lyfter fram vikten av att analysera vilka typer av företag som kommer att lockas till en stad i framtiden för att avgöra vad som kommer efterfrågas. Enligt Ball m.fl. (1998) är det främst de mest kvalificerade kontorsverksamheterna som lockas till stadens mest centrala delar, medan de mer rutinmässiga väljer lokaliseringar i stadens utkanter. En intressant fråga är då om den tidigare industristaden Malmö främst kommer attrahera de kvalificerade eller de mer rutinmässiga företagen. I kapitel 3 menar Hall (2001) att mycket tyder på att tidigare industristäder främst har lockat och kommer att locka service- och kunskapsverksamheter som är mer rutinmässiga och avsedda för arbetskraft med lägre kompetens. Hall anser vidare att de kvalificerade verksamheter som dock väljer att etablera sig i tidigare industristäder troligtvis kommer lokaliseras i stadens perifera delar och inte i innerstaden.

Kan det kanske bli så att de kvalificerade verksamheter som vill vara lokaliserade i Öresundregionen likväl kan betala något högre hyror och enbart ha ett kontor i centrala Köpenhamn. En del av de intervjuade anser dock att många internationella företag med kvalificerad arbetskraft kan komma att ha ett kontor i centrala Köpenhamn och ett i Malmö. På så sätt kan de ha en fot inne i två länders marknader, men samtidigt ha nära mellan kontoren. Mia Ståhl, Skandia fastigheter, tror dock att Malmö i konkurrens med Köpenhamn främst kommer attrahera verksamheter inom logistik samt mindre kvalificerade verksamheter, genom att kunna erbjuda lägre hyror. Eskil Lindnér, Kungsleden, uttrycker sig än starkare och tror att kvalificerade och kapitalstarka verksamheter endast kommer att vara lokaliserade i Köpenhamn och inte i Malmö. Han tror att detta bör påverka Malmös mest centrala delar negativt eftersom det främst är denna typ av verksamheter som efterfrågar dessa lägen och är villiga att betala en högre hyra.

Kjell Åkesson, Stena Fastigheter, har en åsikt belägen mellan de som starkt tror att Malmö i framtiden kommer att vara ett intressant alternativ för kvalificerade företag och de som tror att dessa helt kommer att slukas upp av Köpenhamn. Han anser att det främst är mindre och medelstora svenska företag som kommer attraheras till centrala Malmö och att Köpenhamn både av kostnadsmässiga och osäkerhetsmässiga skäl inte kommer att vara ett alternativ för dessa. Englund (2002), konsult på Malmö kommuns Näringslivskontor, nämner i Kapitel 4 att det främst är mindre företag inom kvalificerade verksamheter som den senaste tiden har etablerats i Malmö. Han anser att detta har ökat intresset och därmed densiteten av kontorslokaliseringar i centrala Malmö.

Englund ser en trend att antalet företag som inte är direkt beroende av den lokala Malmömarknaden har ökat. I kapitel 3, Litteraturgenomgång, menar Carn m.fl. (1988) att dessa företag är mer flexibla i sina val av kontorslokaliseringar. Trots detta har de oftast en stark uppfattning om var de vill vara lokaliserade och efterfrågar närhet till exempelvis flygplatser, tunnelbanor, motorvägar, lokaliseringar med hög prestige, samt närhet till närrelaterade affärsverksamheter. Ingen av de intervjuade anser dock att andelen har ökat som efterfrågar centrala lägen kring exempelvis Stortorget på grund av prestige och status. Samtliga intervjuade nämner dock att allt fler av deras hyresgäster har börjat tänka på hur de är lokaliserade i förhållande till andra behövda eller närrelaterade verksamheter. Detta behandlas vidare i avsnittet klusterbildning nedan.

6.2.3 Tillväxt

Oavsett vilken ståndpunkt de intervjuade hade enligt ovan om vilka verksamheter som kommer lockas till Malmö och vilka som väljer Köpenhamn, så ansågs en framtida ökad integration som positiv för Malmös kontorsmarknad. Om inflödet av företag ökar till hela Öresundsregionen så kommer, trots att Köpenhamn är den främste dragaren, intressanta verksamheter även att lokaliseras i Malmö. Samtliga intervjuade ser ljus på Malmös ekonomiska utveckling de kommande tio åren och tror att integrationen med Köpenhamn och den nystartade högskolan kommer att vara av stor betydelse för stadens ekonomiska utveckling. Bengt Arne Johansson, Briggen, menar att de som främst kommer flytta till Malmö är i åldern 20 till 30 år, vilka utbildar sig till kvalificerade yrken. Då en stor del av dessa även efter sina avslutade studier kommer att bo kvar i Malmö anser Bengt Arne Johansson att detta successivt bör öka efterfrågan av kontorslokaler.

Flertalet av de intervjuade tror dock att det kommer ta tid innan högskolan och integrationen kan ge ett positivt tillskott till företagandet och därmed även till kontorshyresmarknaden. Peter Strand, Drott, påpekar att tillskottet av nya företag är alldeles för lågt för att i nuläget

kunna se helt positivt på Malmös framtida kontorsmarknad. Strand anser att det kan behöva byggas kontorsfastigheter mer spekulativt i Malmö för att lättare locka hit nyetableringar, istället för att de större som väljer Malmö skall behöva vänta tills dess att en byggnad är färdigställd. Detta argument kan ställas mot att Englund (2002) i kapitel 4 menar att det är relativt lätt för större företag att hitta kontorslokaler i Malmö.

Alla de intervjuade anser att en nackdel för Malmös tillväxt är att det byggs för lite bostäder. Samtliga påpekar att Malmö stad för att kunna locka hit företag eller för att få befintliga att expandera måste kunna erbjuda det anställda det boende som de önskar.

6.2.4 Hyresgästers förändrade efterfrågan

Ingen av de sju intervjuade fastighetsägarna upplever att en ny typ av verksamheter, som efterfrågar nya sorters lokaler, har börjat höra av sig till dem. Däremot anser de att trenden tydligt pekar på att hyresgäster i allt större omfattning har börjat efterfråga alltmer yteffektiva och rationella lokaler, med möjlighet för olika former av mer eller mindre renodlade kontorslandskap. Enligt Kjell Åkesson, Stena Fastigheter, är hyresgäster nuförtiden mer intresserade av vad de kan få ut ur lokalerna och funderar mer på hyreskostnaden per anställd än per kvadratmeter. Enligt Eskil Lindnér finns det för tillfället ett stort antal kontorslokaler vakanta i Gamla staden på grund av att de är orationella. Han menar att det kan sitta en advokat där i några år, men när de sedan flyttar därifrån är det oftast mycket svårt att hyra ut lokalen till någon annan.

Företag är enligt de intervjuade även mer intresserade av att betala för kvalitet, men inte för flärd. De anställdas kontorsmiljö har enligt samtliga intervjuade blivit allt viktigare för företag och fått dem att betala mer för lokaler med hög kvalitet vad avser ljus, ventilation och kyla. Enligt Bertil Engström, Wihlborgs, har arbetsmiljön blivit allt viktigare för företag för att de skall kunna locka till sig intressanta medarbetare. Han menar att detta främst gäller företag med anställda som har högre löner, vilka enligt honom ställer högre krav på sin arbetsmiljö. Bertil Engström framhäver att det är just detta som håller på att ske med Malmös näringsliv, det vill säga att denna typ av verksamheter ökar. Han anser att detta de senaste åren tvingat fram renoveringar och upprustningar av centrala kontorsfastigheter och ökat kvalitén på utbudet.

Mia Ståhl, Skandia fastigheter, säger sig ha noterat att deras kontorshyresgäster allt mer har börjat efterfråga egenskaper i närområdet, såsom restauranger, vilket hon upplever vara en brist i många nya kontorsområden såsom Västra och Inre hamnen. Peter Strand, Drott, anser att de flesta företag nuförtiden inte lockas till de mest centrala lägena i Malmö på grund av behovet av kundnärlighet utan för att de anställda skall ha nära till service. Andreas Meyer, Vasakronan, säger sig ha noterat att företag alltmer i sina argument för att vara lokaliserade i Malmös centralaste delar för fram att de gör det för att kunna attrahera personal.

Enligt Bengt Arne Johansson, Briggen, kan det vara mycket svårt att hyra ut kontorslokaler i Malmö om de som fastighetsägare inte kan erbjuda goda parkeringsmöjligheter. Han menar att det faktum att vissa hyresgäster allt oftare nästan kräver parkeringsmöjligheter för sina anställda är en stor nackdel för till exempel Gamla staden, där det är betydligt svårare att kunna tillmötesgå detta behov.

Bertil Engström, Wihlborgs, säger sig ha märkt av en trend hos nyetablerade företag i Malmö att de alltmer har lockats hit på grund av närheten till Kastrups flygplats. Eskil Lindnér är inne på samma linje och säger sig ha noterat en ökad efterfrågan från danska företag att etablera

sig i Malmö. Han menar att det beror på att de i Malmö kan få betydligt lägre hyror och i vissa fall vara lokaliserade närmre Kastrup än om de valt att vara lokaliserade i Köpenhamn. Eskil menar att dessa danska företag därför främst är intresserade av kommunikationslägen och oftast är helt ointresserade av statuslägen i Malmös mest centrala delar.

6.2.5 Nya organisationsformer

I Kapitel 3 tar Ball m.fl. (1998) upp det faktum att sättet att organisera företag mot mer teamwork och plattare organisationer har ökat efterfrågan av lokaler i form av kontorslandskap och kontorshotell för att effektivare och flexibla kunna nyttja sina lokaler. Alla de intervjuade säger sig ha noterat denna trend i Malmö de senaste åren, vilket har inneburit att en stor del av de kontorsfastigheter som byggts i Malmö de senaste åren har haft karaktären av mer eller mindre kontorslandskap. Ett stort antal befintliga kontorsfastigheter har även byggts om och öppnats upp som kontorslandskap. Flertalet av de intervjuade menar att detta går att genomföra även i äldre kontorsfastigheter, men att det oftast är mycket kostsamt. Flertalet av de intervjuade anser dock att den kraftiga trenden för renodlade kontorslandskap har avstannat något det senaste året.

6.2.6 Klusterbildning

I Litteraturkapitlet menar Porter (1998) att företag, ofta inom samma bransch, alltmer har börjat lokalisera sig i samma geografiska område, i ett så kallat kluster, för att dra nytta av varandra. Enligt Balls m.fl. (1998) indelning av tillgänglighet i kapitel 3 är detta att se som speciell tillgänglighet, vilket innefattar företagets verksamhet och dess förhållande till andra företag. De menar att detta har en stor inverkan på attraktiviteten och hyresnivåerna i dessa områden.

Flertalet av de intervjuade lyfte fram denna förmåga till klusterbildning som en alltmer avgörande faktor för företag vid deras val av lokalisering i Malmö. De nämner då främst Västra hamnen, som ett möjligt framtida kluster för främst verksamheter inom IT, Telecom och data. De flesta av de intervjuade anser att detta kluster i framtiden bör kunna skapa en positiv spiral och successivt locka till sig allt fler företag, vilket på sikt bör höja hyresnivåerna i Västra hamnen. Peter Strand, Drott, uttrycker detta genom att säga att Västra hamnen främst kommer att locka till sig företag som söker synergier genom närhet till likartade verksamheter inom till exempel IT och tele. Andreas Meyer, Vasakronan, menar på samma sätt att det oftast blir lite av att följa John och att så länge varit fallet för till exempel advokater kring Stortorget och för företag inom reklam och media kring Lilla torg.

I kapitel 4 framgår att en tanke med området Medeon, i närheten av Malmö allmänna sjukhus (MAS), var att utveckla detta till ett kluster inom läkemedel och biomedicin, liknade Ideon i Lund. Något överraskande var det ingen av de intervjuade som nämnde Medeon som ett framtida attraktivt kluster för kontorslokaliseringar. Detta torde tyda på att förväntningarna är låga att detta område i framtiden skall kunna skapa ett kluster och bli en attraktiv kontorslokalisering. Möjligtvis är konkurrensen med Lund alltför hård inom läkemedel och biomedicin.

6.3 Den relativa attraktiviteten av olika lokaliseringar

Litteraturen i kapitel 3 lyfter fram det faktum att det oftast råder konkurrens mellan en stads olika kontorsnoder. Denna ständiga konkurrens resulterar i att förändringar i en stads byggnads-, infra- eller näringslivsstruktur kan komma till att påverka olika lokaliseringar på sådant sätt att den relativa attraktiviteten mellan dem förändras.

Från Kapitel 4 om Malmö samt ur de genomförda intervjuerna framgår det att Malmös kontorsmarknad förhållandevis länge varit fokuserad till Gamla staden. De intervjuade har skilda uppfattningar om huruvida Malmö i nuläget har en centraliserad, flerkärnig, korridorbaserad eller utspridd struktur vad avser kontorslokaliseringar. Litteraturkapitlet hänvisar till ett antal forskare och studier i främst USA och Storbritannien som menar att kontorsarbetsplatserna den senaste tiden har decentraliserats och skapat en alltmer flerkärnig stad, se bildillustration sidan 22.

Hur kommer då den relativa attraktiviteten mellan olika kontorslokaliseringar inom Malmö att vara de kommande tio åren? Ur de intervjuer som genomförts har det framkommit att de mest intressanta noderna att ställa mot varandra i en jämförelse är nuvarande CBD (Central Business District, det vill säga Gamla staden och delvis upp mot Triangeln), Västra och Inre hamnen och Universitetsholmen, samt noder med god tillgänglighet i närheten av Ringvägarna.

6.3.1 Gamla staden och Triangeln

Samtliga intervjuade menar att Gamla staden och till viss del även området mot Triangeln under lång tid varit Malmös CBD och överlägset mest attraktiva kontorslokalisering. De intervjuade är överens om att CBD vad avser kontor successivt har förskjutits bort från Triangeln och ner mot Stortorget, samt under de senaste åren även över kanalen kring Inre hamnen. Flertalet av de intervjuade tror att denna utveckling kommer att fortsätta, vissa med reservation att en Citytunnelstation vid Triangeln åter kan öka intresset för detta område. Peter Strand, Drott, och Eskil Lindnér, Kungsleden, tror dock inte alls på Triangeln som en framtida attraktiv kontorslokalisering. De anser att området endast kommer utvecklas till ett starkt handelsområde, medan efterfrågan på kontor alltmer kommer dras ner mot Centralstationen. Andreas Meyer, Vasakronan, tror dock starkt på Triangeln som ett framtida mycket attraktivt kontorsläge med en kommande Citytunnelstation och som en del av ett korridorsstråk från Västra och Inre hamnen.

Alla de intervjuade anser att Malmös CBD, främst Gamla staden, under de senaste tio åren successivt blivit allt mer attraktivt. De intervjuades åsikter skiljer sig dock kraftigt åt vad avser synen på framtiden. Vissa tror att det kommer bli alltmer attraktivt, andra säger sig kunna se tecken på att det börjar försvagas medan andra menar att dess attraktivitet kommer att vara oförändrad. Peter Strand, Drott, anser att Baltzar City kommer till att betyda mer för nuvarande CBD än vad många tror. Han anser att området mellan Gustav Adolfs torg och Stortorget i framtiden kommer bli ett än tydligare och starkare Businessområde. Kjell Åkesson, Stena Fastigheter, anser att nuvarande CBD är överlägset vad avser att kunna erbjuda de anställda ett mervärde med närliggande service och restauranger. Han anser att dessa egenskaper kommer att göra området än mer attraktivt i framtiden. Andreas Meyer uttrycker sig kraftfullare och menar att en överlevnadsfråga för att locka nyetableringar till Malmö är att ha ett starkt och centrerat CBD.

