Hur förväntas Fehmarn Bält-förbindelsen påverka fastighetsägare i södra Sverige?

hui.

Fastighetsägarna Syd x HUI
Oktober 2025

Förord

När Fehmarn Bält-förbindelsen står klar runt 2030 stärks förutsättningarna för regional tillväxt. Tillväxt är relevant för fastighetsföretagare eftersom den driver befolkning, sysselsättning och näringsliv framåt. Detta ökar efterfrågan på bostäder, lokaler, samhällsservice och logistiklösningar. Fastighetsägare är genom sina investeringar och sin förvaltning viktiga aktörer för regionalutveckling.

Vi vill med denna rapport lyfta fastighetsägares syn och förväntningar på Fehmarn Bält-förbindelsen. När vi ser vilka förväntningar och möjligheter som lyfts fram blir det tydligare vilka utmaningar vi behöver adressera. Som fastighetsägarnas branschorganisation ser vi ett stort behov av att den potential som nu byggs under havsytan måste matchas av beslut ovan mark. För att fastighetsägare ska kunna ta tillvara möjligheterna krävs politiks handlingskraft, regional samverkan och tydliga infrastruktursatsningar. Likaså måste Fehmarn Bält-projektet få nationell prioritet och integreras i den svenska infrastrukturplaneringen. I rapporten lyfter vi från Fastighetsägarna Syd ett par konkreta åtgärder som vi ser skulle kunna stärka effekterna av Fehmarn-Bält förbindelsen sett ur ett fastighetsägarperspektiv.

Den nya fasta länken mellan Danmark och Tyskland halverar restiden mellan Köpenhamn och Hamburg och möjliggör att det inom ca fem timmars tågresa från Malmö går att ta sig till huvudstäderna i Sverige, Danmark och Tyskland samt de tre näststörsta städerna i dessa länder. Det blir en katalysator för regional tillväxt, internationella etableringar och ökad rörlighet. Faktorer som i hög grad påverkar fastighetsmarknaden. En lika självklar som viktig aspekt är även hur tätt sammanlänkad arbetsmarknad, bostadsmarknad och infrastruktur är och hur de stärker, kompletterar och utvecklar varandra. Genom att redan nu öppna upp för möjligheterna med en framtida betydligt större arbetsmarknads-och bostadsmarknadsregion kan planering och investering stärkas.

Rapporten är en del i Fastighetsägarna Syds kontinuerliga arbete med att skapa goda villkor för fastighetsförtagare i södra Sverige och lyfta fram vikten av trygga och attraktiva platser som förutsättning för ett gynnsamt fastighetsföretagande. Vi vill även lyfta vikten av samverkan och hur olika perspektiv bidrar till innovation, utveckling och ökad styrka i påverkan. Därför har vi fört samtal med ett antal intervjupersoner som visar på bredden av Fehmarn-Bält-förbindelsens effekter. Vi hoppas att rapportens insikter kan bidra till en konstruktiv dialog och inspirera till beslut som stärker regionens konkurrenskraft i ett europeiskt perspektiv.

Med hopp om inspiration!

Anna Wiking
Stadsutvecklings- och samhällsstrateg
Fastighetsägarna Syd
anna.wiking@fastighetsagarna.se
070 955 31 32

hui.

hui.

Metod och medverkande intervjupersoner

Undersökningen genomfördes från augusti till september 2025 med medlemmar inom Fastighetsägarna Syd. Totalt besvarade 78 medlemmar undersökningen.

Inför arbetet med enkäten samlades en grupp bestående av experter och sakkunniga inom ett antal relevanta områden från till exempel fastighetsägare, myndighet och kommun. Syftet med detta var att identifiera relevanta ämnen och frågeställningar för utarbetandet av frågebatteriet.

I undersökningen genomfördes även nio intervjuer med nyckelpersoner från till exempel Sydsvenska Industri- och Handelskammaren, fastighetsägare och Trafikverket.

Rapporten är producerad av analys- och rådgivningsföretaget HUI på uppdrag av branschorganisationen Fastighetsägarna Syd.

Anders Fransson
VD, Lifra

Anna Wildt-Persson
Regional direktör södra regionen, Trafikverket

Ellen Dahl
Regionchef, Sydsvenska Industri- och Handelskammaren

Hanna Candell
VD, Helsingborg Citysamverkan AB

Hans Andersson
Affärsutveckling och etablering, Wihlborgs fastigheter

Kate Plaskonis
Interim Chef för Kommunikation och Public Affairs, Öresundsbron

Mattias Hägg
Enhetschef exploatering och strategisk lokalförsörjning, Trelleborgs kommun

Ola Yndeheim
Enhetschef Investeringsfrämjande och etablering, Malmö stad

Victoria Percovich Gutierrez
Hållbarhetsstrateg White arkitekter och doktorand Malmö Universitet

hui.

Sammanfattning

hui.

Sammanfattning

Kännedomen om Fehmarn Bält-förbindelsen är hög bland Fastighetsägarna Syds medlemmar, sex av tio känner till projektet. Många ser möjligheter, både för den egna verksamheten och för näringslivet i södra Sverige generellt.

Den geografiska närheten till Danmark och Tyskland, tillsammans med kortare restider till bland annat Hamburg, väntas göra södra Sverige mer attraktivt både för besökare och internationella företag. Kopplat till den egna verksamheten ser fastighetsägarna möjligheter inom dessa områden. En tredjedel av fastighetsägarna ser möjligheter i form av ökad efterfrågan på fastigheter kopplade till turism och en fjärdedel ser även potential i fler internationella hyresgäster.

Även om fastighetsägarna ser många möjligheter, lyfter de även utmaningar. Infrastruktursatsningar i olika former, dels att de behöver genomföras, men också osäkerheten runt dem är något som ses som stora utmaningar. När det kommer till vad medlemmarna ser som viktigast för att de ska kunna dra nytta av Fehmarn Bält, lyfts främst infrastruktursatsningar upp, följt av förbättrad kollektivtrafik i södra Sverige.

Det är relativt få fastighetsägare som påbörjat eller genomfört anpassningar i sin verksamhet med hänsyn till den nya förbindelsen. Det långa tidsperspektivet har lyfts som en utmaning, då det både försvårar planeringen och kan göra att målet känns så avlägset att det inte upplevs som nödvändigt att agera nu.

hui.

Inledning

hui.

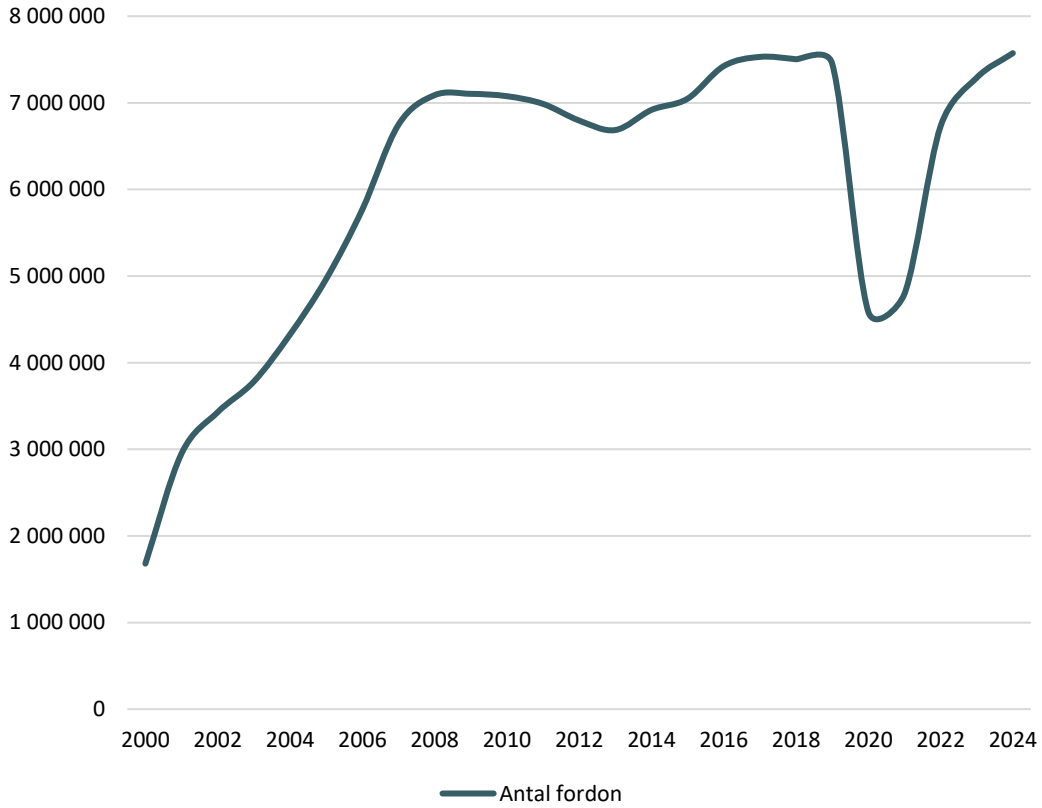
Fehmarn Bält-förbindelsen – en betydelsefull infrastruktursatsning

