

Konsekvenser i Pandemins spår – Har efterfrågan på kontorslokaler förändrats?

Gustav Ingvaldsson

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle,
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Copyright © Gustav Ingvaldsson 2021
Kontakt: gustav.ingvaldsson@gmail.com

Fastighetsvetenskap Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet
Box 118
221 00 Lund

Tryckort: Lund, Sverige
ISRN LUTVDG/TVLM 21/5473SE

Konsekvenser i Pandemins spår – Har efterfrågan på kontorslokaler förändrats?

Consequences in the wake of the Pandemic – Has the demand for office space changed?

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Gustav Ingvaldsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Riikka Kyrö, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Företag/Company:

Hanna E Björklund, Castellum AB, National Key Account Manager, Stockholm

Malin Engelbrecht, Castellum AB, Projektchef Strategiska Initiativ, Göteborg

Opponent/Opponent:

Sofia Rågmark, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Sofia Petersson Keil, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Efterfrågan, Marknadsanalys, Kontor, Covid-19, 4Q-modellen, Global kris, Urban ekonomi, Fastighetsvärdering, Coworking, Hemarbete.

Keywords:

Demand, Market Analysis, Office Space, Covid-19, 4-Quadrant Model, Global Crisis, Urban Economics, Real Estate Valuation, Coworking, Remote Work

Abstract

Since the outbreak of the pandemic early 2020, the world has experienced disruptive change in many of its foundations. Privileges as free movement, the freedom of assembly and simply being able to go to the movies have been replaced by strict local and national policies, limiting humans and companies. The Covid-19 agenda has forced a lot of businesses into crisis mode with transformation as a consequence. The real estate market is no exception.

Since the Swedish authority “Folkhälsomyndigheten” developed guidelines which urged companies to send home their white-collar workers, to conduct the work from their homes, the question has been discussed, will the routines established around remote work make the phenomena more permanent? And if that is the case, what will then happen to the office space market when authorities have created room for tenants to question their own needs, and in the greater picture the business model of the industry. With regards to the arguments above and my deep interest for the industry, this study was born. Considering the current state of the subject, it was decided to include an external mentor with specialist knowledge and experience from this business field. The search for a mentor landed in a constructive cooperation with the department of Business Development and Strategic Initiatives at Castellum AB.

The aim with this study is to investigate whether the Covid-19 pandemic had caused permanent change of the demand for office space in Sweden. Further, the aim is also to examine and answer how the demand has changed, and to present suggestions on how the real estate companies could act to counter the change and hence prevent a loss in competitiveness. The aim is answered by dividing the concept of demand into four different questions:

- How has office work changed?
- How has the demand changed regarding office location?
- How has the demand changed regarding the design of the office?
- How has the demand changed regarding the form of contract?

The research method used was qualitative and it consisted of interviews with four groups of different firms in the industry, tenants, real estate companies, analysts and leasing firms. A couple of possible scenarios were formulated for each question above together with Castellum using a hypothetic deductive method. The scenarios were then put into a theoretical context and compared with the results of the study and conclusions were drawn regarding their future probability of becoming true.

The study shows that in the wake of the pandemic and with so many people working remotely, new routines and an acceptance for remote work have been ingrained in people's every day. This fact increases the likelihood of all these changes to become permanent. The flexibility between both the home and the company offices is likely to split the work an employee does at each place. In that scenario the home office will primarily be used for individual concentration work while

the company office will serve as a more creative place for teambuilding, relationship building and other types of work and activities that require a higher degree of physical presence. Although the normal work day means greater flexibility, but how it practically plays out will differ depending on several factors such as business type, personal living conditions and individual characteristics. The study also indicates that the office location will be at least as important in the future as it also will fill other important roles. In order to promote the tenants operations, the location has to be attractive from the employee's point of view and still be strategically located considering their business needs. The conclusions are that demand in the CBD and the outskirts of the big cities will continue to be attractive, while less central B and C locations will lose attractiveness.

One consequence of the employees working more flexible is that today's office space will be used less efficiently which will lead to a desire for restructuring the office design. The desire consists of larger social areas that can be used for joint work once the employees meet. The new digital video communication tools will also require a higher degree of meeting and conference rooms to able to face the demand of more people working remotely. Office design will also play a role in both stimulating creative work and attracting employees in the future and it's likely that the restructuring can have effects on the total amount of office space required. The pandemic has shown how quickly conditions can change and as a reaction to the change, tenants have started to request more flexible contract forms. The flexibility could include terms of termination and the ability to expand or reduce the amount of space used based on the current needs in the business. Regarding flexibility, the tenants also want the general contract period to become shorter. The desire for flexibility is although related to the general size of the tenant, which argues that smaller ones are likely to be more dynamic and thus more agile in their office requirements.

The conclusions above considering various changes in demand are all factors that affect a certain part of the demand, but the overall effect could only be studied within the framework of the general economic development. The study concludes that the aggregated effect on office demand depends on how well the reduced demand for space, due to lower occupancy, is absorbed by the additional factors in the form of restructuring, anxiety due to the pandemic and the underlying market growth driven by the rest of the economy. The summarized need for space in the future will hence be determined by the net effect of the listed factors above and when considering them, there are two potential outcomes. The total net effect of the change in demand accompanied by the economic conditions will either result in growth or decline in aggregated demand. Depending on the outcome, the consequences will vary between different submarkets, but in general it will affect vacancies, market rents, prices, office supply and the production of offices. The impact assessment derived from the potential outcomes, results in both a general and a specific preventive proposal for the real estate companies. The general advice is to continuously carry out analyses on the submarkets and the overall economy in order to constantly have fresh information when making important decisions. The more specific advice consists of suggestions on how the real estate companies could act strategically in order to respond to the change in demand caused by the Covid-19 pandemic.

Sammanfattning

Utbrottet av den globala pandemin våren 2020, inneburit omvälvande förändringar för i stort sett alla människor och verksamheter. Privilegier som fri rörlighet och mötesfrihet har sedan utbrottet bytts ut mot strikta restriktioner i de flesta länder vilket drivit många branscher in i krisläge och därmed förändringsarbete. Fastighetsbranschen är inget undantag. Sedan folkhälsomyndigheten rekommenderat Sveriges befolkning att arbeta hemifrån för att minska smittspridningen har kontorsplatser runt om i Sverige gapat tomma och arbetsdagen förflyttats hem. I takt med att allt fler människor nu vaccineras, växer en förhoppning om att kunna återgå till en mer normal vardag. Då är det många som ställer sig frågan om de rutiner som etablerats kring hemarbete kommer bestå, och om pandemin påverkat den kommersiella kontorsmarknaden permanent eftersom myndigheternas uppmaningar skapat utrymme för hyresgäster att ifrågasätta branschens affärsmodell och sina egna behov. Mot bakgrund av mitt stora intresse för branschen och ovanstående problematisering föddes idén till detta examensarbete, och med tanke på hur angelägen frågan är så söktes även en extern handledare med bakgrund och kunskap inom affärsområdet. Sökandet landade i ett konstruktivt samarbete med Castellum ABs avdelning för affärsutveckling och strategiska initiativ.

Syftet med examensarbetet var att undersöka huruvida pandemin orsakad av Covid-19 permanent förändrat efterfrågan på kontorslokaler i Sverige. Vidare var syftet också att undersöka och besvara hur efterfrågan i sådana fall har förändrats samt presentera förslag på hur fastighetsbolagen kan förhålla sig till förändringen för att behålla konkurrenskraft och lönsamhet. Syftet besvaras genom att bryta ner efterfrågan i fyra frågeställningar:

- Hur kan kontorsarbetet komma att förändras?
- Hur förändras efterfrågan gällande placeringen av kontor?
- Hur förändras efterfrågan kring utformningen av kontoren?
- Hur förändras efterfrågan kring dagens kontraktsform

Till varje frågeställning formulerades ett antal möjliga scenarier som härleddes deduktivt i samråd med Castellum. Därefter gjordes en kvalitativ intervjustudie med fyra grupper av branschaktörer bestående i hyresgäster, fastighetsbolag, analysföretag och lokalförmedlare. De hypotetiska scenarierna jämfördes sedan med resultaten från den kvalitativa intervjustudien och den relaterade teorin inom området och slutsatser drogs om rimligheten i att respektive scenario förverkligas.

Studien visar på att arbetsomställningen till följd av pandemin har skapat rutiner och en acceptans för distansarbete som kommer göra att framtiden medarbetare och verksamheter önskar en större flexibilitet mellan hem- och företagskontoret. Den större flexibiliteten skapar förutsättningar för att kontoren kommer få olika roller framöver där hemmakontoret främst kommer användas för individuellt koncentrationsarbete medan företagskontoret kommer få en mer kreativ roll där man arbetar med uppgifter som kräver samarbete och högre grad av fysisk närvaro.

Även om den generella arbetsdagen innebär större flexibilitet kommer tillämpningen skilja sig beroende på flertalet faktorer såsom bransch, livsförutsättningar och personlighetsdrag. Studien pekar också på att en mer permanent arbetsomställning inte minskar betydelsen av kontorslokalens placering utan att denna kommer bli minst lika viktig framöver eftersom den fyller andra och idag mer betydelsefulla funktioner för hyresgästerna. För att främja verksamheterna behöver placeringen vara attraktiv ur medarbetarens perspektiv och samtidigt behöver den också ligga strategiskt i förhållande deras affärsmässiga behov. Slutsatserna landar i att efterfrågan i CBD och kransområdena kring storstäderna kommer fortsätta vara attraktiva medan mindre centrala B och C-läge tappar i attraktivitet.

En följd av att medarbetarna spenderar mer tid hemma är att dagens kontorslokal utnyttjas mindre effektivt. Således kommer arbetsomställningen leda till en omstrukturering i form av fler och större sociala ytor som kan användas till gemensamt arbete när medarbetarna väl träffas. Distansarbetet kommer också kräva en högre grad av mötes och konferensrum för att möta faktumet att närvaron är lägre. Resultaten menar på kontorsutformningen också får en mer övergripande roll i att både stimulera kreativt arbete och attrahera medarbetarna framöver. Det är även sannolikt att omställning kan få effekter på den totala mängden yta som efterfrågas. Pandemin har visat hur snabbt förutsättningarna kan ändras och mot bakgrunden av dagens effektiva värld har omställningen drivit på en önskan om en mer flexibel kontraktsform. Flexibiliteten man önskar gäller uppsägningsvillkoren och möjligheten att expandera eller reducera kontorsytan utifrån verksamhetens behov. Hyresgästerna önskar också att den generella avtalstiden är lägre. Önskan om flexibilitet avgörs av hyresgästens storlek och ytbehov, där mindre verksamheter är mer dynamiska, flyktiga och i behov av anpassningsbara villkor.

Ovanstående slutsatser påverkar alla en del av efterfrågan men den samlade effekten ligger även inom ramen för den allmänna ekonomiska utvecklingen. Studien visar på att den aggregerade effekten på kontorsefterfrågan beror på hur väl minskad efterfråga på yta till följd av lägre beläggning, absorberas av en adderande faktor i form av omstrukturering, pandemior och den underliggande marknadstillväxt som drivs av den övriga ekonomin. Det blir således nettoeffekten som avgör det summerade behovet av yta framöver vilket ger två potentiella utfall. Att den samlade nettoeffekten av efterfrågeförändringen och de ekonomiska förutsättningarna antingen resulterar i en tillväxt eller en rubbning av den aggregerade efterfrågan. Beroende på utfall kommer konsekvenserna variera mellan olika delmarknader men den generella påverkan kommer vara på vakanser, marknadshyror, priser, kontorsutbud och nyproduktion. Med en utgångspunkt i att konjunkturen stärks kommande år bör omstruktureringen bara verka på marginalen i Sveriges storstäder. Konsekvensanalyserna resulterar i både ett generellt och ett specifikt förebyggande åtgärdsförslag. De generella råden landar i att löpande utföra behovs- och tillväxtanalyser på delmarknader och den övergripande ekonomin för att ständigt ha färskt underlag vid beslut. De specifika råden rör istället förslag på hur man kan agera strategiskt för att bemöta den efterfrågeförändring som förväntas till följd av pandemin.

Förord

Det är med blandade känslor jag avslutar min sista termin på Civilingenjörsprogrammet i Lantmäteri på Lunds Tekniska Högskola. Det har varit några väldigt spännande och stimulerande år som nu fullbordas med mitt examensarbete om pandemins påverkan på kontorsefterfrågan och jag känner mig äntligen redo att ta mig an kommande utmaningar i arbetslivet.

Jag vill börja med att tacka Ingemar Bengtsson som i egenskap av min handledare gett mig värdefulla synpunkter och bidragit med nyttiga perspektiv inom den valda frågan och rapportens upplägg. Trots pandemi och distansmöten har du haft ett stort engagemang kontinuerligt under processen. Det stora engagemanget gäller också hela avdelningen för Fastighetsvetenskap som jag skulle vilja tacka för en fantastisk utbildning och för all kunskap jag fått tillgång till och som sedan legat till grund för detta arbete.

Jag vill även tacka Malin Engelbrecht och Hanna Björklund för förtroendet och för möjligheten att få utföra mitt arbete med er som en ledande aktör inom fastighetsbranschen. Tack för alla värdefulla tankar och perspektiv som ni etablerade initialt i processen, det har varit en väldigt lärorik resa. I detta sammanhang skulle jag också vilja tacka alla övriga inblandade aktörer som bidragit till resultatet i detta examensarbete.

Tack Erik Liljenberg för alla timmar vi fikat, pratat och studerat i grupprummen på L-vägen, det har varit ett privilegium att dela sista läsåret med dig, tänk vad vi tagit oss igenom! Slutligen vill jag också rikta ett speciellt tack till min fantastiska sambo Elin Jönsson och värdefulla mamma och förebild, Cecilia Svensson som ständigt stöttat och motiverat mig genom både arbete och utbildning. Utan er hade examensarbetet aldrig blivit till.

Examensarbetet har utförts vid avdelningen för fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola och i samarbete med Castellum AB. Arbetet har genomförts under vårterminen 2021 och omfattar 30 högskolepoäng.



Lund den 24 maj 2021
Gustav Ingvaldsson

Figurlista

| | |
|---|----|
| Figur 1 – <i>Utbud och efterfråga på hyresmarknaden</i> | 15 |
| Figur 2 - <i>Fastighetssystemets beståndsdelar och flöden</i> | 18 |
| Figur 3 - <i>4Q-Modellen i jämvikt</i> | 19 |
| Figur 4 - <i>Informationstransferering mellan företag i en stad</i> | 23 |
| Figur 5 - <i>Bid-rent kurvan för kontor</i> | 25 |
| Figur 6 - <i>Fråga 1, Kvantitativa Resultat</i> | 28 |
| Figur 7 - <i>Fråga 2, Kvantitativa Resultat</i> | 28 |
| Figur 8 - <i>Fråga 3, Kvantitativa Resultat</i> | 29 |
| Figur 9 - <i>Fråga 4, Kvantitativa Resultat</i> | 29 |
| Figur 10 - <i>Fråga 5, Kvantitativa Resultat</i> | 30 |
| Figur 11 - <i>Fråga 6, Kvantitativa Resultat</i> | 30 |
| Figur 12 - <i>Fråga 1 Fastighetsbolagen, Kvantitativa Resultat</i> | 31 |
| Figur 13 - <i>Fråga 1 Lokalförmedlare, Kvantitativa Resultat</i> | 31 |

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| 1. Inledning | 1 |
| 1.1 Bakgrund | 1 |
| 1.2 Syfte | 3 |
| 1.3 Metod och frågeställningar..... | 3 |
| 1.4 Avgränsningar | 5 |
| 1.5 Tidigare marknadsstudier och forskning..... | 5 |
| 1.6 Förväntat kunskapsbidrag | 6 |
| 1.7 Disposition | 7 |
| 2. Undersökningsmetod | 8 |
| 2.1 Allmänt om metod..... | 8 |
| 2.2 Motivering av undersökningsmetod..... | 8 |
| 2.3 Specificering av metodval..... | 8 |
| 2.4 Teori | 9 |
| 2.5 Datainsamling..... | 10 |
| 2.5.1 Metod | 10 |
| 2.5.2 Urval..... | 10 |
| 2.5.3 Reliabilitet | 11 |
| 2.5.4 Replikation | 12 |
| 2.5.5 Validitet..... | 12 |
| 2.5.6 Datahantering och analys | 12 |
| 3. Teori | 14 |
| 3.1 Kontorsmarknaden som delmarknad..... | 14 |
| 3.1.1 Hyresmarknaden..... | 14 |
| 3.1.2 Tillgångsmarknaden | 16 |
| 3.1.3 Fastighetssystemet..... | 18 |
| 3.2 Urban ekonomi | 21 |
| 3.2.1 Klusterbildning..... | 21 |
| 3.2.2 Exportbasen..... | 22 |
| 3.2.3 Kontorslokalens placering i staden | 23 |
| 3.3 Transaktionskostnader..... | 27 |

| | |
|--|----|
| 4. Resultat | 28 |
| 4.1 Kvantitativa resultat | 28 |
| 4.1.1 Allmänna frågor | 28 |
| 4.1.2 Specifika frågor | 31 |
| 4.2 Kvalitativa resultat | 32 |
| 4.2.1 Allmänna frågor | 32 |
| 4.2.2 Hyresgäster..... | 34 |
| 4.2.3 Fastighetsbolag..... | 37 |
| 4.2.4 Analysföretag | 40 |
| 4.2.5 Lokalförmedlare | 45 |
| 5. Analys | 49 |
| 5.1 Kontorsarbetets framtid..... | 49 |
| 5.2 Kontorsplaceringen | 55 |
| 5.3 Kontorsutformningen | 62 |
| 5.4 Kontorets kontraktsform | 68 |
| 5.5 Påverkan på den aggregerade efterfrågan | 72 |
| 5.6 Konsekvensanalys | 76 |
| 5.6.1 Hypotetisk efterfrågeutveckling..... | 76 |
| 5.6.2 Övriga konsekvenser utifrån analysen | 78 |
| 6. Slutsatser | 79 |
| 6.1 Återkoppling..... | 79 |
| 6.1 Förslag på åtgärder med utgångspunkt i konsekvensanalysen..... | 82 |
| 6.1 Slutord och fortsatta studier | 83 |
| 7. Referenser | 85 |
| 8. Bilagor | 88 |
| Bilaga 1 - Grupp 1, Intervjufrågor hyresgäster (H)..... | 88 |
| Bilaga 2 - Grupp 2, Intervjufrågor fastighetsbolag (B)..... | 90 |
| Bilaga 3 - Grupp 3, Intervjufrågor analysföretag (A) | 92 |
| Bilaga 4 - Grupp 4, Intervjufrågor lokalförmedlare (F)..... | 93 |

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Året 2020 är ett år som världen sent kommer att glömma. Efter ett kaotiskt och annorlunda nyårsfirande i Wuhan-provinsen i Kina spred sig Covid-19 strukturellt utanför nationens gränser och bara några månader senare var hela världen försatt i karantän och stabsläge. Fram till detta nu har viruset påvisats i 218 länder och över 3,3 miljoner människor har avlidit.

(Worldometers 2021)

Den globala pandemin orsakad av Covid-19 har hittills inneburit världsomspännande förändringar för alla människor. Varuförsörjningen stannade upp vilket ledde till briser på både konsumtionsvaror och produktionsresurser. Människor försattes i karantän och blev fast i länder de inte var medborgare i när nationer stängde sina gränser. Privilegier som fri rörlighet och mötesfrihet har sedan utbrottet bytts ut mot strikta restriktioner i de flesta länder vilket har drivit många branscher in i krisläge och förändringsarbete. (Gustafsson, A. Donthu, N 2020)

Den kommersiella fastighetssektorn har sedan länge haft en utarbetad och historiskt stabil affärsmodell som bygger på att hyra ut anpassad yta mot ersättning (Finansinspektionen 2019). Men även för denna bransch har pandemin inneburit förändringar. Sedan våren 2020 har Folkhälsomyndigheten utlyst varierande rekommendationer för befolkningen varav många inneburit en begränsning av människors liv. Exempelvis har offentliga tillställningar förbjudits och restriktioner införts kring folkrika allmänna platser såsom butiker och varuhus. Utöver dessa inskränkningar har Folkhälsomyndigheten även rekommenderat Sveriges befolkning att arbeta hemifrån för att minska smittspridningen. Rekommendationerna har resulterat i att kontorsplatser runt om i Sverige gapat tomma och arbetsdagen har förflyttats hem. (SCB 2020)

Förflyttningen av arbetsplatsen har möjliggjorts av den digitaliseringstrend som skett under senare år. Tele- och videokonferenslösningar som snabbt implementerades har till stor del kunnat ersätta det fysiska mötet och verksamheter har därmed inte varit lika beroende av sin gemensamma mötesplats för att utföra det dagliga arbetet. Således har vardagen rullat på för Sveriges tjänstesektor och man har anpassat sig efter rådande situation. Mer än ett år har nu gått sedan utbrottet, både företag och anställda har anpassat rutiner och accepterat att hemarbete är den rådande normen. Samtidigt utvecklar flera stora läkemedelsbolag vaccin mot viruset och förhoppningsvis kommer smittspridningen och dödstalen så småningom stävjas. När samhället väl öppnar upp igen, vad händer då med dagens ödsliga kontor och framtidens arbetsplats?

Det är uppenbart att pandemin accelererat digitaliseringen och att rekommendationerna indirekt har gjort att kontorsarbetet blivit mer flexibelt och anpassningsbart under denna specifika tid. Frågan är om pandemin påverkat den kommersiella kontorsmarknaden permanent då myndigheters uppmaningar skapat utrymme för hyresgäster att ifrågasätta branschens affärsmodell och sina egna behov. Hyresutgifter utgör en stor kostnadspost för många verksamheter. När världen ständigt effektiviseras och om medarbetare kräver eller önskar en viss form av hemarbete framöver så kan verksamheter komma att omprioritera kontorets roll. Vad händer då med kontorsbranschen?

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka huruvida pandemin orsakad av Covid-19 permanent förändrat efterfrågan på kontorslokaler i Sverige. Vidare är syftet också att undersöka och besvara hur efterfrågan i sådana fall har förändrats samt presentera förslag på hur fastighetsbolagen kan förhålla sig till förändringen för att behålla konkurrenskraft och lönsamhet.

1.3 Metod och frågeställningar

För att besvara syftet kommer efterfrågan som begrepp brytas ner i fyra frågeställningar. Till varje frågeställning formuleras ett antal möjliga scenarier som tas fram i samråd med avdelningen för affärsutveckling och strategiska initiativ på Castellum AB. De möjliga utfallen grundas på tidigare erfarenheter av marknadsförändringar genom induktiv slutledning.