Bengt Arne Johansson, Briggen, och Eskil Lindnér, Kungsleden, anser sig däremot kunna se tydliga tecken på att CBD börjar försvagas med höga vakanser som följd. De tror på en framtida mer utspridd struktur av kontorslokaliseringar där allt fler företag börjar prioritera lägre hyror, bättre tillgänglighet med bil och goda parkeringsmöjligheter.

Samtliga intervjuade utom Bertil Engström, Wihlborgs, menar att den östra delen av Gamla staden, området kring Caroli city och Drottningtorget, samt bort mot Värnhem kommer att minska i attraktivitet. Mia Ståhl, Skandia Fastigheter, uttrycker sig kraftfullt och anser att området kring Värnhem har blivit ett C-läge för kontor. Peter Strand, Drott, menar att det i nuläget finns flera kontorsfastigheter till salu kring Värnhem och Östervärn, vilket tyder på låga förväntningar om framtiden. Bertil Engström, Wihlborgs, anser dock att området kan få ett uppsving och med tiden växa samman med nuvarande CBD i Gamla staden. Han tror att CBD istället för att bli starkare kommer till att breddas. Övriga intervjuade argumenterar dock för en utveckling av CBD på längden snarare än på bredden.

En intressant skillnad mellan de intervjuades åsikter var om Västra och Inre hamnen skulle utgöra ett komplement eller starkt konkurrera med nuvarande CBD i Gamla staden. Mia Ståhl, Skandia, anser att Inre och Västra hamnen mer är ett komplement och en utveckling av centrum snarare än en utspridning. Hon menar att om Västra hamnen utvecklas positivt så kommer fler företag till staden, vilket bör leda till en ökad efterfrågan även i nuvarande CBD. Andreas Meyer, Vasakronan, tror även han på ett komplement eftersom Västra hamnen främst kommer attrahera stora verksamheter, vilka önskar hyra lokalytor som ändå inte går att erbjuda i Gamla staden. Bertil Engström, Wihlborgs, tror även han på ett komplement med argumentet att Västra hamnen främst kommer locka till sig nyetableringar. Drotts Peter Strand anser även han att det bör bli ett komplement eftersom Gamla staden och Västra hamnen kommer attrahera olika typer av företag. Han menar att Gamla staden även fortsättningsvis kommer locka till sig mindre företag såsom advokater och finansiella verksamheter medan Västra hamnen kommer attrahera företag inom IT, data och Telecom.

Kjell Åkesson, Stena Fastigheter, anser trots sin övertygelse om nuvarande CBD:s mervärde att Västra hamnen kan komma att konkurrera om det inte sker en ökad tillväxt av företag i Malmö. Eskil Lindnér, Kungsleden, tror dock att Inre och Västra hamnen kommer att utgöra ett allvarligt hot mot nuvarande CBD och leda till en utdragning och förskjutning av CBD.

Ovanstående argument att Inre och Västra hamnen främst kommer attrahera en annan typ av företag än Gamla staden kan ställas mot det som redovisas under näringslivsförändringar i kapitel 4. Flertalet av de företag som har etablerat eller kommer att etablera sig i Västra hamnen är stora företag som tidigare har haft ett flertal mindre lokaler utspridda i Gamla staden, såsom exempelvis Sigma och Telia. En del av de intervjuade säger sig även ha drabbats negativt när dessa större företag lämnat ett antal mindre lokaler i Gamla staden.

Cirka hälften av de intervjuade anser att företags ökade efterfrågan av flexibla och yteffektiva kontorslokaler är ett hot mot Gamla staden, vars äldre fastigheter är svårare att anpassa till dessa nya behov. Den andra hälften anser att den typ av företag, ofta advokater, som efterfrågar lokaler i Gamla staden till viss del föredrar dessa äldre och ibland orationella lokaler. Detta sista argument kan ställas mot det faktum som framkommer i kapitel 4 att vakanserna ökat kraftigt främst i äldre och orationella kontorsfastigheter i Gamla staden. En annan intressant uppgift som framkom i kapitel 4 är att en stor del av de hyresgäster som valt nybyggda Baltzar City, med moderna och rationella lokaler, är just advokatfirmor. Är detta

bara slumpen eller kan det tyda på en trend att även dessa börjar efterfråga mer moderna och flexibla lokaler med möjlighet till olika former av kontorslandskap?

6.3.2 Västra och Inre hamnen

Som nämndes ovan i avsnittet 6.3.1 så anser flera av de intervjuade att Malmös CBD kommer att förskjutas ner mot Inre hamnen och även över till Västra hamnen. Mia Ståhl, Skandia, tror att det de närmsta åren kommer uppföras flera attraktiva kontorsbyggnader kring den planerade Citytunnelstationen i närheten av Centralstationen och på båda sidor om Inre hamnen. Detta är en uppfattning som delas av samtliga intervjuade som menar att Inre hamnen inom några år kommer till att vara Malmös kanske attraktivaste kontorslokalisering.

De nackdelar som lyfts fram om dessa lokaliseringar är den brist på restauranger och närservice som fortfarande råder, samtidigt som de intervjuade säger sig ha noterat en trend att hyresgäster alltmer efterfrågar just detta. De intervjuade tror dock att det inom en snar framtid skall ha öppnats upp tillräckligt med restauranger. En annan nackdel som Bengt Arne Johansson, Briggen, tydligt lyfter fram är det faktum att Västra hamnen under lång tid kommer vara en byggarbetsplats. Detta riskerar att hålla tillbaka efterfrågan på de kontorsfastigheter som successivt uppförs i området. Hyresgäster kan tänkas vara tveksamma till att flytta dit av rädsla att under de kommande 10 åren störs av byggnation och vägarbeten. Eskil Lindnér, Kungsleden, är som tidigare nämnts så kraftfull i sin åsikt om Västra hamnen att han delvis menar att det är åt fel håll och för långt ut. Malmö kommun verkar dock väl medveten om problemen med att utveckla ett nytt område som Västra hamnen. Bengt Johansson, översiktsplanerare Malmö kommun, menar i intervjun i kapitel 4 att stor kraft har lagts och kommer att läggas för att undvika att det uppstår fristående öar av bostads- och kontorslokaliseringar i Västra hamnen utan sammankoppling med resten av staden.

Områdets fördel, vilket lyfts fram i ett antal intervjuer, är dess möjlighet att kunna erbjuda stora, moderna och yteffektiva kontorslokaler, vilket enligt kapitel 3 och 4 är något som efterfrågas i allt högre grad. En annan trend som talar för Västra hamnens fördel är, som tidigare nämnts, företags ökade vilja att vara lokaliserade nära varandra och genom ett kluster uppnå synergier. Flera av de intervjuade och Anders Englund, näringslivskonsult Malmö stad, tror att Västra hamnen har goda möjligheter att utveckla ett kluster inom främst Telecom, IT och data.

Kapitel 4, Malmö, lyfter även fram den intressanta fördelen för Inre och Västra hamnen att kunna erbjuda kontorslokaler med havsutsikt, vilket länge varit en brist eftersom Malmö länge varit en stad som vuxit från havet in mot land.

6.3.3 Kommunikationslägen vid Inre- och Yttre Ringvägen

Att flertalet av områdena kring Inre och Yttre Ringvägen fått en ökad tillgänglighet och därmed en ökad relativ attraktivitet har upprepats på ett flertal ställen tidigare i denna uppsats. Detta gäller områden som Fosie, Jägersro, Limhamn, Bulltofta, Hyllie och Svågertorp. Vad avser kontorslokaliseringar så tror de intervjuade främst på redan befintliga kontorsområden såsom Fosie, Jägersro och Limhamn. Även Hyllie och Svågertorp nämns i Malmös Översiktsplan som framtida kontorsområden. Ingen av de intervjuade anser dock att Malmö är tillräckligt stort för att det skulle vara möjligt att dessa områden inom de kommande 10 åren eller ens på betydligt längre sikt skulle kunna utvecklas till attraktiva kontorslokaliseringar. I stället anser de intervjuade att Svågertorp och Hyllie kommer bli intressanta handelslokaliseringar.

Flera av de intervjuade menar att området Fosie de senaste åren till följd av bland annat Yttre Ringvägen har blivit mycket mer attraktivt och att ett allt större antal företag föredrar denna typ av lokalisering på grund av dess närhet till motorvägar, Öresundsbron, Kastrop och Sturup. Enligt litteraturen i kapitel 3 väljer verksamheter med olika betalningsvilja att lokalisera sig på det avstånd från centrum som ger den största nyttan i relation till hyreskostnaden (*Mills & Hamilton, 1994*). Ball m.fl. (1998) menar att det främst är mindre kvalificerade verksamheter som efterfrågar lokaliseringar i stadens perifera delar. Ovanstående analys om det framtida näringslivet och en integration med Köpenhamn lyfter fram risken att främst mindre kvalificerade verksamheter kommer lockas till Malmö. Enligt litteraturen torde detta innebära en relativ fördel för lokaliseringar som exempelvis Fosie, Jägersro och Limhamn eftersom det är denna typ av lägen som dessa mindre kvalificerade företag främst kommer efterfråga.

Som tidigare berörts anser en del av de intervjuade att en integration bör öka den relativa efterfrågan av kommunikationslägen. Detta eftersom danska företag, som väljer att etablera sig i Malmö, troligtvis kommer till att prioritera den nytta som dessa lägen ger vad avser tillgänglighet. Avsnittet om hyresgästers förändrade efterfrågan i detta kapitel tar upp trenden att allt fler företag har börjat kräva parkeringsmöjligheter för att hyra kontorslokaler. Detta bör ge kontorsnoder i kommunikationslägen en stark relativ fördel.

Frågan är om ovanstående fördelar med en lokalisering i Malmös yttre områden kan uppväga dess nackdelar? Som tidigare behandlats har de intervjuade olika åsikter om detta. De som har en stor del av sitt kontorsbestånd koncentrerat i centrum menar att dessa ytterområden, trots sin förbättrade tillgänglighet, aldrig kan komma till att konkurrera med de centralaste delarna av Malmö. Detta eftersom de inte kan erbjuda det mervärde som företag och framförallt dess anställda efterfrågar vad avser närservice och restauranger. En del av de intervjuade menar i stället att det kommer uppstå en konkurrenssituation mellan olika perifera områden där vissa kommer bli starkare på andra perifera områdens bekostnad och inte på grund av ett decentraliserat centrum.

Som tidigare nämnts är det främst Bengt Arne Johansson, Briggen, och Eskil Lindnér, Kungsleden, som har starka argument för kommunikationslägenas relativa fördel. Bengt Arne Johansson påpekar bland annat att lokaliseringar med god förbindelse till Ringvägarna kommer att bli än mer attraktiva och i framtiden konkurrenskraftiga med centrum. Detta eftersom de förutom ovanstående fördelar även kan erbjuda kontorslokaler med hög kvalitet till relativt låga hyror. Briggen har därför bland annat satsat på att bygga om före detta Strumpfabriken till att inrymma moderna kontorslokaler.

Ovanstående argument kan dock ställas mot Kjell Åkessons, Stena Fastigheter, som är tveksam till satsningar av typen Strumpfabriken och menar att hyresnivån troligtvis kommer att ligga för högt för att konkurrera med exempelvis CBD. Han menar att den lägre hyran i dessa kommunikationslägen inte är tillräckligt låg för att kompensera företag för det mervärde som CBD har i form av närhet till restauranger och så vidare.

Intressant att lyfta fram efter ovanstående resonemang är att litteraturen i kapitel 3 hänvisar till studier som pekar på en decentralisering av staden och strukturen av bland annat kontorslokaliseringar. Dessa studier är dock främst gjorda i USA och England, men kan kanske med tiden även vara relevanta för Sverige och Malmö.

6.4 Kontorshyresmarknaden

6.4.1 Hyresnivåer och vakanser

Som tidigare behandlats i litteraturen i kapitel 3 gör företag sina lokaliseringsbeslut och val av vilken hyresnivå de accepterar utifrån den nytta en viss lokalisering och en viss lokal kan generera. Genom förändringar i infra-, bebyggelse- och näringslivsstrukturen i en stad kan nyttan, och därmed även efterfrågan och hyresnivåerna, variera över tiden för olika lokaliseringar inom en stad.

Kapitel 4.4, Kontorsmarknaden, visade att hyrorna steg och då främst i centrum och att vakanserna sjönk successivt mellan åren 1996 och 2001 i Malmö. På grund av det allmänna ekonomiska läget i världen och Sverige så har hyresutvecklingen avstannat och vakanserna, främst i centrum, stigit upp kring 10 procent. Vad har vi då att förvänta oss av framtiden för Malmös kontorshyresmarknad om inget oförutsett händer med ekonomin i världen och hur kommer olika lokaliseringar att utvecklas hyresmässigt?

Samtliga intervjuades uppfattningar avseende utvecklingen de senaste åren överensstämmer med ovanstående. De menar att hyresutvecklingen avstannat kraftigt och att vakanserna ökat de senaste åren och då främst i tidigare attraktiva lägen som till exempel i Gamla staden. En stor förklaring till detta är enligt de flesta den IT-krasch som inträffade, vilket var företag som hyrde denna typ av kontor och till höga hyror. Peter Strand, Drott, säger sig ha noterat att allt fler företag har flyttat ut från CBD och därmed minskat hyreskostnaderna med cirka 40 till 50 procent. Han exemplifierar detta med att jämföra topphyror kring 2 000 kr/kvm i CBD med nivåer kring cirka 1 200 kr/kvm i ett kommunikationsläge som Limhamn. Han tror att denna typ av områden har en större hyrespotential de kommande åren än många lägen i centrala Malmö. Enligt Strand har hyresutvecklingen varit mycket god för kontorslokaler i Limhamn.

Även Bengt Arne Johansson, Briggen, tror främst på hyresökningar utanför CBD de kommande åren. Han menar att de hyresgäster som tidigare betalade 500 till 600 kronor mer per kvadratmeter för samma sak bara för att lokalen var belägen i centrum inte finns kvar längre. På samma sätt anser Eskil Lindnér, Kungsleden, att den största hyrespotentialen finns i kommunikationslägen vid Ringvägarna och vid infarter. Han tror att nuvarande hyresnivåer på cirka 1 000-1 200 kr/kvm i moderna lokaler i dessa lägen de kommande åren kan stiga sakta upp till cirka 1 300- 1400 kr/kvm. Däremot tror Lindnér att hyrorna centralt under lång tid kommer att befinna sig på nivån 1 800- 1 900 kr/kvm. Hans argument för detta är att vakanserna i B-lägen vid kommunikationsleder fortfarande är oförändrade medan efterfrågan på kontor i CBD i princip har försvunnit helt.