En ny och betydligt snabbare väg mellan Danmark och Tyskland
Fehmarn Bält-förbindelsen är en tunnel som ska byggas mellan Rødbyhavn i Danmark och Puttgarden i Tyskland. Tunneln kommer att vara cirka 18 kilometer och planeras öppna för trafik cirka 2030. Förbindelsen kommer att förkorta restiderna mellan länderna markant och en resa med tåg mellan Danmark och Tyskland kommer att ta sju minuter med tåg och tio minuter med bil.[1] De förkortade restiderna kommer även att gynna Sverige som kommer närmare Europa. Att resa mellan Malmö och Hamburg, Tysklands näst största stad, kommer tack vare den nya förbindelsen att enbart ta tre timmar vilket innebär en restid kortare än mellan Malmö och Stockholm. Fehmarn Bält väntas få stora effekter på resmönster och godsflöden i hela Skandinavien.[2]

Det tar tid innan flödena kommer upp i en stabil nivå
Öresundsbron är, likt Fehmarn Bält-förbindelsen, ett infrastrukturprojekt som har kortat restiderna och fört Sverige närmare Europa. Vid stora infrastrukturprojekt likt dessa är det dock viktigt att även omkringliggande infrastruktur är anpassad för att klara av de nya flödena och att människor anpassar sina resmönster för att förbindelsens fulla nytta ska realiseras. Efter öppningen av Öresundsbron tog det ungefär åtta år innan antalet fordon nådde en högre och mer stabil nivå. Det går inte att säga exakt hur resmönster och godsflöden kommer att utvecklas med Fehmarn Bält, men erfarenheterna från Öresundsbron talar för att det tar tid innan kapaciteten utnyttjas fullt ut.

Trafiken på Öresundsbron ökade starkt fram till 2008

Vägtrafik på Öresundsbron, antal fordon per år[3]



1. Öresundsbron, 2025a
2. Dagens industri, mars 2024
3. Öresundsbron, 2025b

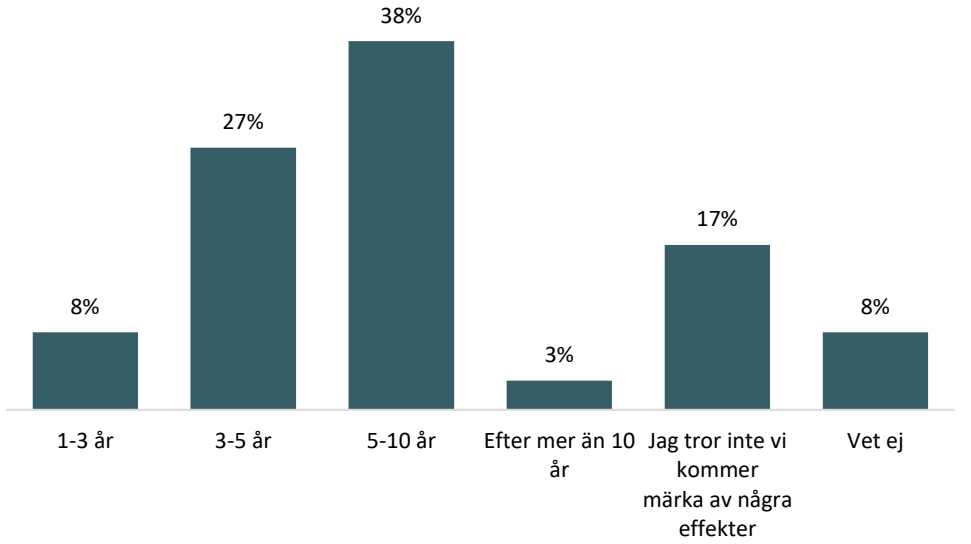
Fehmarn Bält tros påverka inom en relativt snar framtid

De flesta tror på effekter efter att förbindelsen väntas öppna
Tre av fyra fastighetsägare räknar med att märka de första effekterna av Fehmarn Bält-förbindelsen inom tio år. Av dessa fastighetsägare bedömer dock de flesta att effekterna dröjer några år och kommer i takt med att förbindelsen står klar och har varit i drift en tid. Vissa tror dock att de kan märka av effekter tidigare än så.

Det är som sagt svårt att ange en exakt tidslinje för hur olika faktorer påverkar fastighetsägare och andra aktörer. Mycket talar för att en majoritet av effekterna dröjer i flera år, men redan nu finns företag som ställer om och därmed kan påverka fastighetsmarknaden. Både Ellen Dahl, regionchef policy på Sydsvenska Industri- och Handelskammaren, och Ola Yndeheim, enhetschef på Malmö stad, lyfter exempelvis Pågen som de senaste åren gjort en målmedveten och framgångsrik satsning på Tyskland som exportmarknad. Fehmarn Bält-förbindelsen kommer medföra att exporten av färska varor kommer få en ännu större marknad. Andra företag kan tänkas följa efter redan inom några få år och därmed efterfråga nya eller större lokaler eller genom att flytta verksamhet till södra Sverige.

65 procent tror att de kommer att märka av de första effekterna av Fehmarn Bält inom 3-10 år

Om hur många år från och med i år tror ni att ni kommer att märka av de första effekterna av Fehmarn Bält-förbindelsen på er verksamhet?



Bas: Medlemsföretag

Fastighetsägarna Syd tycker

Planering och förutsägbarhet är kritiska aspekter för fastighetsföretagare. Att kunna ta fram regionala bostadsförsörjningsplaner, detaljplaner för stationsnära förtätning och markberedskap för etablering av logistikfastigheter är förslag på åtgärder som stärker dessa aspekter.

Många fastighetsägare i södra Sverige känner till Fehmarn Bält

God kännedom i södra Sverige, men kännedomen upplevs vara lägre i övriga landet

Bland Fastighetsägarna Syds medlemmar är kännedomen om Fehmarn Bält-förbindelsen god. Även bland de som intervjuas är bilden att det övergripande i södra Sverige finns en god kännedom om att Fehmarn Bält byggs. Upplevelsen hos många är dock att kännedomen eller intresset är lokalt begränsad och att det inte är något som prioriteras tillräckligt mycket på nationell nivå. Den 30 september 2025 släpptes Trafikverkets förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen 2026 – 2037 och i den nämns inte Fehmarn Bält en enda gång. Det är självklart inget facit på hur väl kännedomen om Fehmarn Bält är i övriga landet eller hur prioriteringarna ser ut, men det kan vara en indikation på intresset för förbindelsen.

6 av 10 fastighetsägare känner till Fehmarn Bält

Bas: Medlemsföretag

Fastighetsägarna Syd tycker

Fehmarn Bält-projektet kommer få bäring på hela Sveriges tillgänglighet, exportkapacitet och långsiktiga konkurrenskraft och måste få nationell prioritet och integreras i den svenska infrastrukturplaneringen.

”Det är till viss del Sveriges förtjänst att Fehmarn Bält finns, då det lades in en klausul om en förbindelse ut i Europa i avtalet med Danmark vid byggandet av Öresundsbron. Det fanns alltså ett svenskt intresse och vision på 90-talet, men var har det tagit vägen nu?”

Ellen Dahl, regionchef, Sydsvenska Industri- och Handelskammaren

hui.

