

Trots att vi är långt förbi pandemin är kontorets nya roll och kontorsmarknadens villkor fortfarande under förhandling. Kring flertalet frågor finns motstridiga budskap och teorier och lösningar testas i en marknad där framtiden är svår att förutse. Exempelvis har många arbetsgivare omformat sina kontorsmiljöer för att främja social samvaro och locka medarbetare tillbaka till arbetsplatsen, samtidigt som det finns studier som pekar mot en växande efterfrågan på tysta och fokuserade arbetsytor. Där många aktörer trott på ett flexibelt coworkingkoncept kämpar samtidigt flera coworkingaktörer med att få ekonomi i affären. Situationen föder kreativitet, men gör det samtidigt utmanande för såväl hyresgäster, fastighetsägare och innovatörer i sektorn att fatta beslut.

Linus Vesander & Amanda Tevell

Vad har hänt i närtid?

- Pandemin har påskyndat förändringar i hur företag ser på kontorsytor, och marknaden har svarat med ett flertal **olika lösningalternativ** så som fler **aktivitets- och verksamhetsbaserade kontor, coworking-hubbar med utökat tjänsteutbud** samt ökad efterfrågan på **flexibla hyreskontrakt**.

- Stockholms största coworkingaktör **Convendum gick i oktober in i rekonstruktion**, bland annat drivet av kraftiga hyreshöjningar.

- Innovativa kontorslösningar utforskar framtidens arbetsplatser genom att utveckla nya sätt att arbeta. **Sthlm 3:2** är en pilotstudie i samarbete mellan Skanska Fastigheter, Forsling United och Mittuniversitetet, där **två företag delar samma kontorsyta**. Utrymmet används växelvis, där ett företag har tillgång tre dagar i veckan och det andra två dagar.

Ännu ingen konsensus kring kontorets nya roll – branschen söker svar och testar lösningar

Dagens kontorsmarknad präglas av stora utmaningar kring utformningen och funktionerna för framtidens arbetsplatser. Motstridiga önskemål gör det svårt att hitta rätt väg framåt. Pandemin förändrade både arbetsgivares och medarbetares syn på kontorsmiljön, och de tidigare normerna är ifrågasatta. Denna osäkerhet gör det utmanande att identifiera vad som egentligen efterfrågas. Trots att arbetsplatsen fortfarande är en viktig faktor vid val av arbetsgivare, varierar önskemålen kring dess utformning. Det råder ingen tydlig konsensus kring kontorets framtida roll, och data från olika branschundersökningar och forskning visar väldigt skilda bilder kring hur kontoren används samt vilka funktioner som anses vara viktiga.

För vissa är kontoret en plats för social interaktion, medan andra ser det som en nödvändig plats för koncentrerat arbete. I pandemins kölvatten omformades många kontor till sociala mötesplatser, men nu börjar behovet av fokusarbetsplatser återaktualiseras. I ena ändan av spektrat finns önskemål om en helt flexibel och skalbar on-demand-lösning, med coworkingaktörerna som främsta leverantör. Å andra sidan finns kontoret som en representativ miljö att bjuda in kunder till och bygga identitet och samhörighet. Under en period lyftes tanken på att skapa hubbar och söka sig ut i närområden. Å andra sidan söker sig många företag närmare city men då med mer optimerade och yteffektiva lokaler. Svårigheterna med att läsa av situationen accentueras av konjunkturen, och en marknad där prisbilden på kontorsyta påverkas av motstridiga faktorer. Inflation och indexreglering verkar för prishöjningar. Samtidigt finns vakanser och andrahandsuthyrningar som motverkande kraft.

De senaste åren har vi sett färre medarbetare på kontoren, men det finns också tecken på återgång där fler hittar tillbaka, drivet av både direkta arbetsgivarkrav och skiftande normer. Inställningen är dock långt ifrån enhetlig, och studier kring både arbetsgivarnas och medarbetarnas önskemål visar vitt skilda resultat.

Samtidigt ser branschen ökande hållbarhetskrav som träffar både fastighetsägare och hyresgäster, bland annat initiativ som Science Based Targets (SBTi), önskemål om förbrukningsdata på lokalnivå och data för CSRD-rapportering. Hyresgästernas växande intresse är även till fastighetsägarnas fördel, eftersom det skapar gemensamma incitament för att nå satta klimatmål. ►