När hyrorna stod som högst talades det om toppnivåer kring 2 000 kr/kvm kring Stortorget. Enligt Peter Strand, Drott, är det dock få som betalar dessa höga hyror samtidigt som det är många hyreskontrakt i CBD som ligger på låga nivåer kring 1 000 till 1 200 kr/kvm. Strand tror att det de närmsta åren kommer till att ske en höjning av lägsta nivåerna, men att det kommer ta lång tid innan toppnivåerna höjs över 2 000 kr/kvm. Även Mia Ståhl, Skandia Fastigheter, tror på en utjämning av hyresnivåerna. Hon tror att en framtida hyresökning kommer att vara högst i Inre hamnen och exemplifierar detta med att hyrorna i nybyggt i Inre hamnen i nuläget ligger på cirka 1 700 kr/kvm jämfört med 2 000 kr/kvm i Baltzar City. På sikt anser hon att dessa nivåer kommer att utjämnas. Hon tror dock att hyran i de mest attraktiva lägena under lång tid framöver kommer stanna i intervallet 1 700 till 2 000 kr/kvm.

Bertil Engström, Wihlborgs, ser positivt på framtiden och tror på en långsam och generell hyresökning i alla lägen. Han har jämfört med övriga intervjuade en optimistiskare syn på de i nuläget höga vakanserna och menar att det främst gäller äldre och omoderna lokaler i centrala Malmö, vilket bara är ett tecken på att många fastigheter behöver moderniseras.

Som väntat är det de fastighetsägare med en stor andel av sitt kontorsbestånd i Gamla staden som främst lyfter fram denna lokaliseringens hyrespotential. Kjell Åkesson, Stena Fastigheter, och Andreas Meyer, Vasakronan, anser att när ekonomin väl vänder så kommer främst topphyrorna i CBD att stiga. Meyer tror att andelen finansiella verksamheter kommer att öka i framtiden, vilket bör resultera i en större andel kapitalstarka hyresgäster som vill vara lokaliserade i CBD och betala högre hyror för dessa lägen.

Sammanfattningsvis vad gäller det korta tidsperspektivet, de kommande tre åren, är samtliga intervjuade pessimistiska i sin syn på den ekonomiska tillväxten i Malmö och hyresutvecklingen för kontorslokaler. Däremot tror de intervjuade på en på sikt positiv utveckling, vilket är att vänta eftersom samtliga representerar fastighetsägare som valt att satsa på Malmö. De intervjuade har dock olika uppfattningar om i vilka lägen den största hyrespotentialen finns. En del tror på en successiv ökning av lokalhyrorna generellt i Malmö. Andra förväntar sig en ökning främst i kommunikationslägen vid Inre och Yttre Ringvägen eftersom allt fler företag har börjat prioritera lättillgänglighet, goda parkeringsmöjligheter och lägre hyror. Några menar i stället att den framtida hyrespotentialen främst finns i Gamla staden eftersom detta läge bäst kan erbjuda det mervärde, i form av restauranger och närservice, som dagens företag och dess anställda efterfrågar allt mer. Slutligen är det en del som menar att Västra hamnen och Inre hamnen är de områden med störst hyrespotential. På kort sikt anser de främst att det är Inre hamnen som bör kunna konkurrera med nuvarande CBD i Gamla staden, vilket kommer leda till en utjämning av hyresnivåerna.

6.4.2 Risken med ett ökat utbud

Litteraturen i kapitel 3 lyfter fram det faktum att det tar lång tid att bygga vilket innebär att utbudet av kontorslokaler reagerar långsamt på ändrade förhållanden i vakanser och hyresnivåer (*DiPasquale & Wheaton, 1996*). Detta resulterar i att det ibland riskerar att uppstå en överproduktion av kontorsfastigheter, vilket kan innebära en negativ påverkan på hyror och vakanser. Kapitel 4.4.5, Utvecklingen 1992-2002, hänvisar till artiklar skrivna under åren 2001 och 2002 vilka varnar för risken i att samtidigt som marknaden vänder ner så färdigställs det ett större antal kontorsobjekt i Malmö, vilka påbörjades när det ekonomiska läget var bättre.

Generellt anser de intervjuade att risken är liten att ett ökat utbud kan komma att påverka hyresnivåer och vakanser starkt negativt. Precis som flertalet av de artiklar och analyser som kapitel 4 hänvisar till, använder de intervjuade argumentet att andelen spekulativt byggande av kontorsfastigheter är lågt i Malmö. Det finns alltid en risk att entreprenörer börjar bygga alltför mycket på spekulation för att sedan dumpa priserna och hyrorna. Samtliga intervjuade anser dock att risken är mycket liten att detta skulle kunna ske inom de kommande åren. Kjell Åkesson, Stena Fastigheter, förklarar detta bland annat med att de flesta som bygger och skall bygga i till exempel Västra hamnen även äger stora bestånd i Gamla staden. Han tror att de av ren självbevarelsedrift inte är intresserade av att sätta i gång alltför många nya projekt grundat på främst omflyttningar av befintliga hyresgäster. Han tror att de flesta därför kommer att avvakta tills dess att en totalt ökad efterfrågan uppstår.

Hälften av de intervjuade lyfter dock fram att det trots allt finns en liten risk att ett ökat utbud kombinerat med en för låg efterfrågan i Malmö kan komma att bli ett problem. De tror att detta främst kommer påverka nuvarande CBD i Gamla staden eftersom det främst är företag i detta område som i nuläget väljer att flytta till nybyggt. Några av de intervjuade menar att om det byggs alltför mycket i Västra och Inre hamnen och lokalerna hyrs ut till nivåer kring 2 000 kr/kvm så kommer det bli mycket svårt att få ut dessa hyresnivåer för det äldre beståndet i Gamla staden.

Ovanstående kan knytas samman med att det tidigare i detta kapitel framkommit att allt fler hyresgäster har börjat efterfråga yteffektiva och rationella lokaler och börjat se till hyreskostnad per anställd istället för per kvadratmeter. Detta innebär att nybyggt i exempelvis Inre och Västra hamnen trots höga hyreskostnader genom sin yteffektivitet kan komma att konkurrera med det äldre beståndet i nuvarande CBD. Intervjuade med en stor andel kontorsfastigheter i Gamla staden menar dock att nybyggda fastigheter oftast behöver ha en alltför hög hyresnivå. Enligt dem bör därför det äldre men till vissa delar moderniserade beståndet i Gamla staden, med nästan lika effektiva ytor, vara fortsatt konkurrenskraftiga.

Sammanfattningsvis, förutom vissa mindre risker, anser de intervjuade generellt inte att faran i nuläget är särskilt stor för att ett ökat utbud kan komma att påverka hyror, vakanser och fastighetspriser särskilt negativt.

6.5 Kontorsfastighetsmarknaden

Kontorsfastighetsmarknaden, det vill säga den marknad där själva tillgången köps och säljs av olika fastighetsinvestorare, styrs av naturliga skäl starkt av hyresutvecklingen i olika lokaliseringar. Som tidigare behandlats i kapitel 3 är det främst de förväntade framtida hyresnivåerna som styr marknaden, vilka har analyserats i ovanstående kapitel hyresnivåer och vakanser. En annan viktig faktor för denna marknad är enligt litteraturen i kapitel 3 vilken konkurrenssituation som råder mellan olika fastighetsägare och i vilka lägen flest prioriterar att äga kontorsfastigheter. Enligt litteraturen i kapitel 3 bör fastighetspriserna stiga då antalet aktörer på marknaden ökar eftersom detta ofta leder till en ökad konkurrens.

Enligt samtliga intervjuade har prisutvecklingen och köp- och säljaktiviteten kraftigt avstannat, efter att ha varit hög under de gångna fem åren. Flera av de intervjuade menar att det i nuläget görs få köp på ren spekulatation utan prisläget i Malmö styrs för tillfället främst av nybyggnadspriser och faktiska driftnetton. De anser generellt att utbudet av kontorsfastigheter till försäljning i nuläget är lågt. Detta innebär att det är för få objekt för att kunna få en tydlig uppfattning om till exempel gällande prisnivåer och direktavkastningar. En anledning till den låga köp- och säljaktiviteten anser en del bero på att flertalet säljare har stora förväntningar på Malmös tillväxt. Detta leder enligt flera intervjuade till höga prisförväntningar, som inte motiveras av rådande hyresnivåer, vilket gör att antalet transaktioner av kontorsfastigheter är lågt.

En annan förklaring till den i nuläget låga aktiviteten på kontorsfastighetsmarknaden i Malmö skulle kunna vara att staden inte anses tillräckligt attraktiv för denna typ av fastighetsinvesteringar. Enligt de intervjuade verkar detta dock inte vara fallet då flera menar att köpintresset är stort, vilket visar sig i att flera är ute och analyserar objekt men avvaktar med att investera.

De intervjuade är överens om att risken att investera i kontorsfastigheter i Malmö på sikt kommer att minska eftersom staden befinner sig i en region med en förväntad god tillväxt. Flertalet påpekar dock att risken i nuläget ökat något på grund av det ekonomiska läget och de relativt höga vakanserna.

Intressant är att ställa risken i förhållande till rådande direktavkastningar och analysera om de intervjuade anser att det i nuläget råder harmoni mellan dem. Inte överraskande stämmer de intervjuades uppfattningar om detta väl överens med deras respektive företags strategier. Bengt Arne Johansson, Briggen, anser att rådande direktavkastning kring 5-6 procent i CBD är alldeles för lågt för att de börsnoterade fastighetsbolagen som finns i Malmö skall kunna köpa. Eskil Lindnér anser att det råder harmoni mellan risk och direktavkastning i B-lägen nära kommunikationsleder. Han anser dock att så inte är fallet i CBD och menar att direktavkastningen där är oerhört låg trots att risken enligt honom i princip har visat sig vara större där. De intervjuade som representerar fastighetsägare med stora delar av kontorsbeståndet i CBD anser att dagens direktavkastning kring 5-6,5 procent är försvarbar. De motiverar detta med att, precis som i ovanstående avsnitt om hyresnivåer och vakanser, mena att det i de mest centrala lägena i Malmö finns en större potential i hyrorna. Samtliga påpekar dock att det under de senaste åren gjorts en del köp kring exempelvis Stortorget, främst av privata investerare, på nivåer kring låga 3-4 procents direktavkastning. Flera av de intervjuade sade sig ha varit med och analyserat och räknat på dessa men inte varit i närheten av att kunna köpa.

Svaren från de intervjuade visar entydigt att det blivit färre och större ägare till kontorsfastigheter i Malmö. De flesta anser att denna utveckling kommer att fortsätta och att kontorsbeståndet kommer koncentreras än mer till ett fåtal stora aktörer. Flertalet av de intervjuade anser att konkurrensen om attraktiva kontorsfastigheter i Malmö är hög. Mia Ståhl, Skandia Fastigheter, menar att det de senaste åren varit mycket svårt att köpa kontorsfastigheter i centrala Malmö till rimliga avkastningar. Ur intervjuerna framkom att konkurrensen var som störst under åren 1999 och 2000, vilket är väntat eftersom det ekonomiska läget var gott under dessa år. I nuläget har konkurrensen avstannat vilket enligt Bengt Arne Johansson, Briggen, främst beror på att vakanserna har ökat. Eskil Lindnér, Kungsleden, lyfter fram en intressant skillnad i konkurrens beroende på lokalisering. Han menar att konkurrensen de senaste 5 åren varit mycket hög vad gäller kontorsobjekt i de mest centrala delarna av Malmö, men att konkurrensen om kontorsfastigheter i B-lägen nära kommunikationsleder har varit och är relativt låg. Lindnér tror dock att konkurrensen i framtiden kommer att öka om kontorsfastigheter i dessa lägen.

Andreas Meyer, Vasakronan, lyfter fram en intressant åsikt angående konkurrensen på kontorsfastighetsmarknaden i Malmö. Han anser att ett problem för Malmö, jämfört med exempelvis Stockholm, är att det finns för få köpare till stora kontorsfastigheter, det vill säga objekt dyrare än 70 miljoner kronor. Enligt litteraturen i kapitel 3 borde denna låga konkurrens om stora objekt i Malmö, om det stämmer, resultera i lägre priser jämfört med om konkurrensen varit större.

Kommer de näringslivs- och stadsstrukturförändringar som Malmö genomgår att locka fler aktörer och kanske även en annan typ av investerare till Malmö och därmed öka konkurrensen?

Enligt samtliga intervjuade är i nuläget andelen institutionella kontorsfastighetsägare, till exempel Pensions- och försäkringsfonder, mycket få i Malmö. En del av de intervjuade menar

att dessa aktörer har varit i Malmömarknaden och vänt, vilket inneburit att den redan låga andelen sjunkit de senaste åren. Den främsta förklaringen beror på det faktum att dessa investerare under perioder flyttar sitt kapital mellan olika investeringsformer, vilket gör att de i vissa tider investerar mycket i fastigheter medan de i andra säljer mycket. Detta examensarbete har begränsats till att inte studera detta. En intressant fråga är dock om de intervjuade tror att de institutionella kontorsfastighetsägarna kan komma att öka i Malmö i framtiden. De intervjuades åsikter om detta skiljer sig dock åt. Bengt Arne Johansson, Briggen, tror att de kommer öka med tiden när de anser att marknaden i Malmö känns rätt. På samma sätt tror Mia Ståhl, Skandia Fastigheter, och Eskil Lindnér, Kungsleden, att andelen kommer öka när de inser vilken potential det finns i marknaden i Malmö. Peter Strand, Drott, anser också att de kommer öka i antal och kommer då främst öka konkurrensen i CBD eftersom de enligt honom väljer den typen av lokalisering. Tre intervjuade anser inte att andelen institutionella kontorsfastighetsägare kommer öka i Malmö utan menar att andelen även fortsättningsvis kommer vara låg.

Enligt de intervjuade är andelen internationella kontorsfastighetsägare mycket lågt i Malmö. Trots de stora förändringar och satsningar som skett i Malmö med exempelvis Öresundsbron, den påbörjade integrationen med Köpenhamn, utvecklandet av Västra hamnen och planerna på en Citytunnel så har det enligt de intervjuade ännu inte gjorts några stora investeringar av utländska aktörer. Flertalet av de intervjuade menar dock att det bara är en tidsfråga innan så sker och de anser att andelen internationella investerare kommer öka i Malmö och därmed öka konkurrensen om attraktiva kontorsfastigheter. De menar att de tydligt märkt av ett ökat utländskt intresse för Malmö, från främst danska och tyska investerare. En av de intervjuade sa till exempel att "flera är här och tittar, ännu har inget hänt men det är mycket som är på gång, jag tror att det snart är att vänta stora affärer". En annan av de intervjuade berättade att veckan före vår intervju hade denne ett samtal med en tysk investerare på sitt kontor som sa att han skulle kunna vara intresserad av att köpa hela deras bestånd i Malmö.

De intervjuade menar att de utländska investerarna främst är intresserade av att köpa bra kassaflöden och lägger inte så stor vikt vid var fastigheterna är lokaliserade. Enligt Eskil Lindnér, Kungsleden, är dessa investerare inte intresserade av CBD utan kommer främst till att investera i och öka konkurrensen om lokaliseringar i exempelvis kommunikationslägen i Malmös utkanter.

Ett fåtal av de intervjuade anser dock inte att andelen utländska investerare av kontorsfastigheter kommer öka inom den närmsta tiden. De menar att det först måste bli en mer tydlig tillväxt i regionen innan utländska placerare kommer få upp ögonen för Malmömarknaden.