Möjligheter

hui.

hui.
Foto: kullahalvon.com

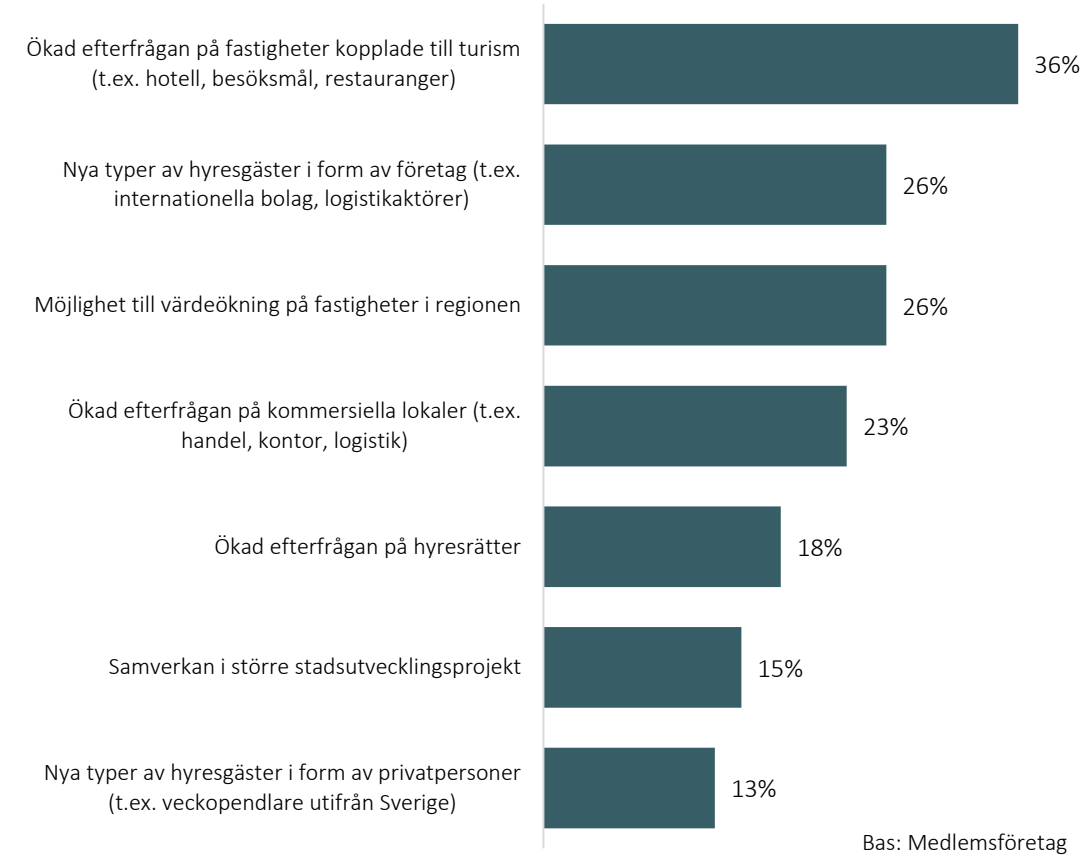
Fehmarn Bält driver en ökad efterfrågan på turism

Klimatförändring och närhet till Tyskland driver turismen
Fastighetsägarna Syds medlemmar tror att förbindelsen kommer innebära en ökad efterfrågan på fastigheter kopplade till turism. Under 2024 stod tyska och danska besökare för högst antal utländska gästnätter i Skåne.[1] Den ökade tillgängligheten och närheten mellan Tyskland och Danmark innebär att persontrafiken mellan länderna och därmed förmodligen även till Sverige kommer att öka.

Under de senaste åren har det talats om trenden ”coolcation”, vilket innebär en semester där målet är att fly undan värmen. Detta lär fortsätta vara relevant under kommande år i takt med klimatförändringarna. Ett ökat intresse för att semestra på kallare breddgrader kan öka intresset för besöksorter i bland annat södra Sverige och därmed efterfrågan på både hotellnätter och fritidsbostäder i området.

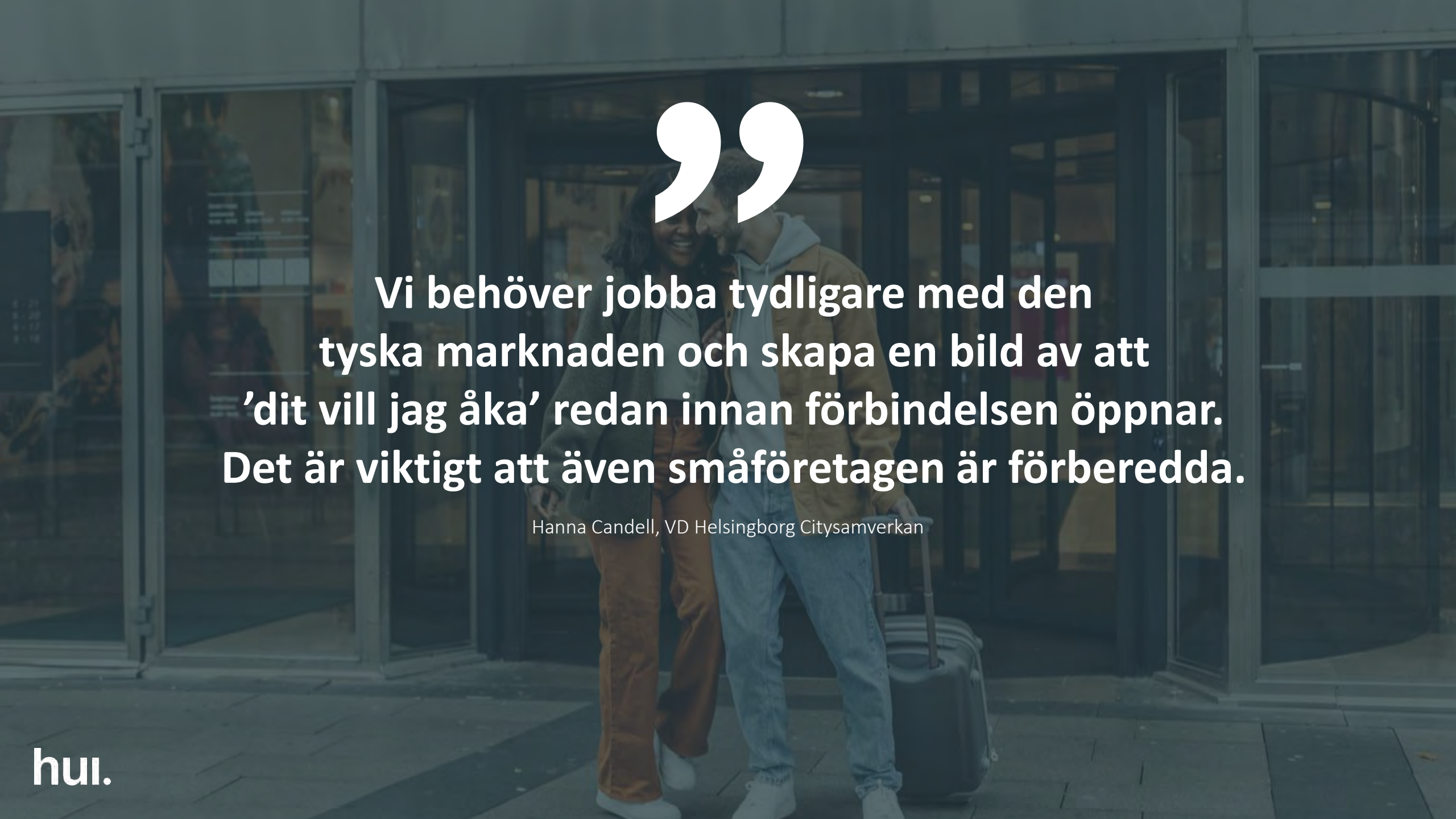
Medlemsföretagen ser flest affärsmöjligheter kopplade till turism och fastigheter

Vilka affärsmöjligheter ser du främst för din verksamhet kopplat till Fehmarn Bält?



Bas: Medlemsföretag

1. Turismstatistik Skåne 2024, februari 2025



Vi behöver jobba tydligare med den tyska marknaden och skapa en bild av att ’dit vill jag åka’ redan innan förbindelsen öppnar. Det är viktigt att även småföretagen är förberedda.

Hanna Candell, VD Helsingborg Citysamverkan

hui.

Södra Skåne har potential att bli en stor arbetsmarknadsregion

Fehmarn Bält öppnar dörren för en bättre arbetsmarknad
Majoriteten av fastighetsägare bedömer att attraktiviteten i södra Sverige kommer att öka tack vare Fehmarn Bält-förbindelsen. Samtidigt stärks södra Sveriges upptagningsområde genom kortare restider till Tyskland via Danmark. Från Malmö nås såväl Hamburg i söder som Stockholm i norr på inom mindre än fem timmar med kollektivtrafik. Trots att Öresundsregionen är Nordens största arbetsmarknad råder det arbetskraftsbrist i Danmark och hög arbetslöshet i Skåne.[1]

Med Fehmarn Bält skapas nya möjligheter att knyta samman arbetsmarknaderna och bättre matcha Danmarks behov av arbetskraft med södra Sveriges tillgång på kompetens. Hans Andersson, affärsutvecklare på Wihlborgs Fastigheter, menar att det redan i dag finns incitament att röra sig över gränsen, något som ytterligare kommer att förstärkas när restiden mellan Malmö och Hamburg kortas till tre timmar. Det ökar möjligheten för svenskar att hitta jobb i både Köpenhamn och Hamburg, samtidigt som företag får bättre tillgång till kunder, samarbeten och investeringar.

