

Forskningsparker

ur ett fastighetsperspektiv

Martin Kjellman
Magnus Åkesson

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

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



ISRN LUTVDG/TVLM 03/5077 SE

Sammanfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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