(1) Huvudfrågeställning - *Hur kan kontorsarbetet komma att förändras?*

Denna frågeställning är övergripande eftersom kontorsefterfrågan beror direkt på hur framtidens kontorsarbete ser ut. Genom att undersöka hur hemarbetet och hur digitaliseringen av det fysiska mötet fungerat förväntas man kunna skapa en bild av medarbetarnas syn på kontoret som både en arbets- och mötesplats. Det förväntas också kunna ge svar på vilken önskan medarbetare har kring sin framtida vardag och därmed ge en indikation på hur framtidens arbetsplats kan komma att se ut. Som en följd är också målet att besvara vilken innovation som skett arbetsorganisatoriskt och tekniskt hos verksamheterna, för att bemöta det faktum att man under senaste året träffats mindre fysiskt.

Möjliga scenarier:

- Hemarbetet har fungerat bra med hjälp av de digitala hjälpmedel som finns och framtidens arbetsdag kommer innebära större flexibilitet mellan hem och kontor.
- Hemmakontoret och företagskontoret kommer få olika roller i medarbetarnas vardag. Företagskontoret blir en mötesplats där fokus i högre grad ligger på sociala aktiviteter och gemenskapsbygge.

(2) *Hur förändras efterfrågan gällande placeringen av kontor?*

I de större städer som undersökningen tar utgångspunkt i innebär pendling en tidsuppostring för många medarbetare. När digitaliseringen nu skapat förutsättningar för att många arbetsmoment kan utföras hemifrån sparas denna tid och arbetsdagen blir mer tidseffektiv. Vikten av kontorets placering undersöks därför för att ge svar på om efterfrågan kan tänkas utvecklas olika beroende på kontorets specifika placering. Om så är fallet kan det i sin tur påverka nuvarande och framtida förutsättningar för specifika lokaler och områden. Kontorsplaceringen kan också få en annan roll framöver om det nu inte är självklart att man måste vara på plats för att utföra sitt arbete.

Möjliga scenarier:

- Digitaliseringen av kontorsarbetet medför ingen nämnvärd påverkan på Central Business Districts roll och attraktivitet.
- Digitaliseringen av kontorsarbetet bidrar till lägre attraktivitet för mindre centrala B och C-lägen.
- Fler allmänna kontorshubbar av Coworking-karaktär etableras utanför storstadsområdena, närmre bostadsområden. Dessa utgör ett komplement mellan hem och företagskontoret.

(3) Hur förändras efterfrågan kring utformningen av kontoren?

Om mer arbete utförs hemifrån kan kontoret få en annan roll som arbetsplats. Hemarbetet innebär ingen fysisk interaktion mellan människor och det kan därmed bli svårt att bygga den företagskultur och gemenskap man eftersträvar som organisation. I denna kontext kan utformningen av dagens kontorslokal behöva anpassas för att tillmötesgå befintliga och förstärkta behov. Möjligen uppstår också nya behov som tidigare inte efterfrågats.

Möjliga scenarier:

- Hyresgäster ställer högre krav på kontorets utformning av mötes- och konferensrum. Hyresgästerna ställer också högre krav på tekniska aspekter som exempelvis ventilation.
- Den större valfriheten för medarbetaren gör att kontorets attraktivitet och funktioner får större betydelse. Servicetjänster som bidrar till upplevelsen och skapar mervärden blir en viktigare aspekt vid val och upphandling av kontorslokaler.
- Flexibiliteten mellan hem, lokal och hubb skapar generellt ett mindre behov av yta.

(4) Hur förändras efterfrågan kring dagens kontraktsform?

Pandemitiden har lamslagit delar av samhället och visat på hur fort förutsättningarna kan förändras för olika branscher. Osäkerheten som byggts upp senaste året lär bestå vilket skapat ett behov av flexibilitet och dynamik rörande företagens olika kostnader. Genom att undersöka hyrande företags inställning till dagens kontraktsform kan slutsatser om framtidens önskvärda avtal dras. Möjligheten att skala upp och ner sin verksamhet genom space as a service och coworking har under senare år vuxit fram och möjligen kan denna kontraktsform komplettera delar av marknadens nya behov.

Möjliga scenarier:

- Framtidens hyresgäster ställer krav på kortare avtalstid och flexibla uppsägningsvillkor.
- Framtidens hyresgäster ställer krav på enklare avtal.
- I utformningen av avtalen efterfrågas också möjligheter att expandera eller reducera verksamhetens omfattning, genom exempelvis extra coworking platser.

1.4 Avgränsningar

Arbetet är avgränsat till att bara undersöka efterfrågan hos privata kommersiella aktörer. Offentliga verksamheter anses ha andra förutsättningar som gör deras efterfråga mindre elastisk vilket gör dem mindre förändringsbenägna. Den lägre förändringsbenägenheten gör det svårare att finna en eventuell rubbning och mot denna bakgrund utelämnas offentliga aktörer även om resultaten och slutsatserna även kan gälla för dessa.

Arbetet ämnar inte undersöka huruvida eventuella förändringar i efterfrågan uppstått till följd av pandemin eller om de varit en del av en underliggande trend som startat redan innan utbrottet. Det kommer således enbart fokusera på vad de specifika förändringarna är och inte ursprunget. Undersökningen görs med fastighetsfokus vilket gör att djupare psykologiska och organisatoriska aspekter av efterfrågan på kontor utelämnas, däremot tar arbetet tar viss höjd för aspekterna och inser att dessa perspektiv skulle kunna användas för att ytterligare stärka argumentationen.

1.5 Tidigare marknadsstudier och forskning

Tidigare forskning om marknadspåverkan av just denna pandemi var vid starten av examensarbetet ännu knapphändig på grund av förloppets tidiga stadie. Således har den initiala inspirationen kommit från branschmedia och tidningsartiklar från exempelvis Fastighetsvärlden, där de största fastighetsbolagen i denna artikel kommenterar framtidens kontorsbehov. (Fastighetsvärlden 2020) I februari, under arbetets gång publicerades en studie från Helsingfors gällande pandemichocken på de kommersiella fastighetsmarknaderna i Sverige och Finland och denna studie användes också som inspirationskälla för framförallt tillgångsmarknadens utveckling. (Eini-Piritta Uusitalo 2021) Arbetet användes också som ett jämförelsedokument där intervjudeltagarnas svar gällande tillgångsmarknadens utveckling kontrollerades mot resultaten från den publicerade studien. Enligt studien återhämtade sig den svenska investeringsmarknaden förhållandevis snabbt efter utbrottet till följd av att de flesta transaktioner vanligen görs mellan inhemska aktörer. De stängda gränserna var således inget hinder mot en återhämtning på transaktionsmarknaden. Den höga aktiviteten som studien indikerar är anmärkningsvärd då pandemin ännu inte är över och denna ger indikationer på att intresset för kontorsfastigheter som investeringsobjekt kvarstår vilket i sin tur säger en del om förväntningarna på hur kontorsefterfrågan ska utvecklas. (Eini-Piritta Uusitalo 2021)

Intresset för frågan gällande distansarbete och olika arbetsplatser fördjupades och gavs viss historisk förankring genom en artikel, publicerad 2015 och som undersökte och identifierade olika potentiella arbetsplatser och de behoven som respektive behöver tillfredsställa för att fungera optimalt (Kojo, I.V.I. and Nenonen, S. 2015). Författarna identifierade hemmakontoret som en beständig arbetsplats där behov gällande framförallt digital uppkoppling och tillgänglighet krävs för att få kontorsalternativet att fungera bra. Författarna kom vidare fram till att det mer traditionella företagskontoret kräver olika former av socialiseringsfrämjande åtgärder för att fungera optimalt vilket gör att man kan se en tydlig distinktion i behov mellan platserna.

Slutsatserna blir intressanta för examensarbetet i huruvida hyresgästerna har samma bild av hemmakontoret idag, när arbetsformen prövats i större utsträckning. Det är även intressant att veta vilka förutsättningar som krävs för att hemarbete ska bli en mer permanent arbetsplats samt hur företagskontoret bör vara utformat för att vara så optimalt som möjligt i en tid då fler alternativ kan vara möjliga. (Kojo, I.V.I. and Nenonen, S. 2015)

Sedan en tid tillbaka har kontoret utvecklats till att bli ett tjänstefierat helhetskoncept och inte bara en yta man upplåter för produktion (Petrulaitiene, V., Korba, P., Nenonen, S., Jylhä, T., Junnila, S. 2018). Den tjänstefiering som skett av arbetsplatsen kan troligen ha accelererats under pandemin och om distansarbete nu blivit ett mer permanent inslag i arbetsvardagen och ämnesområdet är därför intressant för examensarbetet. En studie publicerad 2018 utreder förutsättningarna och visar på att fysiskt utrymme inte längre är det centrala i kontorserbjudandet utan att det istället fungerar som en komponent som den större serviceportföljen bygger på. Studien finner också att högst värde erhålls av ett upplevelserelaterat tjänsteerbjudande vilket sätter förutsättningarna för hur ett attraktivt och ändamålsenligt företagskontor kan tänkas se ut nu och efter pandemin. (Petrulaitiene, V., Korba, P., Nenonen, S., Jylhä, T., Junnila, S. 2018) I takt med tjänstefieringens intåg har också hyresgästerna förstått och börjat planera sina arbetsplatser för att maximera produktiviteten och medarbetarens upplevelse. En studie gjord av Barry P. Haynes lyfter fram att företag behöver kombinera ett antal olika faktorer för att maximera sin organisationsprestanda och arbetsplatsen. Faktorerna man lyfter fram är att man behöver ta hänsyn till behoven kring process, miljö, syfte, plats, position, kultur och människor (Haynes, B.P. 2012). Detta är också slutsatser som är av intresse för examensarbetet då det likt den tidigare studien också påverkar attraktiviteten och funktionaliteten på framtidens kontor.

Sedan pandemiutbrottet har många marknadsaktörer påbörjat egna undersökningar kring hur efterfrågan kan komma att påverkas och en intervjuperson delgav två nypublicerade och omfattande artiklar om hemarbete och framtidens arbetsplats. En artikel publicerad av Cushman & Wakefield, ”*The future of workplace, how will Covid-19 and data shape the new workplace ecosystem?*” (Cushman & Wakefield 2020) samt, ”*Your workplace of the future*” publicerad av Leesman (Leesman 2020). Artiklarna uppmärksammades först vid resultatinsamlingen eftersom intervjupersonen grundade delar av sina svar på studierna och de användes därför bara i analysen för att ytterligare underbygga examensarbetets egen argumentation. Huvudfokus i artiklarna var något annorlunda än för detta examensarbete men de delar vissa resultat och artiklarna anses därför vara av stort intresse och ha hög relevans.

Likt marknadsaktörerna har akademien också påbörjat undersökningar kring pandemins effekter och i en studie framtagen av akademi och näringsliv konstaterades det att pandemin orsakat bestående effekter på den kommersiella fastighetsmarknaden. (S. Roberti, G. Mattarocci 2020) Artikeln menar att man under en tid sett en trend mot öppna och flexibla kontor med mindre yta per anställd och att detta varit drivet av att företag velat kostnadsreducera. Artikeln menar också att restriktionerna kring social distansering har förändrat utformningen av kontoren och nu ökat ytbehovet per anställd och att denna förändring kan bli en bestående störning för branschen. Hyresgästerna måste då applicera smartare rotationsbeläggning alternativt leta efter större kontorslokaler. Om hyresgästerna väljer de senare alternativet är det inte omöjligt att intresset ökar för sekundära lägen i staden där hyrorna är lägre. (S. Roberti, G. Mattarocci 2020) Författarnas slutsatser talar för att efterfrågan förändrats och det är därför intressant att se om examensarbetet mynnar ut i liknande resultat.

1.6 Förväntat kunskapsbidrag

Examensarbetet förväntas bidra till den generella kunskapsbasen om hur oförutsedda händelser såsom en pandemi kan påverka och skapa förändringar på fastighetsmarknaden.

Det förväntas också bidra mer specifikt till förståelsen av den nuvarande situationen och en eventuell förändring orsakad av Covid-19. Arbetet kan även tänkas vara intressant för verksamheter som vill få insyn i hur den generella hyresgästen tänker och hur hyresmarknaden för kontor kan tänkas utvecklas framöver. Eftersom studien även förväntas förklara vilka kvalitéer hyresgästerna värderar i denna "nya" tid är arbetet av intresse för det generella fastighetsbolaget. Mot denna bakgrund kan fastighetsbolag med exponering mot den kommersiella kontorsmarknaden ges möjlighet att gardera sig för att bevara lönsamhet och konkurrenskraft när samhället på bred front öppnar upp igen.

1.7 Disposition

Nedan följer en beskrivning av arbetets respektive delar.

1. Inledning

I arbetets introduktion beskrivs bakgrunden till hur idén vuxit fram och förverkligats till ett examensarbete och även en motivering om varför arbetet är viktigt för branschen. Därefter presenteras studiens syfte, frågeställningar, tidigare forskning avgränsningar och förväntat kunskapsbidrag.

2. Undersökningsmetod

Under denna del beskrivs studiens metod och hur de undersökande delarna har behandlats. Både den kvalitativa och teoretiska studien motiveras, beskrivs och kritiskt granskas.

3. Teori

Under detta kapitel redovisas de teoretiska grunderna som krävs för att förstå och analysera de kvalitativa och kvantitativa resultaten från intervjustudien.

4. Resultat

De kvalitativa och kvantitativa resultaten från intervjustudien presenteras under denna del.

5. Analys

Resultatet analyseras och relateras tillsammans med given teori till de hypotetiska scenarierna som tagits fram.

6. Slutsats

Utfallen för de hypotetiska scenarierna behandlas och svar ges på studiens frågeställningar. Konsekvenser utreds, förslag till fastighetsbolagen ges och exempel på framtida fortsatta studier lyfts fram.

7. Referenser

Under denna del presenteras studiens alla referenser.

8. Bilagor

Slutligen publiceras alla relevanta bilagor som läsaren kan behöva för förståelsen av rapporten.

2. Undersökningsmetod

2.1 Allmänt om metod

För att besvara frågeställningarna och uppfylla arbetets syfte behöver en samhällsvetenskaplig undersökning av antingen kvantitativ eller kvalitativ form utföras. (Bryman, A. 2018)

En kvantitativ undersökning innebär att man samlar in kvantitativ information bestående av numerisk mätbar data som man sedan analyserar med statistiska metoder. En kvalitativ undersökning innebär istället att man samlar in information som inte är av kvantitativ form, ofta observationer i form av texter eller djupintervjuer som uttrycker åsikter, intryck och synpunkter. (Saunders, M., Lewis, P. och Thornhill, A., 2019)

2.2 Motivering av undersökningsmetod

Syftet med arbetet är att undersöka huruvida efterfrågan på kontor förändrats till följd av pandemin och det är en frågeställning som kräver realtidsinsamling av information eftersom marknaden ständigt förändras, om än långsamt. Fastighetsbranschen är trögrörlig och kännetecknas av långa ledtider vilket gör försäljningsdata släpande. Hyresavtal är heller inte offentliga och ofta tecknade på många år vilket gör det svårt att under en kortare tidssekvens mäta förändringar i hyresavgifter och vakanser. Addera därtill att "efterfrågan" som fenomen är svårt att kvantitativt konkretisera vilket sammantaget landar i att frågeställningarna blir svåra att besvara genom enbart kvantitativ data. Således angrips frågeställningarna med en huvudsaklig kvalitativ metod men där kvantitativa frågor även förekommer.

2.3 Specificering av metodval

En kvalitativ studie kan utföras med antingen deduktivt eller induktivt tillvägagångssätt:

- Deduktiv metod innebär att man utgår från att ett antal antaganden är sanna och utifrån dessa drar logiska slutsatser om vad som gäller i det generella fallet. I denna undersökning innebär det att teori från litteraturgenomgången antas vara utgångspunkten och att man i enlighet med den drar logiska slutsatser om hur efterfrågan förändrats till följd av pandemin. Dessa slutsatser undersöks och jämförs sedan med det insamlade materialet och antingen accepteras eller falsifieras. Själva metodiken innebär att man utgår från vedertagen teori och skapar en allmän lag genom olika hypoteser. Dessa hypoteser underkastas sedan en empirisk granskning. (Bryman, A. 2018)
- Induktiv metod innebär istället att det insamlade materialet undersöks och analyseras för att skapa egna teorier och slutsatser. I ett andra skede jämförs sedan slutsatser med de allmängiltiga teorier som tagits fram i litteraturgenomgången. I denna undersökning skulle det innebära att man med utgångspunkt i de kvalitativa och kvantitativa observationerna skapar generaliserbara slutsatser som sedan jämförs med den allmängiltiga i litteraturgenomgången. (Bryman, A. 2018)

Kopplingen mellan teori och praktik i examensarbetet gjordes med hjälp av ett hypotetiskt deduktivt tillvägagångssätt. Metoden innebär att ett antal möjliga scenarier formuleras och härleds deduktivt med utgångspunkt i frågeställningarna. Denna härledning skedde i samråd med Castellum. De hypotetiska scenarierna jämfördes sedan med resultaten från intervjuerna. Denna metod innebär att om resultatet av studien visar på konsekvenser som inte överensstämmer med scenariot måste scenariot förkastas. Konsekvenser som däremot belägger scenariot kan sägas stärka utfallet och ökar tillförlitligheten i att scenariot förverkligas framöver. (Bryman, A. 2018)

Nedan följer en mer detaljerad beskrivning av teorigenomgången och den kvalitativa studiens metoder.

2.4 Teori

Målet med teoridelen är att rama in och beskriva den teoretiska bakgrund som krävs för att underbygga hypoteserna och resultaten i analysen. Litteraturgenomgången följer en traditionell narrativ gång vilket innebär att den kända teorin beskrivs och fungerar som en upptakt till den egna undersökningen. (Bryman, A. 2018) Vid litteraturgenomgången har antaganden gjorts om viss grundläggande kunskap inom mikro- och makroekonomi. Av den anledningen kan vissa grundläggande förklaringar vara utelämnade.

Valet av litteratur till denna undersökning baserades på studiens frågeställningar och syfte. De huvudsakliga källorna utgjordes av kurslitteratur som behandlar relevanta perspektiv och områden av fastighetsmarknaden. Parallellt har dessa källor kompletterats med artiklar och annat relevant material där behov funnits. Den kvalitativa undersökningen skapade i sin tur ett behov av kompletterande referenser. Vissa av dessa referenser har lyfts in under lämpligt stycke i analysen eftersom relevansen av dem inte var självklar innan undersökningen gjordes.

Källorna är hämtade från bibliotek, databaser, uppslagsverk, böcker och hemsidor och refereringen görs löpande enligt Harvardnotering. Genomgående i studien har all bakgrundsinformation granskats, och lämplighet samt källkritik har bedömts utifrån författarnas bakgrund, publikationsinstitutets renommé, skriftens relevans, influens och aktualitet.

2.5 Datainsamling

Upplägget av den kvalitativa intervjustudien beskrivs under de nedanstående avsnitten.

2.5.1 Metod

Denna studie grundar sig på semistrukturerade intervjuer för att samla in data.

Materialet inför insamlingen utgjordes av, först några kortare kvantitativa snabbsvarsfrågor och sedan ett antal kvalitativa diskussionsfrågor:

- Kortsvarsfrågorna innefattade sex allmänna frågor samt någon enstaka branschbaserad fråga till respektive grupp. Dessa frågor besvarades bara med ett ja eller nej och fyllde därmed ett kvantitativt statistiskt syfte i studien.
- De kvalitativa diskussionsfrågorna utgjordes av fem allmänna frågor som ställdes till samtliga deltagare samt ett antal branschspecifika till varje grupp. Diskussionsfrågorna utformades enligt viss struktur men representanten gavs ändå stor frihet i att utforma svaren på sitt eget sätt vilket gjorde processen och svaren flexibla.
(Ahrne, G. & Svensson, P. 2016)

För att öka effektiviteten och kvalitén skickades intervjumaterialet till respektive deltagare innan planerat möte. Intervjudeltagarna medgav också samtycke antingen skriftligt eller muntligt till att bli intervjuade och var därför införstådda med arbetets syfte.

Framtagningen av intervjumaterialet har gjorts mot bakgrunden av de hypotetiska scenarierna och ska således underlätta svar på undersökningens frågeställningar. Vidare formulerades frågorna koncist och tydligt för att minska risken för missförstånd. Frågorna är utformades också för att inte vara ledande och var av både direkt och indirekt form för att kunna ge svar på både den enskilda och den generella synen. (Bryman, A. 2018) Frågorna återfinns under *Bilaga 1-4*.

Deltagarnas personliga och företagsmässiga uppgifter anonymiserades och gavs ett ID som följde dem vid analys och resultatbearbetning. Undersökningen följde i övrigt ett etiskt förhållningssätt där hänsyn tagits till samtycke och eventuell skada. På grund av rådande pandemi gjordes samtliga intervjuer genom digitala kanaler, främst Teams och Google Meets, dessutom lämnade två aktörer svar via text. Intervjuerna spelades inte in utan anteckningar fördes löpande och vid eventuella frågor kontaktades deltagaren igen. Intervjuerna varade i snitt cirka 45 minuter vardera och det totala transkriptet blev cirka 80 sidor.

2.5.2 Urval

Studien är avgränsad till storstadsregionerna Malmö, Göteborg och Stockholm i Sverige, vilket gjort att samtliga intervjudeltagare representerar verksamheter med tydligt fokus på dessa områden. En del representanter i intervjustudien arbetar för företag med verksamhet i andra länder och är därmed influerade av globala observationer men materialet var i huvudsak utformat för att bara undersöka den rådande situationen i Sverige. Trots detta kan dock tendenser, trender och slutsatser gälla även utanför nationens gränser.

Valet av deltagare i undersökningen gjordes genom en målstyrd process med utgångspunkt i vem som förmodas ha mest information om marknadsefterfrågan. (Bryman, A. 2018 s.495).

Urvalsprocessen utfördes i två nivåer. Frågeställningarna berör kontorsefterfrågan som i sin tur berör hela fastighetsbranschen. Således utgjordes första urvalsnivån av fyra delbranscher som alla har olika perspektiv på kontorsmarknaden. Urvalet skapar bredd i förståelsen av hur pandemin påverkat efterfrågan i sin helhet och alla aktörer ansågs relevanta för de frågeställningar som presenterats.

Intervjugrupperna från urvalsnivå 1:

- Fastighetsbolag (B)
- Hyresgäster (H)
- Analysföretag (A)
- Lokalförmedlare (F)

För varje grupp gjordes sedan en andra urvalsprocess där de enskilda aktörerna valdes ut. Egenskaper som företagets storlek och fastighetsbestånd avgjorde vilka fastighetsbolag som valdes. Hyresgästerna valdes i samråd med Castellum och utgjordes av kunder i olika branscher men som alla har ett stort kontorsbehov och samtliga är idag kunder hos Castellum. Analysföretag liksom lokalförmedlare valdes utifrån sin marknadsexponering. Aktörerna från urvalsnivå 2 presenteras i **Tabell 1** under *2.5.6 Datahantering*.