Fehmarn Bält skapar även nya möjligheter för gränsöverskridande samarbeten inom kulturscenen. I den strukturomvandling som äger rum i stadskärnor under senare år får kulturen en allt mer framträdande roll i stadsbilden, både som besöksanledning och arbetstillfällen. Victoria Percovich Gutierrez, hållbarhetsstrateg på White arkitekter och doktorand Malmö Universitet, menar att den europeiska, och framförallt den tyska, kulturscenen kommer närmare Skåne och öppnar upp möjligheten för tyskar att verka i bland annat Sverige utan att behöva lämna Tyskland permanent.

Bas: Medlemsföretag

”I Danmark skriker man efter arbetskraft och erbjuder bra löner även för jobb utan formella utbildningskrav, medan vi i södra Sverige har unga som söker möjligheter. Det finns redan starka incitament att röra sig över gränsen, och här finns en enorm potential för en bättre match mellan utbud och efterfrågan på arbetskraft”

Hans Andersson, Affärsutvecklare på Wihlborgs fastigheter

1. Öresundsbron

Fehmarn Bält kan bidra till att epicentret i näringslivet förflyttas söderut. Malmö erbjuder en strategisk position där företag kan nå både Skandinavien och Centraleuropa, samtidigt som universitetssamarbeten stärker tillgången på kvalificerad arbetskraft.

Ola Yndeheim, enhetschef på Malmö stad

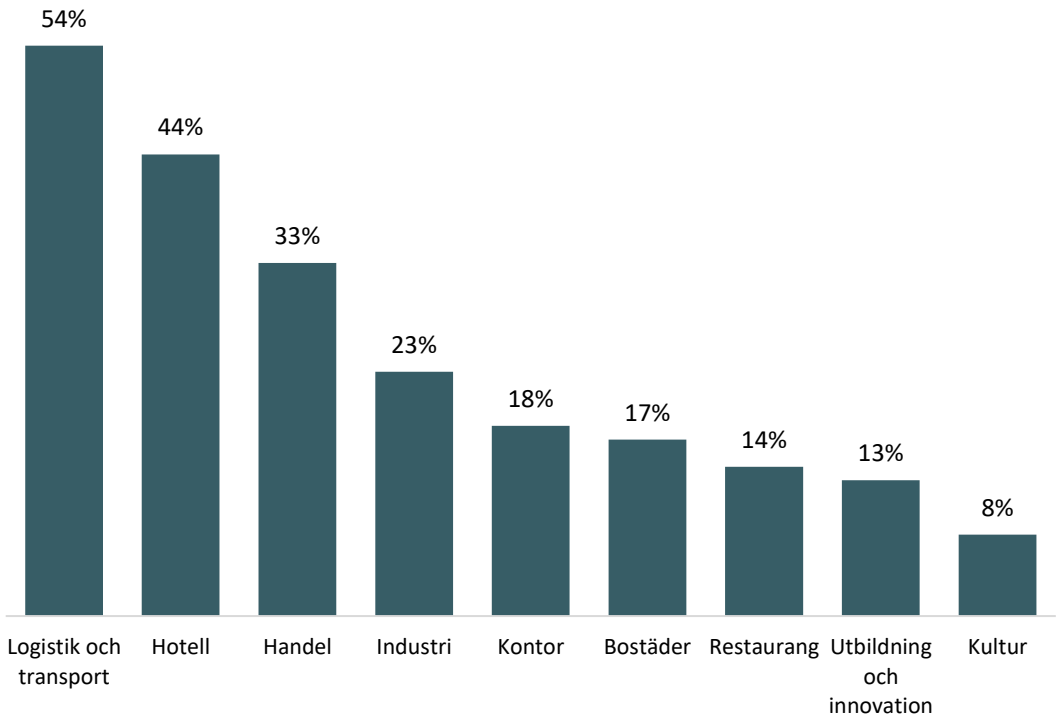
Fehmarn Bält öppnar porten till Hamburg

Svensk handel kan få skjuts med närhet till Hamburgs hamn
Över hälften av fastighetsägarna bedömer att logistik- och transportsektorn blir en av de stora vinnarna när Fehmarn Bält-förbindelsen öppnar. Effekterna kan dock variera i regionen beroende på avståndet till förbindelsen och hur olika aktörer väljer att positionera sig. Enligt Mattias Hägg, enhetschef på Trelleborgs kommun, kommer Malmö och dess närområde sannolikt att se de mest direkta effekterna, genom ökad handel och en växande besöksnäring. För Trelleborg väntas påverkan bli mer gradvis, framför allt genom minskade volymer i hamnen initialt men på sikt finns möjligheter att en starkare tillväxtregion kan medföra ökade volymer och förbättrade logistikflöden.

För svensk handel kan närheten till Hamburgs hamn bli särskilt betydande på lång sikt. Hamburg, Europas tredje största hamn[1] och en av de viktigaste globala handelsnoderna, blir genom Fehmarn Bält ännu mer tillgänglig. Den kortare restiden stärker förutsättningarna för smidigare handel och möjliggör en starkare rörlighet inom regionen.

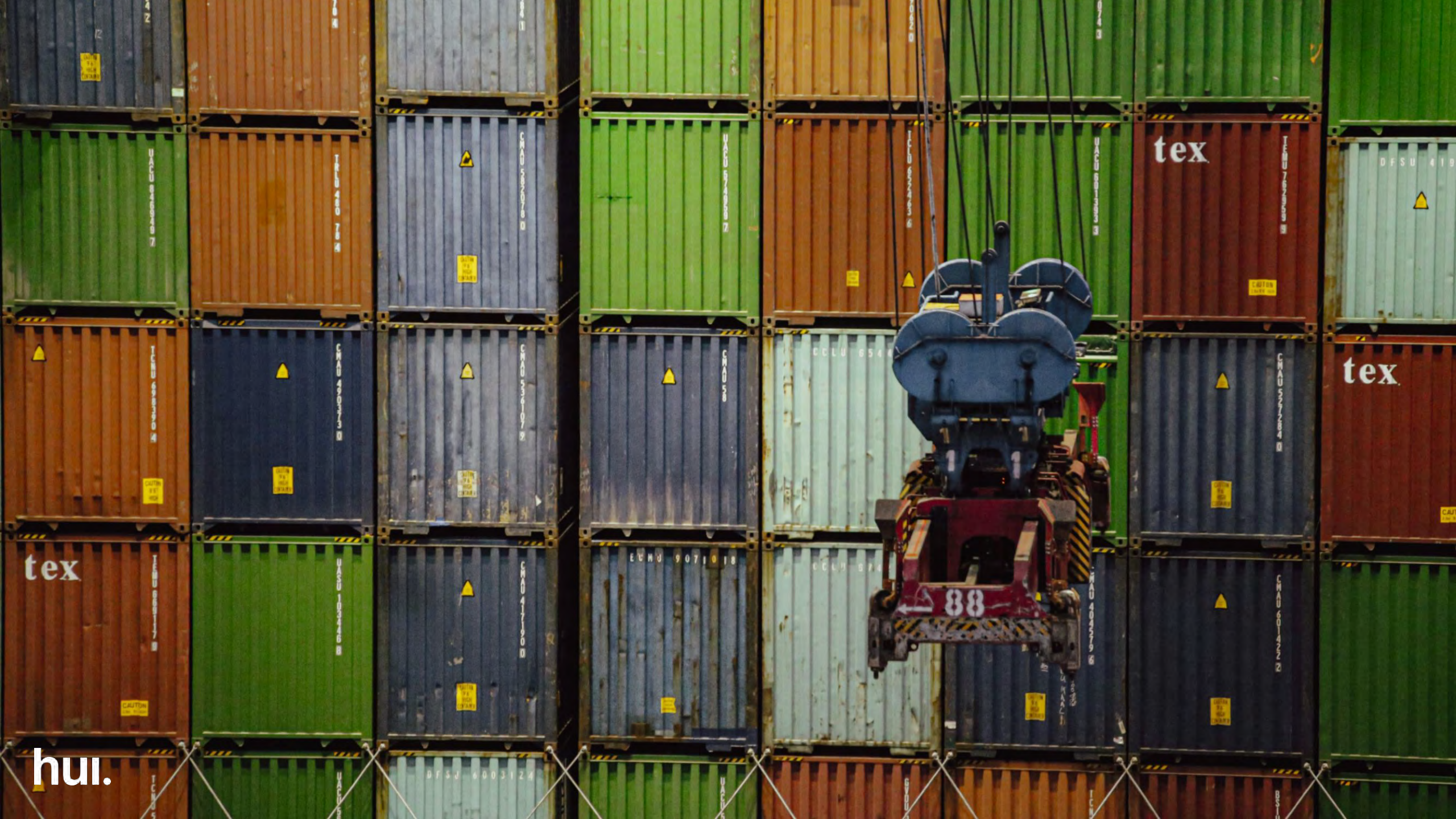
Störst potential för utveckling i logistik och hotell

Inom vilka områden tror du främst att aktörer kommer att utvecklas i södra Sverige, både nya och gamla, till följd av Fehmarn Bält?