Avslutningsvis framkom det tydligt ur intervjuerna att samtliga berörda fastighetsägare har en stark tilltro till Malmös tillväxt och att de förändringar som sker inom stads- och näringslivsstrukturen på sikt kommer att stärka kontorsfastighetsmarknaden i Malmö. Samtliga säger att de inom den kommande tioårsperioden kommer vara fortsatt aktiva köpare av kontorsfastigheter i Malmö. Var inom Malmö dessa investeringar främst kommer att ske skiljer sig naturligtvis åt mellan de olika aktörerna. De lokaliseringar de intervjuade främst lyfter fram, vilket tidigare nämnts i detta analyskapitel, är Inre hamnen, Västra hamnen, Gamla staden, området kring högskolan och yttre kommunikationslägen såsom Fosie, Jägersro och Limhamn.

Ett ofta framkommit argument bland de intervjuade som inom den kommande tioårsperioden tänker investera i Västra hamnen var att kunna erbjuda sina befintliga hyresgäster ett alternativ. Då hyresgäster expanderar eller väljer att slå samman utspridda kontor till en lokalisering måste större lokaler kunna erbjudas för att fastighetsägarna inte skall förlora hyresgäster. Kontorsfastigheter med dessa egenskaper tror flera av intervjuade kommer att byggas i Västra hamnen, vilket gör det till en framtida attraktiv lokalisering att investera i.

7. Slutsatser

Detta avslutande kapitel redogör för vad jag som författare anser vara den mest troliga utvecklingen av Malmös kontorsmarknad de kommande 10 åren. Här besvaras syftet med Examensarbetet; Hur den relativa efterfrågan av olika kontorslokaliseringar inom Malmö kommer att påverkas och förändras till följd av förändringar i stads- och näringslivsstrukturen? Efter genomförda litteraturstudier och intervjuer med ledande aktörer i Malmömarknaden är det nedanstående scenario och motiveringar som jag personligen anser vara mest sannolika.

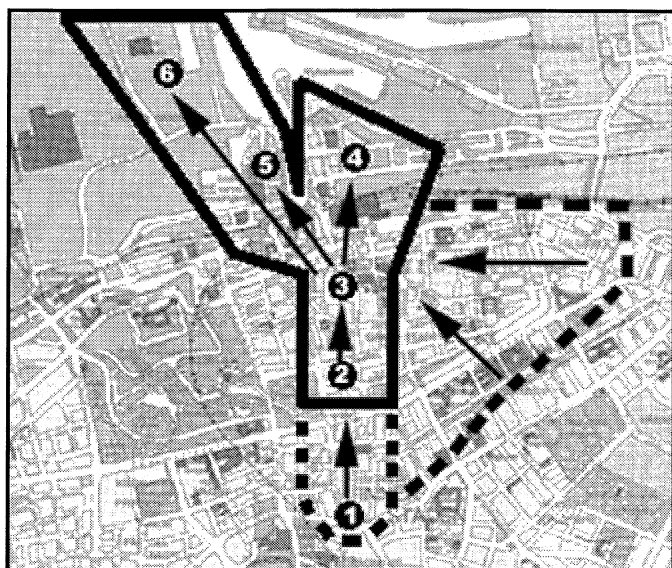
7.1 Decentralisering av Malmös kontorsstruktur

Malmös struktur vad avser kontorslokaliseringar har under lång tid varit relativt koncentrerad till området mellan och omkring Stortorget och Gustav Adolfs torg, i nedanstående text kallat nuvarande CBD, samt delvis även mot Triangeln. Analysen i kapitel 6 har dock lyft fram nedanstående områdens relativa konkurrensfördelar. Detta leder fram till slutsatsen att det de kommande tio åren kommer ske en successiv decentralisering av Malmös kontorsstruktur, trots att Citytunneln främst kommer att gynna de mest centrala delarna.

Även Litteraturen i kapitel 3 och de studier denna hänvisar till ger belägg för en framtida trend av en allt mer decentraliserad kontorsstruktur där andra attraktiva kontorsnoder börjar konkurrera med det traditionella CBD.

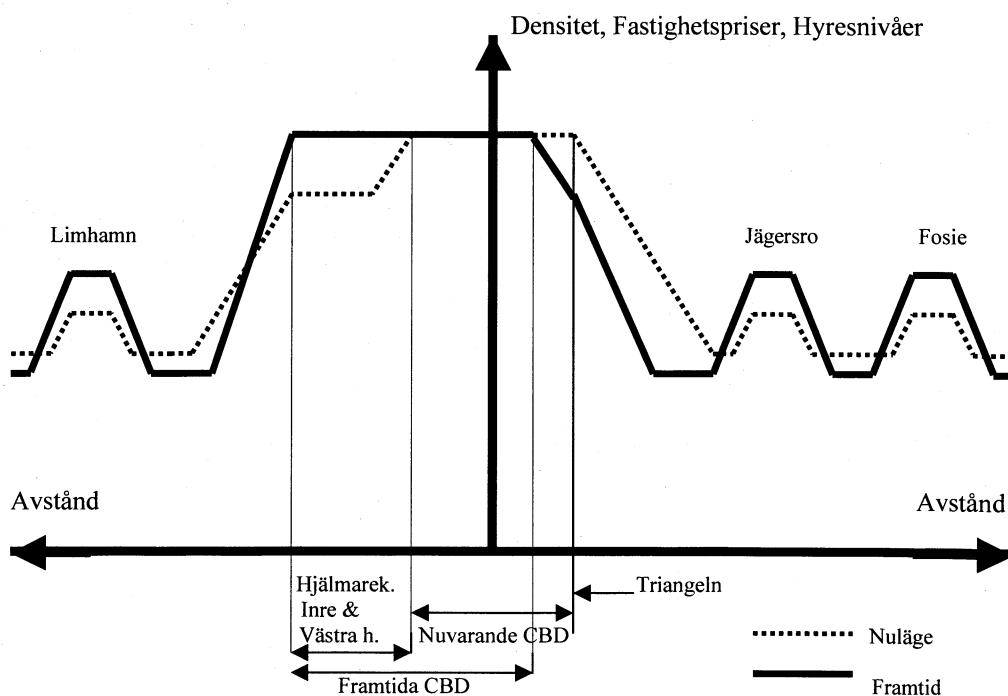
Decentraliseringen av kontorslokaliseringar i Malmö bedöms huvudsakligen ske enligt nedanstående två förfaringssätt:

- Det ena genom en utdragning och förskjutning av nuvarande CBD bort från Triangeln och delvis från Gustav Adolfs torg för att istället utvecklas norrut mot Inre hamnen, kring Centralstationen och Hjälmarekajen, samt även över till de östra delarna av Västra hamnen. Dessa områden kommer starkt att konkurrera med nuvarande CBD och resultera i en utjämning av hyresnivåerna. En utdragning och förskjutning av CBD på längden kommer troligtvis även leda till att CBD smalnas av och alltmer får karaktären av ett långsmalt stråk. Detta bör resultera i att närliggande områden i västostlig riktning får en minskad relativ attraktivitet, vilket främst kommer att märkas i östra delen av centrala Malmö kring exempelvis Drottningtorget och Värnhemstorget. *Se illustration på nästa sida.*
- Det andra sättet av decentralisering kommer att ske genom att yttre kommunikationslägen mellan Yttre och Inre Ringvägen såsom Fosie, Jägersro och Limhamn kommer få en ökad relativ attraktivitet och resultera i en ökning av andelen kontor i dessa områden. Dessa kommer endast delvis konkurrera med centrala Malmö och leda till en mindre utjämning av hyresnivåerna. I stället kommer de främst att konkurrera med och delvis även slå ut kontorsområden mellan de mest centrala delarna och dessa kommunikationslägen. *Se illustration på nästa sida.*



1. Triangeln
2. Gustav Adolfs torg
3. Stortorget
4. Inre hamnen
5. Hjälmarekajen
6. Västra hamnen

Figur 7.1; Utdragning och förskjutning av nuvarande CBD norrut.



Figur 7.2; Möjlig utveckling för olika kontorslokaliseringar i Malmö

7.2 Orsaker till decentralisering

Det som motiverar ovanstående utvecklingar behandlas i nedanstående punkter:

- Analysen i kapitel 6 ger belägg för att nuvarande CBD kommer att dras ut och förskjutas eftersom Inre hamnen, Hjälmarekajen och östra delen av Västra hamnen med den planerade Citytunnelstationen vid Malmö Centralstation kommer att få en kraftigt förbättrad tillgänglighet. En Citytunnelstation även vid Triangeln gör att förskjutningen inte blir lika kraftig som den annars blivit, men trots det kommer en förskjutning av kontor bort från Triangeln att uppstå. Området kring Triangeln bedöms i framtiden främst attrahera butiker och bli ett utpräglat handelsområde.
- Ovanstående tre områden kommer bättre än nuvarande CBD att kunna erbjuda större, mer moderna, mer yteffektiva och rationella kontorslokaler och bli konkurrenskraftiga i kostnad per anställd. Detta är enligt Litteraturen i kapitel 3 och Malmöstudien i kapitel 4 faktorer som i framtiden kommer att bli än viktigare för Malmös företag.
- En redan synlig trend som förväntas öka än mer är att större företag lämnar mindre och utspridda kontor i främst Gamla staden. Detta för att samla sina verksamheter i en stor och rationell byggnad i exempelvis Inre eller Västra hamnen. Ur de genomförda intervjuerna framgår det att tillväxten och antalet nyetableringar de kommande 3 åren troligtvis inte kommer att vara tillräckligt för att kompensera för denna utflyttning från CBD. Detta bör leda till en minskad relativ efterfrågan för alla kontor mellan och kring Gustav Adolfs torg och Stortorget, dock främst för de äldre och mest orationella. Samtidigt kommer den relativa efterfrågan successivt att öka för Inre hamnen, Hjälmarekajen och Västra hamnen.
- Till en början, de nästkommande fem åren, kommer ovanstående förskjutning av CBD främst att orsakas av de stora företagen och då oftast inom IT, telekommunikation och data. Men successivt, de nästkommande fem till tio åren, kommer dessa större företag att skapa en form av kluster och även dra till sig mindre företag och då även inom andra branscher. Även företag, inom juridik och finans, som traditionellt alltid befunnit sig i nuvarande CBD bedöms i framtiden även efterfråga dessa lokaliseringar. Detta bland annat för att sitta nära de större företagen som oftast är deras kunder. Ett intressant exempel ur kapitel 4 på att advokater även har börjat efterfråga moderna och yteffektiva lokaler är att en stor del av kontorsytorna i nybyggda Baltzar City hyrs ut till advokatfirmor.
- Kapitel 4 om Malmö visar på en ökning av antalet företag i Malmö som inte behöver den lokala marknaden, vilket bedöms minska efterfrågan av kontor i nuvarande CBD. Detta bör ge exempelvis Inre och Västra hamnen en konkurrensfördel eftersom dessa företag enligt litteraturen i kapitel 3 mer flexibelt kan välja lokaliseringar utan att vara bundna till centrums kundnärlighet.
- En annan viktig faktor som bedöms kunna bidra till Inre och Västra hamnens ökade attraktionskraft är en framtida trend hos anställda att ha kontor med havsutsikt. Detta har tidigare inte varit möjligt i någon större grad, men kommer att öka med de stadsstrukturella förändringarna. För att locka till sig attraktiva och kompetenta medarbetare, vilket enligt Litteraturen i kapitel 3 har blivit en allt viktigare

lokaliseringsfaktor, kommer allt fler kvalificerade företag i Malmö att välja dessa havsnära områden.

- Inre hamnen med området kring Centralstationen och Hjälmarekajen samt Västra hamnen kommer dock under de kommande tio åren och då främst de närmsta fem åren att kraftigt störas av byggverksamheter. Detta kommer därför att bromsa den ovanstående utdragning och förskjutning som förutspås, vilket bör innebära att den kommer att vara tydlig främst i slutet av den kommande 10 års perioden.
- Ovanstående punkter bör leda till en successiv utjämning av hyresnivåerna i nuvarande CBD med nivåerna i Inre och Västra hamnen.
- Hyrespotentialen i nuvarande CBD bedöms under de kommande fem åren vara låg med stillastående topphyror i intervallet 1 700 – 2 000 kr/kvm. Detta på grund av de i nuläget höga vakanserna, konkurrensen från och det ökade utbudet i ovan nämnda områden, samt att tillväxten i Malmö och antalet nyetableringar inte bedöms vara tillräcklig för att kompensera för detta inom de kommande fem åren.
- De lägsta hyrorna, cirka 1 100- 1 500 kr/kvm, i nuvarande CBD bör däremot öka något. Detta eftersom alltför många fastighetsägare för att få lokalerna uthyrda och kunna konkurrera med Inre och Västra hamnen kommer att tvingas modernisera dessa vanligtvis äldre lokaler. De kontorslokaler som bedöms vara svåra att få konkurrenskraftiga kommer troligtvis inom de kommande fem åren att göras om till attraktiva bostäder.
- Hyrespotentialen i Inre och Västra hamnen bedöms vara relativt hög och kommer om cirka 2 år successivt börja öka från i nuläget cirka 1 400 – 1 700 kr/kvm för att inom cirka fem år vara i samma nivå som nuvarande CBD, cirka 1 700- 2 000 kr/kvm.
- Anledningen till att kommunikationslägen i Malmös yttre delar såsom Fosie, Jägersro och Limhamn bedöms öka i relativ attraktivitet och besitta en hög hyrespotential är bland annat att Yttre Ringvägen har gett dem en kraftigt ökad tillgänglighet. Andra viktiga faktorer är att det kommer bli allt svårare att parkera bilen i centrala Malmö samtidigt som fler företag efterfrågar just detta. Dessa lägen kan erbjuda detta i kombination med lägre hyror och relativt moderna lokaler.
- Två andra faktorer som kraftigt talar för ovan nämnda yttre lokaliseringar är att Malmö på grund av integrationen med Köpenhamn de kommande tio åren kommer attrahera danska företag. Dessa danska verksamheter kommer främst att prioritera denna närhet till Yttre Ringvägen eller ett område som Inre hamnen för dess närhet till Citytunneln. Den andra anledningen bedöms vara att Malmö som tidigare industristad troligtvis främst kommer attrahera mindre kvalificerade kontorsverksamheter, vilka enligt litteraturen i kapitel 3 föredrar denna typ av yttre lokaliseringar. Den andel kvalificerade företag som trots allt väljer Malmö, framför Köpenhamn, kommer attraheras av Inre och Västra hamnens fördelar och inte av nuvarande CBDs.
- Fosie, Jägersro och Limhamn kommer troligtvis inte att direkt konkurrera med nuvarande CBD och Inre och Västra hamnen eftersom de delvis lockar olika typer av företag. Däremot konkurrerar de starkt med områden mellan dem och centrala Malmö, vilka de inom de närmsta tio åren troligtvis helt kommer att konkurrera ut.