Det andra urvalets storlek har begränsats till mellan 5 och 7 aktörer inom respektive kategori till följd av arbetets omfattning och utformning. Trots det lägre antalet deltagare skapar det strategiska urvalet och intervjumaterialet förutsättningar för att observera variationen i marknadens åsikter. Av denna anledning anses arbetet uppnå en tillfredsställande grad av teoretisk mättnad i sin kontext.

2.5.3 Reliabilitet

Reliabilitet rör frågan om till vilken grad man kan uppnå samma resultat om undersökningen genomförs igen eller om undersökningen påverkas av slumpmässiga och tillfälliga betingelser (Bryman, A. 2018 s.207). Kontorsmarknaden och framförallt marknadens prediktioner är under ständig förändring vilket kan göra det svårt att uppnå replikerande resultat. Arbetets syfte är dock att undersöka hur pandemin påverkar kontorsefterfrågan och således borde resultaten från studien helt eller delvis speglas i branschen under kommande år vilket gör reliabilitetsshotet mindre problematiskt. Arbetet görs i en tidig fas där marknadens bild ännu inte kommit fram således bör kommande studier kunna ge en ännu mer precis bild av verkligheten. Ett hinder mot att studiens reliabilitet är intervjudeltagarnas partiskhet och subjektivitet. Deltagarna kan uppleva en press att beskriva marknadsläget på ett vis som främjar företagets affär. Deltagarna kan även ha en subjektiv bild som av andra orsaker skiljer sig från övriga marknadens konsensus.

Studien tar höjd för dessa problem genom att garantera deltagarna anonymitet och på så vis skapas incitament för objektiva svar. Deltagarna underrättades också om att Castellums inblandning enbart bestått i kunskapsstöd och kvalificerad handledning och att de således inte varit inblandade i resultatbearbetningen. För att reducera risken för tolkningsfel behölls kontaktuppgifterna till samtliga intervjudeltagare och efter samtycke fanns möjlighet att ställa om- eller följdfrågor. Om oklarheter uppstått vid behandling av resultaten har materialet kunnat granskas tillsammans med vederbörande representant för att säkerställa riktigheten.

2.5.4 Replikation

Replikation är ett forskningskriterium som belyser att en studie bör kunna replikeras för att testa resultaten och reliabiliteten (Bryman, A. 2018). Kriteriet uppfylls genom att tillvägagångssättet beskrivs i detalj. Vid en replikation av studien kan dock reliabiliteten, som tidigare nämnts, vara ett problem eftersom marknaden ständigt förändras. Nya marknadslägen kan vidare förändra representanternas syn på faktorer som påverkar efterfrågan men eftersom intervjuvären reflekterar verkligheten vid just detta tillfälle blir studien oavsett svår att replikera och således finns inget stort hinder mot tillförlitligheten i resultaten (Saunders, M., Lewis, P. och Thornhill, A., 2019). I övrigt redogörs tillvägagångssättet noggrant vilket skapar goda förutsättningar för en replikering även om resultaten i framtiden visar sig vara annorlunda.

2.5.5 Validitet

Forskningskriteriet validitet rör frågan om relevansen i studiens resultat och slutsatser. Om de indikatorer och metoder som använts faktiskt mäter det som syftet och förordar och därmed förklarar frågeställningarna, eller om det finns andra faktorer som förklarar och stärker resultaten. (Bryman, A. 2018). Ett naturligt hot mot arbetets validitet är att antalet intervjuer är för få för att täcka hela marknadens syn på kontorsefterfrågan. Att det kan finnas faktorer som påverkar men som inte observerats. Genom att diversifiera resultatinsamlingen från olika aktörer av olika storlek i branschen minimeras risken för validitetsproblem. Intervjuunderlaget är också framtaget med ett antal allmänna frågor som ställs till samtliga deltagare. På så vis ökar bredden ytterligare i delar av det material som samlas in. Under arbetets gång indikerade intervjuvären att aktörernas bild kring flera frågor var samstämmig vilket underbygger tron om att urvalsdiversifieringen stärkt studiens validitet.

2.5.6 Datahantering och analys

I studien samlades data in från totalt 22 intervjudeltagare från 4 grupper. Grupptillhörighet, företagsnamn, representantens roll och typ av intervju redovisas under **Tabell 1** på kommande sida. Anteckningar kring diskussionsfrågorna fördes löpande under intervjuerna. Kort efter intervjun transformerades anteckningarna till ett större transkript för respektive deltagare samtidigt som de kvantitativa resultaten lagrades i en Excel-fil för vidare analys. Transkriptet analyserades sedan genom öppen kodning där intervjufrågorna ställdes upp efter varandra i fristående tabeller. Tabellerna utgjordes av två kolumner där den vänstra innehöll representantens anonymitetsid och den högra representantens svar.

Svaren som skrevs ner var detaljerade sammanfattningar av transkriptet där stor vikt lagts vid att få fram det väsentliga. Ur svaren utfördes sedan en etikettering där varje svarsrad sammanfattades med ett ord eller en mening som associerar till problemformuleringen. Dessa etiketter jämfördes sedan med varandra för att finna mönster mellan och över intervjugrupperna.

Etiketter som förekom upprepade gånger i datamaterialet eller ansågs vara särskilt intressanta kallas koder och lyftes ut som resultat då de representerar latent mönster i den kvalitativa datan. (Bryman, A. 2018 s.698) I flertalet intervjuer presenterade deltagarna information och statistik som de själva tagit fram genom egna analyser. Deltagarna har godkänt användandet av uppgifterna och de har därför lyfts in i analysen vid flera tillfällen, men för att inte röja deltagarnas integritet används ingen referens.

Den kvantitativa datan behandlades i Excel-filen och representeras i statistiska cirkeldiagram i studien. Om deltagarna hade kommentarer till sina kvantitativa svar noterades och behandlades dessa liksom den kvalitativa datan ovan. Både kommentarerna och cirkeldiagrammen lyftes sedan tillsammans in i rapporten. Alla resultat presenteras under avsnitt 4. *Resultat*.

Konsekvenser i Pandemins spår - Har efterfrågan på kontorslokaler förändrats?

| Grupptillhörighet | Företag | Intervjudeltagarens Roll | Intervjutyp | Intervjulängd |
|-------------------|---------------------|----------------------------------|--------------|---------------|
| Förmedlare | Objektvision | Produktchef | Text | - |
| Förmedlare | Croisette | Uthyrningsansvarig | Teams | ≈ 26 min |
| Förmedlare | CBRE | Uthyrningsansvarig | Teams | ≈ 41 min |
| Förmedlare | JLL | Kommersiell uthyrare | Teams | ≈ 50 min |
| Förmedlare | New Property Group | Uthyrningschef | Teams | ≈ 45 min |
| Hyresgäst | Swedbank | Facility Manager | Google Meets | ≈ 39 min |
| Hyresgäst | PWC | Facility Manager | Teams | ≈ 51 min |
| Hyresgäst | Sweco | Lokalförsörjningsansvarig | Teams | ≈ 45 min |
| Hyresgäst | Grant Thornton | Workspace Manager | Teams | ≈ 46 min |
| Analyshus | Nordanö | Partner | Teams | ≈ 40 min |
| Analyshus | Evidens – gruppen | VD | Teams | ≈ 42 min |
| Analyshus | CityMark | Analyschef | Teams | ≈ 43 min |
| Analyshus | Svefa | Affärsområdes chef Analys | Teams | ≈ 37 min |
| Analyshus | Newsec | Analytiker | Teams | ≈ 48 min |
| Analyshus | Cushman & Wakefield | Affärsutvecklingschef | Teams | ≈ 52 min |
| Analyshus | Kairos Future | Partner och Analytiker | Teams | ≈ 55 min |
| Fastighetsbolag | Klövern | Marknadsansvarig | Text | - |
| Fastighetsbolag | Kungsleden | Marknadschef | Teams | ≈ 40 min |
| Fastighetsbolag | Balder | Förvaltningschef Kommersiellt | Teams | ≈ 46 min |
| Fastighetsbolag | Heimstaden | Kommersiell uthyrare | Teams | ≈ 41 min |
| Fastighetsbolag | Hufvudstaden | Uthyrningschef | Teams | ≈ 48 min |
| Fastighetsbolag | Vasakronan | Kommunikationschef | Teams | ≈ 53 min |

Tabell 1 – Samtliga Intervjudeltagare med tillhörighet, titel och intervjutyp.

3. Teori

Först presenteras generell teori om kontorsmarknaden med tillhörande intressenter vilket ger en grund för den teoretiska spelplan och dynamik som frågeställningarna vilar på. Därefter introduceras den urbana teorin som beskriver kontorsmarknadens placering i städer och de historiska anledningarna bakom den geografiska uppdelning man många gånger upplever. Slutligen presenteras teori ur Ronald Coase publikation ”*The Nature of the Firm*” som beskriver transaktionskostnader och hur dessa påverkar företags sätt att organisera sig.

3.1 Kontorsmarknaden som delmarknad

Fastighetsmarknaden är den marknad som reglerar användandet och ägandet av mark i vårt land. På denna marknad agerar samtliga aktörer som är beroende av yta antingen för produktions- eller konsumtionssyfte vilket innebär att alla individer på något vis berörs av dynamiken. (Geltner, David M et al. 2006)

Denna studie syftar till att undersöka en särskild del av fastighetsmarknaden, nämligen marknaden för kommersiella kontorslokaler. Denna delmarknad tjänar alltid ett produktionsyfte för både utbuds och efterfrågesidan och således agerar aktörerna under någon form av ideell eller affärsmässig verksamhet. Den kommersiella delen av kontorsmarknaden utgörs av två delar, hyresmarknaden och tillgångsmarknaden och nedan beskrivs dessa mer ingående. (Geltner, David M et al. 2006)

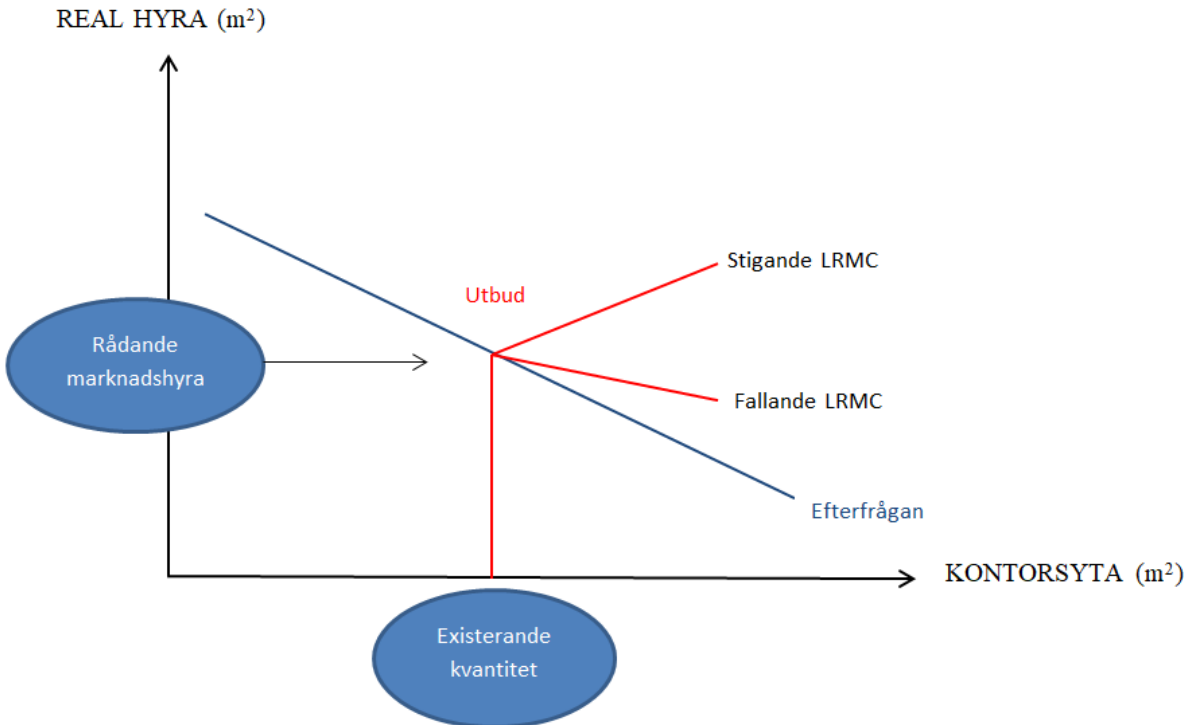
3.1.1 Hyresmarknaden

På efterfrågesidan av hyresmarknaden agerar privatpersoner och företag, i denna studie benämns de hyresgäster, och som ämnas utnyttja yta för produktionsyfte. På utbudssidan återfinns fastighetsägarna, i denna studie kallade fastighetsbolagen vilka avser att upplåta yta för olika sorters produktion. För att en affär ska kunna genomföras krävs att båda parter genom förhandling möts kring en ersättning för brukandet, kallad hyra och denna ersättning är liksom marknaden föränderlig över tiden. Den är även beroende av en mängd olika faktorer, framförallt antalet aktörer på efterfrågesidan, respektive objekt på utbudssidan. Hyran är den yttersta faktor som signalerar det momentana värdet på yta och beskriver ofta marknadsläget mellan parterna. (Geltner, David M et al. 2006)

Efterfrågesidan på hyresmarknaden har inte homogena preferenser utan tenderar att ha särskilda behov för att tillgodose sin produktion. Detta beror på verksamhetens utformning och förutsättningar. Samma premisser gäller för utbudet där respektive fastighet är unik till sin geografiska placering och varje lokal genom sina egenskaper. Det är därför många gånger väldigt kostsamt att anpassa en lokal för att tjäna ett nytt syfte. (Geltner, David M et al. 2006)

Utbudet och efterfrågans egenskaper gör att kontorsmarknaden är segmenterad och specifik, vilket gör det svårt likställa och dra generella slutsatser om en marknad. Av denna anledning uppstår och bevakas olika marknader för olika områden i städer, exempelvis “Central Business District”, förkortat CBD. (Geltner, David M et al. 2006)

Hyresmarknaden brukar illustreras i en klassisk utbuds- och efterfrågemodell, se **Figur 1** nedan. Efterfrågan åskådliggörs genom en kontinuerligt nedåtlutande linje i takt med att mängden kontorsyta ökar. Likt klassisk ekonomisk teori leder en större mängd yta till lägre betalningsvilja. Utbudskurvan skiljer sig däremot från den traditionella framställningen då den är vertikal från det rådande kontorsbeståndet fram till en brytningspunkt. Brytningen av kurvan sker där den nuvarande kvantiteten av kontorsutrymme, med given hyresnivå, motsvarar den nuvärdeskapitaliserade långsiktiga marginalkostnaden för att utbjuda nytt kontorsutrymme, (förkortat LRMC). Marginalkostnaden som avses i detta fall inkluderar kostnaden för utveckling och projektering av en ny byggnad. Alltså både mark, produktionsmaterial, projektledning och entreprenörens avkastningskrav. Kurvans något underliga utformning går att härleda till att utbudet i ett kortare perspektiv är oelastiskt på grund av byggnaders, därmed utbudets egenskaper, som långlivade, dyra och komplicerade att förändra. Utbudet kan alltså inte snabbt anpassas till en efterfrågeförändring och är ofta under något års tidsram ungefär detsamma vilket skapar en tröghet och särskilda förutsättningar på marknaden. (Geltner, David M et al. 2006)



Figur 1 - Utbud och efterfråga på hyresmarknaden.

Den långsiktiga jämviktshyran på marknaden uppstår där utbud- och efterfrågelinjerna skär varandra, precis vid brytningspunkten vilket motsvarar den hyresnivån som uppfyller ersättningskostnaden. Jämviktshyran är den hyra som krävs för att upprätthålla rådande bestånd, eftersom den skapar förutsättningar för byggherrar att producera och ersätta i den takt som kontorskvantiteten slits och minskar, därmed namnet ”ersättnings-”kostnad. Marknadshyran blir reglerande i denna process. Om marknadshyran understiger jämviktsnivån avstannar byggproduktionen till följd av att lönsamheten minskat. Kostnaden för att bygga överstiger då de potentiella intäkterna givet en investeringskalkyl. Efter en tid kommer delar av nuvarande bestånd ha slitits till den grad att utbudet minskat och efterfrågan driver då upp hyran till jämviktsnivån igen. Samma rörelser gäller omvänt ifall marknadshyran skulle stiga ovanför jämviktsnivån. (Geltner, David M et al. 2006) Denna dynamik förklaras mer ingående tillsammans med marknadens andra beståndsdelar under senare avsnitt.

Resten av utbudskurvan, betecknat LRMC i **Figur 1**, är antingen stigande, konstant eller fallande och utfallet beror på den reala kostnaden av att producera nästa kontorsbyggnad i förhållande till den senaste. Om kostnaden är högre på kommande objekt stiger utbudskurvan och omvänt sjunker den om kostnaden är lägre. En stigande utbudskurva efter brytningen beror ofta på att utbudet stiger samtidigt som det är brist på attraktiv mark, vilket ofta blir förekommande i centrala delar av storstäderna. Det leder till högre förvärvskostnader och resultatet blir högre produktionskostnader. En fallande utbudskurva uppstår om attraktiviteten och priset för mark sjunker vilket omvänt leder till lägre produktionskostnaderna. Historiskt har detta kunnat föregås av tekniska framsteg eller avfolkning som har dränerat stadskärnans attraktivitet. (Geltner, David M et al. 2006)

3.1.2 Tillgångsmarknaden

Tillgångsmarknaden är marknaden där ägandet av kontorslokaler skiftar. Den ekonomiska utgångspunkten för ägandet av kontorslokaler är en förhoppning om framtida kassaflöden vilket gör att tillgångsslaget kan likställas med andra avkastningsgenererande tillgångar som obligationer och aktier. Perspektivet på fastighetsägandet som ett avkastningsobjekt gör att tillgångsmarknaden idag ses som en del av den större kapitalmarknaden även om den mest fundamentala och naturliga formen av fastighetsägande är genom direkt ägande på den privata fastighetsmarknaden. Fastigheters liknelse med andra tillgångsslag gör att investeringarna ofta ses som substitut eller komplement i en portfölj och gör att tillgångsmarknaden är väldigt beroende av den större finansmarknaden och den reala ekonomiska utvecklingen i stort. (Geltner, David M et al. 2006)

Efterfrågesidan på tillgångsmarknaden utgörs av nationella och internationella företag, institutioner och individer som är villiga att investera i fastigheter vars byggnader inrymmer kontorslokaler.

Till skillnad från hyresmarknaden är efterfrågesidan inte lika intresserad av objektets fysiska egenskaper utan snarare kassaflödena det genererar vilket gör marknaden mindre segmenterad. Utbudssidan av tillgångsmarknaden utgörs av samma aktörer som ovan men som här är mer intresserade i att avyttra delar eller hela sitt nuvarande bestånd. (Geltner, David M et al. 2006)

Balansen mellan utbud och efterfrågan bestämmer värderingen av fastigheten och indirekt kontorslokalen. När man pratar om fastighetsvärde och pris brukar man använda ett inverterat samband som uttrycks genom fastighetens rörelseintäkter (Driftnetton) dividerat med fastighetstillgångens värde (Pris). Denna kvot kallas kapitaliseringsräntan (CAP-rate eller avkastningskrav) och innebär avkastningen i kronor per investerad krona, givet att kronor är enheten för driftnetton och pris. Sambandet är utbrett och att genom en omskrivning får man fram ett uttryck för beräkning av priset på fastighetstillgången. Priset står då i relation till intäkterna och avgörs av hur man värderar kommande intäkter. (Geltner, David M et al. 2006)

$$\frac{\text{Driftnetto}}{\text{Pris}} = \text{Avkastningskrav}$$

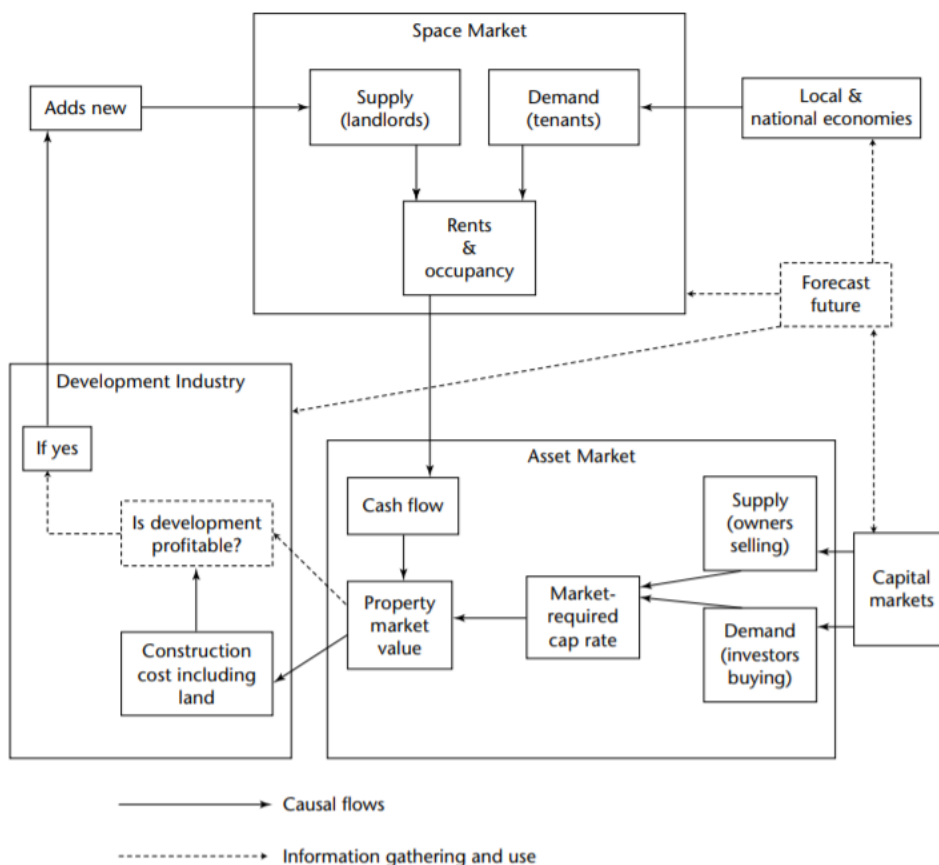
$$\frac{\text{Driftnetto}}{\text{Avkastningskrav}} = \text{Pris}$$

Nivån på avkastningskravet är beroende av balansen på tillgångsmarknaden vilket också indirekt avgör värdet på fastigheter. Nivån på avkastningskraven avgörs av i huvudsak tre parametrar, alternativkostnaden för kapital, förväntad framtida driftnettotillväxt och risk. Som tidigare nämnt utgör fastigheter ett tillgångsslag vid sidan om andra avkastande placeringsmöjligheter. På så vis är investeringsviljan beroende av utvecklingen på andra tillgångsslag och marknadsräntor. Om exempelvis tilltron på framtida avkastning på aktiemarknaden avtar kan investeringsviljan och intresset för fastigheter öka vilket driver ner avkastningskravet. Tron om framtida driftnettotillväxt påverkar också avkastningskravet eftersom avkastningen per investerad krona då är högre och därmed blir investeringen lönsammare. Driftnettoutvecklingen avgörs i sin tur av utvecklingen på hyresmarknaden men också av enskilda egenskaper hos objektet som exempelvis kommande vakanser och förvaltningsåtgärder. Både investeringens specifika riskprofil och den generella omvärldsriskerna påverkar avkastningskravens utveckling. Generellt så vill en investerare ha betalt för risken vilket innebär att högre risk och osäkerhet på marknaden driver upp avkastningskravet. (Geltner, David M et al. 2006)

Ovanstående parametrar skapar skillnader i värdering mellan olika marknader och olika objekt eftersom förutsättningarna ofta skiljer sig åt. Vanligtvis, givet förutsättningarna kring efterfrågan kan man konstatera att objekt med liknande riskprofil, kassaflöden och tillväxtpotentialer kommer värderas till ungefär samma pris. (Geltner, David M et al. 2006)

3.1.3 Fastighetssystemet

Tillsammans med hyres- och tillgångsmarknaden utgör marknaden för fastighetsutveckling det så kallade fastighetssystemet. I **Figur 2**, nedan presenteras dessa tre marknader och den direkta eller indirekta kopplingen mellan dem, i form av information, monetära flöden eller agerande.



