

NEWS ØRESUNDS MÅNADSINTERVJU:

VASAKRONAN VILL VÄXA MED FLER BYGGPROJEKT I MALMÖ

Reportage: **JENNY ANDERSSON**

Fler byggprojekt i form av nya kontorshus i Malmö. Så ser fastighetsbolaget Vasakronans satsningar ut framöver. Idag har de två pågående projekt i regionen, ett i Hyllie och ett vid Triangeln. Företagets andra fokus är butikslokaler i cityläge där utvecklingen har gått mot att blanda in mer upplevelser för besökarna. Framöver tror regionchef Anna Stenkil på fler nischade och ytmässigt mindre butiker.

Det svenska fastighetsbolaget Vasakronan har just nu fokus på projektutveckling i hela landet. I Region Öresund innefattar det de två kontorsbyggena Hyllie Connect och Priorn vid Triangeln, och bolaget vill satsa mer.

– För första gången har vi projekt igång i alla regioner samtidigt och en projektportfölj på ungefär 15 miljarder kronor. Vi har alltid jobbat med projekt, men inte i den här volymen. Här nere har vi två stycken just nu och ser att vi kommer att jobba ännu mer med projekt. För att öka omfattningen av projektutveckling och för att kunna vara med i tidiga skeden har vi anpassat vår organisation, säger Anna Stenkil, regionchef Öresund på Vasakronan.

Inriktningen är city eller stationsnära lägen. Hyllie och Nyhamnen kring Malmö centralstation är två områden där bolaget gärna vill investera framöver. Fastigheterna utvecklar de för att äga under lång tid.

– Vi ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. De ska säkerställa pensionssystemets finansiering på lång sikt. Vårt uppdrag från dem är därför att leverera en hög och stabil avkastning över tid, pengar som ska komma Sveriges pensionärer tillgodo. Därför jobbar vi långsiktigt och när vi projektutvecklar gör vi det inte för att sälja vidare utan för att långsiktigt äga, säger Anna Stenkil.

Bygger ni på spekulation?

– Vi gör det till viss del, men sällan, säger hon.

Vasakronan äger cirka 30 procent av fastigheterna som huserar cityhandeln i Malmö. Husen ligger främst längs Södra Förstadsgatan, Malmös gågata, och Triangelns köpcenter.

– För första gången på sju år har vi hela Södra Förstadsgatan fullt uthyrd. Vi har kunnat läsa i dagspress att gågatan har gått knaggligt i många år och det har den. Om man går där idag kan man fortfarande se vissa tomma lokaler, men det är på gång, säger Anna Stenkil.

Cityhandeln står inför flera utmaningar, däribland e-handel, vilket bland annat påverkar hur butikerna utformas.

– De närmaste åren kommer det att hända mycket inom handeln. Innehållsmässigt tror jag att vi kommer att se fler mindre, nischade butiker och färre stora butiker som säljer många olika varumärken. De starka varumärkena kommer att vilja ha sina butiker i bästa läge. Även e-handelsbolagen kommer att vilja ha showrooms för att visa upp sina saker och vi kommer att fortsätta med popup-butiker som är ett bra komplement till de permanenta butikerna, säger Anna Stenkil och fortsätter:

– Ytterligare en trend vi ser är att de som kommer till staden vill uppleva andra saker än att bara gå från butik till butik. Därför har de senaste fyra-fem åren jobbat med att strukturera om cityhandeln för att få in fler restauranger och upplevelser.

För att komma underfund med hur Vasakronan ska satsa i ett område gör de så kallade stråkanalyser i samarbete med bland andra staden, butiksägarna och andra fastighetsägare. Det handlar om miljön, vem som befinner sig där och efterfrågan. När de har hittat ett koncept jobbar de bland annat med skyltning, dekorationer, erbjudanden i butikerna och att skapa en bra mix av butiker. Stråkanalysen av passagen Triangeln-Södertull i Malmö har Vasakronan jobbat med i ungefär två år och där är inriktningen att skapa mysig och inspirerande känsla vilket varumärken som Grandpa och AB Småland bidrar till, menar Anna Stenkil. En stråkanalys kan även gälla en plats eller ett köpcenter. Vasakronan äger bland annat Triangelns köpcenter i Malmö.

– Vi har ägnat mycket tid åt att få in rätt koncept på Triangeln och har även bytt plats på en del för att få rätt koncept på rätt ställe. Bland annat har vi placerat Joe & The Juice, som är bra på att dra in folk, vid en av entréerna istället för en bokhandel. Vi hade all-time-high i omsättning på Triangeln förra året på en miljard kronor. Vi har haft en



FOTO: NEWS ØRESUND

Anna Stenkil på *Vasakronans terrass på kontoret vid Triangeln i Malmö.*

hyfsat bra beläggning hela tiden, men har haft lite bekymmer på delar av plan två. Det är vanligt när man har handel i två plan, säger Anna Stenkil.