-
- Ovanstående punkter bedöms öka andelen kontor i Fosie, Jägersro och Limhamn och successivt, inom de närmsta fem åren, höja hyresnivåerna från nuvarande 1 000 – 1 200 kr/kvm till cirka 1 200-1 400 kr/kvm.
 - Hur kommer då kontorsfastighetsmarknaden, det vill säga investerarmarknaden, att förändras de kommande tio åren till följd av den förändrade bebyggelse-, infra- och näringslivsstrukturen?
 - Analysen av de genomförda intervjuerna i kapitel 6 tyder på att konkurrensen inom de kommande tio åren och då främst under den sista delen av perioden kommer öka om attraktiva kontorsfastigheter i Malmö och driva upp priserna. Detta på grund av nedanstående punkter:
 - Det kommer troligtvis att ta upp emot fem år innan den expanderande högskolan, integrationen med Köpenhamn och de stadsstrukturella förändringarna kommer att visa på en tydlig tillväxt för Malmös näringsliv. När detta sker kommer med all sannolikhet fler svenska pensions- och försäkringsfonder att investera i Malmö.
 - Av samma anledningar kommer vi troligtvis inom en relativt snar framtid att se en markant ökning av antalet utländska investerare av kontorsfastigheter i Malmö. Ett tydligt bevis för detta är att flera av de intervjuade fastighetsägarna sade sig ha haft kontakt med danska och tyska investerare under den senaste tiden.
 - Svenska pensions- och försäkringsfonder kommer troligtvis främst vara intresserade av större kontorsfastigheter i Inre och Västra hamnen med stora hyresgäster med långa kontraktstider.
 - De utländska investerarna kommer av samma anledningar även välja ovanstående objekt eller köpa upp ett helt bestånd av någon av de aktörer som i nuläget finns på Malmömarknaden. De bör även bidra till en ökad konkurrens om kontorsfastigheter i kommunikationslägen som kan generera goda kassaflöden.

7.3 Avslutande resonemang

Avslutningsvis har detta examensarbete, med Malmö som exempel, försökt visa hur en stad som genomgår stora förändringar av byggnads-, infra- och näringslivsstrukturen på mikronivå kan komma att förändras. Hur olika lokaliseringar inom staden kan påverkas relativt varandra och hur deras attraktivitet mer än tidigare kommer att bero på hur de är belägna i förhållande till dessa förändringar.

Denna förändringsprocess fortgår hela tiden och för att upprepa ett citat från början av uppsatsen så är *"the only consistent thing about cities is that they are always changing"*. Att förstå eller åtminstone försöka förstå sig på denna process är och kommer att vara av stor betydelse. Detta för såväl stadsplanerare som till viss del kan påverka processen som för fastighetsinvestorare eller mäklare som skall försöka välja eller rekommendera den eller de lokaliseringar med störst framtida hyrespotential.

För att bättre förstå den förändringsprocess Malmö är på väg att genomgå hade det varit intressant att som ett framtida upplägg på ett examensarbete mer i detalj studera vad en integration mellan Malmö och Köpenhamn kan komma att innebära för Malmös kontorsmarknad. Intressant hade då varit att analysera Köpenhamns kontorsmarknad och jämföra denna med Malmös. Är de lika varandra eller skiljer de sig kraftigt åt?

8. Källförteckning

8.1 Skriftliga källor

- Ball M., Lizieri C, MacGregor B. (1998); *"The Economics of Commercial Property Markets"*, Routledge, New York
- Bejrums H., Lundström S. (1996); *"Fastighetsekonomi – Hyresfastigheter"*, Roos & Co AB, Stockholm
- Book K., Eskilsson L. (2001); *"Stadens struktur varför och hur?"*, KFS AB, Lund
- Brown G., Matysiak G. (2000); *"Real Estate Investment – A Capital Market Approach"*, Pearson Education Ltd, Singapore
- Carn N., Rabianski J., Racster R., Seldin M. (1988); *"Real Estate Market Analysis – Techniques & Applications"*, Prentice-Hall Inc, New Jersey
- Clark D. (1996); *"Urban world/Global City"*, Routledge, London
- DiPasquale D., Wheaton W. (1996); *"Urban Economics and Real Estate Markets"*, Prentice-Hall Inc, New Jersey
- Fastighetsvärlden (nr 3, 1998), *"Kommersiell "kyla" och heta bostäder"*
- Fastighetsvärlden (nr 8, 1998), *"Det ljusnar på lokalmarknaden i Malmö"*
- Fastighetsvärlden (nr 10, 1999), *"Lysande utsikter skymmer problemen"*
- Fastighetsvärlden (nr 11, 2000), *"Det är dags för leverans Malmö"*
- Fastighetsvärlden (nr 7, 2001), *"Projektflod över tynande marknad"*
- Fastighetsvärlden (nr 1, 2002), *"Öresundsregionen i topp"*
- Fastighetstidningen (nr 5, 1999), *"Förväntningarna stora vid Öresund"*
- Fastighetstidningen (nr 8, 2000), *"Höga förväntningar inför broöppnandet"*
- Financial Times (12 december 2001), *"Sweden: Area gets boost to bridge the wealth gap: Malmö region."*
- Fredenslund, Magnusson (juni 2001), rapport: *"Öresundsregionen – ett år efter broinvigningen, Det bästa av två världar?"*, Den Danske Bank.
- Hall T. (2001); *"Urban Geography"*, Routledge, London
- Holme I., Solvang B. (1997), *"Forskningsmetodik"*, Studentlitteratur, Lund
- Kivell P. (1993); *"Land and the city- Patterns and processes of urban change"*, Routledge, London and New York
- Kramer C. (2002), *"IT/mediaföretag i Malmö 2002"*, Näringslivskontoret Malmö stad
- Lundahl U., Skärvad P. (1999); *"Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer"*, Studentlitteratur, Lund
- Mills E., Hamilton B. (1994); *"Urban Economics"*, Harper Collins College Publishers, New York
- Nordic City Report (hösten 2001), Jones Lang LaSalle

Nordic Countries Market Index Brief (hösten 2001), CB Richard Ellis

Porter M.(1998), *"Clusters and the New Economics of Competition"*, Harvard Business Review, Harvard

Nelson Edberg M., Olshov A. (2000), Specialstudie: *"Regionernas ekonomi"*, Merita-Nordbanken

Nelson Edberg M., Olshov A., Pousette T. (2001), Specialstudie: *"Mälardalen och Sydvästkusten"*, Nordea

Skånska Dagbladet (11 mars, 2002), *"Fler företag väljer Västra hamnen"*

Skånska Dagbladet (11 mars, 2002), *"Hamnens attraktiva läge lockar"*

Sydsvenska Dagbladet (11 december, 2001), Pendlingstiderna i Skåne krymper med Citytunneln

Sydsvenska dagbladet (25 mars, 2002), bilaga: *"Malmö framtidsstaden"*, Malmö stads näringslivskontor

Sydsvenska Dagbladet (29 april, 2002), *"Företag rear ut kontorslokaler"*

Sydsvenska Dagbladet (9 december, 2002), *"Kontorshyror sjunker i Malmö"*

Sydsvenska Dagbladet (9 december, 2002), *"Outhyrda kontor byggs om till bostäder"*

Svensk Fastighetsindikator- Fastighetsägarens årsbok (1993-2001), Tidnings AB E&M Fastighetsvärlden, Adebö Miljötryck, Stockholm

Utbyggnadsstrategi för Malmö, samrådsförslag oktober 2001, Malmö stadsbyggnadskontor.

Översiktsplan för Malmö 2000, Malmö stadsbyggnadskontor.

8.2 Årsredovisningar

Drott AB; 1998-2001

Fastighets AB Briggen; 1998-2001

Kungsleden AB; 2001

Vasakronan AB; 1997-2001

Wihlborgs Fastigheter AB; 1997-2001

8.3 Elektroniska källor (www)

www.briggen.se; 2003-01-10
www.citytunneln.com; 2003-02-20
www.drott.se; 2003-01-10
www.diligentia.se; 2003-01-10
www.gamlasaabfabriken.se; 2002-05-14
www.kungsleden.se; 2003-01-11
www.malmo.se; 2003-02-04
www.medeon.se; 2003-02-20
www.midroc.se; 2003-01-11
www.ncc.se; 2003-01-11
www.oresundnetwork.com; 2002-10-14
www.skanska.se; 2003-01-10
www.vasakronan.se; 2003-01-12
www.wihlborgs.se; 2003-01-11

8.4 Intervjuade

Englund Anders, Näringslivskonsult, Malmö Stads Näringslivskontor, 2002-03-20
Engström Bertil, Fastighetschef Malmö norr, Wihlborgs Fastigheter AB, 2002-04-15
Johansson Bengt Arne, VD, Fastighets AB Briggen, 2002-03-27
Johansson Bengt, Översiktsplanering, Stadsbyggnadskontoret Malmö kommun, 2002-03-19
Lindnér Eskil, Regionchef-syd, Kungsleden AB, 2002-04-17
Meyer Andreas, chef Marknadsplats Öresund, Vasakronan, 2002-03-22
Strand Peter, Fastighetschef Öresund, Drott kontor AB, 2002-04-17
Ståhl Samuelsson Mia, Analytiker, Skandia Fastigheter, 2002-04-16
Åkesson Kjell, VD, Stena Fastigheter Malmö AB, 2002-04-09

8.5 Figurförteckning

Figur 3.1; Utbud och efterfrågan av kontorslokaler (*Ball, Lizieri, MacGregor, 1998*)

Figur 3.2; Beroendeförhållande mellan tre viktiga marknader i en stad. (*DiPasquale, Wheaton, 1996*).

Figur 3.3; Positiv spiral (*Fredenslund, Magnusson, 2001*)

Figur 3.4; Modell över samband mellan bebyggelsestrukturen och transportstrukturen som tillsammans formar stadsstrukturen. (*Book, Eskilsson, 2001*)

Figur 3.5; Kontorslokaliseringar i en stad (*DiPasquale, Wheaton, 1996*)

Figur 3.6; Decentralisering av kontorslokaliseringar (*DiPasquale, Wheaton, 1996*)

Figur 3.7; Stadstrukturell utveckling (*Book, Eskilsson, 2001*)

Figur 5.1; Kartillustration av Briggens kontorsbestånd i Malmö

Figur 5.2; Kartillustration av Drotts kontorsbestånd i Malmö

Figur 5.3; Kartillustration av Kungsledens kontorsbestånd i Malmö

Figur 5.4; Kartillustration av Skandias (Diligentias) kontorsbestånd i Malmö

Figur 5.5; Kartillustration av Stena Fastigheters kontorsbestånd i Malmö

Figur 5.6; Kartillustration av Vasakronans kontorsbestånd i Malmö

Figur 5.7; Kartillustration av Wihlborgs kontorsbestånd i Malmö

Figur 7.1; Utdragning och förskjutning av nuvarande CBD norrut.

Figur 7.2; Möjlig utveckling för olika kontorslokaliseringar i Malmö

CBD (Central Business District)

Ett område i stadens centrum med en hög koncentration av kommersiella lokaler, men med nästan total avsaknad av bostadslägenheter.

Kontorsfastighet

Med begreppet kontorsfastighet menas i denna uppsats en fastighet där mer än halva ytan utgörs av kommersiella lokaler och minst hälften av den kommersiella delen består av kontorslokaler.

Kontorsfastighetsmarknad

Den marknad där själva tillgången, kontorsfastigheten, köps och säljs av olika fastighetsinvestorer.

Kontorshyresmarknad

Den marknad där kontorslokaler efterfrågas av olika verksamheter och hyrs ut av olika fastighetsägare.

Kontorsmarknad

Detta begrepp innefattar både kontorshyresmarknad och kontorsfastighetsmarknad.

Makronivå

Makronivå beskriver en stads generella kontorsmarknad över tiden vad avser exempelvis fastighetspriser, hyresnivåer och vakanser. Makroperspektivet bortser från den rumsliga variationen mellan olika lokaliseringar inom staden.

Mikronivå

Beskriver kontorsmarknaden inom staden och studerar hur olika parametrar kan variera mellan olika lokaliseringar och delmarknader inom staden.

Näringslivsstruktur

Vilka verksamheter och typer av företag som formar näringslivet i exempelvis en stad.

Stadsstruktur

Den fysiska utformningen av en stad i form av dess bebyggelse- och transportstruktur.

Stadsstrukturella förändringar

- Anser du att Malmö har en centraliserad, flerkärnig, korridorbaserad eller utspridd centrumstruktur vad avser kontorsfastigheter? Har det eller kommer det att förändras?
- Hur har (senaste 10 åren) och kommer ni (kommande 5 åren) att omstrukturera ert kontorsfastighetsbestånd i Malmö till följd av förändringar i stadsstrukturen? T.ex. ny geografiska områden.
- Hur tror du att Öresundsbron och anslutande vägnät har och kommer att påverka er vid köp och försäljningar av kontorsfastigheter? T.ex. investerat i nya lägen eller kommer att göra det? Hur kommer detta att påverka kontorsfastighets- och kontorsmarknaden i Malmö?
- Har ni investerat i nya intressanta lägen till följd av den kommande Citytunneln? Tror du att ni kommer att göra det och hur? Hur tror du att Citytunneln kommer att påverka kontorsfastighets- och kontorsmarknaden i Malmö?
- Har det skett eller tror du det kommer ske rörelser och förändringar hos befintliga hyresgäster till följd av strukturförändringar i Malmö? t.ex. efterfråga nya lägen.

Lokaliseringar

- Vilket område ser du som CBD i Malmö i nuläget?
- Har Malmö i nuläget ett relativt starkt eller svagt CBD, bör det bli starkare? Varför?
- Hur har CBD utvecklats och förändrats de senaste 10 åren? Hur tror du att CBD kommer att utvecklas de nästkommande 5 åren? t.ex. har det blivit mer geografiskt utspritt? Har densiteten ökat? Har det blivit mer eller mindre attraktivt?
- Tror du att nya områden som t.ex. Västra Hamnen, kommer att utgöra ett komplement eller starkt konkurrera med t.ex. CBD? Varför?
- Vilka verksamheter anser du främst kommer efterfråga t.ex. Västra Hamnen? Är det samma verksamheter som efterfrågar kontorslokaler i CBD?
- Anser du att intresset för attraktiva lokaliseringar utanför CBD har ökat eller minskat? Hur tror du denna utveckling kommer att vara de kommande 5 åren? Vilka områden?
- Tror du att fler hyresgäster kommer att efterfråga kontorslokaler i stadens utkant i framtiden i så kallade Edge Cities, varför, varför inte? vem kommer främst att efterfråga detta?

Kontorsfastighetsmarknaden

- Vilka upplever ni vara de fem mest attraktiva noderna/områdena för lokalisering av kontorsfastigheter i nuläget? Hur anser du att detta har förändrats de senaste 10 åren? tror du att det kommer att förändras inom de närmsta 5 åren? Hur och varför?
- Hur tror du att fastighetspriserna, hyresnivåerna och vakanserna kommer att utvecklas de följande 5 åren till följd av förändringar i näringslivet och stadsstrukturen? Varför? Kommer det att förändras mer i vissa områden?
- Hur upplever du att risken att äga kontorsfastigheter i olika områden i Malmö har förändrats de senaste 10 åren, varför? Hur 5 år framåt?
- Hur har och kommer detta att påverka direktavkastningskravet? Hur har och kommer detta att påverka era investeringsbeslut vad avser lokalisering?
- Diversifierar ni ert innehav av kontorsfastigheter i Malmö i t.ex. olika områden och typer av fastigheter för att minimera risken?
- Hur kommer det ökade antalet kontorsfastigheter att påverka marknaden? T.ex. fastighetspriser, hyresnivåer, vakanser osv.?
- Vad anser du i nuläget vara A-läge, B-läge, C-läge i Malmö, dvs. lokaliseringen av kontorsfastigheter?
- Har detta förändrats under de senaste 10 åren, kommer det att förändras inom de kommande 5 åren? T.ex. utbredningen, attraktionskraften, direktavkastningen osv.
- Är dagens direktavkastning i harmoni med kontorsfastigheternas risk? Jämför för A-, B- och C-läge.
- Har prisbildningen på fastigheter i vissa lägen i kombination med hyresnivåer gjort att ni med anledning av era direktavkastningskrav köpt i vissa lägen och sålt i andra?
- Tror du att ni kommer att öka era investeringar av kontorsfastigheter i Malmö under de nästkommande 5 åren? Speciella lokaliseringar eller typer av fastigheter?