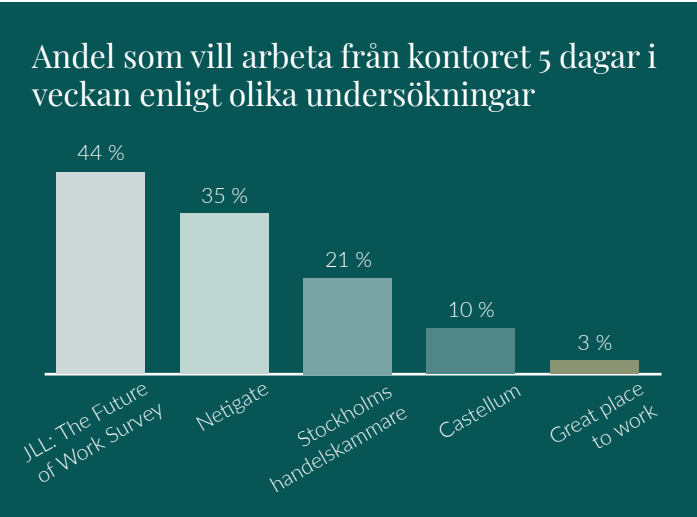
Trenden med "flight to quality" förstärks och företag söker sig till moderna kontor i centrala innerstadslägen, där service och bekvämligheter som restauranger, gym och butiker skapar extra värden. Allt fler företag ställer nu krav på att medarbetarna ska återvända till kontoret, vilket bidrar till ännu högre krav på kontorets utformning då de måste erbjuda något som kan konkurrera med distansarbetet. Samtidigt ser vi ökade krav på flexibilitet i såväl delningslösningar som avtalsformer. En attraktiv och lärande miljö med goda kommunikationer är avgörande för att möta de nya förväntningarna och behoven – och för att lyckas attrahera framtidens talanger.

Thomas Tranberg, Vice VD & Affärsområdeschef Kommersiella Fastigheter på Bonnier Fastigheter

I den osäkra situationen som råder är det svårt för beslutsfattare hos både fastighetsägare och hyresgäster att hitta rätt väg. Flexibilitet i någon form blir därför efterfrågat. Flera aktörer testar olika typer av delningskoncept, som till exempel gemensamma gym eller restauranger. Ett annat exempel är pilotprojektet Sthlm 3:2, initierat av Skanska Fastigheter och Forsling United i Hammarby Sjöstad. Under tolv månader testas en ny delningsbaserad affärsmodell för kontor. Två bolag delar samma yta där det ena bolaget nyttjar kontoret tre dagar i veckan och det andra bolaget två dagar. Studien undersöker hur hybridarbete och delningsekonomi påverkar produktivitet och välmående, samtidigt som hållbara arbetsmetoder utvärderas för att skapa mer effektiva och flexibla arbetsplatser.

Genom att anpassa affärsmodeller till nya förutsättningar kan fastighetsaktörer bidra till utvecklingen av framtidens arbetsplatser. För att främja detta krävs dock större samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäster samt uppdaterade juridiska och ekonomiska ramverk. Dagens hyreslagstiftning och momsregler är inte anpassade för flexibla och delningsbaserade modeller, vilket fortsätter att utmana branschens innovatörer.

Det råder ingen tydlig konsensus kring kontorets framtida roll, men kanske ska det heller inte finnas ett enhetligt svar; varje företag har sina unika behov och förutsättningar. För att



Källa: JLL: The Future of Work Survey 2024; Netigate: Framtidens arbetsplats om svenskarna får bestämma, 2023; Stockholms Handelskammaren: Kommer du in till kontoret idag? 2024; Castellum: Framtidens arbetsliv 2024; Great Place To Work: Svenska och arbetet 2023

möta föränderliga behov blir lyhördhet och flexibilitet centrala komponenter i utvecklingen av nya kontorslösningar. Framtidens framstående arbetsmiljöer kommer sannolikt att skapas ur aktörernas förmåga att omfamna förändring och anpassa sig till nya förutsättningar. Troligtvis kommer framtiden att vara mer heterogen än utgångspunkten före pandemin. ■

Topp 5 kontorsattribut som lockar till kontoret skiljer sig mellan undersökningar

Stockholms handelskammare:

- 1 Bättre möjlighet till ostört arbete
- 2 Trevligare kontor/kontorsmiljö
- 3 Bättre kollektivtrafik
- 4 Gratis frukost
- 5 Bättre ledarskap

Castellum:

- 1 Bilparkering
- 2 Friskvårdsaktiviteter
- 3 Gym i fastigheten
- 4 Cykelparkering
- 5 Massage

Källa: Stockholms handelskammare, "Kommer du in till kontoret i dag? Det nya arbetslivet och framtidens arbetsplats", 2024; Castellum, "Framtidens arbetsliv 2024", 2024.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Vilka strategier kan vi använda i en tid där framtida behov för arbetsplatser är svårförutsägbara?

2.

Hur kan vi skapa en kontorsmiljö som både stödjer social interaktion och fokuserat arbete?

3.

Hur flexibla är de fattade besluten kring våra lokalers utformning? För hur lång tid har vi tecknat upp oss kring den rådande teorin gällande arbetsplatsens roll?

4.

Hur kan vi säkerställa att våra kontorslösningar stödjer en god arbetsmiljö som främjar både produktivitet och välmående?

5.

Hur kan digitalisering nyttjas för att förbättra lokalutnyttjande och administrativ effektivitet?

6.

Vilka hållbarhetsaspekter bör vi fokusera på i våra lokaler och hur ökar vi medvetenheten kring frågorna?