2012 fick Malmö ett stort nytillskott i handeln genom köpcentret Emporia och under de senaste åren har Mobilia och Hansa renoverats medan Entré och Caroli gör omtag. Hur ser dynamiken ut mellan stadens köpcenter?

– Vi har återhämtat och fått tillbaka en del av den cityhandel som försvann när Emporia tillkom. Hansa gör sin ombyggnad nu och är viktiga för oss ur ett stadsperspektiv. De har en produkt som bidrar till staden och det ser vi positivt på. Mobilia vänder sig till en lite annan köpgrupp än vad vi gör genom att de som tar sig till Mobilia är bilburna så vi kompletterar snarare varandra, säger Anna Stenkil.

”De närmaste åren kommer det att hända mycket inom handeln. Innehållsmässigt tror jag att vi kommer att se fler mindre, nischade butiker och färre stora butiker som säljer många olika varumärken.”

På Triangeln har Vasakronan även sitt eget kontor, de sitter modernt och aktivitetsbaserat. Men samma lösning är inte det bästa för alla, poängterar Anna Stenkil.

– Vi tycker absolut inte att alla ska sitta likadant, det beror på vilken verksamhet man har. När det gäller aktivititetsbaserade kontor så ser vi ju att det är enklare om man har kommit långt i sin digitaliseringsprocess, säger hon.

Vasakronan jobbar med ett nytt koncept inom kontorssegmentet som de kallar Smart & klart.

– Vi går i vissa lägen in och gör en helt färdig lokal. Du kan få nyckeln idag och börja jobba imorgon. Det finns möbler, bestick – allt. Vi har två sådana lokaler i Malmö nu och håller på med vår tredje, i landet har vi drygt 30 uthyrda eller på gång. De blir uthyrda direkt. Det är ofta snabbväxande företag som vill ha det enkelt, säger Anna Stenkil.

De färdiga kontoren hyrs ut med en kortare kontraktstid och har hittills haft mellan 6–15 arbetsplatser, men nästa år ska de prova att göra lite större kontor, berättar hon.

Anna Stenkil har jobbat i fastighetsbranschen i snart 20 år och sett stora förändringar bland annat när det gäller fokus på stadsutveckling, miljö samt på kunden och service. En fastighetsägare måste idag vara aktiv.

– Ja, absolut. Det går inte att sitta hemma och se tiden an. Det gäller hela tiden att snegla runt hörnet. För att bli lyckosam behöver man förstå vad som krävs på olika platser och utveckla lokalen, fastigheten, stråket eller miljön, säger Anna Stenkil.

Vasakronan har bland annat gjort ett sådant jobb vid Mobile Heights Center i Lund där Sony sa upp 20 000 kvadratmeter för ett par år sedan.

– Det har gått fantastiskt bra, vi bestämde oss för att omdana huset. En del i det var att se vad som krävdes i området i form av restauranger, gym, kemtvätt och sådant som saknas eftersom området inte ligger i city. Servicen är viktig och vi jobbar även med pubkvällar, frukostmöten och innovation på ett nytt sätt där, säger Anna Stenkil. Förändringarna sker inte lika snabbt på kontorssidan som inom handel. Det sprider därför risken att ha båda benen, menar Anna Stenkil. Vasakronan fokuserar på kontors- och butikslokaler, men äger även runt 300 bostäder i Malmö. Dessa har de fått på köpet när de har köpt handelsfastigheter och de förvaltar dem inte själva. Om hon får önska sig något framöver så är det fler kända europeiska varumärken till Malmös cityhandel som ligger högst på listan. Ett sätt för företaget att sätta Malmö och Sverige på kartan är att besöka mässor, däribland Mapic i Cannes.

– Vi som stort bolag har en fördel av att vi finns i både Stockholm, Göteborg och Malmö. Varumärken som inte finns i Sverige sedan tidigare vill gärna etablera sig i Stockholm först och eftersom vi finns i alla städer är det lätt att det smittar av sig till oss i Malmö. Vi vet ganska väl vilka vi vill ha hit, säger Anna Stenkil. ■



FOTO: NEWS ØRESUND

Triangeln köpcenter i *Malmö som Vasakronan äger.*

ANNA STENKIL

AKTUELLT:
regionchef Öresund på Vasakronan

TIDIGARE:
har bland annat arbetat som affärsområdeschef på Vasakronan, förvaltningschef på Wihlborgs och platschef på Proffice

VASAKRONAN

Svenskt fastighetsbolag som fokuserar på kontors- och butiksfastigheter i cityläge i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Företaget ägs av AP-fonderna, har cirka 300 anställda och ett sammantaget bestånd värt 123 miljarder kronor. I Region Öresund ingår bland annat köpcentret Triangeln och Mobile Heights Center i Lund samt byggprojekten Hyllie Connect och Priorn vid Triangeln i Malmö.

NEWS ØRESUND MÅNADSINTERVJU • december 2017