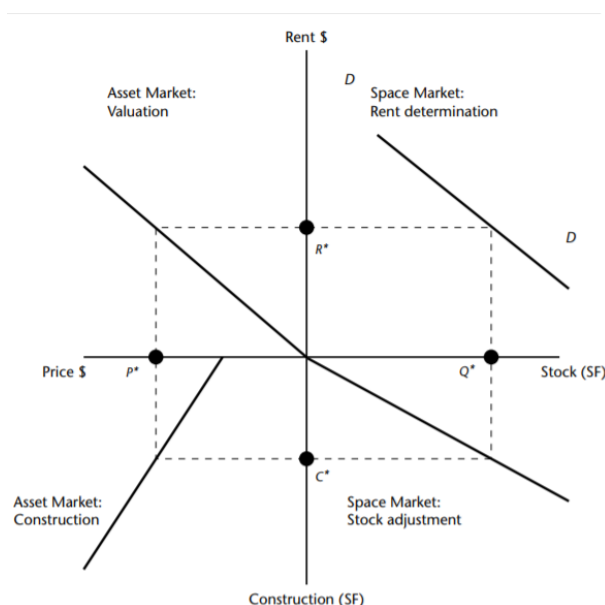
Figur 2 - Fastighetssystemets beståndsdelar och flöden (Geltner, David M et al. 2006)

Hela systemet är framåtblickande vilket gör att analysering av information utgör grunden för alla beslut. Besluten triggas ofta långvariga flöden och flertalet processer är tidskrävande. Exempelvis så binder sig ofta hyresgäster som agerar på efterfrågesidan på långa avtal för att kunna planera och budgetera sin framtid. Det gör att fastighetsbolagens modeller har anpassat sig över historien och samtidigt präglas deras verksamheter också av långa komplicerade processer. Exempelvis så löper projektering och produktion av nya byggnader över flera år till följd av faktorer som komplexitet samt plan och bygglagstiftningen. Till följd av ovanstående evaluerar även investerare på tillgångsmarknaden olika alternativ utifrån tidsaspekten och diskonterade framtida kassaflöden. Den släpande tidsaspekten är därmed viktig att ha i åtanke vid närmare analys av fastighetssystemets förutsättningar. (Geltner, David M et al. 2006)

Hyresmarknadens generella efterfrågan bestäms av aktörer som söker en kontorslokal och som nämnt under 3.1.1 är det oftast företag och organisationer. Mängden aktörer som söker en kontorslokal är därför starkt kopplat till konjunkturläget och hur företag etablerade på den svenska marknaden mår. Ju högre tillväxttakt bland Sveriges företag ju högre efterfrågan på kontorshyresmarknaden. Således är det främst yttre nationalekonomiska omständigheter som styr efterfrågan, exempelvis den reala ekonomiska tillväxten och ränteläget. Beroende på högre eller lägre efterfråga driver det i sin tur hyrorna uppåt eller nedåt vilket leder till högre eller lägre kassaflöden på avkastningsobjekten. Kassaflödesutvecklingen tillsammans med marknadsräntor påverkar fastigheternas värde genom avkastningssambandet under 3.2.2 vilket i sin tur stimulerar eller dämpar nyproduktionen. Nyproduktionen utgör tillskottet av nytt utbud till hyresmarknaden. Om tillskottet överstiger förslitningen hos rådande bestånd utökas det aggregerade utbudet, om inte så minskar det. (Geltner, David M et al. 2006)

Detta cirkulära system går i omlopp och triggas aktivitet i respektive sektor. Systemet har dock en inbyggd självreglerande mekanism genom en "negativ feedback-loop" som förebygger att det spinner ur kontroll. Självregleringen utgörs av incitamenten för investeringar i nyproduktion. Förenklat beskrivet, om kapitalmarknaden inte längre finansierar fastighetsutvecklingen på grund av lönsamhetsproblem minskar utbudet över tid till följd av förslitning, tills dess att efterfrågan återigen är större än utbudet. Efterfrågeöverskottet leder till högre hyror och kassaflöden och därmed blir det återigen lönsamt att bygga och marknaden börjar återgå till sin långsiktiga jämvikt. (Geltner, David M et al. 2006)

Den ovanstående förenklade marknadsanalysen brukar ofta göras med hjälp av den så kallade 4Q-modellen, som representeras i **Figur 3** nedan. (Geltner, David M et al. 2006)



Figur 3 - 4Q-Modellen i jämvikt. (Geltner, David M et al. 2006)

I 4Q-modellen utgör varje kvadrant en marknad och en relation mellan två faktorer.

Övre högra kvadranten symboliserar relationen mellan hyra R^* och kontorsutbudet Q^* där den helstreckade linjen symboliserar marknadsefterfrågan på yta. Denna kvadrant motsvarar hyresmarknaden där jämviktshyran bestäms. Övre vänstra kvadranten symboliserar relationen mellan fastighetspriserna P^* och hyra R^* , där högre hyror driver upp priserna. Denna kvadrant utgör tillgångsmarknaden och bestämningen av fastigheters värde genom avkastningskravet. Nedre vänstra kvadranten representerar marknaden för nyproduktion där fastighetspriser P^* förklarar byggandet C^* . Högre fastighetsvärden triggas byggande eftersom entreprenörer kan ta på sig mer kostsamma projekt på grund av generellt högre lönsamhet. Grafen visar också att det finns en lägsta prisnivå för att någon produktion ens ska ske. Slutligen så binds hyres- och tillgångsmarknaden ihop i den nedre högra kvadranten genom att länka det nuvarande utbudet av kontor med produktionstakten av kontor. Utgångspunkten är att nuvarande bestånd slits och förbrukas med tiden. För att upprätthålla samma utbud krävs därmed en produktion som motsvarar förslitningen, detta kopplar slutligen produktionen C^* till kvantiteten Q^* . (Geltner, David M et al. 2006)

Den streckade linjen i **Figur 3** symboliserar marknadsjämvikten där vi har specifika storheter för både Q^* , R^* , P^* och C^*

3.2 Urban ekonomi

Den största delen av landets kontorslokaler är placerade i de större städerna och ofta tillsammans i kluster kring stadens centrala distrikt, nedan kallat Central Business District eller (CBD).

De bakomliggande drivkrafterna till denna geografiska placering är dels hur företag generellt värderar platsen för sitt kontor men också fördelarna som finns med att agglomerera på vissa grunder tillsammans med andra verksamhetskontor från samma eller andra branscher.

(O'Sullivan, Arthur. 2011)

3.2.1 Klusterbildning

Klusterbildning är en vanlig företeelse i världens städer. Verksamheter förlägger delar av sin produktion, försäljning eller kontorsverksamhet i närheten av konkurrenter och leverantörer. Fördelarna med denna placering är flertalet och olika beroende på bransch dessa återkommer vi till nedan. Drivkrafterna bakom klusterbildning inom en specifik kontorsbransch skapar en så kallad lokaliseringsekonomi. Om drivkrafterna istället attraherar etablering av verksamheter från olika branscher skapas en urbaniseringsekonomi. Nedanstående drivkrafter verkar både mellan branschkollegor och över branschgränserna men fördelarna som uppstår varierar dock beroende på verksamhetstypen. (O'Sullivan, Arthur. 2011)

Arbetskraftsmatchning

Desto större städer och desto fler verksamheter som etablerar sig i en specifik region eller marknad ju enklare och effektivare blir det att matcha arbetskraft mot rådande behov.

Anställning av personal är resurskrävande och ofta behöver arbetstagaren, trots sina kvalifikationer, viss utbildning i verksamhetens rutiner och system. Större utbud av arbetskraft förenklar och effektiviserar denna selektion vilket attraherar fler verksamheter att etablera sig i området. När fler verksamheter etablerar sig ökar efterfrågan på arbetskraft ännu mer.

Eftersom arbetskraftsutbudet är trögörligt drivs lönerna upp initialt vilket skapar incitament för fler arbetare att flytta in i städerna. Alltså skapar bättre arbetskraftsmatchning en positiv spiral med gemensam nytta för båda parterna och är alltså en långsiktig drivkraft bakom klusterbildning i städer. (O'Sullivan, Arthur. 2011)

Kunskapsöversvämning

En annan positivt agglomererande effekt av klusterbildning är delad kunskap över verksamhetsgränserna i ett fenomen kallat kunskapsöversvämning. Forskning visar på att kunskapsdelningen är särskilt drivande i innovativa branscher där man generellt är beroende av de senaste trenderna. Även om viss kunskap förblir inom den egna organisationen uppstår positiva effekter av de enkla samtalen på den lokala lunchrestaurangen, där möten skapar en sorts atmosfär av ett övergripande samarbete. Delningen skapar nya idéer som i sin tur driver utveckling av både nya och existerande produkter. (O'Sullivan, Arthur. 2011)

Insatsdelning

En annan drivkraft bakom klusterbildning är tjänste- eller insatsdelning. Verksamheter är ofta i behov av olika tjänster som antingen är direkt eller indirekt kopplade till deras specifika affär, exempelvis transportinfrastruktur eller bank och försäkringstjänster. Genom klusterbildning och en delad efterfråga på tjänster och insatsvaror blir det mer lönsamt för tjänsteföretag att etablera sig i närheten vilket över tid leder till lägre priser och ofta ett större utbud. Detta är en bakomliggande anledning till varför huvudkontor ofta etableras tillsammans i specifika kluster i de större städerna. Centraliseringen har möjliggjorts av tekniska framsteg som idag gör det enklare att hantera verksamheter på avstånd. Medarbetarna på huvudkontoren arbetar ofta övergripande med områden som affärsutveckling, redovisning samt marknadsföring och denna sorts arbete kräver ofta inblandning av externa tjänster. Kostnaden för den sortens tjänster är stora men om den totala efterfrågan är större kan tjänsteföretagen sänka kostnaden till följd av skalfördelar och det blir billigare för respektive part. Skalfördelarna driver på ytterligare etablering och kostnadsänkning vilket skapar en självförstärkande spiral.

(O'Sullivan, Arthur. 2011)

3.2.2 Exportbasen

En stad kan producera varor för internt användande inom staden eller externt användande utanför staden. På samma vis kan den totala sysselsättningen i en stad delas upp mellan de som är sysselsatta i produktionen av varor som exporteras och konsumeras utanför staden eller varor som både produceras och konsumeras lokalt i staden. I den urbana teorin finns ett samband mellan dessa sysselsättningsgrupper vilket hänger ihop med det faktum att en större stad har möjlighet att understödja en större variation av interna konsumtionstjänster. I en mindre stad finns det kanske bara plats för en pizzeria och en frisör, medan det i en större finns plats för betydligt fler och på grund av storleken kanske även andra mer nischade konsumtionstjänster såsom en teater eller speciella sjukvårdstjänster. Sambandet kallas exportmultiplikatorn vilket innebär att antalet jobb inom lokal produktion/konsumtion hänger ihop med mängden arbeten i den exporterande sektorn (exportbasen). Således leder en expansion inom exportsektorn till en multiplikatoreffekt på sysselsättningen i lokal sektor och vilket ger en större effekt på den totala sysselsättningen. Multiplikatorn verkar även motsatt och är därför viktig vid studerande av lokal ekonomisk utveckling då den kan få stora konsekvenser på både arbetsmarknad och lokalägare i fastighetsbranschen. (Geltner, David M et al. 2006)

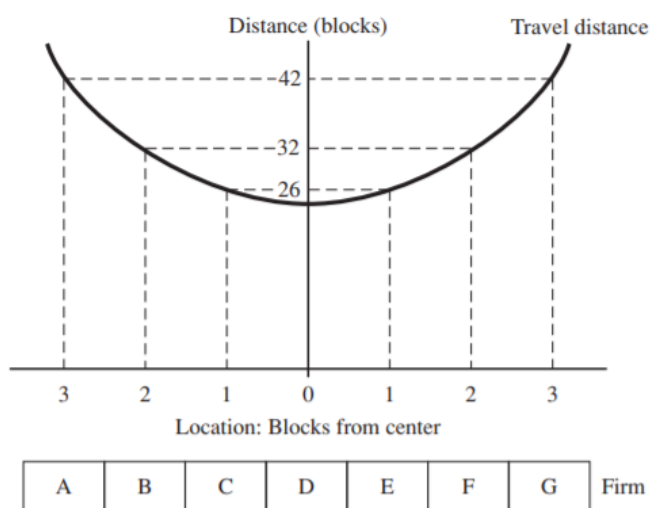
3.2.3 Kontorslokalens placering i staden

I Sveriges städer är markanvändningen inom stadsgränsen uppdelad och man finner ofta olika sorters verksamheter på olika platser inom staden. Kontorskluster är ofta placerade kring de mest centrala delarna av staden i närheten av transportknutpunkter och faktumet är ingen slump. Generellt över tid, så går en bit land till den part som är villig att betala högst pris och därmed till den mest effektiva utnyttjaren (marknadsmässigt). För städernas mest centrala lägen är betalningsviljan högst hos kontorshyresvärdarna, indirekt kontorshyresgästerna. Nedan utreds orsakerna bakom denna betalningsvilja. (O’Sullivan, Arthur. 2011)

Informationsöverföring och transportkostnader

Genomgående för all kontorsverksamhet, oavsett bransch är att man har en gemensam input och outputvara, nämligen information. Företag samlar in och processar information och historiskt har den inte kunnat bli kodifierad eller lämpligt överförbar på något annat sätt än vid fysiska möten människor mellan. Människor som arbetar med denna sorts informationsöverföring är ofta välutbildade och högkompetenta vilket gör att de har en hög alternativkostnad för sitt resande. Detta skapar incitament för kontorsverksamheter att ”klustra” i områden som ger tillgång till information från andra kontorsföretag, för att minimera resväg (kostnader) och maximera utbytet (effektiviteten). (O’Sullivan, Arthur. 2011)

Nedan i **Figur 4** illustreras reseavstånd för informationsutbyte, för 7 olika verksamheter, alla lokaliserade i olika delar av staden. Utgångspunkten är att informationsutbytet sker mellan alla parter i figuren vilket gör att den lämpligaste och mest eftertraktade placeringen uppstår där den aggregerade resvägen till alla andra företag är minimerad. Den position som minimerar reseavståndet är precis i mitten av staden, läge 0, nämligen medianplaceringen. Vilket därmed också är den position som är mest attraktiv för att lösa optimeringsproblemet: Minimera resväg och maximera utbytet. (O’Sullivan, Arthur. 2011)



Figur 4 - Informationstransferering mellan företag i en stad. (O’Sullivan, Arthur. 2011)

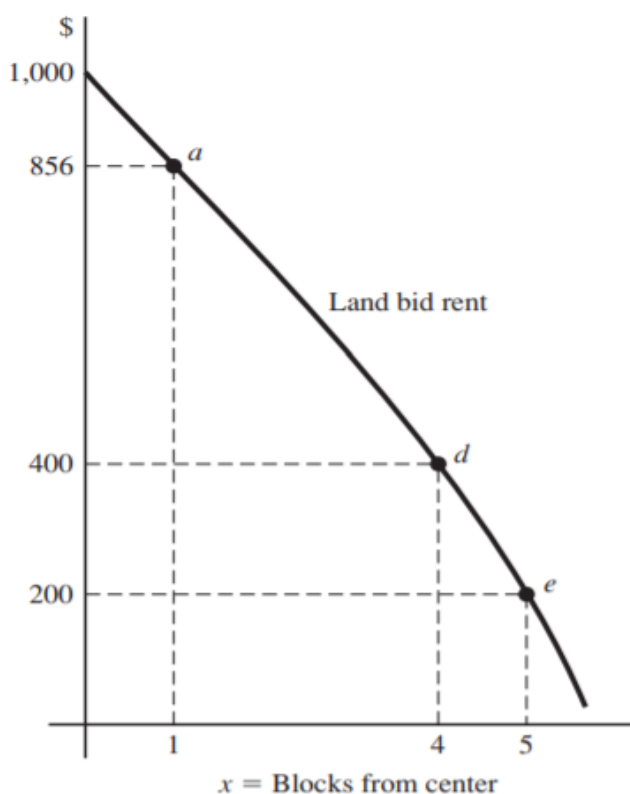
Bid-rent kurvan för kontor

Tidigare konstaterades det att en bit land går till den part som är villig att betala högst pris. Betalningsviljan för land avgörs i sin tur av vad verksamheten har kvar i verksamheten efter försäljningsintäkterna - alla rörelsekostnader (exkluderat kostnader för yta). Antagandet kommer från den *residuala teorin om markvärde*, vilken menar på att mark eller yta är den enda fundamentala produktionsresurs som inte går att flytta, varje bit mark/fastighet är fast. Alla andra produktionsresurser exempelvis arbetskraft är mobila på lång sikt och prioriteras därför före för att de inte ska gå förlorade, exempelvis till följd av att någon annan betalar medarbetaren eller leverantören bättre. Detta innebär att enbart de kvarvarande av rörelsens intäkter, efter avdrag alla övriga kostnader, kan tillfalla markägaren på lång sikt. I den urbana miljön avgörs alltså den långsiktiga betalningsviljan och således markvärdet av markens tillgänglighet på grund av dess stationära egenskap. (Geltner, David M et al. 2006)

Betalningsviljan för mark skiljer sig mellan olika platser på grund av skillnader i transportkostnader. Transportkostnadens roll i förhållande till de residuala värdet leder till bid-rent kurva som representerar betalningsviljan för olika platser i en stad. Varje potentiell markanvändare har en egen bid-rent kurva som relaterar användarens betalningsvilja till respektive plats i staden. Eftersom olika branscher har olika markanvändningsbehov och transportförutsättningar kan kostnadsminimerande positioner i enlighet med **Figur 4**, skilja sig för olika markanvändare runt om i staden och detta är en anledning bakom variationen i bebyggelse mellan olika stadsdelar. Men för kontorslokaler som studien undersöker är den kostnadsminimerande positionen just CBD, läge 0 i **Figur 4**. (Geltner, David M et al. 2006)

Med utgångspunkt i att informationsutbyte sker mest kostnadseffektivt i centrum (CBD) kommer företag, allt annat lika, att ha högst residual betalningsvilja där. Detta gör att bid-rent kurvan för kontorsaktörer har en negativ lutning ut från centrum i takt med att transportkostnaderna för informationsutbyte ökar. Bid-rent för kontor representeras i **Figur 5** nedan.

I enlighet med urbana teorins första axiom kommer priser (på lång sikt) att justeras tills dess att en lokal jämvikt uppstår vilket gör att ökade kostnader för transport kompenseras av skillnader i hyra eller markvärde så att vinsterna över tid konvergerar till noll. Således förväntas den högre hyran för en aktör i centrum (läge a) täcka upp för den extra transportkostnad en aktör utanför centrum har (läge e) så att vinsterna för respektive över tid blir samma. (O'Sullivan, Arthur. 2011)



Figur 5 - Bid-rent kurvan för kontor - Utan faktorsubstitution (O'Sullivan, Arthur. 2011)

Sedan millennieskiftet har den teknologiska utvecklingen minskat behovet av fysisk interaktion. Idag kan en stor del av vårt samlade informationsutbyte genomföras med hjälp av andra kanaler som tele, mail och videokontakt vilket präglar sättet företag arbetar med informationsutbyte. Idag kan företag effektivisera och dela upp sin verksamhet så den operationella behandlingen sker utanför centrum och sedan delges elektroniskt till huvudkontoret som i sin tur använder materialet i interaktion med andra företag. Effektiviseringen har präglat utvecklingen av stadskärnornas centrum och kontor återfinns idag mer utspritt än tidigare, både i ursprungliga CBD men även i mindre subcenters kring kollektivhubbar. Men teorin ovan anses fortfarande applicerbar i båda fallen till följd av att det fysiska mötet fortfarande anses nödvändigt för att utbyta komplex information och skapa förtroende och tillit vid affärsuppgörelser. (O'Sullivan, Arthur. 2011)

3.3 Transaktionskostnader

Den traditionella ekonomiska teorin antyder att i en effektiv marknad kommer företag och människor som är bäst på att producera och tillhandahålla en vara att också göra det, vilket indirekt innebär att det alltid skulle vara billigare att outsourca tjänster till enskilda istället för att anställa och skapa företag. Mot denna bakgrund skulle det inte finnas någon anledning för företag att existera utan alla skulle vinna på att bara tjäna sin egen produktion och syfte. Ronald Coase undersöker i artikeln *the "The Nature of the Firm"* varför och under vilka omständigheter företag trots detta ändå växer fram och fann att verkligheten inte är så enkel som att bara delegera ut produktion och tjänster utan att marknadsagerande omgärdas av en mängd olika transaktionskostnader. (Williamson E. Oliver, Winter G. Sidney, 1993)

En transaktionskostnad är en kostnad som tillkommer en transaktion men som inte betalas i utbyte mot varan i sig. (NE, 2021) I fallet ovan kan dessa transaktionskostnader utgöras av kostnader förknippande med exempelvis informationssökande, verkställighet och förhandling. Transaktionskostnaderna upplevs inte alltid som monetära men skapar alla hinder för att delegera ut produktion. Ett företags existens är därför sprunget ur att man kan organisera verksamheten för att producera internt och därmed undvika flertalet av dessa transaktionskostnader. (Williamson E. Oliver, Winter G. Sidney, 1993)

Det finns dock en naturlig begränsning för vad och hur mycket av alla tjänster som kan produceras internt. Detta till följd av avtagande marginalproduktion, ökande omkostnader och ökad risk för sämre resursallokering. Vilket i sin tur blir en sorts motvikt till ett scenario där all produktion av varor och tjänster sköts av ett stort företag. Företagens storlek (till antalet kontrakterade medarbetare) är i teorin, alltså en optimerad balans mellan olika sorters transaktionskostnader som både verkar för och emot en expansion. Generellt har ett företag större fördelar att anställa och växa initialt och i takt med att storleken ökar avtar också nyttan. (Williamson E. Oliver, Winter G. Sidney, 1993)

Allt annat lika tenderar ett företag att bli större:

- Ju mindre kostnaderna är för att organisera och ju mindre benägna de är att uppkomma vid större produktion och därmed större organisering.
- Ju mindre benägen företagsledningen är att begå misstag och ju lägre sannolikhet det är att misstag uppstår då verksamheten växer.
- Ju mindre leverantör priser stiger till följd av att företag växer.

