

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



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 utdragnig 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>