



# Idrottskvarteret

Rapport - marknadssdialog (RFI)

december 2021



# Executive summary

---

## **Vad är den övergripande slutsatsen av dialogmötena?**

- Marknadens aktörer är positiva och vill ta ett ansvar för långsiktig utveckling och drift av konceptet till ett unikt kluster i Malmö
- Marknaden bidrar med konceptbostäder och kontor, staden behöver bidra genom att äga eller hyra Multihallen

---

## **Vad krävs för att konceptet skall förverkligas?**

- Att konceptet får ett innehåll och en attraktionskraft som attraherar hyresgäster och brukare
- En organisation som kan förverkliga och löpande utveckla konceptet (JV, styrgrupp e.d.)
- Att lyckas gå från enskilda evenemangshus till ett evenemangsområde och vidare till en destination
- Ankarhyresgäster för att få ihop fastighetsekonomin (Malmö stad, MU, Region Skåne, MFF)
- Konceptmässiga "ankar"-hyresgäster eller kluster av mindre aktörer som bygger koncept och varumärke

---

## **Vilken roll vill ert företag spela om ni skulle vara med?**

- Samtliga företag vill vara med och fyra vill vara med på alla delar
- Skillnader mellan bolagen består av variationer avseende;
  - Bolagets syn på organisation och ansvar för konceptet och konceptutveckling
  - Bolagets syn på konceptets potentiella innehåll, utveckling och potential för Malmö
  - Bolagets syn på att ta hela ansvaret eller verka i allians med andra byggherrar
  - Bolagets syn på Multihallen. Samtliga bolag förutsätter ett kontrakt med kommunen men det finns skillnader i omfattning och behovet av extern operatör eller kommunalt huvudmannaskap för drift av Multihallen
  - Bolagets syn på risk för konceptkontor och konceptbostäder. Huvuddelen tar denna risk men några ser gärna en offentlig hyresgäst även för del av kontoren.
  - Bolagets roll som långsiktig ägare och förvaltare relativt projektutvecklare

# Executive summary

---

## **Vad krävs för att få ihop fastighetsekonomin?**

- Ett starkt koncept som attraherar hyresgäster och en organisation som löpande utvecklar konceptet är avgörande för fastighetsekonomin
- Givet ett starkt koncept finns en fastighetsekonomi i konceptbostäder och kontor
- Att Malmö stad tecknar ett längre hyreskontrakt på hela eller delar av Multihallen alternativt äger den
- Att hitta den marknadsmässiga mixen mellan kontor och bostäder. Fyra av sex aktörer ville ha fler bostäder och bostäder även vid torget. Kontoren och dess hyresgäster driver dock konceptet i större utsträckning än bostäderna

---

## **Idrottskvarterets styrkor**

- Bra koncept som kan utvecklas till något unikt för Malmö
- Redan idag tydlig idrottskoppling i området
- Troligen inget motsvarande i Sverige
- Stadsnära placering av området
- Närhet till Medeon, Pildammarna, SUS
- MFF - en stark och drivande aktör

---

## **Idrottskvarterets svagheter**

- Avstånd till kommunikationer
- Inget kontorsläge - kontoren bygger på ett framgångsrikt koncept
- Konceptbostäder - ställer krav på konceptet (vanliga bostäder ej möjligt)
- Befintligt flöde är ofta kopplat till en aktivitet som att se en match - inte en plats/destination att vara på idag
- Multihallen är en förutsättning för konceptet, men det finns ingen marknad för Multihallen vilket innebär att kommunen måste äga eller hyra

# Executive summary

---

## Idrottskvarterets möjligheter

- Kan profilera Malmö och möta delar av Malmös utmaningar på samma gång
- Potential att attrahera traditionella och nya hyresgäster och brukare och bli ett unikt kluster
- Potential att utgöra testbädd för forskning och företag
- Potential att bli en plats för hela Malmö med låga barriärer
- Potential att attrahera hållbart kapital och pröva nya kontraktsformer tex utfallskontrakt

---

## Idrottskvarterets hot

- Risk att inte få ihop en helhet av koncept och drift
- Risk att inte löpande aktivt utveckla konceptet och attrahera rätt hyresgäster
- Risk att av fastighetsekonomiska skäl acceptera hyresgäster som inte passar konceptet och på sikt urvattnar konceptet
- Risk att inte lyckas hitta balansen mellan elitidrott och bredd- och spontanidrott
- Risk att inte lyckas skapa stadsliv, flöde och en plats/destination att vilja vara på

---

## Äga eller hyra Multihallen?

- Marknadsdialogerna visar att det finns möjlighet för staden att hyra Multihallen. Även om några aktörer ser staden som den naturliga ägaren av Multihallen, är samtliga bolag beredda att äga Multihallen. Ett ägande förutsätter ett längre hyreskontrakt med en basbeläggning och sannolikt en extern operatör
- Det finns olika för- och nackdelar för kommunen med att äga eller hyra Multihallen, men generellt är det billigare att äga för en kommun med långsiktiga behov och goda finansieringsmöjligheter