De två första förklarar varför större företag ofta verkar längre ifrån sina konkurrenter rent geografiskt och därmed har en större "egen" marknad. Teknologiska framsteg som videokommunikation, telefon och internet är också faktorer som möjliggör för företag att växa sig betydligt större innan transaktionskostnaderna börjar begränsa.

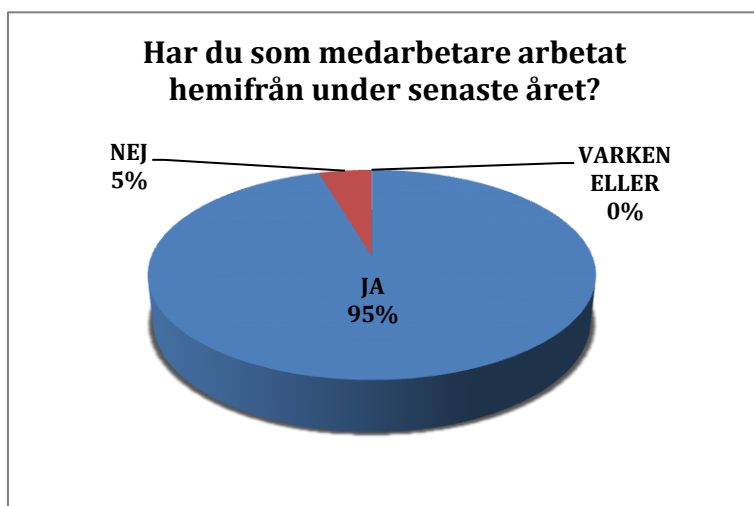
(Williamson E. Oliver, Winter G. Sidney, 1993)

4. Resultat

4.1 Kvantitativa resultat

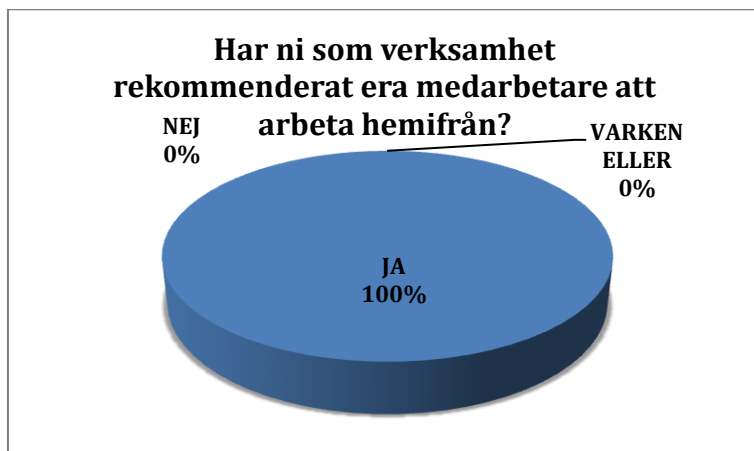
Nedan presenteras de kvantitativa resultaten från intervjustudien i cirkeldiagram. Först presenteras svaren från de sex allmänna frågorna som gavs till samtliga intervjudeltagare. Därefter presenteras svaren från de två grupp-specifika frågorna som gavs till fastighetsbolagen och lokalförmedlarna. Under respektive diagram återfinns också en sammanfattning av de kommentarer som deltagarna haft rörande frågan.

4.1.1 Allmänna frågor – Inkluderar 22 Intervjudeltagare



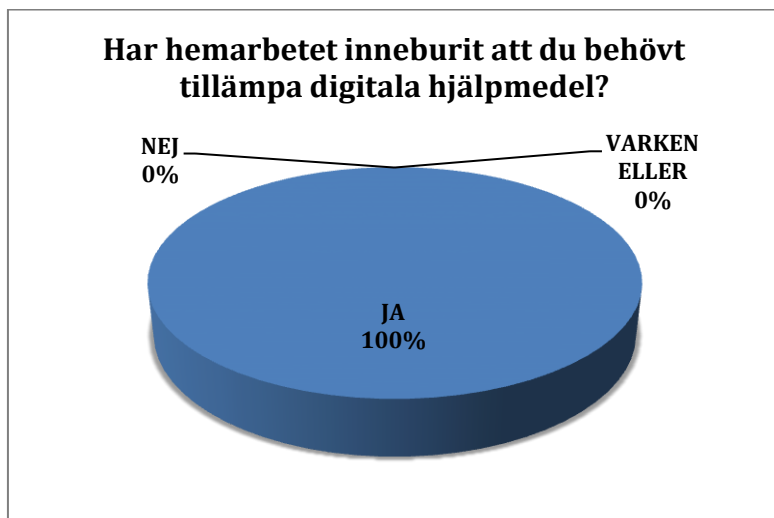
Figur 6 – Fråga 1, Kvantitativa Resultat

Kommentarer: En del aktörer har svarat JA på frågan men förtydligar att man besökt kontoret frekvent, dock betydligt mindre än normalt.



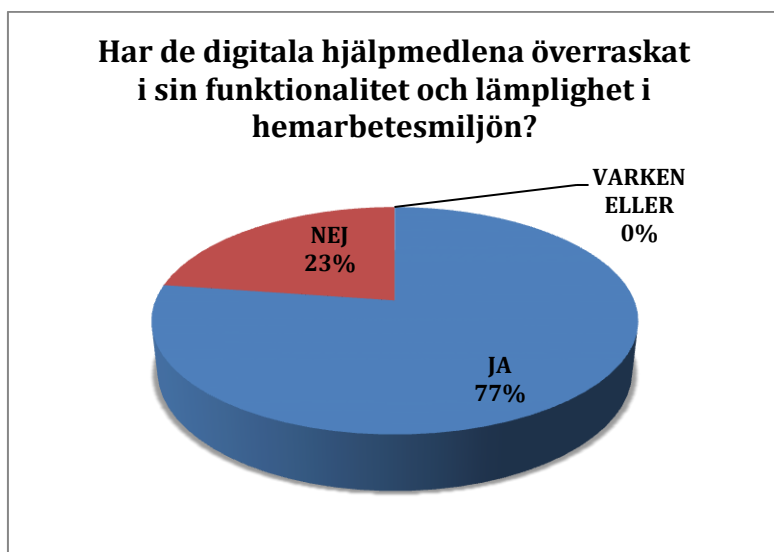
Figur 7 – Fråga 2, Kvantitativa Resultat

Kommentarer: En rekommendation har funnits men flera nämner att kontoren inte varit stängda.



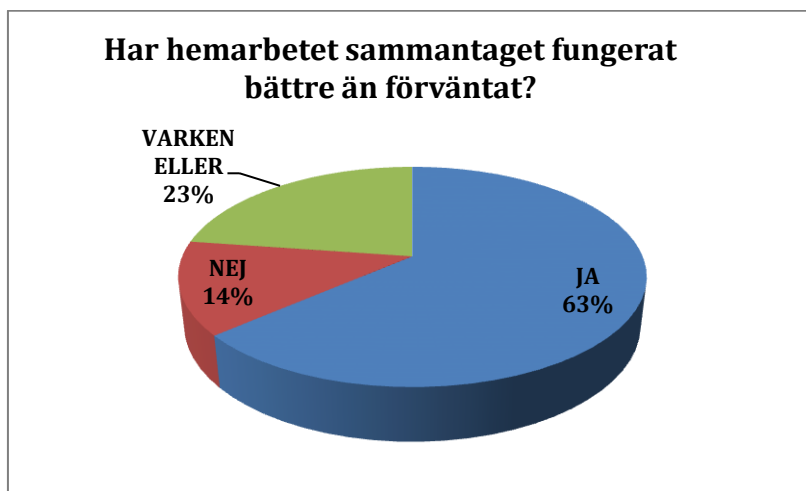
Figur 8 – Fråga 3, Kvantitativa Resultat

Kommentarer: Digitala videolösningar var nytt för några, främst förmedlare. De flesta andra hade redan systemen implementerade. Teams verkar mest utbrett.



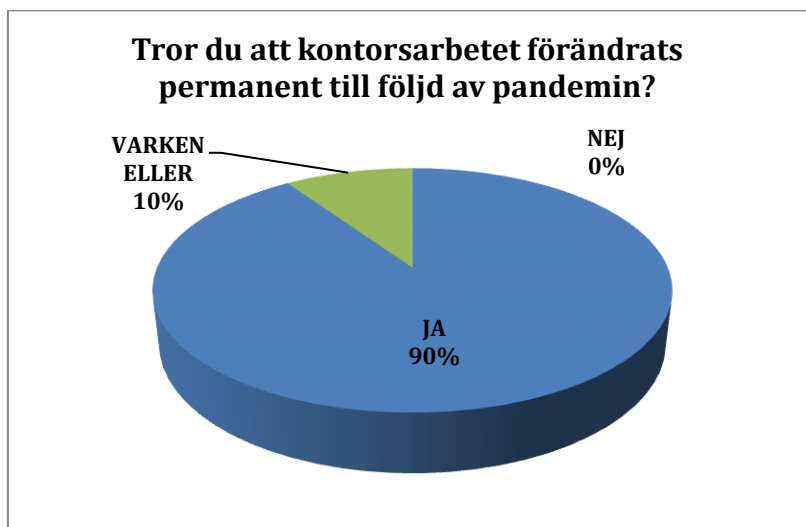
Figur 9 – Fråga 4, Kvantitativa Resultat

Kommentarer: Gällande funktion, så nämner man att användarvänligheten skiljer sig beroende på lösning. Vissa system har därför överraskat och andra inte, flertalet nämner dock att det fortfarande finns brister i systemen. Teams omnämns som mest funktionellt. En anledning till överraskning kan vara tidigare teknisk okunskap kommenterar flera deltagare.



Figur 10 – Fråga 5, Kvantitativa Resultat

Kommentarer: Flertalet anser att vissa arbetsmoment fungerat bättre och vissa sämre. Generellt högre effektivitet hemma. Praktiskt har det fungerat bättre än förväntat men när det gäller mjuka värden har det fungerat desto sämre.

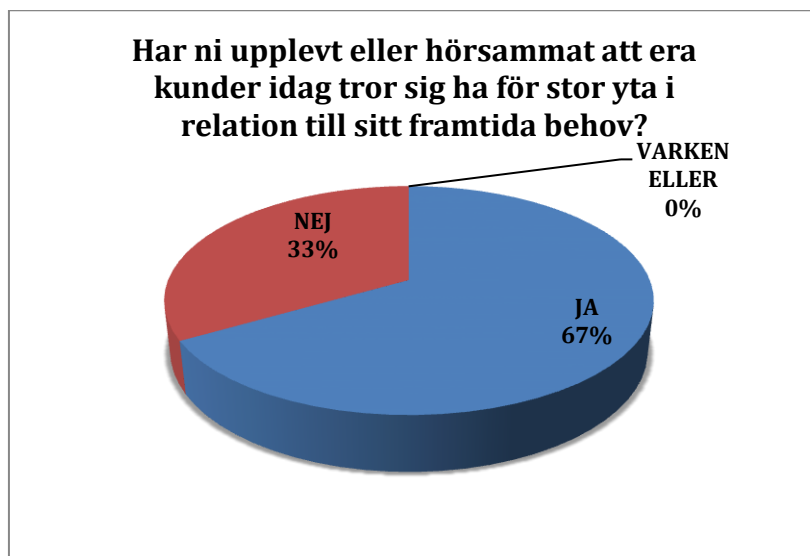


Figur 11 – Fråga 6, Kvantitativa Resultat

Kommentarer: Många motiveringar från deltagare som svarat JA. Vissa saker kan bli annorlunda men i stora drag detsamma, man bör inte överskatta förändringsbenägenheten. Arbetsätten kan komma att förändras vilket i sin tur präglar kontorsmarknaden. Erfarenheten och en större acceptans för hemarbete kan göra att fler arbetsgivare är öppna för arbetsformerna. Många anser att frågan är mycket komplex.

4.1.2 Specifika frågor

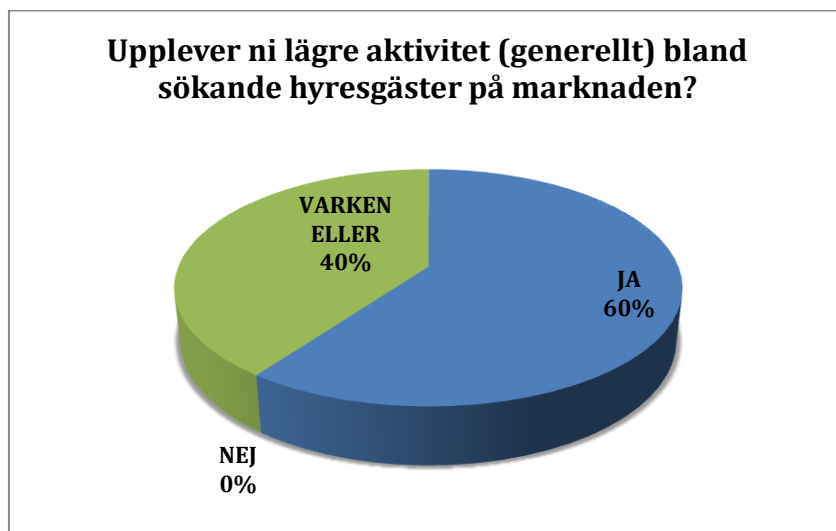
4.1.2.1 Fastighetsbolag – Inkluderar 6 intervjudeltagare



Figur 12 – Fråga 1 Fastighetsbolagen, Kvantitativa Resultat

Kommentarer: Man tror främst att hyresgästerna kan ha fel sorts ytor på grund av nya behov.

4.1.2.2 Lokalförmedlare – Inkluderar 5 intervjudeltagare



Figur 13 – Fråga 1 Lokalförmedlare, Kvantitativa Resultat

Kommentarer: Man anser generellt att aktiviteten var förändrad under 2020 men inte in i 2021, då verkar det vara högre aktivitet än föregående år. Aktiviteten följde pandemiförloppet.

4.2 Kvalitativa resultat

Nedan presenteras de kvalitativa resultaten från intervjustudien under respektive fråga i tabellrutor. Resultaten följer den kronologiska ordning som frågeblanketterna gör i *Bilaga 1-4*. De allmänna frågorna som ställdes till samtliga intervjudeltagare presenteras först och därefter följer resultaten från respektive intervjugrupp. Resultaten som presenteras är en sammanfattning av vad alla intervjudeltagare delgivit, både konsensusynen och enskilda observationer beaktades.

4.2.1 Allmänna frågor – Inkluderar 22 intervjudeltagare

Vad saknar du som medarbetare mest med att inte kunna arbeta på kontoret?

Samtliga intervjudeltagare anser att man främst saknar den sociala aspekten av kontoret. Man saknar även den samverkan och gemenskap man skapar tillsammans på plats som utvecklas till att bli en teamkänsla och dynamik vilket utgör kittet i en organisation. Majoriteten nämner också att man saknar den kreativa miljön som skapas när man träffas fysiskt då förändringsarbete och affärsutveckling är svårare att driva genom digitala lösningar. En annan aspekt som majoriteten nämner är att man saknar de spontana mötena i korridorerna eller vid kaffemaskinen. Dessa möten leder ofta till en avstämning eller diskussion som kollegor kan överhöra vilket leder till effektiv informationsspridning över verksamhetsområdena. Tre deltagare nämner att man saknar känslan av att komma hem efter en arbetsdag då man anser att hemarbetet suddar ut gränsen mellan arbete och fritid. De lyfter också att man till viss del saknar den goda arbetsmiljö och tekniska utrustning som man har på kontoret men inte alltid har tillgång till hemma. Några deltagare nämner att det blir svårare att uppfatta intryck och hur budskap landar genom videomöten vilket exempelvis gör kundmöten och relationsbyggandet svårare. Fyra aktörer nämner självmant att hemarbetet inverkat negativt på deras verksamhet när det gäller utvecklings- och det områdesöverskridande arbetet.

Anser du att företagskontoret fyller en annan roll än hemmakontoret?

Samtliga intervjudeltagare medger att hemmakontoret och företagskontoret lämpar sig för olika arbete. När många hyresgäster nu uppmärksammat andra aspekter av ett kontor kan platserna komma att fungera för olika syften i framtiden. Intervjudeltagarna är eniga om att hemmakontoret kommer användas till enskilt koncentrations- och annat arbete som görs bäst ostört. Företagskontoret lämpar sig bättre som en social arena för kreativt utvecklingsarbete och gemenskapsbygge. Ett antal intervjudeltagare poängterar dock att företagskontoret måste kunna tillgodose båda behoven även framöver eftersom det är en plats för samtliga medarbetare oavsett livssituation och möjligheter till hemarbete. Fyra intervjudeltagare menar på att arbetsomställningen kommer med en viss problematik, dels krävs nya rutiner för styrning och ledning av organisationer.

I takt med att hemmakontoret blir vedertaget behöver företag också anstränga sig för att locka tillbaka mer lättflyktiga medarbetare då bara lön eller andra förmåner avgör var de väljer att arbeta. Några deltagare anser också att både teknisk och arbetsrelaterad anpassning kommer krävas för att hemarbete ska kunna bli ett permanent alternativ.

Har du upplevt synpunkter (positiva/negativa) på hemarbetet från dina medarbetare?

Intervjudeltagarna lyfter många olika aspekter av hemarbete och sammantaget landar den generella upplevelsen i vilka förutsättningar medarbetarna haft privat och arbetsmässigt. Större hem med möjlighet till arbetsrum och mer seniora arbetsuppgifter är förutsättningar som gör att man trivs bättre med hemarbete. Bor man istället i en mindre lägenhet tillsammans med sin familj och är nyutexaminerad har man också svårare att fokusera och trivs därmed sämre. Ålder och personlighet verkar också spela in då exempelvis äldre anses trivas bättre med hemarbete än yngre. Positiva aspekter som nämns är att man lättare får ihop livspusslet då man slipper pendling och har mer självbestämmande och flexibilitet i sin vardag. Ett antal deltagare menar på att produktiviteten har gått upp och att den digitala utvecklingen varit positiv för deras arbetsuppgifter. Negativa aspekter som nämns är likt tidigare frågor att man främst saknar den sociala gemenskapen och relationsbyggandet. Flertalet tycker det är ensamt, långtråkigt och mötestätt. Deltagarna nämner också att det varit svårt att finna en balans mellan arbete och fritid och att man lätt fastnar vid datorn långt in på kvällarna.

*I vilken omfattning skulle du kunna tänka dig att fortsätta arbeta hemifrån?
Kopplat till ovanstående hur tror du att du kommer arbeta i framtiden?*

Alla deltagare utom två kan tänka sig att fortsätta arbeta hemifrån någon dag i veckan men resultaten är varierade. 7 stycken kan tänka sig arbeta två dagar hemifrån, två stycken kan tänka sig 3 dagar, 9 stycken kan tänka sig mellan 1-2 dagar och två stycken 2-3 dagar. I genomsnitt blir det 1,75 dagar hemifrån i veckan. Majoriteten av dem tillfråga vill fortsätta ha flexibiliteten och dynamiken i vardagen för att själva kunna välja vad som passar bäst utifrån sin privata situation och arbetsbörda. Över hälften av de tillfrågade menar också på att de värderar flexibiliteten väldigt högt och till och med skulle kravställa kring den om de bytte arbetsgivare längre fram i karriären. Samtliga tillfrågade tror att de kommer arbeta ungefär som de svarade på första frågan, således i enlighet med resultaten ovan. Flertalet nämner också att det tror framtiden kommer präglas av mer hemarbete eftersom både arbetsgivare och verksamheter insett fördelarna.

Har du lång pendlingsväg till arbetet?

Om ja, hur upplever du pendling som ett moment i vardagen?

Hur lång pendlingstid intervjudeltagarna har varierar mellan 2 minuter till cirka 30 mil bilväg. Majoriteten har mellan 15-30 minuter enkel väg vilket pendlarna inte anser är särskilt långt. Upplevelserna är spridda. Enbart fem stycken upplever pendlingen som något negativt och som ett moment de inte saknar i vardagen. Två stycken har ingen åsikt och resterande 15 anser att pendlingen har moment som de idag faktiskt saknar. Vissa anser att pendlingen ger positiv egentid och fungerar som ett naturligt avbrott mellan arbete och fritid. Andra använder tiden effektivt och avslutar arbetsdagen på vägen hem. Ett antal andra hävdar till och med att pendlingen ger dem livskvalité då de utnyttjar tiden till fysisk aktivitet genom cykling eller en längre promenad.

4.2.2 Hyresgäster – Inkluderar 4 intervjudeltagare

Har det krävts några förändringar arbetsorganisatoriskt för att ställa om till hemarbete?

Två deltagare ansåg att det inte krävts några större förändringar eftersom den digitala miljön redan var implementerad. Av resterande som upplevt förändringar nämner en aktör att det mer handlat om den mentala inställningen hos framförallt cheferna. Att personer i ledande befattningar lyckas lita på att medarbetaren sköter sina arbetsuppgifter trots distansen. De andra två anser att förändringen handlat om hanteringen av ledarskapet och avstämningsrutiner i projekt som krävt mer planering. En deltagare vittnar om att man haft videolektioner för invänjning av de tekniska hjälpmedlen och det har gått över förväntan. Samtliga hyresgäster menar på att omställningen till hemarbete gick väldigt bra.

Har hemarbetet skapat andra eller helt nya behov i er kontorsmiljö för att upprätthålla företagskultur? Större sociala ytor, öppnare landskap?