Konkurrensen på kontorsfastighetsmarknaden i Malmö

- Upplever du att konkurrensen om lönsamma kontorsfastighetsinvesteringar har ökat i Malmö de senaste 10 åren? T.ex. befintliga fastighetsägare mer aktiva, nya ägare som tar sig in på marknaden? Hur kommer konkurrensen att förändras de kommande 5 åren? Gäller detta främst en viss sorts av kontorsfastigheter och läge?
- Har det institutionella ägandet av kontorsfastigheter ökat i Malmö? tror du att det kommer att öka de kommande 5 åren? Varför, varför inte? Vilka lägen och typer av kontorsfastigheter upplever ni att de främst är intresserade av?

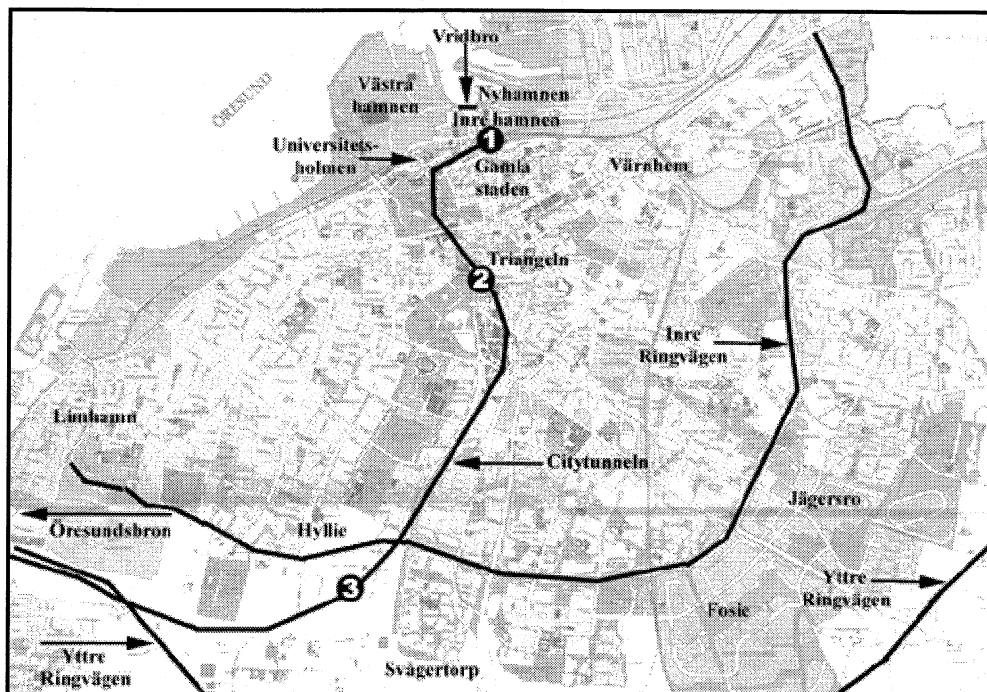
- Har det utländska ägandet av kontorsfastigheter i Malmö ökat de senaste 10 åren, kommer det att göra det inom de kommande 5 åren? Varför, varför inte?
Vilka lägen och typer av kontorsfastigheter upplever ni att de främst är intresserade av?
- Har det blivit färre större kontorsfastighetsägare i Malmö eller tvärtom? De kommande 5 åren?

Näringslivsförändringar/Kontorshyresmarknaden

- Hur har (senaste 10 åren) och kommer ni (5 år framåt) att omstrukturera ert kontorsfastighetsbestånd i Malmö till följd av förändringar i näringslivet? Vilken typ av hyresgäster har och kommer att öka, vad efterfrågar de främst? Tex. lokalisering, lokalernas modernitet, planlösningar osv.
- Har befintliga företag börjat efterfråga något nytt? Hur har detta påverkat era köp och försäljningar av kontorsfastigheter, samt de planerade?
- På vilket sätt kommer Öresundsregionens integration och ekonomiska utveckling att påverka kontorsmarknaden i Malmö?
- Anser du att efterfrågan vad avser relationen kvalitet hyresnivå har förändrats/kommer att förändras?
- Har hyresgäster i högre grad börjat efterfråga fastigheter med tillgänglighet till specifik teknik? hur har detta påverkat era köp och försäljningar av fastigheter?
- Har hyresgäster börjat efterfråga mer yteffektiva lokaler?
Hur har detta påverkat era köp och försäljningar? T.ex. köpt nya moderna fastigheter och sålt äldre?
- Upplever du att hyresgäster allt mer har börjat efterfråga prestigefyllda adresser?
- Anser du att era hyresgäster allt mindre/mer efterfrågar den kundnärlighet som ett centralt läge ger?

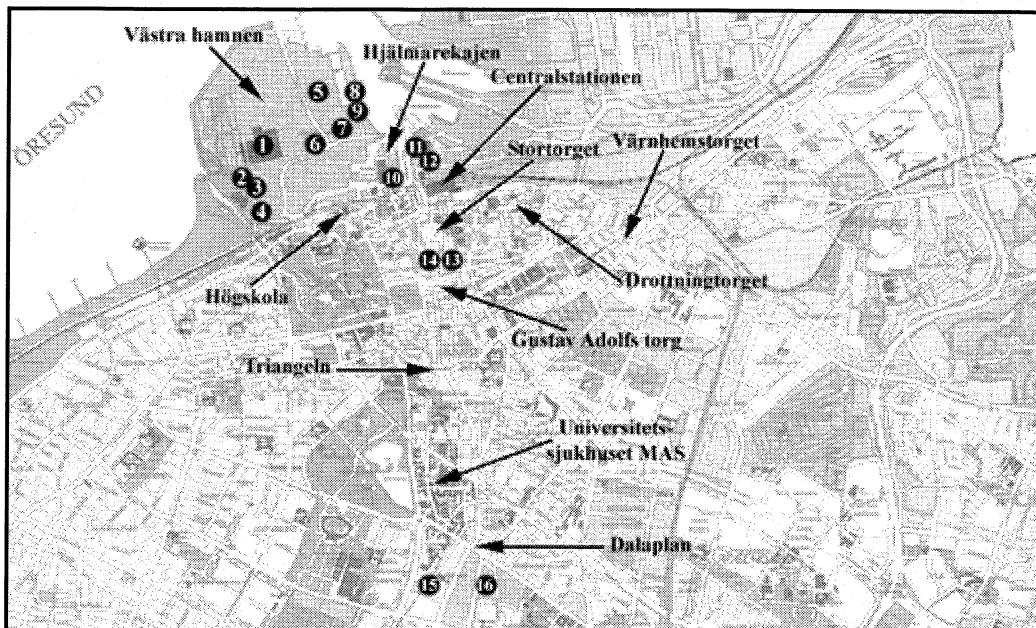
Fastighetsägarens investeringar

- Studera karta med köp och försäljningar gjorda av företaget de senaste 10 åren, fråga om bakomliggande strategier och på vilket sätt ovanstående frågor kan ligga till grund? Varför köpt i vissa områden och vissa typer av kontorsfastigheter och sålt andra?



Planerade Citytunnelstationer:

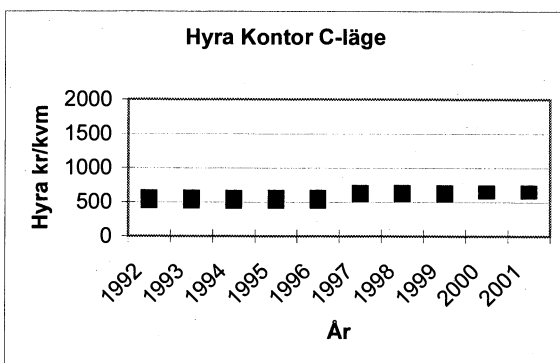
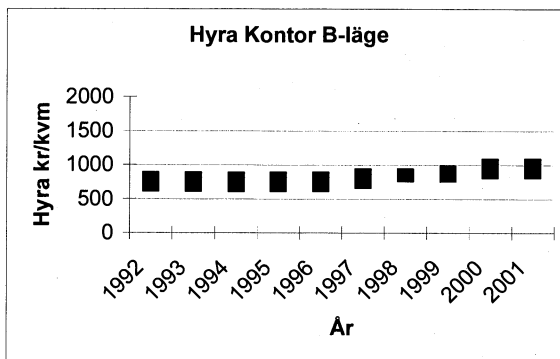
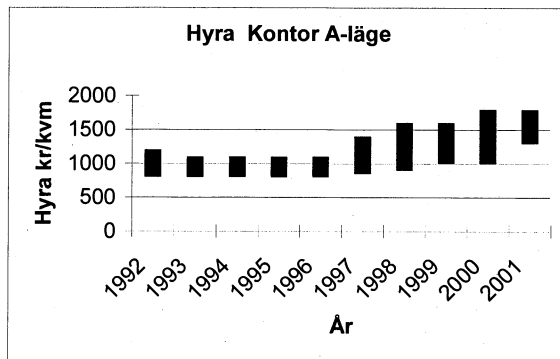
1. Malmö C
2. Triangeln
3. Hyllie



- | | | |
|-----|-------------------------|----------------------------------|
| 1. | Gamla Saabfabriken | (Skandia Fastigheter/Diligentia) |
| 2. | Intentiahuset | (Vasakronan) |
| 3. | Västra Hamnporten | (NCC och Midroc) |
| 4. | Teknikportalen | (Midroc) |
| 5. | Gamla Ubåtshallen | (Wihlborgs) |
| 6. | Koggen | (NCC) |
| 7. | Byggs åt Telia | (Wihlborgs) |
| 8. | Sigmahuset | (Wihlborgs) |
| 9. | Tyrénshuset | (Wihlborgs) |
| 10. | Hjälmarckajen | (Skanska) |
| 11. | Jörgen Kock i kv. Kolga | (NCC) |
| 12. | Kvarteret Östersjön | (Skanska) |
| 13. | Baltzar City | (Skanska) |
| 14. | Kv. Gyllenstjärna | (NCC) |
| 15. | Medeon | (Wihlborgs) |
| 16. | Gamla Strumpfabriken | (Briggen) |

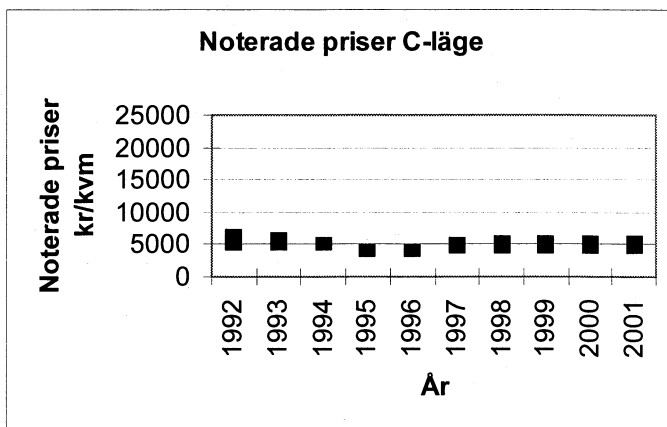
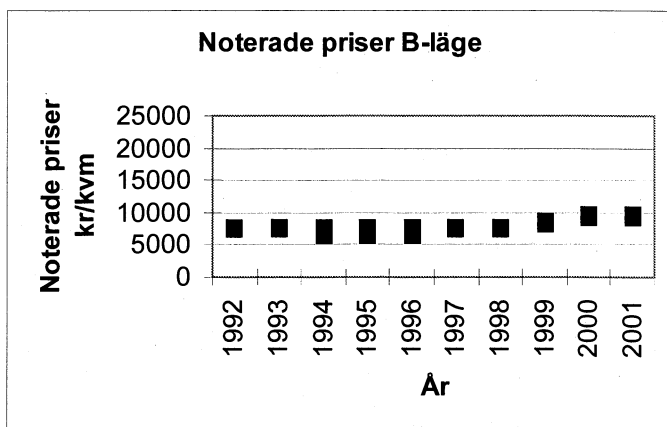
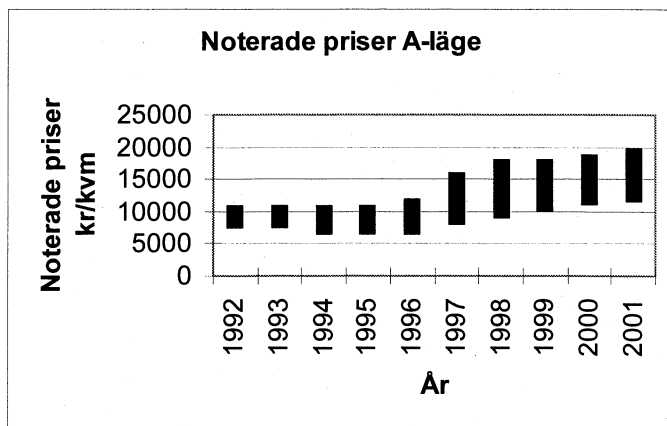
Diagrammen i denna bilaga bygger på historisk data hämtat ur Svensk Fastighetsindikator åren 1993 och 2002. Svensk Fastighetsindikator är en årsbok som ges ut av Fastighetsvärlden och dess data bygger på uppgifter från ett flertal olika aktörer på den svenska fastighetsmarknaden. Diagrammen i detta kapitel illustrerar noterade intervall och skall tolkas som ungefärliga eftersom de kan variera beroende på hur de mäts och hur olika avgränsningar görs. Dess syfte i detta examensarbete är endast att översiktligt kunna utläsa trender och skall inte tolkas som exakta historiska nivåer.

