

# Där hamnar kontoren

– En studie av Malmös framtida kontorslägen

---

Maria Göransson & Tobias Nilsson

Avdelningen för Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet

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

---



## Sammanfattning

<b>Titel</b>	Där hamnar kontoren - En studie av Malmös framtida kontorslägen
<b>Författare</b>	Maria Göransson & Tobias Nilsson Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri Lunds Tekniska Högskola
<b>Handledare</b>	Ulf Jensen, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola Staffan Johansson, Skanska Öresund AB, Malmö
<b>Rapport</b>	Examensarbete vid Avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola, utfört i samarbete med Skanska Öresund AB under hösten 2003.
<b>Syfte</b>	Examensarbetet syftar till att peka ut de framtida mest attraktiva lägena för kontor i Malmö och samtidigt visa de bakomliggande faktorerna. Vidare syftar arbetet till att undersöka de möjligheter som finns för vidare utveckling av dessa kontorslägen, och inom vilken tidsperiod detta kan ske.
<b>Metod</b>	Påverkande lägesfaktorer vid kontorsetablering i Malmö har valts ut för att möjliggöra rangordning av olika områden, vilket gjorts dels i nutid dels med tidsperspektivet tio år. Lägesfaktorerna har viktats efter sin betydelse vid kontorsetablering och därefter har områdena betygsatts i varje faktor för att få fram ett viktat slutbetyg för varje område. Av dessa områden har ett antal valts ut för en mer djupgående analys.
<b>Slutsatser</b>	De faktorer som visat sig vara viktigast är kommunikationsrelaterade faktorer. Att ha tillgång till och kunna attrahera arbetskraft är viktigt för företagen och givetvis spelar även kundkontakterna en stor roll. Dessa faktorer påverkas väsentligt av områdets image. I dagsläget är Gamla Staden det mest attraktiva området för kontor. Detta tack vare den starka service, image och allmänna kommunikationer som området har. Framtida förändringar i Malmö, däribland Citytunneln, gör att Malmös kontorsmarknad ändras och därmed också rangordningen för områdena.

Om tio år kommer Västra Hamnen att vara det klart mest attraktiva kontorsläget i Malmö. Området kommer att stärkas med tiden då fler etableringar sker av kontor, service och boende, vilket gör att en kritisk massa uppnås och attraktiviteten ökar. Området har också stora utbyggnadsmöjligheter, upptill en halv miljon kvadratmeter kontorsyta kan byggas. Till Västra Hamnen förväntas större och modernare företag söka sig, som efterfrågar nyproducerade kontor samt den typ av image som området har.

Efter Västra Hamnen i rangordningen kommer områdena Universitetsholmen, Gamla Staden, Hyllievång, Triangeln och Inre Hamnen i tät följd. Områdena kring Centralstationen, i synnerhet Universitetsholmen och västra delen av Inre Hamnen, kommer att under tidsperioden utvecklas starkt tack vare färdigställandet av allmänna platser efter Citytunnelns tillkomst. Detta gör också att CBD utökas norrut över dessa områden och mot Västra Hamnens östra del. Sammantaget visar detta på att Gamla Staden får ökad konkurrens och att Västra Hamnen blir det attraktivaste området för kontor i Malmö.