Tror du att dessa behov blir bestående i er organisation?

Alla intervjudeltagare anser att pandemin och hemarbetet skapat andra behov i deras kontorsmiljö. Två anser att de redan har nya behov, en aktör hade säkerställt behoven redan innan (efter en omställning till aktivitetsbaserat) och den sista har ännu inte återgått utan har bara en stark uppfattning. Behoven som nämns är fler samarbetsytor för att bedriva arbete inom grupper och tillsammans med kunder.

Utformningen av kontoret kommer troligen gå mot att bli mer av en mötesplats vilket i sin tur kräver anpassning. En aktör nämner att man även måste säkra koncentrationsarbetet eftersom kontoret ska vara en plats för alla medarbetare oavsett behov och poängterar att den aspekten inte nämns så ofta i debatten men är viktig då den kan vara väldigt branschspecifik. En genomgående term är IT och digitalisering då den tekniska mognaden måste vara hög på framtidens kontor och här har deltagarna redan påbörjat implementering tillsammans med sina hyresvärdar. En hyresgäst tror även att man i framtiden kommer se andra typer av erbjudanden för att attrahera medarbetaren att komma till kontoret. Respektive ställer sig frågan: *Varför åka in om jag kan göra mina arbetsuppgifter hemma?* Det måste finnas andra drivkrafter än bara det sociala. En deltagare nämner att man på många av sina kontor redan nu pratar om reduktion av yta. Alla hyresgäster anser att behoven de nämner kommer bli bestående framöver.

Hur värderar ni det geografiska läget vid val av kontor? Vad är de viktigaste egenskaperna med att ha ett centralt beläget kontor? Anser ni att dessa egenskaper kommer vara lika viktiga framöver om fler arbetar hemifrån?

Samtliga intervjudeltagare anser att man värderar det geografiska läget minst lika högt idag som innan pandemin, flertalet till och med högre. Deltagarna poängterar att medarbetare kommer önska och förvänta sig kvalitet om man bara kommer in till kontoret några dagar i veckan. Man vill då ha tillgång till både service och andra tjänster för att ytterligare berättiga besöket. Man anser även att placeringen är viktig för verksamheterna i sig. Man vill ligga centralt, där flödet av människor och kommunikationspunkter finns för att ha nära till kunder, leverantörer och andra kompletterande tjänster. Det är även viktigt för att öka rekryteringsunderlaget och göra arbetsplatsen attraktiv ur pendlingsynpunkt för medarbetarna som bor utanför staden. En aktör lyfter en intressant aspekt om att naturliga mötesplatser inte kommer vara lika fyllda framöver vilket gör den geografiska placeringen ännu viktigare om man vill nå ut. En annan aktör lyfter att integreringen av kontoret i stadsmiljön kommer bli ännu viktigare framöver, och att ett vinnande koncept kan bli att lägga vikt vid helhetserbjudandet. Om kontorsmedarbetare vant sig vid att kunna gå en promenad på lunchen blir kanske rekreation och grönmiljö ännu viktigare. Samtliga aktörer tror att man kommer värdera dessa aspekter minst lika högt framöver.

Vid omförhandling av ert befintliga hyreskontrakt finns det några nya perspektiv och krav som ni skulle ta med er till förhandlingsbordet? Tror du att dessa förblir permanenta? Finns det funktioner eller aspekter av ett kontor som ni skulle värdera högre idag och framöver?

Tre av fyra intervjudeltagare anser att men efter pandemin fått nya perspektiv som man skulle värdera vid omförhandling och upphandling av hyreskontrakt. Framst skulle parterna önska större flexibilitet i sina nuvarande avtal då pandemin har visat att marknaden kan förändras snabbt. Även kortare avtalstid nämndes som en aspekt man skulle värdera högre dock så poängterade en hyresgäst att man inte ser några problem med längre avtal så länge hyresvärden kan tänka sig att anpassa lokalen efter deras koncept och önskemål. Det finns en förståelse i att högre grad av tillmötesgående kräver längre avtal. Två deltagare berättar att coworking kan vara en lösning för agil upp- och nedskalning men att det enbart fungerar för delar av deras verksamhet, av sekretesskäl. Fler attraktiva mötes och samarbetsytor nämns som funktioner och aspekter man idag värderar annorlunda. Argumenten är att man i framtiden ska vilja komma till kontoret för dessa miljöer och att de därför måste vara lockande. Man har också en tes om att kontorsarbetet i högre grad kommer kretsa kring gemensamt arbete, varför dessa ytor behövs i större utsträckning. Två deltagare nämner att fastighetsägaren gärna får tillhandahålla större möteslokaler centralt i fastigheterna och att dessa läggs utanför de enskilda avtalen. Två aktörer kommenterar tilläggstjänster och anser att dessa bör ligga utanför lokalavtalet och ha fokus på medarbetarnas individuella behov. Om de ska inkorporeras måste de vara prisvärda då kostnadsaspekten är viktig. Man nämner dock att tilläggstjänsterna kan vara ett redskap för att locka tillbaka medarbetarna till kontoret.

Finns det något annat utifrån vårt samtal som ni skulle vilja tillägga?

Tre deltagare hade några ytterligare kommentarer. De nämnde alla att kontorets status och roll troligen inte försvinner men att den kan komma att förändras i framtiden. Arbete är någonting man utför och inte en plats man måste vara på även om den gemensamma platsen kan ha viktiga funktioner. Av den anledningen blir upplevelsen man skapar på kontoret väldigt viktig. En aktör nämnde att de i nuläget inte kommer dra ner på yta däremot kan de ur ett hållbarhetsperspektiv börja titta på beläggningsmätningar för att utnyttja befintliga ytor bättre. Om de växer framöver kan ett effektivare användande vara ett alternativ till expansion genom ett nytt kontor.

4.2.3 Fastighetsbolag – Inkluderar 6 intervjudeltagare

Har ni under senare tid fått fler generella önskemål om lokalrelaterade förändringar från era stundande kontorshyresgäster? Om ja, vad har det varit för önskemål?

Endast en aktör indikerade att man fått önskemål om lokalrelaterade förändringar. Resterande deltagare menade på att man istället fått mycket frågor från hyresgästerna om hur man gemensamt ska tackla framtiden eftersom behoven troligen kommer bli annorlunda. Enligt majoriteten, är många hyresgäster avvaktande och agerar inte då man ännu inte vet sitt framtida kontorsbehov. Istället är man mer benägen av att utreda förutsättningarna i sina befintliga hyresavtal. Två deltagare har uppmärksammat att flertalet hyresgäster vill gå mot mer öppna ytor (även om de anser att trenden funnits länge). En intervjuperson har också uppmärksammat att flera hyresgäster tror sig ha ett mindre behov av yta framöver.

Har ni under pandemin upplevt en förändrad aktivitet kring era vakanta kontorslokaler? Skiljer sig aktiviteten beroende på var lokalen är placerad geografiskt? Exempelvis, skiljer sig intresset mellan CBD och B/C-lägen?

Fem aktörer har märkt en förändrad aktivitet på sina vakanta kontorslokaler under pandemin. Förändringen har visat sig i en mer avvaktande marknad med längre beslutstider. Generellt så ser man en större skillnad i aktiviteten kring bra och mindre bra kontorslokaler och den skillnaden har blivit mer tydlig under pandemin även om intressemönstret varit ungefär samma. Vad som avgör om en lokal är "bra" är delvis det geografiska läget men även hur den specifika lokalen är utformad: modern/omodern, ny, luftig och miljöanpassad etc. En deltagare vittnar även om att skillnaden i intresset för bra och mindre bra kontor på samma läge blivit större. Ingen deltagare nämner att mer avlägsna lägen haft högre aktivitet än CBD, snarare har intresset kring CBD fortsatt varit störst. En deltagare vittnar om att vakanserna i CBD stigit något men att de fortfarande anses vara historiskt låga.

Har ni som branschaktör uppmärksammat ett ökat intresse för coworking och kontorskollektiv hos era kunder? Har ni fått förfrågan om upp/nedskalning genom en sådan lösning?

Samtliga deltagare utom en har sett ett ökande intresse för coworking som koncept under det gångna året. Två av fastighetsbolagen har egna koncept för kontorshotell och dessa används främst för redan etablerade kunder som är i behov av och uppskattar flexibiliteten. I praktiken har det ofta använts i en övergångsfas mellan längre avtal. Aktörerna med egna koncept vittnar också om att många besöker deras coworkinglokaler med stort intresse men att det sällan blir affär. Tre aktörer nämner att det förkommer upp och nedskalning genom denna lösning hos deras hyresgäster. Ett intressant perspektiv som en aktör lyfte är att man framöver tror coworkingplatserna kommer ligga närmare hemmet än det egna kontoret och att det därför utvecklas och blir en mer vedertagen och populär mellanlösning. Respektive anser att man i framtiden kanske vill sitta och arbeta med vänner eller människor från andra branscher för att dra nytta av olika erfarenheter, få större perspektiv och bygga fler relationer.

Har ni som hyresvärdar anpassat delar av er affär till följd av behov som uppstått under pandemin? Exempelvis uppskjuten/nedskrivna hyra eller förändrade hyresavgifter? Om ja, anser ni att mer strukturella anpassningar blir bestående?

Generellt så har fastighetsbolagen varit kreativa och anpassat sig efter hyresgästernas behov under pandemin men anpassningen har främst rört retail- och hotellbestånden. Målet har varit att ha en tät dialog med kunderna för att säkerställa deras överlevnad. Hellre anpassning än vakans. Man vittnar generellt om att kontorsmarknaden varit stabil och att problem endast rört en liten del av beståndet. Exempel på anpassningar har varit hyresuppskov med eller utan motkrav, (exempelvis mot att man förlängt avtalet). En annan anpassning har varit månadshyra istället för kvartalshyra. Generellt anser man inte att anpassningarna blir bestående.

Har hyresgäster vid omförhandling och nyteckning i högre grad haft särskilda preferenser och krav gällande avtalets tid och flexibilitet? Om ja, vad för generella krav?

Samtliga aktörer är eniga om att kontorsbranschen haft en önskan om större flexibilitet och kortare avtalstid. Hälften av aktörerna understryker att denna trend funnits sedan en längre tid men att den accelererats under pandemin. Efterfrågan har gjort att tre aktörer utvecklat egna mer flexibla koncept för att tillmötesgå kunderna och har därmed kunnat ha kvar sina traditionella kontrakt. Generellt råder det en trade-off mellan anpassning och flexibilitet där större anpassning ger mindre flexibilitet. Denna trade-off anses falla naturligt då det också är större kunder som kräver mer anpassning. De större kunderna är inte i behov av samma flexibilitet då de inte är lika känsliga eller förändringsbenägna. Efterfrågan på mer flexibla avtal anses främst gälla mindre företag enligt deltagarna. Ett intressant perspektiv som lyftes av ett fastighetsbolag är att marknaden under senaste året gått mot att bli hyresgästens istället för fastighetsägarens, framför allt i Stockholm. Denna förflyttning har drivit på förändringen mot kortare avtal och är bra för branschen då processer varit ganska långa och komplicerade tidigare. Den anser att fastighetsägarna har mycket att lära kring denna dynamik, om man jämför med exempelvis mäklarbranschen.

Har ni vid eller inför avtalsförhandling upplevt önskemål om att addera mindre "traditionella" tjänster till avtalet som exempelvis mat/fika, post eller kemptvätt?

Två aktörer ser absolut en trend mot högre grad av tjänstefiering. Tre aktörer anser att man inte ser ett växande behov och en aktör anser sig inte kunna svara på frågan. Majoriteten av de tillfrågade anser att den sortens tjänster omgärdas av vissa problem. Dels, så måste man som aktör kunna säkerställa kvalitén på tjänsten och eftersom man många gånger inte äger hela kedjan kan det bli svårt att ta ansvar gentemot kund. Ett annat problem tycks vara betalningsviljan och att tjänsterna antingen behöver inkorporeras i avtalet eller vara förhållandevis prisvärda. Majoriteten nämner också att tjänstefiering säkert kan addera mervärde för vissa hyresgäster men att läget spelar stor roll. Om kontorslokalen ligger mitt i city har man som medarbetare (och företag) ändå tillgång till tjänsterna och då är man kanske inte beredd att betala en premie för tillhandahållandet. Fastighetsbolagen anser också att det behöver drivas i större skala för att kunna bli lönsamt och därmed lämpar sig utbudet bättre i storstäderna.

Har ni innan eller vid förhandling "tappat" fler kunder än vanligt? Är det i så fall vissa branscher eller kundgrupper det gäller? Har orsaken varit utmaningar i deras verksamhet eller att det inte funnits en lösning för deras behov?

Ingen av de intervjuade vill kännas vid att de "tappat" fler hyresgäster än under ett vanligt år. Orsaken till detta anses vara den starka utveckling som kontorssektorn ändå visat under året. I fall då enstaka hyresgäster lämnat har det handlat om interna problem och att respektive fastighetsägare inte haft en passande kontorslokal för de nya behoven. Två aktörer understryker dock att processerna tar betydligt längre tid att genomföra och att man ofta förlänger avtalet tillfälligt för att få en bättre bild av nuläget. Det gör att information om den rådande situationen kan vara släpande och att man ännu kanske inte sett effekterna.

Finns det något annat utifrån vårt samtal som ni skulle vilja tillägga?

Generellt har frågorna täckt deltagarnas syn på frågan. Hälften av aktörerna lyfte en sammanfattande syn på den breda frågeställningen. Två av aktörerna tror att pandemin skapat en störning i fastighetsbranschen och att vi står inför en permanent förändring. Dock så är båda övertygade om att det kommer finnas ett stort behov av deras tjänster framöver men att en viss anpassning kan behövas.

4.2.4 Analyzföretag – Inkluderar 7 intervjudeltagare

*Har ni gjort någon generell eller ortsbaserad analys om kontorsmarknadens framtid?
Om ja vad blev era resultat och slutsatser om efterfrågan på kontor?*

Fem analytiker har gjort egna analyser eller prognoser om kontorsmarknadens framtida utveckling. Varje analys angriper frågan genom att lyfta olika aspekter. Fyra intervjudeltagare menar på att den allmänna ekonomiska utvecklingen troligen kommer ha den största effekten på kontorsmarknaden fortsättningsvis. Sveriges större städer växer mycket och sysselsättningen stiger vilket gör att det finns en underliggande marknadstillväxt. Exempelvis växer kontorsbranschen i Stockholm med cirka 15 000 sysselsatta per år. Denna tillväxt i m² kommer konkurrera med hur hyresgäster rationaliserar bort kontorsyta framöver och flera analytiker anser det svårt att avgöra vad nettoeffekten blir. Under senare år har man gått från cirka 50-60 m² per nyanställd till i genomsnitt 20-30 m².

En analytiker anser att denna trend till och med kan ha stärkts under pandemiåret. En annan intervjudeltagare tror att pandemin kommer påverka arbetsmarknaden permanent. Deras undersökning visar på att man troligen kommer arbeta mer hemifrån framöver och landade i cirka 1,5 dagar i veckan i snitt från cirka 0,5 dagar. Hemflytten ökar i sin tur möjligheterna att skala ner ytor för att driva ner hyreskostnader och öka belägningsgraden. Microsoft ett bra exempel då de flyttade in centralt från förorten och satte sig på cirka 30 % av den tidigare ytan. Hyran per m² är nu högre men totalkostnaden samma. En tredje analytiker nämner att det samtidigt kan ske en omdisponering av yta eftersom hemarbetet kan komma att kräva andra behov av kontoret med mer mötesrum och sociala ytor. Alltså kan hemarbetet både minska och öka behovet av kontorsplats och det är således svårt att avgöra nettoeffekten idag. Majoriteten av aktörerna är eniga om att vi just nu befinner oss i ett tidigt stadie där företagen är avvaktande och således kan det ta tid innan vi ser de verkliga tendenserna. För att summera anser en aktör att efterfrågan kommer vara ökande, en anser något minskande, två tror att den ekonomiska utvecklingen avgör och den sista anser att det nya lägre behovet kommer absorberas av den växande marknaden på grund av trögrörligheten och den långa kontraktstiden.

Har ni som analytiker uppmärksammat en förändrad aktivitet på kontorsmarknaden under det gångna året? Om ja, högre eller lägre aktivitet?

En intervjudeltagare har inga uppgifter om aktiviteten medan resten har uppmärksammat en mer avvaktande marknad, både på transaktions- och uthyrningssidan. Färre transaktioner har skett trots att efterfrågan varit stark, så orsaken förmodas vara ett utbudsunderskott eller att parter stått för långt ifrån varandra i affären. Fastigheter som tillgångsslag har fortfarande varit intressant vilket lett till en stabil efterfrågan på objekt. En hel del hyresgäster har förlängt sitt nuvarande avtal på ett år för att invänta framtiden vilket resulterat i färre nya hyresavslut. Vakansgraden har stigit något. Deltagarna vittnar om att aktiviteten ökat något in i 2021 men den är fortfarande inte i nivå med innan utbrottet.

Har ni upplevt någon skillnad på intresset rörande kontorslokaler på olika lägen? Någon trend att exempelvis B/C-lägen blivit mindre attraktiva och CBD mer attraktivt än före pandemin?

Samtliga intervjudeltagare håller med om att man upplevt ett förändrat intresse rörande kontorslokaler på olika lägen, dock i olika grad. Analytikerna anser att de verkliga trenderna hittills varit svåra att tyda eftersom vi fortfarande befinner oss i pandemin och en avvaktande marknad. Det står dock klart att deltagarnas analyser menar på att en förändring kommer ske. Man är eniga om att kransområdena runt framförallt Stockholm utvecklats positivt med lite högre attraktivitet än tidigare eftersom det generellt ligger närmre medarbetarnas bostäder och förenklar pendlingen, framför allt när smittspridningen varit hög och man försökt undvika kollektivtrafik. Kransområdena karaktäriseras också av lägre priser och att mycket nybyggnation vilket också anses vara bakomliggande orsaker till populariteten. Det ökande intresset har rört både transaktions- och hyresmarknaden. Tre aktörer nämner att man fortfarande ser en stadig efterfråga och hög aktivitet i CBD. Analytikerna anser att områdets fortsatta attraktivitet drivs av faktumet att om fler arbetar hemma kan företag skala ner yta men behålla samma lokalkostnad genom att flytta in mer centralt. Verksamheter måste troligen locka tillbaka sina medarbetare framöver och då är centrum mer intressant än perifera lägen, framför allt om pendlingsförutsättningarna är dåliga.

Även servicemöjligheterna i centrum är något som uppskattas av medarbetarna när vardagen blir allt mer hektisk. Möjligheten att kunna ta en lunch ute, gå till frisören eller göra andra ärenden när man ändå är på arbetsplatsen är också faktorer som driver intresset i CBD.

Tre aktörer nämner att intresset för B/C lägen varit svalare under senaste tiden, främst drivet av att lägena inte har samma förutsättningar som varken centrum eller kransområdena. Företag väljer då hellre fördelarna med något av de andra alternativen. Den negativa effekten anses vara ännu större om B/C-lägena har långa avstånd till kollektivhubbar eftersom pendlingen anses vara en viktig faktor för medarbetare. Analytikerna vittnar också om en utflyttningstrend i Stockholm vilket gör att denna faktor kan bli allt mer betydande framöver. En analytiker nämner en intressant observation om transaktionsmarknaden där Stockholm vanligtvis är inkörsporten för globala investerare. Under senaste åren har utbudet på objekt varit ganska lågt vilket pressat ut intresset från CBD. Samtidigt söker många internationella investerare efter miljöklassade byggnader då den sortens klassning anses ge lägre vakansrisk. Miljöklassade byggnader av den sorten återfinns främst utanför CBD (då nyproduktionen är högre där) vilket drivit på intresset på mer avlägsna platser i staden. Enligt analytikerns statistik värderar över 80 % en sådan klassningsegenskap. 63 % av de tillfrågade är villiga att betala en premie för den sortens byggnad och samtidigt tyckte 88 % att en byggnad med miljöklassning är en framtidssäkring för fastighetsportföljen. Förvärv kan också göras med billigare finansiering genom gröna obligationer vilket kan stärka incitamenten ytterligare. Analytikern anser att svenska hyresgäster ännu inte vaknat i frågan men att internationella idag är villiga att betala högre hyra för denna sortens klassning. Det förekommer ibland klassning för att man ska överväga lokalen.

Har marknadens avkastningskrav förändrats till följd av pandemin? I vilken riktning?

Tre av de tillfrågade har inte följt avkastningskraven senaste tiden och har således inga kommentarer. Tre aktörer anser att avkastningskraven i CBD varit nästintill oförändrade men alla har olika förklaringar och framtidsutsikter. Den första deltagaren upplever att man höjt vakansrisken i sina investeringsbedömningar. Numera räknar man med 3-4 % istället för 1 %, men deltagaren upplever inte att man integrerat det i avkastningskravet så därför har priserna inte påverkats nämnvärt. Den andra har uppmärksammat ganska lite aktivitet på marknaden vilket gjort det svårt att dra en slutsats. Analytikern ser samtidigt mycket kapital som vill placeras i fastigheter vilket skapar ett köptryck och sätter press nedåt på avkastningskraven. Generellt så har avkastningen på andra investeringsslag varit väldigt låg (obligationsräntor osv) vilket gör att investerare ändå har viss riskvilja, då det saknas alternativ. Attraktiva byggnader och lägen är fortfarande väldigt intressant på marknaden, sekundära byggnader i sekundära lägen har det desto svårare med högre avkastningskrav som följd. Marknaden upplevs väldigt segmenterad. Den tredje analytikern är inne på samma spår som ovan, att avkastningskraven styrs underliggande av centralbankernas politik och kvantitativa lättnader. Deltagaren nämner att om man aktivt arbetar för att trycka ner övriga räntor finns det inga lämpliga alternativ för placerare vilket håller upp intresset för fastigheter. Slutligen har en analytiker upplevt faktiska förändringar i marknadens avkastningskrav. Inledningsvis så pressades avkastningskraven upp till följd av riskaversion. Efter sommaren så sjönk de långsamt neråt, men sammantaget har man upplevt en svag press uppåt i CBD sedan föregående år. Osäkerheten kring hyresutveckling förmodas vara bakomliggande orsak eftersom alla sitter med dessa frågeställningar men ingen vet vad nettoeffekten blir.

Har ni gjort någon analys av hur individer ser på hemarbete och framtidens arbetsplats?

Om ja vad blev era slutsatser om kontorsarbetets framtid?

