



MÅNEDENS INTERVIEW FRA NEWS ØRESUND:

MIDROC PROPERTIES HAR NY ADM. DIREKTØR OG VOKSER MED FLERE STORE PROJEKTER

Reportage: JENNY ANDERSSON

FOTO: NEWS ØRESUND

I efteråret vandt den svenske ejendomsaktør Midroc Properties konkurrencen om den sidste store grund ved stationstorvet i Malmøbydelen Hyllie. På grunden planlægger de at bygge cirka 55.000 kvadratmeter gennem de kommende fem-syv år. Fokus på mangfoldighed og social holdbarhed ligger bag at de vandt, ifølge virksomhedens nytiltrådte adm. direktør, Peter Syrén. Midroc Properties bygger desuden det nye hotel- og konferencecenter SeaU i Helsingborg, og rekrutterer nu flere medarbejdere til at håndtere projektvolumen.

Ejendomsaktøren Midroc Properties har base i Västra Hamnen i Malmø, og arbejder med udvikling af såvel grunde som ejendomsudvikling, og forvaltning. Firmaet tager hånd om alt fra entrepriser til at sælge boliger i eget regi.

– Vi er ret brede i det vi laver. Mange områder som bygges i dag indeholder blandet bebyggelse med både kontor, hotel, handel, service og boliger i forskellige former. Er man

som os, som har kompetencer indenfor alle dele, så tror jeg at man skaber bedre områder, siger adm. direktør Peter Syrén og fortsætter:

– Rent forretningsmæssigt indbefatter det en risikospredning. Vi er ikke så følsomme overfor faldende efterspørgsel indenfor eksempelvis bostadsrættmarkedet. Desuden er det sjovt at arbejde med bredde og mangfoldighed. Vores

medarbejdere synes det er attraktivt at få lov til at være samfundsbyggere, det er måske et slidt udtryk, men at få lov til at deltage i forskellige dele. Nu vandt vi konkurrencen i Hyllie med forslaget Embassy of Sharing, og jeg tror at indholdet, som vi præsenterede og vores ambitioner med mangfoldighed og social holdbarhed var vigtige.

Pt. har Midroc Properties 115 ansatte, heraf cirka 60 medarbejdere sidder på hovedkontoret i Malmø, med resten fordelt mellem kontorene i Helsingborg, indre by i Stockholm og Solna. Eftersom firmaet har flere store projekter i gang er de lige nu i gang med at rekruttere flere medarbejdere.

– Vi var en håndfuld da vi startede for cirka 20 år siden og vi er vokset organisk. Vi holder selvfølgelig af tilvækst, men vi har ikke et mål om

at skulle vokse til en specifik størrelse. Laver man gode handler, og gode projekter så vokser man, vi rekrutterer i den takt som vi behøver ud fra vores projekter, siger han.

I projektvolumen indgår, udover boligprojekter, blandt andet hotel- og konferenceprojektet SeaU Helsingborg, et kontorhus på Oceanpiren i Helsingborg, det tredje World Trade Center-byggeri

”Vi vil gerne skabe en miks af virksomheder, ellers bygges der jo primært nyt til de store virksomheder, som kan dominere en ejendom. Så er risikoen at vi får flere introverte huse, som ikke bidrager lige så godt til et levende miljø.”

i Västra Hamnen i Malmø, samt kontorprojektet The Edge og Embassy of Sharing i Hyllie. Værdien af de ejendomme Midroc i dag ejer, er cirka fem milliarder kroner hvoraf majoriteten er i Malmø, Lund, Helsingborg og Stockholm. Pt. producerer de godt 750 boliger samt kommercielle projekter for cirka 1,5 milliarder

kroner som først og fremmest er ejendomme de selv vil fortsætte med at eje og forvalte. Hvordan besluttes det, hvad I skal sælge og hvad I selv skal eje?

– Der skal være en jævn fordeling i vores aktiviteter. At eje eller ikke, handler om køb, strategi og timing, hvad der er det rigtige på forskellige tidspunkter, siger Peter Syrén.

Men der gøres ikke forskel på projekterne når de bygges, påpeger han.

– Rent kulturmæssigt skal alle føle at alt det vi bygger, det bygger vi fordi vi skal kunne eje det selv. De skal føle samme engagement, passion og bryde sig om det som hvis vi selv skulle eje det. Jeg tror at der er en risiko for at man tager genveje eller træffer andre valg, hvis man ikke har den tankegang eller indstilling.

Det kan blandt andet handle om arkitektur,

materialevalg eller tekniske løsninger. Når det gælder kontorer kan det også påvirke bygningernes indhold, mener Peter Syrén.

– Vi vil gerne skabe en miks af virksomheder, ellers bygges der jo primært nyt til de store virksomheder, som kan dominere en ejendom. Så er risikoen at vi får flere introverte huse, som ikke bidrager lige så godt til et levende miljø.

I starten af året meldte Midroc Properties ud at Magnus Skiöld, som har ledet firmaet siden starten for cirka 20 år siden, bliver arbejdende bestyrelsesformand og at Peter Syrén overtager som ny adm. direktør. Samtidig blev der oprettet stillinger i form af en stabschef og to forretningsområdechefer.