Bas: Medlemsföretag

1 Port of Hamburg



hui.

Fehmarn Bält öppnar porten till Hamburg och en växande region med 50 miljoner människor inom 50 mils radie. Det innebär både möjligheter och konkurrens. För oss handlar det om att Sverige och Trelleborg ska vara en aktiv del av de europeiska flödena.

Mattias Hägg, enhetschef exploatering och strategisk lokalförsörjning på Trelleborgs kommun

hui.

Utmaningar

hui.

Förbättrad infrastruktur en förutsättning för regionens utveckling

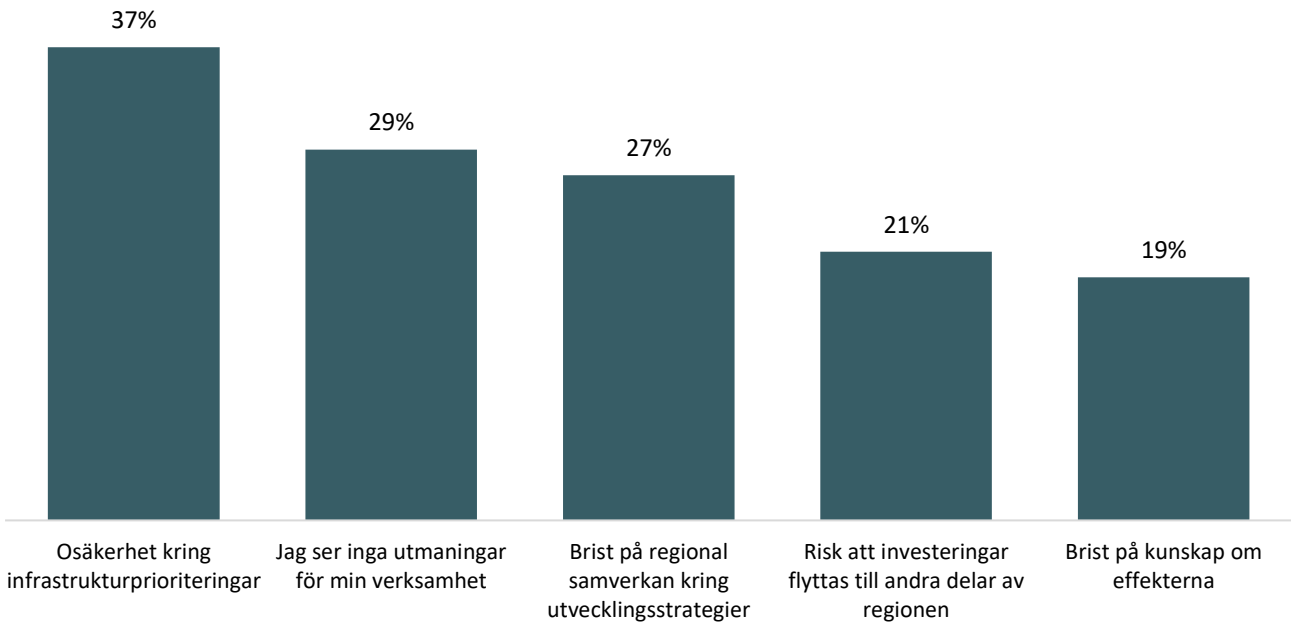
Fortfarande en stor osäkerhet om effekterna av tunneln
Närmare fyra av tio fastighetsägare upplever att osäkerheten kring infrastrukturprioriteringar är en utmaning för deras verksamhet i relation till Fehmarn Bält. Samtidigt ser en av tre fastighetsägare inga utmaningar för sin verksamhet, vilket delvis kan bero på faktumet att förbindelsen och dess effekter än så länge är för långt fram i tiden.

I takt med att Fehmarn Bält står klar kommer svenska järnvägar och vägars kapacitet behöva utökas. Enligt en rapport från Greater Copenhagen och STRING [1] riskerar lastbilstrafiken att öka med upp till 120 procent när förbindelsen öppnar, om inte Sverige och Danmark satsar på infrastruktur och åtgärdar flaskhalsar.

I dagsläget görs investeringar i regional infrastruktur för att i framtiden kunna ta vara på effekterna som medföljer öppningen av Fehmarn Bält. Bland annat görs åtgärder längs med Södra stambanan mellan Malmö och Stockholm för att kunna hantera ökade trafikflöden [2]. Risken är att projekten står klart för sent, då de mindre åtgärderna planeras stå klara 2030 och de större åtgärderna med nya spår planeras längre fram än så. Anna Wildt-Persson, regional direktör Trafikverket Södra regionen, lyfter dock att det finns andra projekt som också kan förbättra tillgängligheten tidigare, både mindre fysiska satsningar och strukturella satsningar. Ett exempel är EU-projektet TTR*, som syftar till att harmonisera och effektivisera kapacitetsplaneringen inom det gemensamma europeiska järnvägsområdet (SERA).[3]

Fastighetsägare i de största städerna upplever större framtidsoro kring infrastrukturprioriteringar

Vilka utmaningar/risker upplever du främst för din verksamhet i södra Sverige i relation till Fehmarn Bält-projektet?
De fem vanligaste svaren:



Bas: Medlemsföretag

*Timetable redesign for smart capacity management

1. Greater Copenhagen, STRING, Sweco, 2023
2. Trafikverkets genomförandeplan 2025-2030
3. Trafikverket, maj 2024

Fehmarn Bält-förbindelsen förändrar inte våra prioriteringar, utan bekräftar dem. Vi har redan identifierat Södra stambanan och E6:an som nyckelstråk, och arbetar med konkreta åtgärder för att möta framtidens trafikflöden.

Anna Wildt-Persson, regional direktör Trafikverket Södra regionen

hui.

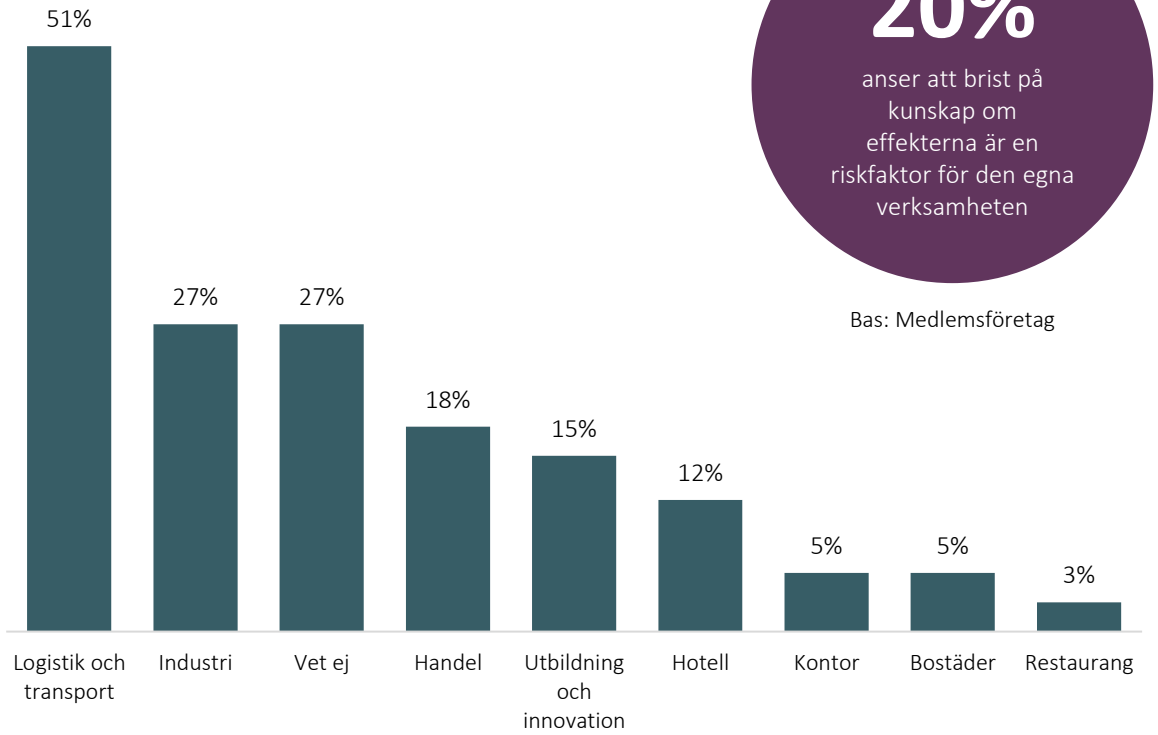
Samverkan blir allt viktigare när konkurrensen ökar