Tre aktörer har gjort analyser om hur individer ser på hemarbete och framtidens arbetsplats men bara två har färdigställt dessa. Ur en icke offentlig analys som undersökte medarbetares tankar kring framtiden kommer nedanstående siffror: 73 % av de tillfrågade tror att de kommer arbeta mer hemifrån efter pandemin. 54 % tror att det framtida behovet av kontor minskar, 32 % tror oförändrat och 14 % tror att det kommer öka. Av de tillfrågade tror 41 % att kontorsläget blir viktigare framöver. Gällande efterfrågan tror 55 % på en oförändrad sådan, 36 % på minskad och 9 % på ökad. Av de tillfrågade önskar 34 % ökad flexibilitet i sina hyresavtal och 66 % vill kunna expandera/reducera ytan utifrån behoven på sitt kontor. En aktör vars analys ännu inte är publicerad menade på att medarbetare verkar vara mer positiva till hemarbete än cheferna. Analytikern tror att orsakerna bakom är att chefernas övergripande arbetsuppgifter är svårare att genomföra på distans.

*Har ni gjort någon analys kring hur coworkingmarknaden utvecklats senaste året?
Exempelvis högre beläggning? Fler aktörer? Större bestånd?*

Enbart två aktörer har gjort egna analyser på coworkingmarknaden, varav en är offentlig vid publicering av denna studie. Dock så hade fler deltagare personliga spaningar. Analysen som gjorts menar på att konceptet ökar och har gjort det under de senaste åren. Idag finns betydligt fler aktörer och mer yta på marknaden. Idag uppstår det även i fler former eftersom fastighetsbolagen själva tagit sig in i branschen med koncept som både är ren coworking och kontor med flexibla avtal (främst under 2020). Analysen visar på vissa juridiska spärrar i form av indexreglering och fastighetsskatt på avtal under 3 år. Analytikernas egna spaningar lyfter att konceptet vuxit under senaste åren men man understryker problemen kring konceptet. Lönsamheten är ett problem och framför allt om fastighetsägarna kräver större säkerheter och marginaler framöver. En intervjudeltagare representerar en organisation som själva blivit erbjudna modellen men hen anser att det är väldigt dyrt och därmed inte försvarbart. Man har också sett att många coworkingytor gapat tomma under senaste året men orsaken bakom är oklar. En intressant aspekt som lyftes var att coworkingaktörernas målgrupp kanske väljer att fortsätta sitta hemma när pandemin är över. Många företag är inkörda i nuvarande rutiner och sparar dessutom pengar vilket gör att man snabbare kan välja att etablera ett eget kontor. En annan intressant tes är att det finns risk i att hyresgästerna kommer bli optimistiska och minska ner sina ytor för mycket vilket kan skapa behov av en sådan flexibel tjänst vid expansion. Osäkerheten i hyresgästernas affärer gäller ju i båda riktningarna alltså kan även en kraftig tillväxt skapa nya behov.

Finns det något annat utifrån vårt samtal som ni skulle vilja tillägga?

Tre aktörer hade ytterligare kommentarer. Två nämner att utvecklingen av kontorsmarknaden sker inom ramen för den stora generella ekonomiska utvecklingen och att dessa därför är viktiga att studera parallellt, även om trender och arbetsformen på kontoren kan ändras. Den tredje aktören pekar på att det är lätt att tänka på dessa frågor i en enskild box, boxen är dock inte isolerad i verkligheten och måste därför behandlas i ett större perspektiv. Kontoret har varit en vedertagen funktionsdel i människors och företags vardag men framöver blir kontoret kanske mer än bara en funktionsdel. Man bör ställa sig frågan, vad ska ni, vi och jag ha ett kontor till?

4.2.5 Lokalförmedlare – Inkluderar 5 intervjudeltagare

Har ni som förmedlare upplevt att blivande hyresgäster har andra eller högre ställda krav på lokalen i sig? Större/mindre sociala ytor, mindre/större rum? Vad önskas i sådana fall?

Deltagarna var inte helt eniga i denna fråga. Tre aktörer ser att hyresgästerna har andra krav på den fysiska lokalen. Av dessa menar två på att man redan idag ser en strävan mot mindre kontor på grund av hemarbetet. Hyresgästerna önskar då också att lokalen är utrustad med mindre och färre arbetsplatser, fler och större sociala ytor samt fler mötesrum med god teknisk kvalité. Förmedlarna ser även en trend mot mer kreativa arbetsytor som exempelvis touch down-platser, projektbord, loungegrupper osv. Trenderna som man ser är dock inte helt nya utan har pågått de senaste åren och möjligen accelererats under pandemin. Resterande två förmedlare nämner visserligen ovanstående trender men att man samtidigt ser kopior på modellen med mer traditionella cellkontor och att utvecklingen därmed är mer variationsrik beroende på bransch och ledningens visioner. Man ser också att storleken på lokalen avgör hur man använder ytorna. Exempelvis söker sig vissa hyresgäster till nytt och dyrt i CBD och i de fallen börjar man kompromissa med yta. De två deltagarna är därför mer försiktiga och vågar ännu inte konstatera att någon trend gäller generellt.

Har ni som förmedlare upplevt att blivande hyresgäster har andra eller högre ställda krav på kontraktens formen och/eller avtalets villkor? Vad för krav ställs i sådana fall?

Fyra av de fem deltagarna är ense om att blivande hyresgäster idag har andra krav på kontraktens formen. Den andra deltagaren har ingen åsikt i frågan. De intervjuade förmedlarna är också överens om att kravställningen gäller flexiblare kontraktsvillkor och kortare avtalstider. Hyresgäster vittnar om en allt mer dynamisk verklighet och att man som organisation måste kunna ta höjd för förändringar på alla plan, även i sitt hyresavtal. Två deltagare nämner coworkingkonceptet som sprunget ur denna distinktion mellan fastighetsägare och hyresgäster och att detta har varit ett problem redan innan pandemin. De större fastighetsbolagen har delvis anpassat sig men enligt intervjupersonerna finns det fortfarande en del att göra. Man nämner också att nuvarande lagstiftning som omgärdar standardavtalet på tre år kan vara ett hinder som bör ses över.

Upplever ni det som att sökande hyresgäster tecknar sig för kortsiktiga lösningar som exempelvis coworking för att invänta ett mer stabilt omvärldsläge? Kan dessa kortsiktiga lösningar bli en mer permanent lösning då flexibiliteten väger upp osäkerheten?

Samtliga aktörer är eniga i att hyresgäster idag tecknat sig på fler kortsiktiga lösningar. Alla utom en anser att denna omställning är en del av en mer permanent trend där "vid-behov yta" kommer ta större plats på marknaden även om pandemitiden varit utmanande för konceptet. Två förmedlare tror att denna trend främst kommer ta sig uttryck i satellitkontor närmre arbetstagaren och att det därför kommer utgöra en kompletterande lösning. De nämner också att omställningen främst gäller för mindre kontorshyresgäster med ett kontorsbehov om cirka 50-350 m². Majoriteten nämner också att många hyresgäster förlängt sina nuvarande avtal på något år i ovissheten som råder vilket gjort att vi ännu kanske inte ser den fulla permanenta effekten. Intervjupersonerna nämner även problem kring dessa flexibla koncept. Pandemitiden har varit utmanande då man gärna undviker sociala sammanhang ur smittosynpunkt. Två intervjuade anser dock att det generellt finns en stark drivkraft hos företag att vinna sitt egna kontrakt för att kunna bygga sitt eget varumärke och kultur. Det finns även risker i att känslig information kan läcka ut till obehöriga om medarbetare från olika verksamheter sitter tillsammans i öppna landskap. En intressant aspekt som lyfts av en lokalförmedlare är att coworkingkonceptet av kostnadsskäl inte kommer kunna vara en långsiktig lösning, iallafall inte för större aktörer eftersom prismodellen är utformad som den är. Förmedlaren anser istället att man borde se över juridiken (indexreglering samt debitering av fastighetsskatt) och det gapet som idag finns mellan fastighetsägare och hyresgäster. Marknaden vill en sak men lagstiftningen som möjliggör det har släpat.

Märker ni en förändring i vilka villkor som fastighetsbolag i branschen ställer? Trendar utformningen av den fysiska lokalen eller avtalet i någon riktning?

Alla aktörer utom en anser att villkoren i branschen förändrats något under senaste tiden men man är inte eniga i vad som förändrats. Två stycken nämner att fastighetsägarna under senare år bygger öppnare för att kunna anpassa lokalen till fler hyresgäster och skapa större flexibilitet. Två aktörer lyfter att hyresgästerna själva önskar fler optimerade konferensrum och att man gärna ser att dessa ligger utanför det egna avtalet. Motivet bakom anses vara en tes om att tjänsteresorna avtar framöver vilket leder till ett större behov av digital kommunikation. Gällande nyproduktion anser aktörerna att vi befinner oss i ett för tidigt skede för att syna trender men man är inte främmande för att pandemin kommer präglade framtidens lokal. Samtliga anser att framförallt fastighetsbolagens avtalsmodeller trendar mot mer flexibilitet.

En aktör lyfter upp att coworking blivit mer populärt till följd av fastighetsbolagens expansion i sektorn. Förmedlaren anser att det är ett försök att tillmötesgå trenden med flexibla avtal och att man ser trender i nya projekt för en coworkingaktör i bottenplan som en "bashyresgäst". En trend som lyfts upp gällande avtalet är att fastighetsbolagen blivit mer försiktiga och kräver större säkerheter för nya hyresgäster. Man ser också att fler exit-klausuler och möjliga straffavgifter instiftats om större flexibilitet ges, men skepsisen tros vara en följd av dagens osäkerhet.

Anser ni att utformningen av kontorbeståndet förändrats senaste åren? Mer aktivitetsbaserat? Om en sådan trend har identifierats anser ni att den accelererat eller ändrats under pandemin?

Samtliga deltagare är eniga om att utformningen av kontorbestånden förändrats under de senaste åren. Alla utom en anser att denna förändring accelererats under pandemin. Tre deltagare lyfter att kontorslokaler under senare år formats med fler öppna flexibla i form av en aktivitetsbaserad lösning. Denna trend har främst observerats vid nybyggnation men det anses även vara något vissa hyresgäster önskar vid upphandling av kontrakt i befintliga kontorslokaler. Trenden anses främst gälla storstäderna då cellkontoren är vanligare på mindre orter. Majoriteten nämner också att avtalen som omgärdar kontorbestånden blivit mer flexibla senaste åren. En förmedlare hävdar att man sett en effektiviseringstrend senaste åren där man skalat ner mängden yta per anställd för att reducera kostnaderna, framförallt i Stockholm på grund av priserna. Denna trend kan i framtiden stå i motsats till ett annat intressant perspektiv som lyftes, nämligen att pandemin och viruset kan ha skapat en bestående rädsla för att vistas tillsammans i trängre lokaler. Sannolikt kan det komma krav från medarbetare att sitta mer luftigt vilket igen inverkar på den yta verksamheter behöver.

Finns det något annat utifrån vårt samtal som ni skulle vilja tillägga?

Alla aktörer utom en hade ytterligare synpunkter. Samtliga är eniga i att vi står inför en spännande framtid och att kontoret kommer ha en roll framöver, om än kanske något förändrad. Implementeringen av hemarbetet ha fört med sig positiva livsförenklande aspekter som att enklare få ihop livspusslet och skapat större rekryteringsunderlag. Samtidigt saknar medarbetare att kunna träffas, vara kreativa och bygga samt bevara företagskultur.

En deltagare anser att frågeställning blir större än bara kontoret då synen på arbete som helhet har förändrats. Det enda som kanske spelar roll i framtiden är outcome? Vilket nämndes tillsammans med Spotify's nya koncept där man nu kan rekryteras till en tjänst helt utan kontorstillhörighet. En annan aspekt som lyftes är problematiken med den senaste tidens stora produktion av lokaler. Enligt deltagaren har det under en tid varit en brist på lokaler i många storstadsområden vilket accelererat nybyggnation och pressat upp hyror. Om behovet nu förändras och det tidigare underskottet fylls så kan hela marknaden förändras med ett skevt utbudsöverskott till följd. En sådan situation kan bli problematisk och skapa segregation mellan lokaler av olika kvalitet i olika områden och då vill man inte stå med "Svarte Petter".

5. Analys

Analysen nedan följer samma struktur som frågeställningarna gör under punkt *1.2 Syfte och Frågeställningar*. Resultaten relaterade till varje frågeställning lyfts in och analyseras under respektive punkt (1-4) och även om vissa resultat är generella, behandlas de isolerat från varandra. I det sista avsnittet hanteras efterfrågan i sin helhet och placeras inom ramarna för den allmänna ekonomiska utvecklingen tillsammans med mer övergripande faktorer som också påverkar den underliggande utvecklingen av efterfrågan.

5.1 Kontorsarbetets framtid

Scenarier som undersöks

- Hemarbetet har fungerat bra med hjälp av de digitala hjälpmedel som finns och framtidens arbetsdag kommer innebära större flexibilitet mellan hem och kontor.
- Hemmakontoret och företagskontoret kommer få olika roller i medarbetarnas vardag. Företagskontoret blir en mötesplats där fokus i högre grad ligger på sociala aktiviteter och gemenskapsbygge.

Redogörelse - Allmänt

Sedan pandemiutbrottet och fram till idag har 95 % av de tillfrågade arbetat hemifrån eftersom samtliga verksamheter haft riktlinjer som följt folkhälsomyndighetens rekommendationer. Trots riktlinjerna har kontoren inte varit helt stängda men medarbetarna tycks ändå ha valt att fortsätta arbetet hemifrån. Orsakerna kan vara flera, oro för Covid-19, rädsla för att sticka ut och trotsa rådande rekommendationer eller att hemarbetet faktiskt uppskattats och blivit en vana för medarbetarna. Troligen är orsaken en kombination av samtliga argument men 63 % av de tillfrågade anser att hemarbetet fungerat bättre än väntat och det föreligger därmed en risk i att medarbetare i framtiden önskar spendera delar av sin arbetstid hemma av transaktionskostnads- och smidighetsskäl.

Pandemiåret har inneburit att alla de intervjuade har behövt tillämpa olika digitala hjälpmedel och då främst i form av olika videokommunikationslösningar. Flertalet aktörer vittnar om att hjälpmedlen redan var implementerade innan pandemin men att man inte utnyttjat dem i någon högre grad. För några deltagare, främst förmedlare som vanligen möter kunder och samarbetspartners fysiskt, var fenomenet nytt och man övergick successivt från telefonkontakt till videolösning. Förmedlarna som i högre grad var nya inom området ansåg att hjälpmedlen fungerat förvånansvärt bra. Åsikten delades också av större delen av deltagarna då sammanlagt 77 % ansåg att de digitala hjälpmedlen överraskat positivt i sin funktionalitet och lämplighet även om användarvänligheten skiljer sig beroende på lösning. Teams verkar fungera bäst och vara mest utbrett då hela 19 av 22 intervjuer gjordes genom plattformen.

Ju längre tid arbetet hemifrån fortgår, desto större vana och förståelse får medarbetarna för att arbeta i de olika plattformarna, oavsett grundläggande teknisk kunskap. Som en hyresgäst nämner, så har man under en tid haft interna videolektionerna för att lära ut alla funktioner med de nya tekniska plattformarna och dessa har varit både uppskattade och verkningsfulla. Denna tekniska kompetensutveckling har skett på olika vis över hela kontorssektorn och medarbetarna är idag betydligt mer vana eftersom de digitala hjälpmedlen haft en nyckelroll i arbetsomställningen. Trots att flera deltagare nämner att det fortfarande finns brister, kommer systemen fortsätta utvecklas och fler funktioner integreras vilket gör att det troligen blir ännu enklare att arbeta varierat i framtiden. Eftersom många medarbetare nu är vana vid systemen kan anpassning ske ännu snabbare oavsett arbetsuppgifter och förutsättningar i branschen vilket gör att det inte finns några betydande digitala hinder för en permanent omställning av arbetsplatsen.

Redogörelse - Individuella perspektivet

Med utgångspunkt i det individuella perspektivet vittnar deltagarna om att man är mer effektiv hemma även om vissa arbetsmoment fungerat något sämre. Det kreativa utvecklingsarbetet är ett exempel på en arbetsuppgift som fungerat sämre att utföra hemifrån, men även relationsbyggandet hämmas då man inte tycks uppnå samma personkemi genom en skärm som fysiskt. Trots de negativa aspekterna anser dock bara 14 % att hemarbetet fungerat sämre än väntat vilket indikerar att majoriteten ändå är förvånade över möjligheterna man har hemifrån. Som positiva aspekter lyfts främst faktumet att det är enklare att få ihop det personliga livspusslet när man utgår hemifrån. Arbetssättet skapar större flexibilitet under dagarna och man kan fördelaktigt varva hushållssysslor och ärenden med arbete beroende på belastning och behov. Hemarbetet bidrar också till att man kan planera sin dag i större utsträckning och eftersom man slipper pendlingen får man även mer frihet som kan användas till fysisk aktivitet och välmående. Pendlingen är dock en fråga som intervjudeltagarna har lite olika åsikter i. Trots vitt skilda pendlingslängder anser majoriteten att det finns moment i pendlingen som de faktiskt saknar och ofta är det kopplat till utrymme för egentid eller fysisk aktivitet. Vissa nämner även att pendlingen fungerat som en skiljelinje mellan arbete och fritid och att det idag blivit lite svårt att dra gränsen för att få en balans i vardagen.

Trots deltagarnas generellt positiva syn på hemarbete så nämner samtliga att man saknar vissa aspekter av företagskontoret. Främst saknar man den sociala biten och att träffa sina team och kollegor fysiskt. Man saknar också den gemenskap, inkludering och teamkänsla man uppnår när man arbetar tillsammans. Även om samtliga nämner ovanstående så framställer resultaten en bild av att det är de individuella förutsättningarna som till stor del avgör både vad man saknar, men också hur man upplevt hemarbetet. Intervjuerna genomfördes främst med erfarna personer, med etablerade nätverk, seniora arbetsuppgifter och större hem med möjligheter till arbetsrum. Deras personliga uppfattning speglar troligen inte den breda marknadens, vilket de själva även understryker.

Det råder en samlad uppfattning att yngre medarbetare upplever situationen mer problematisk, både på grund av de sämre förutsättningarna i hemmet men även till följd av att upplärningen påverkas. Personlighet verkar också inverka på upplevelsen där mer extroverta personlighetdrag missgynnas eftersom hemarbete ger mindre social stimulering. För att få en bild av en medarbetares samlade uppfattning om hemarbete måste man göra en avvägning mellan den nya arbetsformens fördelar och nackdelar. De negativa aspekterna har främst att göra med saknaden av ett naturligt socialt umgänge. Hur bestående denna saknad blir om man börjar återgå några dagar i veckan är svårt att fastställa men den uppdämda saknad man känner kan vara ett resultat av att de flesta inte varit på sin arbetsplats på över ett år, vilket i sitt sammanhang anses vara väldigt extremt. I denna kontext blir också de individuella förutsättningarna mer påtagliga då man behövt spendera alla dagar hemifrån oavsett situation och personlighet eftersom man många gånger inte haft något val. De positiva aspekterna som hemarbetet bär med sig får anses vara gällande oavsett personliga förutsättningar och återgångstakt. Generellt så uppskattar människor frihet och flexibilitet i livet och hemarbetet skapar en mer dynamisk vardag där man själv kan planera utifrån sina personliga behov. Pendlingen frigör tid, vilket många anser är en begränsad resurs och samtidigt sparar hushållen pengar på att inte betala för drivmedel eller kollektivbiljetter. Den motion som vissa deltagare fått av pendlingen kan ganska enkelt tillgodoses under den tid som frigörs av hemarbetet. Balansen mellan arbete och fritid är dock en svårare fråga och är mer kopplad till självdisciplin samt medarbetarens och arbetsgivarens förväntningar men även detta problem blir mer påtagligt i en situation av bara hemarbete.

Redogörelse - Verksamhetens perspektiv

Med utgångspunkt i verksamheternas perspektiv har pandemin och hemarbetet haft olika effekter. Hemgången och de färre affärsresorna har kapat kostnader samtidigt som majoriteten av allt arbete kunnat fortgå tack vare videokommunikationslösningarna. En annan positiv aspekt som kommer ur större acceptans för hemarbete är att det blivit lättare att rekrytera kompetens från mer avlägsna områden. Om en medarbetare kan sitta hemma några dagar i veckan blir pendlingen en mindre uppoffring och man kan således matcha positioner mot kvalifikationer bättre vilket istället stärker verksamheternas kunskapsdjup på samma vis som att arbetskraftmatcha genom att klustra. Samtidigt vittnar man om mer diffusa problem som uppstått på grund av att människor inte träffas, exempelvis de spontana mötena mellan kollegor vilka vanligtvis bidrar till en effektiv informationsspridning inom verksamheten och genom hierarkin. Nu behöver man istället anstränga sig för att få olika verksamhetsområden att samarbeta och delge information som annars kommit naturligt och detta kan vara hämmande för organisationen i det längre perspektivet. Exempelvis så nämner fyra aktörer utan att ha blivit tillfrågade, att hemarbetet inverkat negativt på deras verksamhet när det gäller utvecklings- och det områdesöverskridande arbetet. Ett annat problem man upplever är att upplärningen av mer juniora medarbetare blivit svårare när man sitter på olika platser eftersom man inte har samma möjligheter att fråga och diskutera problem. Den praktiska kunskapen som innehas av de mer seniora medarbetarna är en viktig resurs och behöver således ärvas av kommande förmågor för att upprätthålla kunskapsdjupet i verksamheterna.

Arbetsomställningen verkar inte heller ha gett upphov till omfattande organisatoriska förändringar i verksamheterna, vilka annars skulle kunna vara ett hinder mot en mer permanent förändring. Intervjudeltagarna nämner bara att det krävts mindre rutin- och ledarskapsförändringar och samtliga menar på att omställningen till hemarbete gått väldigt bra.

Redogörelse - Företagskontoret kontra hemmakontoret

Ur resultaten framgår det ganska tydligt vilken sorts arbete som lämpar sig var vilket visar på att medarbetarna är uppdaterade om vad som fungerar i just deras arbetsroll. I hemmet passar mer fokuserat arbete som i huvudsak inte kräver närmre interaktion med andra kollegor. På företagskontoret lämpar sig istället socialt och kreativt utvecklingsarbete som drar nytta av att man träffas fysiskt. Den tydliga distinktion som finns mellan platserna understödjs också av de olika behov som Kojo, I.V. I och Nenonen, S presenterar i sin artikel nämnd under *1.5 Tidigare marknadsstudier och forskning* (Kojo, I.V.I. och Nenonen, S. 2015). Faktumet att medarbetarna själva är medvetna förenklar och effektiviserar valet av arbetsplats och skapar förutsättningar för en flexibilitet mellan hem och företagskontor beroende på arbetsbelastning, tjänsteroll och bransch.