– Vi styrker virksomheden på flere måder, eftersom både jeg og Magnus har en ambition om at fortsætte med at være til stede på markedet. Det gør vi for at kunne skabe nye projekter og forretningsmuligheder, og også for at i en vis udstrækning at kunne være delagtige og støttende i selve projekterne, siger han.

Det første store projekt, som Midroc lavede, var kvarteret Bilen 5 i Västra Hamnen, hvor de også selv har hovedkontor. Med den vundne byggekønkurrence i Hyllie bliver opgaven dog anderledes, tror Peter Syrén.

– Vi har arbejdet med store udviklingsområder før, men projektet Embassy of Sharing er noget nyt. Det er nyt for Malmö stad også. Vi måtte ud-

fordre både os selv og de andre aktører i netværket, som kommer til at arbejde med os på projektet.

Forslaget er skabt i samarbejde med Wingårdh Arkitektkontor og handler blandt andet om social inklusion gennem at der skabes flere typer anvendelsesmuligheder af området, og at flere mennesker skal have en anledning til at besøge Hyllie. Eksempelvis foreslås en beboelsejendom som blander studerende og ældre, laboratorier til skoleaktiviteter, midlertidige lokaler til servicevirksomheder, som derved kan møde nye kunder i en begrænset periode.

– I Hyllie er der i dag meget store enheder hvilket ikke altid er indbydende, og så er der boliger. Der mangler de ting som vi vil bidrage med, siger Peter Syrén.

Midroc Properties har allerede tilknyttet flere samarbejdspartnere til projektet, men flere må gerne melde deres interesse. Koster det mere at være så aktiv i sådan her et projekt?

– Det er klart at projektet i bund og grund skal være en god forretning, men jeg tror også at det engang imellem er nødvendigt at investere langsigtet for at få lønsomhed i tingene. Ser man lidt mere kortsigtet på det, kan man kan man bortvælge de ting som ikke giver afkastning i den nærmeste tid. Det kræver en investering at kunne skabe de her muligheder, men på sigt skal det absolut være lønsomt for alle der er engagerede i det, siger Peter Syrén.

EMBASSY OF SHARING, forslaget som Midroc Properties i efteråret vandt konkurrencen i Malmöbydelen Hyllie med.



ILLUSTRATION: WINGÅRDH ARKITEKONTOR

Der har været byggestart på mange kontorprojekter i Malmø og specifikt i Hyllie i den seneste tid, men Peter Syrén tror at markedet kommer til at kunne absorbere det.

– Der er en lille risiko på kort sigt, for at der kommer for mange kontorejendomme på markedet, men om nogle år vil det behov findes, siger han.

Midroc Properties har også mødt god efterspørgsel på de kontorprojekter de driver i Helsingborg.

– Der er ikke meget som står tomt i Helsingborg, men derimod er der mange ældre og dårlige kontormiljøer. Jeg tror at der kommer et skift, hvor man ser hvilke fordele det giver at sidde i

gode lokaler og det får man ofte i det nyproducerede. Det vil give flytninger og forhåbentlig også et tilskud, når flere virksomheder flytter til Helsingborg og vokser, siger han.

Hvordan ser trenderne ud indenfor kontorsegmentet fremover?

– Antallet af store virksomheder og organisationer falder, de brydes ned i mindre klynger som har andre behov for mødepladser og kontorer. Der er en tydelig trend hen imod at mindre organisationer og virksomheder grupperer sig, hvilket påvirker hvordan kontorbygningerne skal bygges fremover, siger Peter Syrén. ■



FOTO: NEWS ØRESUND

PETER SYRÉN, adm. direktør Midroc Properties, på hovedkontoret i Västra Hamnen, Malmö.



ILLUSTRATION: JAIS ARKITEKTER

HOTEL- OG KONFERENCECENTRET SeaU som bliver bygget i Helsingborg.



ILLUSTRATION: JUUL FROST ARCHITECTS

KONTORPROJEKT I OCEANHAMNEN Waterfront Business District i Helsingborg.

PETER SYRÉN

AKTUEL:

ny adm. direktør for Midroc Properties

TIDLIGERE:

vice adm. direktør for Midroc Properties, ejendoms- og forvaltningschef for NCC

MIDROC PROPERTIES

Svensk ejendomsaktør som udvikler, bygger og forvalter kommercielle lokaler og boliger. Virksomheden har 115 ansatte, og kontorer i Malmø (hovedkontoret), Helsingborg, Stockholm og Solna. Virksomheden har i dag en ejendomsportefølje til en værdi af cirka fem milliarder svenske kroner, og cirka 850.000 kvadratmeter byggeretter med et fremtidigt investeringsvolumen på 30 milliarder kroner. I projektporteføljen over hvad virksomheden bygger nu indgår, ud over boligprojekter, blandt andet hotel- og konferencetret SeaU i Helsingborg, en tredje World Trade Center-ejendom i Malmø og kontorprojektet The Edge i Hyllie. Desuden arbejder Midroc med storprojektet Embassy of Sharing i Hyllie.