Intresse och samverkan som nyckelfaktorer för stärkt position
Över hälften av fastighetsägarna tror att aktörer inom logistik och transport kommer utmanas när Fehmarn Bält är på plats. Utöver Fehmarn Bält, bidrar även det oroliga geopolitiska läget till att knyta de nordiska länderna närmare Tyskland. När transportsträckor förkortas och flöden förändras på lång sikt, medföljer krav på anpassningar och effektivisering. Enligt Ellen Dahl, regionchef på Sydsvenska Industri- och Handelskammaren, behöver företag som är verksamma i södra Sverige vara uppdaterade i utvecklingen kring Fehmarn Bält och hålla sig pålästa för att fortsätta vara konkurrenskraftiga.

Trots att kännedomen kring Fehmarn Bält är hög bland fastighetsägarna i södra Sverige, upplevs kännedomen generellt vara låg i övriga Sverige bland många av de intervjuade. Det innebär att samverkan blir allt viktigare för att informera om kommande effekter och framtida investeringar.

Störst utmaningar väntas inom logistik och transport

Inom vilka områden tror du främst att aktörer kommer att utmanas i södra Sverige till följd av Fehmarn Bält?



20%
anser att brist på kunskap om effekterna är en riskfaktor för den egna verksamheten

Bas: Medlemsföretag

Bas: Medlemsföretag

I nuläget ses Fehmarn Bält i mångt och mycket som ett ’litet’ regionalt projekt istället för en nationell satsning, vilket hämmar potentialen när möjligheterna inte antas gälla för hela Sverige.

Ola Yndeheim, enhetschef på Malmö stad

hui.

Utmaningar och möjligheter på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden i en expansiv region
Även om flest fastighetsägare ser nya affärsmöjligheter i branschen i samband med Fehmarn Bält-förbindelsen kopplat till turism görs det även kopplingar till bostadsmarknaden. Om fler företag öppnar kontor i de södra delarna av landet finns möjligheten att fler börjar veckopendla till södra Sverige. Närmare två av fem fastighetsägare tror just på ökade affärsmöjligheter kopplat till ett större intresse för hyresrätter i södra Sverige. En potentiell utmaning med detta är dock att det kan komma att öka konkurrensen på bostadsmarknaden, genom ökad efterfrågan från hyresgäster från Danmark och Tyskland kan det bli svårare för invånare med svagare ekonomi att hitta en bostad.

Utifrån bostadsmarknaden som helhet kan underlaget och efterfrågan till nyproducerade bostäder även komma att öka. Nyproducerade bostäder upplevs av vissa hushåll redan idag som för kostsamma och om efterfrågan från både utländska privatpersoner och internationella aktörer som letar bostäder åt sina anställda stiger, finns en risk att boendekostnader drivs upp ytterligare.

Samtidigt visar ovan på den potential som också möjliggörs genom en ökad efterfrågan på bostäder i regionen. Genom att se till den nya regionens upptagningsområde kan inflyttningen komma att generera mer positiva tillväxttal i södra Sverige än vad som hade varit möjligt utan Fehmarn Bält-förbindelsen.

Bas: Medlemsföretag

Bas: Medlemsföretag

”När tyska företag etablerar sig i södra Sverige följer deras personal med, vilket kan öka trycket på hyresrätter och minska risken för outhyrda lägenheter. Samtidigt finns en risk att fastighetsägare prioriterar hyresgäster från Tyskland framför lokala malmöbor, vilket kan slå hårt mot ekonomiskt svaga.”

Anders Fransson, VD på Lifra

Jag märker att det påverkat mig att jag bott i Berlin och Köpenhamn. Att hyra är så självklart där. Finns inte alls samma status i att äga som det gör här hemma. Det är nästan tvärtom.

Kvinna 42 år. Citat från Fastighetsägarna Syds rapport Huset, hemmet & jag

hui.

hui.

Planering framåt

hui.

Få har anpassat sina strategier för Fehmarn Bält

Lång och därmed osäker tidshorisont bromsar anpassningar
Få fastighetsägare har i dagsläget genomfört eller påbörjat anpassningar av sin verksamhet med hänsyn till Fehmarn Bält. En orsak till detta kan vara att öppnandet av tunneln ligger relativt långt fram i tiden och det finns även risker för förseningar.

Victoria Percovich Gutierrez, hållbarhetsstrateg på White arkitekter och doktorand Malmö Universitet, lyfter att det långa tidsperspektivet även kan göra det svårare att fullt ut förstå vad den nya förbindelsen kommer att innebära och därmed att lyfta in i planeringen av verksamheten. Vidare förklarar hon dock att hon tror att det viktigaste de närmaste åren för fastighetsägare är att ha ett intresse för och följa frågan.

Bland de fastighetsägare som har påbörjat eller fullt ut implementerat förändringar återfinns åtgärder som att exempelvis ha reviderat sina strategier för nyetableringar och ökade investeringar i logistik- eller industrifastigheter.

Exempel på genomförda eller påbörjade anpassningar hos fastighetsägare

- **Reviderat strategier för nyetableringar**
- **Utökat investeringar i logistik- eller industrifastigheter**
- **Förändrat lokaliseringsstrategi för nya projekt**
- **Anpassat portföljen geografiskt inom södra Sverige**
- **Initierat dialog med nya typer av potentiella hyresgäster (t.ex. internationella aktörer)**
- **Tagit höjd för ökad efterfrågan på bostäder**
- **Beaktat Fehmarn Bält i stadsutvecklingsplaner eller detaljplanearbete**
- **Investerat i infrastruktur- eller markberedning nära tåg/färdvägar**
- **Samverkat med kommuner eller regionala aktörer i planering**

13%
har genomfört eller påbörjat anpassningar med hänsyn till Fehmarn Bält*

*Bas: Medlemsföretag

hui.

Infrastruktur och regionala satsningar efterfrågas

Förbättrad infrastruktur och kollektivtrafik efterfrågas i högst utsträckning
Förbättrad infrastruktur inom södra Sverige är det som efterfrågas i högst utsträckning när det kommer till vad fastighetsägare behöver för att kunna ta tillvara på Fehmarn Bält. Att just infrastrukturen behöver förbättras och utvecklas är något som lyfts av många intervjupersoner. Beslut om infrastruktursatsningar tas i flera led, vilket innebär att det är viktigt med ett intresse på flera nivåer för att infrastruktursatsningar kopplat till Fehmarn Bält ska implementeras. Staten genom Trafikverket ansvarar för den nationella planen, medan regionerna tar fram den regionala transportinfrastrukturplanen i dialog med kommuner och andra aktörer.[1]

En förbättrad kollektivtrafik är också något som efterfrågas bland fastighetsägarna. Hanna Candell, VD på Helsingborg City, lyfter också detta som viktigt för att angränsande kommuner till Malmö ska kunna ta tillvara på förbindelsen fullt ut.

Vad fastighetsägare i södra Sverige tycker är viktigast för att de ska kunna ta vara på Fehmarn Bält

1. **Förbättrad infrastruktur inom södra Sverige (t.ex. vägar)** (58%)
2. **Förbättrad kollektivtrafik inom södra Sverige** (35%)
3. **Tydliga regionala utvecklingsstrategier kopplade till Fehmarn Bält** (32%)
4. **Stärkt samverkan mellan kommuner, regioner och näringsliv** (29%)
5. **Ökad marknadsföring av regionens möjligheter för investerare** (19%)
6. **Attraktiva boende- och livsmiljöer för att locka kompetens** (14%)
7. **Proaktiv mark- och fastighetsutveckling i strategiska lägen** (13%)
8. **Snabbare och mer förutsägbara planprocesser** (9%)
9. **Stöd för investeringar i logistik, industri eller handel** (6%)
10. **Ökad kompetens och rådgivning inom projektutveckling** (3%)
11. **Fler samarbeten med andra fastighetsägare** (1%)

Bas: Medlemsföretag

Fastighetsägarna Syd tycker

1. Återinvestera Öresundsbrons intäkter i infrastruktur i regionen.
2. Öka kapaciteten på Södra stambanan och E6:an.
3. Skapa en regional näringslivsstrategi för hur Fehmarn Bält-förbindelsens potential bäst tas tillvara regionalt.

