

## Coworking ur ett fastighetsägarperspektiv

- En studie om hur svenska fastighetsägare kan vara med och leda den nya kontorsmarknaden

Dagens kontorsmarknad och arbetssätt står inför en ständig förändring och utvecklas snabbare än någonsin. De faktorer som driver på denna utveckling är bland annat pågående omvärldsförändringar, vilka kommit att ställa nya krav på dagens kontor där lokaler mer börjar ses som strategiska verktyg för företag. Marknadens förändringar har skapat en högre efterfrågan på flexibla kontor med avseende på såväl hyresavtal som utformning. En av dessa flexibla kontorslösningar är coworking.

Efterfrågan på coworking är hög och statistik över den globala marknaden visar tydligt att coworking har ökat kraftigt under de senaste åren, vilket det även har börjat göra i Sverige. I samband med att coworking blivit mer populärt har efterfrågan utvecklats från att attrahera små företag och startups till att allt mer efterfrågas av stora företag. Fastighetsägare på kontorsmarknaden blir allt mer utmanade av nya nischade aktörer som erbjuder kontor efter de nya kraven. En del påstår att de svenska fastighetsägarna har missat att erbjuda marknaden de flexibla kontor som efterfrågas.

Studien "*Coworking ur ett fastighetsägarperspektiv*" undersöker vilken strategi ett fastighetsbolag kan använda sig av för att vara med och leda den nya kontorsmarknaden. Ur ett fastighetsägarperspektiv undersöker studien också om coworking kan inneha positiva effekter på en fastighet. För att förstå framtiden för coworking och om det överensstämmer vad framtidens hyresgäster kommer att efterfråga vid val av kontorslokal, undersöks även förväntningarna på framtidens kontor. Studien har genomförts som en kvalitativ studie i form av intervjuer med svenska fastighetsägare, coworking-aktörer samt analys- och rådgivningsföretag inom fastighetsbranschen.

Studien visar att det finns fyra strategier en fastighetsägare kan förhålla sig till mot coworking-marknaden. Dessa är att fastighetsägaren beslutar att inte ge sig in på coworking-marknaden, fastighetsägaren ingår ett samarbete med en coworking-aktör, fastighetsägaren köper upp eller blir delägare i en coworking-aktör eller att fastighetsägaren utvecklar ett eget koncept av coworking.

Efter genomförd studie anses strategin att som *fastighetsägare ingå samarbete med en coworking-aktör* vara mest lämpad för en generell fastighetsägare att gå vidare med. Detta eftersom flera fastighetsägare påtalat sig inneha bristande organisation och kännedom för att själva ta sig in på marknaden för coworking. Genom ett samarbete kan fastighetsägaren dra nytta av de fördelar coworking i beståndet för med sig, erbjuda sina kunder det som både dagens och framtidens kontorsmarknad efterfrågar samt behålla kundkontakten. Samtidigt minimeras risken genom att fastighetsägaren hyr ut lokalytan till en coworking-aktör som i sin tur hanterar de flexibla medlemskapen mot hyresgästerna. Detta gör att fastighetsägaren inte behöver vara utsatt mot en ny marknad med flexibla avtal.

Coworking visar sig kunna bidra till positiva effekter på en fastighet. För att erhålla dessa ställs det krav på utformningen av coworking-ytan. Det handlar om att ytan bör vara öppen och nåbar för externa hyresgäster för att möjliggöra ett ökat serviceutbud, vilket i sin tur också genererar ett ökat fastighetsvärde. Coworking-ytan med dess reception och lounge bör etableras på entréplan för att erhålla öppenhet för både interna och externa hyresgäster. Lounge och sociala ytor bör utformas för att uppmuntra till social interaktion. Coworking etableras mest fördelaktigt i fastigheter med passande verksamheter vilka kan efterfråga kompletterande kontorsyta för rörelsemarginal.

Oavsett strategi kopplat till konceptet anses det för fastighetsägaren viktigt att hålla en dialog med coworking-aktören för att kunna ställa krav gällande utformningen för att kunna erhålla de positiva effekterna på fastigheten med hänsyn på högre serviceutbud.

Förväntningarna på framtidens kontor styrs främst av nästa generationers hyresgäster, Millennials och Generation Z. Det är viktigt att förstå framtidens generationer för att utveckla rätt kontorskoncept som möter deras efterfrågan. En slutsats som kan dras är att coworking-konceptet verkar möta stora delar av denna efterfrågan. Framtidens generationer förutspås komma att söka sig till arbetsplatser som erbjuder flexibilitet, frihet och inspirerande miljöer som främjar möten. Det framtida kontoret kommer i större utsträckning att fungera som en mötesplats där individer, medarbetare och företag möts för att utbyta kunskaper och erfarenheter. Den sociala mötesplatsen spås vara tyngdpunkten och det primära syftet för nästa generations hyresgäster att befinna sig på ett kontor. Coworking möter den framtida efterfrågan inom samtliga områden med utbud av flexibla kontor och hyresavtal samt öppna lounge-ytor som bjuder in till möten.

Sammantaget kan det konstateras att coworking som kontorsföreteelse i allra största grad möter såväl dagens som framtidens efterfrågan på hur en arbetsplats och kontor bör vara utformat. Studien tyder på att det finns en stark efterfrågan på flexibla kontor och coworking-kontor. Ett råd till fastighetsägare är att inte förbise coworking-marknaden utan istället möta och delta i den för att fortsätta vara attraktiva hyresvärdar i framtiden.