

FOTO: NEWS ØRESUND

NEWS ØRESUNDS MÅNADSINTERVJU:

MIDROC PROPERTIES HAR NY VD OCH VÄXER MED FLERA STORPROJEKT

Reportage: **JENNY ANDERSSON**

En blandad fastighetsverksamhet ligger bakom vinsten av marktävlingen i Hyllie där Midroc nu ska utveckla den sista stora tomten vid stationstorget. Dessutom ger den breda verksamheten en bra riskspridning. Det menar bolagets nytillträdde vd Peter Syrén. Företaget bygger även den nya hotell- och kongressanläggningen SeaU i Helsingborg och rekryterar just nu fler medarbetare för att hantera projektvolymen.

Fastighetsbolaget Midroc Properties har sin bas i Västra Hamnen i Malmö och arbetar med såväl mark- och fastighetsutveckling som förvaltning. Bolaget sköter allt ifrån entreprenad till att sälja bostäder i egen regi.

– Vi är ganska breda i det vi håller på med. Många områden som byggs idag innehåller blandad bebyggelse med både kontor, hotell, handel, service och bostäder i olika former. Är man då som vi, som har kompetenser inom alla delar, så tror jag att man skapar bättre områden, säger vd Peter Syrén och fortsätter:

– Rent affärsmässigt innebär det en riskspridning. Vi är inte lika känsliga för vikande efterfrågan inom exempelvis bostadsrättsmarknaden. Dessutom är det kul att jobba med bredd och mångfald. Våra medarbetare tycker det är attraktivt att få vara samhällsbyggare, det är kanske ett slitet uttryck, men att få vara med i olika delar. Nu vann vi tävlingen i Hyllie med förslaget Embassy of Sharing och jag tror att innehållet som vi presenterade och våra ambtioner med mångfald och social hållbarhet var viktiga.

”Vi vill gärna skapa en mix av företag, annars byggs det ju nytt främst till de stora företagen som kan dominera en fastighet. Då är risken att vi får fler introverta hus som sämre bidrar till en levande miljö.”

I dagsläget har Midroc Properties 115 anställda, varav cirka 60 medarbetare sitter på huvudkontoret i Malmö medan resten fördelas mellan kontoren i Helsingborg, Stockholms innerstad och Solna. Eftersom bolaget har flera storprojekt på gång rekryterar de just nu fler medarbetare.

– Vi var en handfull när vi startade för cirka 20 år sedan och har vuxit organiskt. Vi gillar självklart tillväxt, men vi har inte ett mål om att växa till en viss storlek. Gör man bra affärer och bra projekt så växer man, vi rekryterar i den takt som vi behöver utifrån våra projekt, säger han.

I projektvolymen ingår, förutom bostadsprojekt, bland annat hotell- och kongressprojektet SeaU Helsingborg, ett kontorshus på Oceanpiren i Helsingborg, den tredje World Trade Center-byggnaden i Västra Hamnen i Malmö samt kontorsprojektet The Edge och Embassy of Sharing i Hyllie. Värdet på de förvaltningsfastigheter Midroc äger idag är cirka fem miljarder kronor varav majoriteten finns i Malmö, Lund, Helsingborg och Stockholm. För närvarande producerar de runt 750 bostäder samt kommersiella projekt för cirka 1,5 miljarder kronor som främst är för eget ägande och förvaltning. Hur beslutas vad ni ska sälja och vad ni ska äga vidare själva?

– Det ska finnas en jämn fördelning inom våra fastighetsverksamheter. Att äga eller inte handlar om affär, strategi och tajming, vad som är rätt vid olika tidpunkter, säger Peter Syrén.

Men det görs ingen skillnad på projekten när de byggs, framhåller han.

– Rent kulturmässigt ska alla känna att allt det vi bygger, det bygger vi för att vi ska kunna äga det själva. De ska känna samma engagemang, passion och bry sig på samma sätt som om vi skulle äga det själva. Jag tror att det finns en risk att man tar genvägar eller gör andra val om man inte har den tanken och inställningen.

Det kan bland annat handla om arkitektur, materialval eller tekniska lösningar. När det gäller kontor kan det även påverka byggnadernas innehåll, menar Peter Syrén.

– Vi vill gärna skapa en mix av företag, annars byggs det ju nytt främst till de stora företagen som kan dominera en fastighet. Då är risken att vi får fler introverta hus som sämre bidrar till en levande miljö.

I början av året kommunicerade Midroc Properties att Magnus Skiöld, som lett företaget sedan starten för cirka 20 år sedan, blir arbetande styrelseordförande och att Peter Syrén tar över som ny vd. Samtidigt etablerades även nya befattningar i form av en stabschef och två verksamhetsområdeschefer.