Hyresnivåer kontorslokaler i Malmö 1992-2001



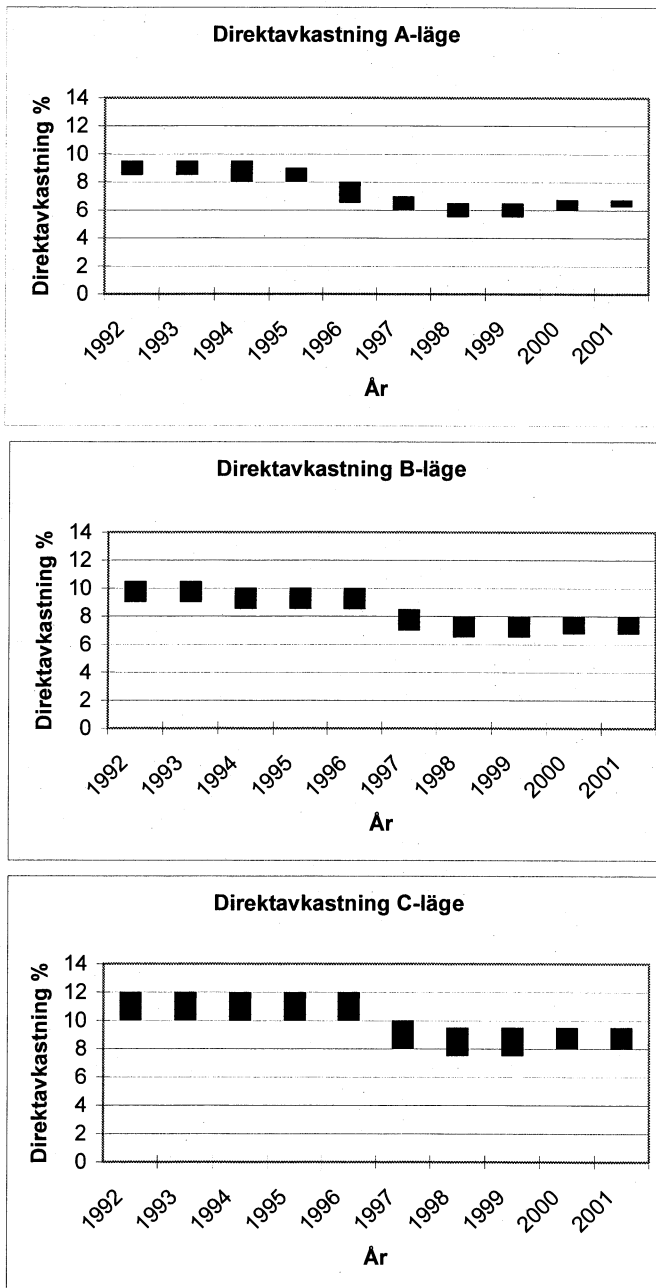
Hyresnivåer kontorslokaler i Malmö 1992-2001
(Svensk Fastighetsindikator, 1993-2002)

Noterade priser kontorsfastigheter i Malmö 1992-2001



Noterade priser kontorsfastigheter i Malmö 1992-2001
(Svensk Fastighetsindikator 1992-2002)

Direktavkastning kontorsfastigheter i Malmö 1992-2001



Figur 4.3; Direktavkastning kontorsfastigheter i Malmö 1992-2001
(Svensk Fastighetsindikator 1992-2002)

	Briggen	Drott	Kungsleden
Nuvarande Stadsstruktur vad avser kontors-lokaliseringar i Malmö	Egen: utspridd Generell: utspridd	Egen: koncentrerat till Gamla staden. Generell: lång och smal, men ändå förhållandevis koncentrerat till CBD.	Egen: mycket utspridd, fokuserar på avkastning och ej lokalisering. Generell: utspridd
A-, B- och C-lägen för kontor	Missvisande att använda begreppen eftersom hyresgäst i så kallat C-läge kan uppfatta detta som A-läge	A: Mellan Gustav Adolfs torg & Stortorget, öar vid Davids halls torg och Konserthuset. B: small ring åt alla håll kring A, samt i Fosie och Limhamn. C: resterande	Använder inte denna indelning. Tex Canon sitter i ett av deras hus i östra delen av Inre hamnen, de upplever det som ett A-läge, trots att många anser det vara B-läge.
Hur har och kommer Öresundsbron + Yttre Ringvägen att påverka er?	Moderniserat "Strumpan", med god förbindelse till Ringvägarna och Öresundbron	Områdena kring Ringvägarna har blivit och kommer att bli mycket attraktiva. Tror mycket på Fosie och Limhamn, där de år 2000 ökade på beståndet.	Befintliga kontorslägen kring Ringledderna än mer attraktiva i framtiden. Investerat i Fosie, Jägersro, Limhamn och Bulltofta
Hur har planerna på en Citytunnel påverkat er?	Stationerna intressanta, men Briggen väntar med att investera ca 5-10 år.	Har ännu inte investerat på grund av denna. På kort sikt främst Inre hamnen och området kring högskolan som blir intressant. Drott äger inget i I.h och endast ett hus vid högsk. Väntar på rätt köpetillfälle.	Inte gjort eller planerat för några investeringar på grund av denna. Små A-lägen kring stationer, området kring Centralstationen och Inre hamnen mycket attraktivt i framtiden.

Skandia	Stena	Vasakronan	Wihlborgs
Egen: koncentrerad till CBD Generell: Förhållandevis centrerad, men börjar att växa.	Egen: centrerad till Gamla staden Generell: Centrerad till Gamla staden, men utvidgas med Västra hamnen.	Egen: korridor från Triangeln, Centralstationen och Inre hamnen. Generell: Korridor Triangeln till Centralstationen.	Egen: utspridd Generell: väldigt utspridd med många intressanta centrumdelar.
A: Gamla stadens västra del, Västra och Inre hamnen. B: Triangeln, Möllevången, Fosie, Jägersro. C: Efter Stadshuset, Värnhem	A: Gamla staden A/B: Västra hamnen och Inre hamnen Anser inte att det finns fler attraktiva noder för kontorslokaliseringar	A: tidigare enbart Gamla staden nu även Triangeln, Västra och Inre hamnen. B: smal ring efter A, samt öar som Fosie. C: resterande	Föredrar att inte dela upp kontorsmarknaden i A-, B- och C-läge.
Affärsidé är att äga centralt, därför sålt vid Ringvägarna (Fosie, Jägersro) de senaste åren. Intervjuad tror dock personligen mycket på dessa områden.	Mycket tveksam till om Fosie osv kan bli attraktiva för kontor, saknar restauranger och annan service. Tveksam till Briggens "Strumpan", pga. höga hyror.	Inneburit att områden som tex Fosie, Jägersro och Limhamn blivit mer intressanta, men Vasakronan har inga planer att investera där trots detta.	Har inte gjort några direkta investeringar men påverkar dem i strategier för framtiden. Gör gamla industriområden attraktivare men stärker även CBD.
Kommer att öka attraktiviteten för främst Inre hamnen, vilket är ett intressant investeringsområde för Skandia i framtiden.	Stena har varken genomfört eller planerat att investera pga. denna. Svårt att se vad det kommer att innebära för olika kontorslokaliseringar.	Passare på 500 m kring stationerna kommer att vara A-läge. Vasakronan investerat i Inre hamnen delvis pga. en kommande Citytunnel, har även mycket vid Triangeln.	Ännu inte påverkat deras strategier förutom att de moderniserat upp fastighet nära Triangeln. Tror att Citytunneln kommer att vara positivt för främst CBD.

	Briggen	Drott	Kungsleden
<p>Vilket är Malmös CBD?</p> <p><i>(CBD=Central Business District)</i></p>	<p>Triangeln till Stortorget.</p> <p>Detta område ej av intresse för Briggen, tror att det kommer tappa i attraktivitet.</p>	<p>Gustav Adolfs torg till Stortorget.</p> <p>Har ej utvidgats men förskjutits mot Stortorget, mer attraktivt i framtiden. Baltzar City kommer till att ha en stor positiv påverkan.</p>	<p>Har länge varit Gustav Adolfs torg till Stortorget, nu förskjutits mot Stortorget och över mot Inre hamnen. Detta kommer att dra ut CBD.</p> <p>Tror att CBD kommer att tappa i attraktivitet.</p>
<p>Övriga attraktiva eller icke attraktiva kontors-lokaliseringar i framtiden</p>	<p>Nära kommunikationsleder, samt Västra hamnen bör vara mycket attraktivt om 5-10 år. Fram tills dess kommer dock Västra h. hämmas av störande byggverksamheter.</p>	<p>Inre hamnen och kring högskolan. Drott väntar på rätt köpetillfälle.</p> <p>Fosie och Limhamn(större företag som vill vara nära brofästet)</p> <p>Västra h. är i nuläget för långt ut, Drott avvaktar.</p> <p>Triangeln och Värnhem kommer tappa.</p>	<p>Inre hamnen och Fosie, Jägersro, Limhamn och Bulltofta mer attraktiva.</p> <p>Triangeln och Värnhem inte så attraktivt för kontor i framtiden.</p> <p>Tror inte så mycket på Västra h. och området kring Malmö högskola, tror det är åt "fel håll",</p>
<p>CBD vs övrigt, Förändringar och framtid</p>	<p>Lokaliseringar med god förbindelse till tex. Ringvägarna än mer attraktiva och konkurrenskraftiga med CBD. Detta pga. hög kvalitet till relativt låga hyror.</p>	<p>CBD än mer attraktivt. Nya områden, tex Västra h., är mer ett komplement eftersom de attraherar olika typer av företag.</p> <p>CBD blir ett än tydligare Businessområde, de utanför mer synergier för olika verksamheter.</p>	<p>Inre hamnen kommer till att konkurrera och dra ut CBD på grund av orationella lokaler i Gamla staden.</p> <p>Attraktiva kommunikationslägen vid Ringvägarna kommer till att kunna konkurrera med CBD pga. en bättre tillgänglighet med bil.</p>

Skandia	Stena	Vasakronan	Wihlborgs
<p>Västra delen av Gamla staden, samt växt och innefattar nu även Inre och Västra hamnen.</p> <p>Mitten av CBD har förflyttats ner mot Centralstationen. Tror att CBD kommer bli än mer attraktivt.</p>	<p>Gamla staden. CBD har blivit alltmer centrerat kring Stortorget.</p> <p>Tror att CBD kommer bli än mer attraktivt i framtiden. Har det mervärde som krävs för kontor tex närhet till service och restauranger.</p>	<p>Triangeln till Centralstationen, i framtiden även Inre hamnen. Med Citytunneln kommer CBD att bli än mer attraktivt.</p>	<p>Länge varit Triangeln till Stortorget. Kommer till att dras ut och breddas. CBD blivit attraktivare under de senaste 10 åren, men tror inte att det kommer bli än mer attraktivt i framtiden.</p>
<p>Mer attraktivt blir Inre hamnen, Västra hamnen, Fosie, Jägersro och området kring högskolan.</p> <p>Triangeln har minskat i attraktivitet och kommer göra det fram tills Citytunneln kommer.</p> <p>Värnhem både har tappat och kommer till att tappa i attraktivitet</p>	<p>Västra hamnen blir en framtida mycket intressant lokalisering.</p> <p>Anser inte att den totala efterfrågan är så stor att andra nya områden inom överskådlig tid kan komma till att bli attraktiva kontorslokaliseringar.</p>	<p>Västra hamnen kommer till att bli en egen intressant delmarknad.</p> <p>Fosie, Jägersro och Limhamn kommer bli attraktiva för de verksamheter som är ute och kör mycket.</p> <p>Östra delen av Gamla staden och Värnhem kommer att tappa.</p>	<p>Västra hamnen och områdena vid Ringvägarna kommer öka i attraktivitet.</p> <p>Värnhemområdet kan komma till att få ett uppsving och växa samman med nuvarande CBD.</p>
<p>Västra och Inre hamnen mer ett komplement till Gamla staden. Kan gemensamt uppnå ett än mer attraktivt CBD.</p> <p>Fosie och Jägersro mer attraktiva i framtiden, men tror inte att de kommer att försvaga CBD.</p>	<p>Utan en ökad tillväxt kommer Västra hamnen att konkurrera med nuvarande CBD.</p> <p>Områden i utkanterna av Malmö såsom tex. Fosie kommer inte att påverka CBD.</p>	<p>Viktigt för Malmö att CBD förblir starkt. Tror att CBD är överlägset för kontor och ser Västra hamnen som ett komplement till nuvarande CBD i Gamla staden.</p> <p>Områdena vid Ringvägarna inget hot mot CBD, utan snarare mot andra perifera delar.</p>	<p>Västra hamnen mer ett komplement till nuvarande CBD, genom att attrahera främst nyetableringar.</p> <p>Attraktiviteten för lokaliseringar utanför CBD kommer öka pga. bättre tillgänglighet och parkeringsmöjligheter.</p>

	Briggen	Drott	Kungsleden
Näringslivets utveckling i Malmö	<p>Tror att Öresundsregionen kommer att vara ett tillväxtområde för minst 10 år framåt.</p> <p>De som flyttar hit är främst 20 till 30 år. Detta leder på sikt till en ökad efterfrågan av kontorslokaler då de flesta kommer att stanna kvar och jobba efter avslutade studier.</p>	<p>Det börjar komma fler företag till Malmö, men inte tillräckligt. Upplever inte någon förändring i typen av verksamheter.</p> <p>Tror mycket på integrationen och högskolan, tar dock tid. Måste vara mer aktiva för att locka nya företag.</p>	<p>Nya IT-etableringar dog snabbt ut. Broeffekt och integration kommer ta tid, men märkt av att fler danska företag hör av sig och efterfrågar lokaler i Malmö.</p> <p>Tror på positiv utveckling av näringslivet. Nyetablerade företag kommer främst lockas till B-lägen.</p>
Olika verksamheters val av lokalisering	<p>Främst advokater, revisorer och finans i centrum.</p> <p>Upplever att det börjar bli mer likartade verksamheter som även söker sig ut ifrån de mest centrala delarna av Malmö.</p>	<p>Kring Stortorget & Lilla torg statusadresser för advokat, revision och reklam.</p> <p>Andra områden som tex Västra hamnen är främst företag som söker synergier genom närhet till likartade verksamheter inom tex. IT och Tele.</p>	<p>Advokater och revisorer söker sig till Gamla staden, men även de bör i framtiden vilja flytta närmre andra verksamheter.</p> <p>Andra välmående företag föredrar andra sidan kanalen, vid Inre hamnen. Verksamheter som använder bilen mycket då nära Ringvägarna.</p>
Efterfrågeförändringar hos nya och befintliga hyresgäster	<p>Efterfrågar mer än förr flexibla och yteffektiva lokaler.</p>	<p>Bryr sig mer om sina anställda och efterfrågar bättre arbetsmiljö och närservice.</p> <p>Mer kontorslandskap, tror dock inte att det är ett hot mot mindre yteffektiva kontorsfastigheter i CBD.</p>	<p>Efterfrågar mer rationella lokaler med öppna planlösningar. Samt modernitet, kyla, god ventilation och parkeringsmöjligheter.</p> <p>Villiga att betala för kvalitet men inte flärd. Hot mot orationella i CBD.</p>

Skandia	Stena	Vasakronan	Wihlborgs
<p>Övergången till tjänstestad betytt mycket annars hade tex. inte Västra och Inre hamnen börjat att utvecklas.</p> <p>God ekonomisk framtid i regionen, men ännu inte hänt så mycket, tar tid. Höskolan stor betydelse.</p>	<p>Anser inte att näringslivet har genomgått en markant förändring de senaste åren.</p> <p>Tror dock mycket på en positiv utveckling för regionen. Svårt att säga vilken inriktning på företag Malmö får. Främst mindre svenska bolag till CBD i Malmö.</p>	<p>De senaste åren kom det flera IT- och finansföretag. Vissa mäklarfirmor nu dragit sig tillbaka, tror dock att den finansiella delen i framtiden kommer öka igen i Malmö.</p> <p>Tror mycket på integrationen, bör ge fler Nordenkontor till regionen och då inte bara till Köpenhamn.</p>	<p>Noterat att allt fler högutbildade Stockholmare har börjat att flytta ner till Malmö.</p>
<p>Västra hamnen lockar främst IT- och mediaföretag.</p> <p>Gustav Adolfs torg och Stortorget advokat- och revisions-byråer.</p> <p>Fosie osv. främst säljande företag, kör mycket bil.</p>	<p>Västra hamnen främst större verksamheter som samlar flera utspridda lokaler till en stor, tex Telia.</p> <p>Främst IT- och tele i Västra hamnen.</p>	<p>Främst större verksamheter i Västra hamnen med en hyresgäst i varje fastighet och ofta inom IT och Tele.</p> <p>Stortorget advokater, konsulter, mäklare och finansföretag. Lilla torg reklam och media, "Blir gärna lite följa John "</p> <p>Verksamheter som är ute och kör mycket väljer nära Ringvägarna.</p>	<p>Västra hamnen främst av intresse för nyetableringar inom IT och media.</p> <p>Gamla staden advokat och revision.</p> <p>I närheten av Ringvägarna främst mindre kontorsföretag.</p>
<p>God arbetsmiljö, mer rationella lokaler, ökad service i närområdet.</p> <p>Betalar mer för funktionell kvalitet men inte flärd.</p> <p>Hot mot äldre fastg. i CBD, ej rationella.</p>	<p>Yteffektivitet och kringtjänster. Närhet till service främst restauranger.</p> <p>Ej mer villiga att betala för kvalitet.</p> <p>Visst hot mot orationella kontorsfastigheter i CBD.</p>	<p>Inte noterat förändrad vilja att betala för kvalitet.</p> <p>Fler efterfrågar yteffektivitet och öppna planlösningar. Ser dock inget hot mot CBD:s lokaler.</p>	<p>Efterfrågar alltmer öppna planlösningar, god arbetsmiljö, närhet till restauranger och parkering.</p> <p>Fler villiga att betala för kvalitet.</p> <p>Inget hot mot CBD, lockar olika.</p>