1. Region Skåne, 2025

Kollektivtrafiken är en av de viktigaste frågorna för att kunna dra nytta av förbindelsen och få de effekter man hoppas på. Det handlar både om fungerande bemanning och infrastruktur – och om att göra resandet attraktivt.

Hanna Candell, VD Helsingborg Citysamverkan

hui.

Slutsatser

Slutsatser

1. **God kännedom om Fehmarn Bält bland fastighetsägare i södra Sverige**
   6 av 10 av Fastighetsägarna Syds medlemmar har kännedom om Fehmarn Bält.

2. **Det finns en stark efterfrågan på infrastruktursatsningar, som samtidigt ses som den största utmaningen**
   37 procent av Fastighetsägarna Syds medlemmar anser att osäkerheten kring infrastrukturprioriteringar är den största utmaningen för deras verksamhet. Medlemmarna ser ett behov av att Fehmarn Bält ses som en nationell satsning, snarare än regional, för att kunna ta vara på möjligheterna.

3. **Aktörer inom logistik och transport väntas ha störst utvecklingspotential**
   Över hälften av fastighetsägarna tror främst att aktörer inom logistik och transport kommer utvecklas tack vare Fehmarn Bält. Även många av de intervjuade lyfter dessa aspekter.

4. **Turismen väntas växa och ge besöksnäringen skjuts**
   1 av 3 fastighetsägare ser affärsmöjligheter i en ökad efterfrågan på fastigheter kopplat till turism i och med kortare restider mellan Malmö och Hamburg.

5. **Södra Sverige har potential att bli en nordisk hub**
   1 av 4 fastighetsägare tror att Fehmarn Bält kan leda till fler internationella företag som hyresgäster. Närheten till Danmark och Tyskland kommer öka södra Sveriges attraktivitet och kan leda till att fler internationella kontor och samarbeten flyttas till södra Sverige.

6. **Det långa tidsperspektivet kommer med flera utmaningar**
   Att tidplanen är relativt lång skapar osäkerhet både om förbindelsen öppnar i tid och därmed när anpassningar måste vara på plats, dessutom kan planeringen försvåras av att målet kan upplevas något avlägset tidsmässigt.

hui.

Tack till alla som bidragit till arbetet med rapporten!

Under arbetet med rapporten har ett flertal experter och sakkunniga varit inblandade i arbetet med rapporten via workshopen eller intervjuer. Vi vill därför rikta ett stort tack till er för att ha delat med er av er gedigna kunskap och intressanta inspel vid dessa tillfällen.

Medverkande intervjupersoner

Anders Fransson
VD, Lifra

Anna Wildt-Persson
Regional direktör södra regionen, Trafikverket

Ellen Dahl
Regionchef, Sydsvenska Industri- och Handelskammaren

Hanna Candell
VD, Helsingborg Citysamverkan

Hans Andersson
Affärsutvecklare, Wihlborgs fastigheter

Kate Plaskonis
Interim Chef för Kommunikation och Public Affairs, Öresundsbron

Mattias Hägg
Exploateringschef, Trelleborgs kommun

Ola Yndeheim
Enhetschef Investeringsfrämjande och etablering, Malmö stad

Victoria Percovich Gutierrez
Hållbarhetsstrateg White arkitekter och doktorand Malmö Universitet

Medverkande på workshop

Anders Fransson
VD, Lifra

Hanna Candell
VD, Helsingborg Citysamverkan

Henrik Krantz
VD, AF bostäder

Johan Wessman
VD och chefredaktör, Øresundsinstituttet

Kajsa Dahlbäck
Sustainability & public affairs strategist, Wingårdhs

Louise Svensson,
Business developer, Malmö stad

Mattias Hägg
Exploateringschef, Trelleborgs kommun

Ola Yndeheim
Enhetschef Investeringsfrämjande och etablering, Malmö stad

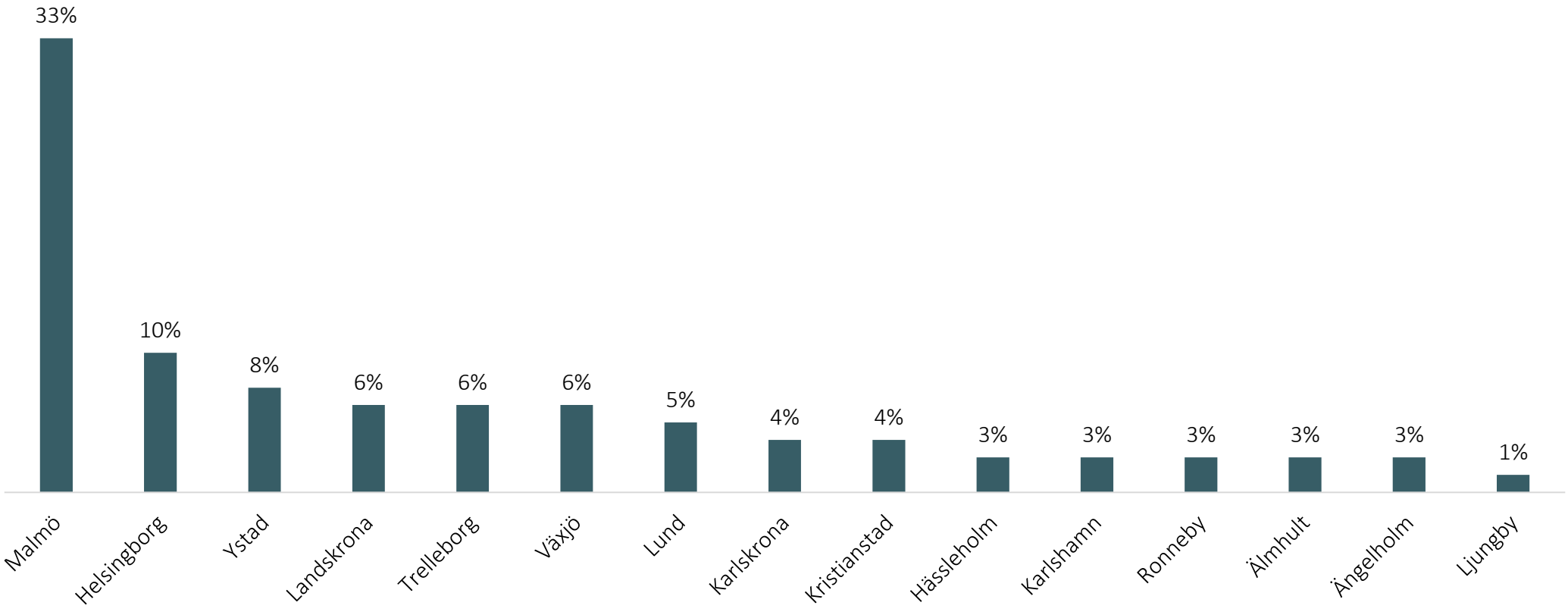
hui.

Bilagor

hui.