– Vi stärker upp verksamheten på flera sätt eftersom både jag och Magnus har en ambition om att fortsätta vara med i marknaden. Det gör vi för att kunna skapa nya projekt och affärsmöjligheter, men även för att till viss del kunna vara delaktiga och stödjande i själva projekten, säger han.

Det första stora projektet som Midroc gjorde var kvarteret Bilen 5 i Västra hamnen där de även har sitt huvudkontor. Men den nya marktilldelningen i Hyllie blir något annat, tror Peter Syrén.

– Vi har jobbat med stora utvecklingsområden förut, men projektet Embassy of Sharing är något nytt. Det är nytt för Malmö stad också. Vi fick utmana både oss själva och de andra aktörerna i nätverket som kommer att jobba med oss i projektet.

Förslaget togs fram i samarbete med Wingårdh Arkitektkontor och handlar bland annat om social inkludering genom att det skapas fler typer av användning av området och att fler människor ges anledning att vistas i Hyllie. Exempelvis föreslås ett bostadshus som blandar studenter och äldre, labbmiljöer för skolverksamhet, tillfälliga lokaler för serviceföretag som kan möta nya kunder under en begränsad tid.

– I Hyllie finns i dagsläget väldigt stora enheter vilket inte alltid är inbjudande, och så finns det bostäder. Det saknas delar som vi vill bidra med, säger Peter Syrén.

Midroc Properties har redan knutit flera samarbetspartner till projektet, men fler får gärna anmäla sitt intresse. Kostar det mer att vara så aktiv i ett sådant här projekt?

– Det är klart att projektet i grunden ska vara affärsmässigt, sen tror jag man ibland behöver investera långsiktigt för att få lönsamhet i saker och ting. Tittar man lite mer kortsiktigt kan man välja bort de saker som inte ger avkastning i närtid. Det innebär en investering att kunna skapa de här möjligheterna, men på sikt ska det absolut vara lönsamt för alla som är engagerade i det, säger Peter Syrén.

Det har byggstartat många kontorsprojekt i Malmö och specifikt i Hyllie den senaste tiden, men Peter Syrén tror att marknaden kommer att kunna absorbera det.

EMBASSY OF SHARING, *förslaget som Midroc Properties vann markanvisningstävlingen i Hyllie med i höstas.*



ILLUSTRATION: WINGÅRDH ARKITEKTKONTOR

– Det finns en liten risk på kort sikt att det blir ett begränsat utbudsöverskott, men om något år kommer det behovet att finnas, säger han.

Midroc Properties har även mött en god efterfrågan på kontorsprojekten som de driver i Helsingborg.

– Det finns inte mycket vakanser i Helsingborg, men däremot finns det mycket äldre och dåliga kontorsmiljöer. Jag tror att det kommer att bli ett skifte där man kommer att se vilka fördelar det ger att sitta i bra lokaler och det ges ofta i det nyproducerade. Det kommer att ge en omflyttning och förhoppningsvis ett tillskott också, att fler företag flyttar till Helsingborg och växer, säger han.

Hur ser trenderna inom kontorssegmentet ut framöver?

– Att antalet stora företag och organisationer minskar, de bryts ner i mindre kluster som har andra behov av mötesplatser och kontor. Det är en tydlig trend att mindre organisationer och företag grupperar sig vilket påverkar hur kontorshusen byggs framöver, säger Peter Syrén. ■



FOTO: NEWS ØRESUND

PETER SYRÉN, *vd Midroc Properties, på huvudkontoret i Västra Hamnen, Malmö.*



ILLUSTRATION: JAIS ARKITEKTER

HOTELL- OCH KONGRESSANLÄGGNINGEN *SeaU som byggs i Helsingborg.*



ILLUSTRATION: JUUL FROST ARCHITECTS

KONTORSPROJEKT I OCEANHAMNEN *Waterfront Business District i Helsingborg.*

PETER SYRÉN

AKTUELLT:
ny vd på Midroc Properties

TIDIGARE:
vice vd på Midroc Properties, fastighetsutvecklings- och förvaltningschef på NCC

MIDROC PROPERTIES

Svenskt fastighetsbolag som utvecklar, bygger och förvaltar kommersiella lokaler och bostäder. Bolaget har 115 anställda med kontor i Malmö (huvudkontor), Helsingborg, Stockholm och Solna. Bolaget har i dagsläget ett fastighetsbestånd värt cirka fem miljarder kronor och cirka 850 000 kvadratmeter byggrätter med en framtida investeringsvolym på 30 miljarder kronor. I projektportföljen över vad bolaget bygger nu ingår, förutom bostadsprojekt, bland annat hotell- och kongresscentret SeaU i Helsingborg, en tredje World Trade Center-fastighet i Malmö och kontorsprojektet The Edge i Hyllie. Dessutom arbetar Midroc med storprojektet Embassy of Sharing i Hyllie.