	Briggen	Drott	Kungsleden
Hyresnivåer och vakanser	<p>Först år 1997 ökade efterfrågan på moderna lokaler och år 2001 var efterfrågan så stor att det började att byggas.</p> <p>Hyresnivåerna i nyprod. steg till 1800-2000 kr/m². Nu avstannat men ej sjunkit och uppsagda lokaler fylls oftast av andra.</p> <p>Tror främst på hyresökningar i lägen utanför CBD. <i>"de som tidigare betalade 500 till 600 kronor mer per kvadratmeter för samma sak tror jag knappt finns längre"</i></p>	<p>Under flera år har hyror ökat och vakanserna sjunkit i centrala Malmö. Nu tuffare, flera letar lokaler men avvaktar med beslut.</p> <p>Få betalar 2000 kr/m², flera ner mot 1000 kr/m² i centrala Malmö. Först höja lägsta nivån, kommer ta lång tid innan fler över 2000 kr/m².</p> <p>Många flyttar från CBD för att sänka hyror. De enligt föregående matrix attraktiva lokaliseringarna positiv hyresutveckling, andra t.o.m. negativ.</p>	<p>Tror på en framtida allmän hyresuppgång för B-lägen nära kommunikationsleder. Där är nivån i nuläget 1000-1200 kr/m², bör sakta stiga till 1300-1400. Nu i lågkonj. har hyresnivåerna i dessa lägen stått stilla, men samtidigt har Kungsleden aldrig haft lägre vakanser.</p> <p>I A-lägen har efterfrågan försvunnit, höga vakanser och omöjligt att få ut 2000 kr/m², kommer stå stilla länge på nivån 1800-1900.</p> <p>Tror att hyror mellan A- och B-lägen kommer jämnas ut.</p>
Ökat utbud av kontorslokaler VS Hyresnivåer och vakanser	<p>Medger att det finns en risk om det byggs mycket på spekulation och att hyror sedan dumpas. Ser dock ingen risk för detta inom den närmsta tiden.</p>	<p>Ser en viss risk för CBD om mycket börjar att byggas i Västra och Inre hamnen och hyrs ut kring 2000 kr/m².</p> <p>Ser i nuläget ingen fara pga. låg nybyggnation. Ser tvärtom en fara i att det byggs för lite nytt. Vill tex. stora bolag etablera sig i Malmö måste först huset byggas, vilket är negativt.</p>	<p>Viss risk att Malmös centrala lägen påverkas negativt av det ökade utbudet.</p>

Skandia	Stena	Vasakronan	Wihlborgs
<p>Generell uppgång av hyresnivåer på sikt.</p> <p>I nuläget ökade vakanser i CBD, därför stillastående hyror några år. Sedan sakta uppgång.</p> <p>Inre hamnen nu ca 1700 kr/m², Baltzar city ca 2000 kr/m², kommer jämnas ut.</p> <p>Finns mycket mark i Malmö därför för lång tid framöver i nivån 1700-2000 kr/m² i centrala Malmö.</p> <p>Vakanserna sjunkit i tex Fosie, många söker lägre hyror, bör stiga något.</p>	<p>Hyresnivåerna i CBD började för några år sedan stiga upp mot 1500-1600 kr/m², toppår 99/00 med 2000 kr/m² kring Stortorget.</p> <p>Nu ökade vakanser och en sänkning av hyresnivåerna. Stena har inte fått ut vad de förväntade sig. Tror på vändning år 2005 eller 2006.</p> <p>Hyresnivåerna bör då kunna stiga förhållandevis snabbt och då främst i Gamla staden och Västra hamnen.</p>	<p>Utvecklingen har varit mycket god. Vasakronan köpte ett hus i CBD år 1997 med en hyresnivå på 900-1100 kr/m², nu 1600-1700 kr/m².</p> <p>Anser dock fortfarande att ett problem i Malmö är för låga kontorshyror, vilket beror på att Malmö är en för liten stad.</p> <p>Marknaden har sjunkit något, med ökade vakanser i centrala Malmö, men tror på sikt på en förbättring.</p>	<p>Har noterat en svacka, menar dock att det nu åter är full aktivitet på förfrågningar av kontorslokaler. Det som inträffade i Malmö var endast en avmattning och inte en sänkning av hyresnivåerna som i Stockholm.</p> <p>I nuläget en del vakant men det är bara ett tecken på att lokaler behöver moderniseras.</p> <p>Tror och hoppas på en långsam och generell hyresökning i alla lägen.</p>
<p>Ingen risk att ökat byggande inom den närmsta tiden kan komma att påverka hyror negativt. Detta pga. att det byggs lite på spekulation.</p> <p>Däremot kan det komma att höja vakanserna något i CBD eftersom det främst är hyresgäster med centrala lägen som flyttar till nybyggt.</p>	<p>Ser ingen risk i att ett ökat utbud kan komma att påverka hyror och vakanser negativt.</p> <p>De som bygger nytt i tex. Västra hamnen äger ofta själv fastigheter i CBD. Av självbevaringsdrift kommer de inte att bygga utan att grunda det på en totalt ökad efterfrågan.</p>	<p>Tror inte att hyror och vakanser kommer till att påverkas negativt av ett ökat utbud eftersom lite byggs på spekulation.</p>	<p>Anser att nybyggnationen av kontorsfastigheter i Malmö är i balans och ser ingen risk i att ett ökat utbud inom den närmsta tiden skulle kunna påverka hyresnivåerna och vakanserna negativt.</p>

	Briggen	Drott	Kungsleden
Prisutveckling på kontorsfastigheter.	<p>Prisutvecklingen har stannat upp den senaste tiden. Betonar dock att det bara stannat upp och inte sjunkande nivåer som i Stockholm.</p> <p>På senare tid är det främst nybyggnadspriser och inte spekulation som styrt prisnivåerna i Malmö.</p>	<p>Stannat av på senare tid. Köp görs på faktiska intäkter och driftnetton och inte på spekulation.</p>	<p>Stannat av, men tror på en svag uppgång av priser i de allmänna lägena vid kommunikationsleder.</p>
Risk Vs Direktavkastning	<p>Anser att risken att äga kontorsfastigheter i Malmö generellt både har minskat och kommer till att minska. Detta pga. att Malmö och Öresundsregionen kommer vara ett tillväxtområde under minst 10 år.</p> <p>Diravk. på 5-6 % i CBD är alldeles för lågt för börsnoterade fastg.bolag för att kunna investera.</p> <p>Vid dessa låga diravk. är det främst institutionella investerare så som Skandia, SPP mm som kan köpa.</p>	<p>Anser att risken har minskat på grund av medvetenhet, köper inte på spekulation och bygger inte utan att ha hyresgäster.</p> <p>Anser att de har goda diravk. på sina fastg. Upplever det som harmoni mellan deras värden och risken. Diravk. på 6,5-7 % i CBD känns rimligt om man ser till de hyrespotentialer som finns. Dock blivit förvånade när fastigheter de varit intresserade av i centrala Malmö sålts för diravk på 3-4 %.</p>	<p>Anser att det råder harmoni mellan risk och direktavkastning i de mindre centrala lägena där de äger fastigheter.</p> <p>Däremot råder inte harmoni i Innerstaden i nuläget. Här är diravk. oerhört låg trots att risken i princip har visat sig vara större här.</p>

Skandia	Stena	Vasakronan	Wihlborgs
<p>Har länge varit en bra utveckling, nu stannat av något.</p> <p>Tror däremot inte på några dramatiska förändringar i framtiden utan på en sakta uppgång.</p>	<p>För tillfället har prisutvecklingen stannat av. Många säljare begär för mycket och får inte sålt.</p> <p>Tror på att det inom några år vänder igen, då främst i de mest centrala lägena.</p>	<p>Har varit en mycket kraftig prisstegring i CBD under några år, nu mattats av.</p> <p>Tror på en snar fortsatt god utveckling bla. till följd av Citytunneln. Säljare höga prisförväntningar, få transaktioner.</p>	<p>Prisutvecklingen nu avstannat, tror på sikt på en långsam generell värdestegring.</p>
<p>Upplever att den generella risken har minskat på grund av regionens positiva utveckling, men påpekar att rätt läge fortfarande är avgörande.</p> <p>Tror att risken i de centrala delarna är lägst. Anser att risken generellt är i harmoni med diravk, dock kanske något för låg kring Stortorget.</p> <p>Tror att diravk. i B-läge kommer till att sjunka i framtiden.</p>	<p>Risken länge minskat, nu något högre eftersom risken att få en konkurs av en större hyresgäst ökat.</p> <p>Diravk. har under de senaste åren sjunkit kraftigt till 6-6,5% i CBD. Svårt att avgöra i nuläget eftersom utbudet är lågt, men troligtvis ökat med 0,5 %.</p> <p>Upplever att risken står i någorlunda harmoni med rådande diravk. i CBD. Upplever att risken här är lägre, samt att det finns potential i hyrorna.</p>	<p>Anser att risken är lägst i CBD.</p> <p>Vasakronan tar en risk i att enbart äga i CBD och endast kommersiellt.</p> <p>Diravk. i CBD är väldigt låg, antalet transaktioner är dock lågt.</p> <p>På sistone några överraskande låga dir. avk. vid Stortorget, varit med och räknat men inte varit i närheten av att kunna köpa. Tveksam till harmoni mellan risk och diravk. i dessa fall.</p>	<p>Ser på sikt ingen större risk i att äga kontorsfastigheter i Malmö eftersom det är en tillväxtregion.</p> <p>Anser generellt att det råder harmoni mellan dir.avk och risk.</p>

	Briggen	Drott	Kungsleden
Företagets gjorda och kommande investeringar i kontorsfastigheter.	<p>De senaste åren främst investerat i befintliga fastigheter. Renoverat upp gamla Strumpan till moderna kontorslokaler.</p> <p>På sikt, dvs 5-10 år, tror att Briggen kommer att gå in mer aktivt och investera i främst Västra hamnen.</p>	<p>Drott har tittat runt på många objekt. Anser att det i nuläget inte är ett bra tillfälle att köpa.</p> <p>Intresserade av CBD, Inre hamnen, området kring högskolan, samt i Limhamn.</p>	<p>Köpt mycket i utkanterna i Fosie och Jägersro.</p> <p>Tror på Öresundsregionen och kommer därför vara fortsatt aktiva i Malmö.</p>
Konkurrensen om attraktiva kontorsfastigheter i Malmö.	<p>Anser att konkurrensen om attraktiva investeringsobjekt är förhållandevis stor, var dock större när vakanserna var lägre.</p> <p>Andelen institutionella investerare minskat, tror de kommer tillbaka igen.</p> <p>Har märkt av ett ökat utländskt intresse, tror att det kommer öka.</p>	<p>Färre större fastg.ägare i Malmö. Upplever ett stort köpintresse. Dock är det många som är ute och tittar men som sitter och väntar på rätt läge.</p> <p>Få institutionella i Malmö, tror det kommer till att öka med tiden. De kommer då främst köpa i CBD.</p> <p>Få internationella, men de är här och tittar. Tror mycket på danska o tyska invest. inom en snar framtid.</p>	<p>Färre och större fastg.äg i Malmö. Låg konkurrens då de nyligen köpte fastg. i Malmö utkanter. Tror att konkurrensen om dessa lokaliseringar kommer öka.</p> <p>Blivit färre institutionella ägare i Malmö, tror att de kommer tillbaks.</p> <p>Internationella placerare kommer öka, oftast ej intresserade av CBD.</p>

Skandia	Stena	Vasakronan	Wihlborgs
<p>Sålt fastg. vid Stortorget, trots prioriterat läge, fick ett bra pris.</p> <p>Sålt mycket i Malmös ytterkanter, bland annat i Fosie.</p> <p>Både sälja o köpa i framtiden. Intresserade av att köpa centralt och då främst kring Centralstationen, helst inte alltför stora objekt.</p>	<p>Stena har under åren köpt främst kring Stortorget.</p> <p>På senare tid varit försiktiga med att köpa. Anser att utbudet av kontorsfastigheter för tillfället är lågt i Malmö. Vid rätt tillfällen kommer de vara aktiva köpare.</p>	<p>De senaste åren investerat främst i CBD, kring och mellan Gustav Adolfs torg och Stortorget.</p> <p>På senare tid köpt två fastg. i Västra- & Inre hamnen. Främst intresserade av att köpa här i framtiden.</p>	<p>Har från ägarnas håll en avsikt att öka andelen kommersiella fastigheter. De kommer därför vara aktiva de kommande åren. Främst i de områden där de redan finns.</p>
<p>Mycket svårt att köpa en kont.fastg. i centrala Malmö till en vettig avkastning.</p> <p>Konkurrensen var väldigt hård 99/00, konkurrensen nu minskat något.</p> <p>Färre och större fastg.ägare</p> <p>Institutionella minskat, kommer öka när de inser att Malmö är intressant.</p> <p>Mycket kontakter med internationella, främst tyskar, kommer öka i framtiden.</p>	<p>För något år sedan var konkurrensen hård, nu avstannat.</p> <p>Tror att aktiviteten åter kommer till att öka inom de kommande 3 åren.</p> <p>Färre och större fastg.ägare.</p> <p>Tror att andelen inst. ägare av kont.fastg i Malmö även fortsättningsvis kommer vara lågt.</p> <p>Få utländska ägare, tror inte på ökning inom den närmsta tiden.</p>	<p>Blivit färre & större kontors fastg.ägare i Malmö.</p> <p>Nackdel för Malmö är att det finns för få köpare till större objekt (>70 Mkr).</p> <p>För få institutionella ägare, blivit färre, tror att det kommer fortsätta.</p> <p>Inga internationella kont.fastäg. i nuläget. Tror att de kommer öka i antal.</p>	<p>Anser att det blivit färre & större fastg.ägare, de som är aktiva nu är proffsiga aktörer som jobbar mer långsiktigt.</p> <p>Upplever att konkurrensen är hög och att köp & sälj aktiviteten kommer till att öka de närmsta åren.</p> <p>Få institutionella, tror inte det kommer öka.</p> <p>Inga internationella, tror inte att de kommer att öka så mycket i framtiden.</p>