Högst deltagande från medlemmar i Malmö

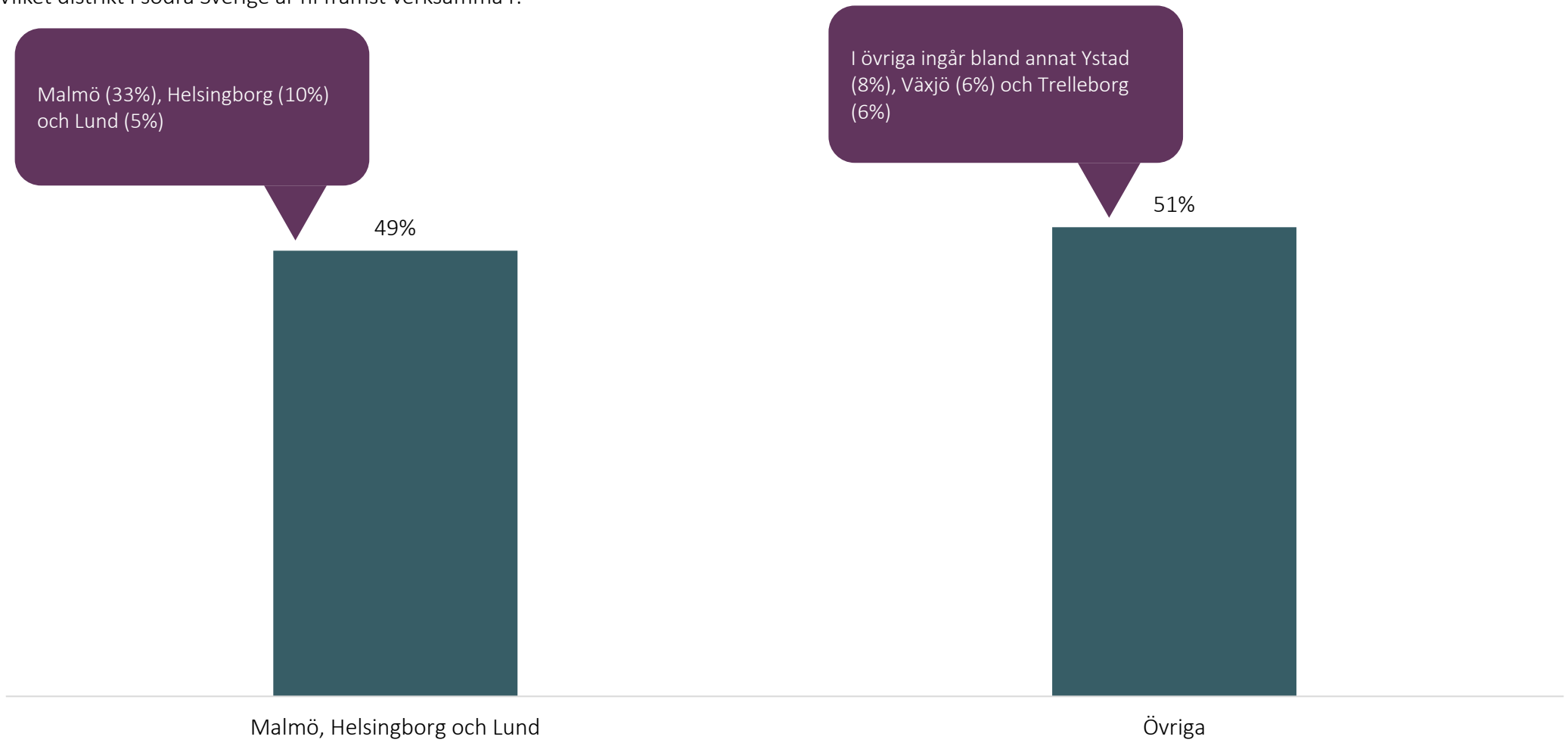
Vilket distrikt i södra Sverige är ni främst verksamma i?



Bas: Medlemsföretag

De tre största städerna står för närmare hälften av svaren

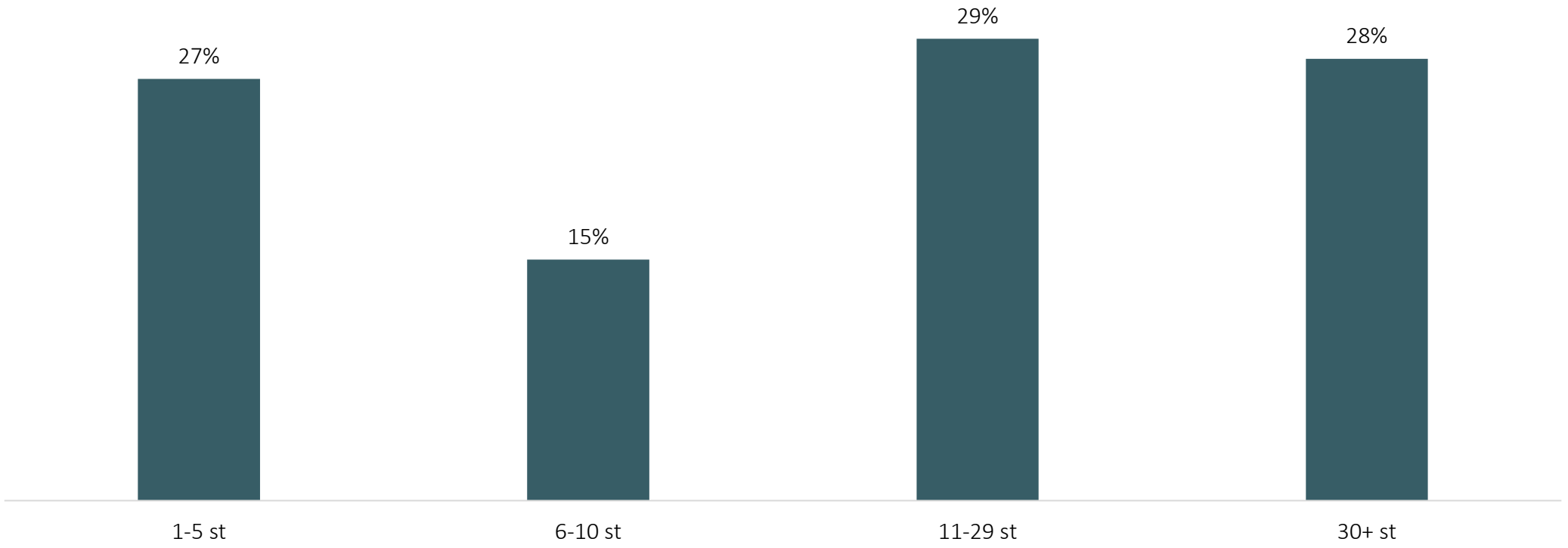
Vilket distrikt i södra Sverige är ni främst verksamma i?



Bas: Medlemsföretag

Främst de med ett större fastighetsbestånd har svarat på enkäten

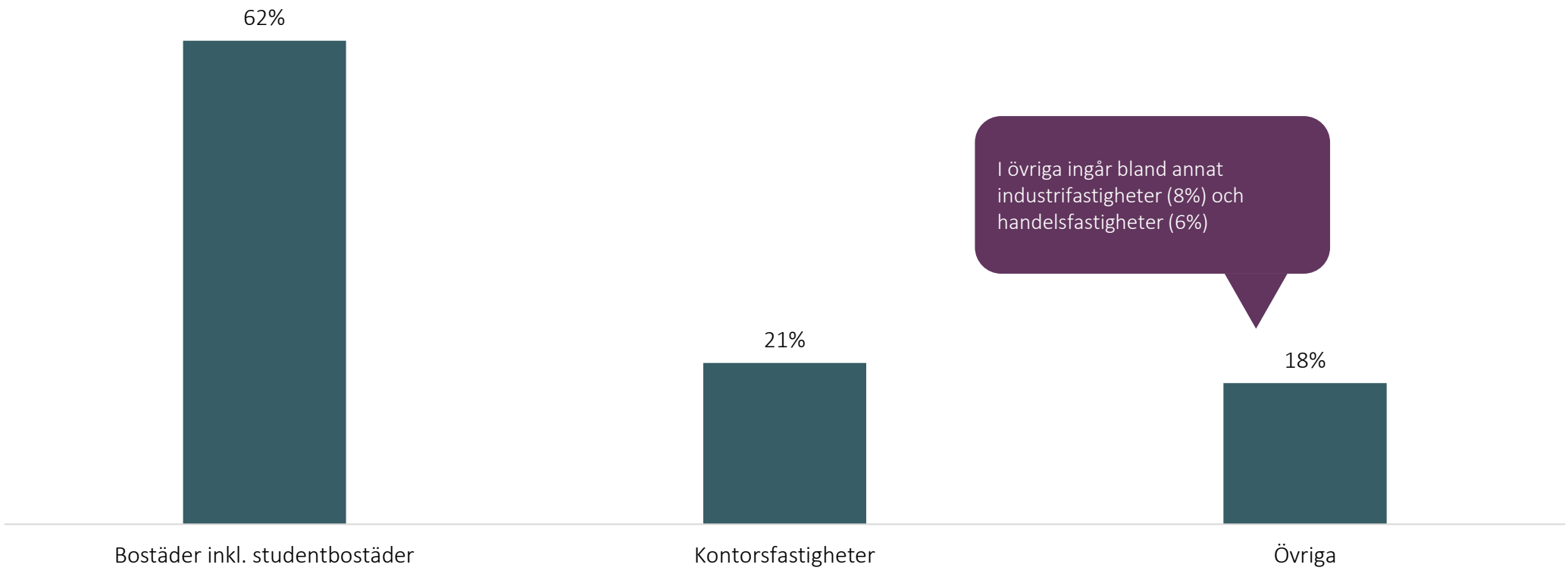
Hur många fastigheter äger/förvaltar ni totalt, inte bara i södra Sverige?



Bas: Medlemsföretag

Flest svar från fastighetsägare som främst förvaltar bostäder

Vilken typ av fastigheter äger/förvaltar ni främst i södra Sverige?



Bas: Medlemsföretag