Argumentation

Sammantaget ser man att både hemarbete och arbete på företagskontoret har sina fördelar och nackdelar. Branschen i stort är överens om att framtiden inte handlar om antingen eller utan snarare en kombination mellan de både arbetsformerna. Givet en situation efter pandemin, där medarbetarna delvis återgått till sina arbetsplatser bedöms fördelarna med att delvis arbeta hemma överstiga nackdelarna. Den största saknaden hos de enskilda individerna är de sociala aspekterna men det behovet tillfredsställs i förhållandevis hög grad även vid en återgång i mindre omfattning. De positiva aspekterna som hemarbete skapar med flexibiliteten i vardagen är desto större, återkommande och högst troligt förhållandevis uppskattat av hela personalstyrkan, även av de med sämre förutsättningar för hemarbete. Lägg därtill att de flesta intervjuade anser sig vara mer effektiva hemifrån vilket gör att en mer permanent integrering av hemarbete kan skapa produktionsvinster för både individen och företaget. Ovanstående argumentation backas också upp av att intervjupersonerna i snitt skulle vilja fortsätta arbeta hemifrån cirka 1,75 dagar i veckan, vilket är mer än vad respektive personen gjort eller önskat tidigare. Majoriteten av de tillfrågade anser också att nuvarande flexibilitet och frihet är något de värderar och faktiskt skulle kräva av en framtida arbetsgivare. En deltagande analytikers egna estimat visar på liknande resultat. I deras urval skulle medarbetarna vilja arbeta cirka 1,5 dagar hemifrån från tidigare 0,5 dagar. En annan intervjuad analytiker berättar att 73 % av de tillfrågade i deras studie tror att de kommer arbeta mer hemifrån efter pandemin. Slutligen så menar en rapport gjord av Cushman & Wakefield att hela 50 % av arbetsstyrkan kommer balansera sin arbetsdag mellan olika kontor, däribland företags- och hemmakontoret. (Cushman & Wakefield 2020)

Utifrån ovanstående kommer den generella individen vilja arbeta mer hemifrån efter pandemin än innan men i vilken utsträckning, kommer bero på flertalet faktorer såsom bransch, arbetsuppgifter, livsförutsättningar och personlighetsdrag. Om hemarbete blir permanent kan det dock krävas viss teknisk och arbetsmiljörelaterad anpassning för att hemmakontoren ska möta de kraven som idag ställs på företagskontoret.

I verksamhetsperspektivet handlar det återigen om fördelar och nackdelar. En återgång av något slag är behövlig eftersom permanent hemarbetet skapar problem när det handlar om att bygga gemenskap och företagskultur. Det verkar dessutom vara svårare att driva kreativt utvecklingsarbete från distans och en återgång gagnar även uppföljningsarbetet och kunskapsspridningen vilket också är nackdelar med just distansarbete. Utifrån ovanstående kommer den generella verksamheten kräva någon form av kontorsvistelse av medarbetarna eftersom man behöver sammanhållningen och den kreativa innovationen som skapas vid fysiska möten. Denna vistelse kommer dock behöva koordineras mellan medarbetarna så att alla berörda parter är på kontoret när en specifik fråga eller uppgift ska avhandlas.

Troligen kommer verksamheter framöver vara mer öppna och lyhörda till individens eget perspektiv och behov i frågan när man nu sett att hemarbete, tack vare de digitala hjälpmedlen är ett fullt möjligt substitut eller komplement för stora delar av arbetsstyrkan. Genom att delvis tillåta hemarbete kan man också dra nytta av kostnadsbesparingar och det större rekryteringsunderlaget som uppstår när hemarbete blir ett alternativ. Om verksamheterna samtidigt märker att medarbetarna finner mer livsglädje och är mer produktiva i sitt koncentrationsarbete blir argumenten för en mer generell tillåtelse ännu tyngre. Argumentationen kring företagets syn och acceptans stärks också av en rapport gjord av Cushman & Wakefield som menar på att 90 % av de tillfrågade medarbetarna känner att deras arbetsgivare har tilltro till att de arbetar från annan plats än företagskontoret. (Cushman & Wakefield 2020) Likt tidigare nämnt kan kontorsarbetets omställning dock ställa vissa krav på att verksamheter tar ansvar och anpassar utrustning och arbetsmiljö även hemma hos medarbetare. Även om det är ett hinder antas det dock inte överskugga de fördelar som uppstår, man har ju redan anpassat under ett år.

Sammanfattning

Både den enskilda individen och verksamheten kan dra nytta av att medarbetarna får ha större flexibilitet mellan kontor och hem och givet ovanstående förutsättningar finns således inga incitament för någon av aktörerna att motarbeta en friare vardag, så länge produktivitet och effektivitet behålls. De digitala hjälpmedlen har fungerat bra och i många fall överraskat vilket är en förutsättning för en mer permanent integrering av hemarbete. Samtidigt tror 90 % av de tillfrågade branschaktörerna att kontorsarbetet kommer förändras till följd av pandemin. Även om man inte ska överskatta förändringsbenägenheten så talar siffrorna för ett skifte och det finns därför ingen grund att förkasta scenariot: ”Hemarbetet har fungerat bra med hjälp av de digitala hjälpmedel som finns och framtidens arbetsdag kommer innebära större flexibilitet mellan hem och kontor”.

Samtliga aktörer är eniga om att hemmakontoret och företagskontoret lämpar sig för olika sorters arbete och att de därmed kan tänkas få olika roller framöver. Hemmakontoret lämpar sig bättre för koncentrationsuppgifter och arbete som inte kräver interaktion medan företagskontoret bättre lämpar sig för kreativt utvecklingsarbete i team. Denna tydliga skillnad mellan arbetsplatserna gör också att medarbetarna kan tänkas fördra att utföra olika arbetsuppgifter på respektive plats vilket är ännu ett argument till att hemmakontoret blir ett permanent substitut till företagskontoret och stärker således scenariot ovan. Därmed finns det ingen grund att förkasta följande scenario:
”Hemmakontoret och företagskontoret kommer få olika roller i medarbetarnas vardag. Företagskontoret blir en mötesplats där fokus i högre grad ligger på sociala aktiviteter och gemenskapsbygge.”

5.2 Kontorsplaceringen

Scenarier som undersökts

- Digitaliseringen av kontorsarbetet medför ingen nämnvärd påverkan på Central Business District roll och attraktivitet.
- Digitaliseringen av kontorsarbetet bidrar till lägre attraktivitet för mindre centrala B och C-lägen.
- Fler allmänna kontorshubbar av Coworking-karaktär etableras utanför storstadsområdena, närmre bostadsområden. Dessa utgör ett komplement mellan hem och företagskontoret.

Redogörelse - Geografiskt läge

Samtliga hyresgäster anser att det geografiska läget idag är minst lika viktigt som innan pandemins utbrott men man förtydligar att den geografiska placeringen kommer få en annan roll framöver. Det måste finnas en drivkraft för medarbetarna att komma tillbaka och den drivkraften kan framkallas om kontoret är lämpligt placerat med närhet till grönområden, service, kollektivstationer och andra mervärdesattribut. Genom placeringen är det lättare för medarbetaren att kombinera arbetsdagen på kontoret med andra ärenden och det skapas därför motivation för medarbetaren att komma in till kontoret. I linje med medarbetarens behov anser också representanterna att läget kommer vara viktigt för verksamheterna i sig eftersom naturliga mötesplatser kanske inte kommer vara lika befolkade i framtiden. Det gör att företag med mycket kund- och leverantörskontakter behöver lägga särskild vikt vid att vara i centrum och där flödet av människor är. Ovanstående sammanvägda bild av vad en attraktiv kontorsplacering är delas också av fastighetsbolagen som sedan pandemin sett en större skillnad på aktiviteten kring sina ”bra” och ”mindre bra” kontorslokaler. I bedömningen av bra kontra mindre bra kontorslokaler har just läget en stor vikt och där anses fortfarande CBD vara mest intressant. Man tillägger dock att även andra aspekter vägs in, exempelvis hur den specifika lokalen är utformad där egenskaper som modern, miljöanpassad och luftig bidrar positivt. Värderingen av de andra egenskaperna gör att man idag även ser förhållandevis stort intresse i nya kontorslokaler utanför CBD.

Samtliga analytiker ser också ett förändrat intresse rörande kontorslokaler på olika lägen och det verkar gälla både tillgångs- och hyresmarknaden. Kransområdena runt framförallt Stockholm har utvecklats positivt under den senaste tiden men även CBD anses ha en stadig efterfråga och förhållandevis hög aktivitet. Hälften av analytikerna nämner också att B och C-lägen har upplevt mindre aktivitet senaste åren och att det framförallt gäller lokaler där pendlingsmöjligheterna är sämre. Analytikerna anser att intressemönstret ovan har funnits tidigare men att det blivit mer i iögonfallande under pandemin. Parterna på både tillgångs- och hyresmarknaden har dock varit mer avvaktande vilket gör att man är ganska försiktig i sin framhållning och övertygelse om att den trend man ser blir permanent.

Redogörelse - Coworking

Majoriteten av fastighetsbolagen har upplevt ett högre intresse för coworking och kortsiktiga kontorslösningar under de gångna åren och bilden delas även av lokalförmedlarna och analytikerna. Aktörerna upplever att många verksamheter nyfiket besökt kontorshotellen men att desto färre har tecknat sig för kontrakt. I takt med att intresset vuxit har också utbudet av både yta och olika aktörer ökat. Under senaste åren har flera fastighetsbolag gett sig in i branschen med egna koncept för upp- och nedskalning, som övergångsalternativ men även som en mer permanent lösning för företag som värderar flexibiliteten. Hyresgästerna som visar störst intresse för lösningen har mindre verksamheter och har enligt förmedlarna ofta ett ytbehov mellan 50-350 m². Deltagarna vittnar om att många hyresgäster förlängt sina nuvarande traditionella avtal på något år i ovissheten som råder och samtidigt har konceptet haft det svårt med tanke på nedstängningarna och hemflytten. Deltagarna anser att vi ännu inte sett den fulla effekten av pandemin vad gäller coworking men spår generellt en optimistisk framtid för konceptet när aktiviteten och återgången väl kommer. Flera är dock överens om att coworking omgärdas av en del problem som försvårar alternativets långsiktighet. Exempelvis måste lönsamheten kunna säkras i den konkurrens som växer fram och det kan bli en utmaning eftersom konsumenterna redan idag upplever det som väldigt dyrt. Det är å andra sidan svårt att ta betalt för den risk som omgärdar flexibiliteten.

Argumentation

Resultaten pekar i sin helhet på att kontorslokalens geografiska läge blir viktigare framöver och backas också upp av en större studie som en deltagande analytiker gjort. I studien menar 41 % av de tillfrågade, den största andelen, att kontorsläget kommer bli viktigare framöver. Frågan blir då likt scenarierna, att utreda vilka geografiska lägen som kommer att fortsätta vara attraktiva och vad de bakomliggande orsakerna till attraktiviteten kommer att vara.

CBD har historiskt varit mest attraktivt och verkar fortfarande hålla tätplaceringen. Området uppfyller många av de kvaliteter som hyresgästerna verkar efterfråga, exempelvis service och närhet till flödet av människor. CBD ligger också ofta nära större kollektivknutpunkter vilket förenklar transporten för medarbetarna och ökar rekryteringsmöjligheterna för företagen. I sammanhanget ska man inte heller underskatta den allmänt positiva känsla ett centralt kontor kan föra med sig eftersom många människor tycker om att arbeta i attraktiva lokaler. Denna aspekt kan säkert bli ett effektivt redskap för att försöka locka tillbaka medarbetare som trivs bra hemma vilket kommer bli en framtida utmaning enligt de intervjuade företagen. CBD dras också med en del nackdelar, främst prisbilden där man under senaste åren sett kraftiga hyresstegringar som exkluderat många mindre och priskänsliga verksamheter. För denna sorts verksamheter främst, men även större kan arbetsomställningen ha skapat nya möjligheter. Om fler medarbetare tillåts arbeta hemifrån framöver har företagen inte samma generella ytbehov som tidigare och man kan då skala ner och krympa sin kontorsyta.

Med det minskade behovet uppstår möjligheten att antingen teckna sig för en mindre lokal i ett område med liknande hyror och därmed betala mindre, alternativt flytta närmre centrum men behålla ungefär samma lokalkostnad som tidigare tack vare ett mindre och mer effektivt kontor. Denna möjlighet använde sig exempelvis Microsoft av under 2019. (Dagens Industri, 2019) En sådan trend kan komma att stärka efterfrågan på kontorslokaler i CBD om väl verksamheter börjar se möjligheterna och värdera de kvaliteter en central placering medför över den kostnadsbesparing man annars hade kunnat göra. En annan nackdel med CBD är det pendlingsmoment som uppstår för medarbetarna men med tanke på att bara 5 av 22 intervjudeltagare ansåg att momentet var negativt så förmodas inte aspekten avgöra allt för mycket eftersom avstånden till viktiga transportnoder ofta är små i CBD.

Vid val av kontor värderas också andra aspekter än bara läget. Aspekter som nämnades var att lokalen gärna får vara modern, hålla hög hållbarhetsstandard, vara ljus och luftig. I CBD finns få nya byggrätter och nästan all mark är idag exploaterad vilket gör att området nästan enbart består av befintliga kontorsbyggnader. Kontorsbyggnaderna är uppförda vid olika tidpunkter och många gånger inte i enlighet med den standard som råder idag vilket kan verka till nackdel för områdets framtida attraktivitet. Som en intervjuad analytiker nämner sker nästan all nyproduktion av miljöklassade byggnader utanför CBD i mer perifera lägen, samtidigt som internationella investerare och hyresgäster ställer allt större krav på en sådan klassning. Ibland kan de till och med tänka sig betala en premie för att äga eller sitta i en sådan kontorsbyggnad. Enligt en studie som samma analytiker gjort värderar över 80 % av de tillfrågade en sådan klassningsegenskap. Samtidigt är 63 % av de tillfrågade villiga att betala en premie och 88 % tyckte att en byggnad med miljöklassning är en framtidssäkring för fastighetsportföljen. Om den generella synen överensstämmer med observationerna kan delar av beståndet i CBD behöva stå inför stora renoveringsprojekt för att kunna konkurrera med nyproduktion kring aspekter som exempelvis energiförbrukning. Enligt analytikern har svenska investerare och hyresgäster ännu inte samma preferenser men intresset förväntas växa, och med dem också de ökade behoven av miljöklassade kontor.

Det senaste årtiondet har den tekniska revolutionen utvecklat kommunikationsmöjligheterna i en rasande fart och pandemin har accelererat användandet. De nya kommunikationsmöjligheterna har förenklat informationsspridningen vilket enligt den urbana teorin i avsnitt 3.2.3 *Kontorslokalens placering*, är den grundläggande orsaken till att kontorshyresgäster/hyresvärdar bjuder högst för stadens mest centrala delar. De nya redskapen i arbetsvardagen utmanar därmed den urbana teorins fundamentala slutsatser om Bid-Rent i CBD, och frågan uppstår då om stadens centrum kommer förändras och kontoren försvinna därifrån. Framtiden är oviss men resultaten tyder på att fysiska möten trots allt behövs för att viss informationsspridning ska vara effektiv. Framförallt om spridningen handlar om att bygga samverkan, skapa relationer eller göra affärer vilket sammantaget gör att medianplaceringen och drivkraften bakom fortfarande är av stor betydelse.

Troligen kommer den teoretiska drivkraften bakom kontorsaktörers Bid-Rent även få sällskap av andra drivkrafter men som är mer orienterade mot att möta den individuella medarbetarens upplevelser och att göra arbetsgivaren och företagskontoret attraktivt. Med en utgångspunkt i ovanstående två argument lär verksamheter fortsätta ha en hög residual betalningsvilja för städernas mest centrala platser då platsen fortfarande har kostnadsminimerande egenskaper gällande informationsutbyte. Ett fortsatt starkt intresse för CBD kan också få förstärkta effekter genom exportmultiplikatorn och en tillväxt i antalet ”lokala” arbeten. Expansionen verkar då även i andra lokalbestånd vilket i sin tur kan trigga fler verksamheter att flytta in till följd av klusterfördelarna som skapas och positiva kedjefeffekter skapas.

Gällande B och C-lägen har intresset varit svalare senaste åren och orsaken förmodas vara att lägena varken drar nytta av fördelar som finns i CBD eller i kransområdena. Prisbilden är inte lika fördelaktig som områdena längre ut och ofta är kommunikationsmöjligheterna sämre. Intresset för ett B/C-läge anses vara ännu lägre om kontorslokalerna ligger långt ifrån kollektivtrafik eller större vägnät eftersom kontakten med både medarbetare, leverantörer och kunder blir omständigare då. Områdena blir därmed ofta ett andrahandsval, oavsett preferenser hos den sökande hyresgästen. På samma vis som i områden där intresset ökar finns det risker i att lägena tappar i attraktivitet eftersom exportmultiplikatorn kan göra att de negativa effekterna sprids till fler lokaltyper med större konsekvenserna för branschen som följd.

Områdena i utkanten av stadskärnan ligger i motsats till de mer centrala lägena ofta nära natur och rekreationsområden. Samtidigt ligger de även närmre majoriteten av medarbetarnas bostäder, vilket kan ses som positivt. Sedan starten på pandemin har flertalet intervjupersoner uppmärksammat en privat utflyttningstrend från framförallt Stockholm där hemarbetet och den större friheten gjort att man värderat större bostad och trädgård högre än tidigare. Exempelvis, var det mest sökta ordet på Hemnet just ”uteplats” under föregående år (Hemnet 2020). Det nya arbetssättet har skapat nya rutiner i människors vardag och idag kanske en promenad under lunchen eller på eftermiddagen är något man vant sig vid. Dessa aspekter av livskvalité kan vara lättare att behålla om företagskontoret är integrerat i en mer naturskön och stillsam miljö. Verksamheterna tappar visserligen servicefördelarna med att vara placerad i centrum, men pandemin tycks ha riktat en större del av kontorsfokuset mot medarbetarens individuella behov och med den utgångspunkten lär en placering i utkanten av stadskärnan vara uppskattad. En etablering utanför staden skulle i många fall även frigöra tidigare pendlingstid som antingen kan användas till arbete eller fysisk aktivitet och det är substitut som företag vanligen uppmuntrar och stödjer. Mer perifera lägen kännetecknas också ofta av lägre priser och mer oexploaterad mark vilket möjliggör högre grad av nyproduktion. Precis som tidigare argumentation kan nyproduktion av miljöklassade byggnader vara en trend som får större utrymme under kommande år och då utgör kransområdena runt stadskärnorna fina möjligheter.

I kransområdena är både markpriser och produktionskostnader lägre vilket talar för att produktion, i enlighet med hyresgäster nya önskemål kan ske där även om den generella lönsamheten kring att bygga minskar. Således kan positiva kedjeeffekter skapas där både utbuds och efterfrågesidan blir mer intresserade av kransområdena. Dessa slutsatser delas också av S. Roberti och G. Mattarocci argumentation presenterad under *1.5 Tidigare marknadsstudier och forskning*.

Om en etableringstrend väl skapas kan den tänkas accelerera ytterligare i takt med att fler flyttar dit till följd av positiva agglomererande klustereffekter som uppstår i enlighet med avsnitt 3.2.1 *Klusterbildning*. Givetvis är behoven på marknaden variationsrika och olika aktörer i olika branscher kan tänkas vara intresserade av olika lägen baserat på sina behov. Exempelvis skiljer sig behoven hos en bank eller juristverksamhet från de behov en verkstadsindustris huvudkontor har men resonemangen ovan gäller för den generella verksamheten på den generella marknaden.

Resultaten i studien visar på att intresset för coworking har ökat under de senaste åren och in i pandemin men restriktionerna har påverkat konceptet negativt då samhället haft tydliga rekommendationer att inte träffas eller vistas på större offentliga platser. Konceptet med modellens flexibilitet och de möjligheter den skapar för verksamheter är egenskaper som gör intervjudeltagarna övertygade om att det långsiktiga intresset ändå kvarstår och när en återgång väl är här kommer aktiviteten och efterfrågan att komma tillbaka. Som tidigare visat kommer önskan om att arbeta hemifrån sannolikt att kvarstå även efter pandemin lagt sig vilket gör att hyresgästerna så småningom kommer att börja justera sina ytbehov. I den justeringen finns en risk att man är lite väl optimistisk och reducerar för mycket yta i förhållande till en eventuell framtida expansion. Om man då tecknat ett hyreskontrakt enligt standardavtalet på 3 år kan kontorslokalen snabbt bli för liten vilket skapar ett behov för en snabb och lättillgänglig tjänst likt coworking. Scenariot kan tänkas bli mer vanligt framöver. I takt med att världens marknader blivit mer effektiva så etableras, växer eller försvinner verksamheter mycket fortare i framtiden än vad vi har sett historiskt. I den effektivitet och dynamik som kännetecknar coworking skapas också en underliggande tillväxt för koncept som accepterar mer föränderliga förutsättningar, vilket stärker argumenten för att coworking och ”vid-behov-yta” kommer utgöra en större del av det samlade kontorsbeståndet i framtiden. Hemarbetet har tvingat fram en större förståelse för att medarbetare oftast kan vara lika produktiva på andra platser än på företagskontoret. Den ökade förståelsen gör att acceptansen för olika arbetssätt troligen är större efter pandemin och att det är produktiviteten som i huvudsak räknas och inte den fysiska närvaron. I framtiden vill medarbetaren kanske sitta och arbeta med tillsammans vänner eller människor från andra branscher för att dra nytta av olika erfarenheter, få större perspektiv och bygga fler relationer. Som den urbana teorin visat i avsnitt 3.2.1 *Klusterbildning* är just fördelar med ett koncept likt ovan bakomliggande orsaker till att företag lokaliserar sig tillsammans. Genom en större acceptans för var och i vilka sammanhang kontorsarbete få ske skulle en ny dimension av verksamhetsfördelar kunna komma ur att medarbetarna på eget bevåg dra nytta av kunskapsspridning och resursdelning genom placering på ett kreativt coworkingkontor.

Resultatet visar att coworkingaktörerna främst vänder sig till hyresgäster som söker kontor av mindre storlek och för denna målgrupp finns det en risk att en större del fortsätter att arbeta hemifrån av rutinmässiga skäl. Genom långsiktig placering av en arbetsplats i hemmet, sparar man in på tidigare lokalkostnader och kan därför snabbare, vid behov, flytta till ett helt eget kontor. Detsamma gäller uppstartsföretag som kanske ännu inte haft ett eget kontor och som nu, tack vare en större social och professionell acceptans kan fortsätta att förlägga arbetet hemma tills dess att de har en stabil verksamhet nog för att binda sig på ett mer standardiserat kontrakt. Flera deltagare, framförallt förmedlare vittnar dock om att det finns ganska starka drivkrafter för företag i tidig fas att teckna ett eget kontrakt. Man kan då stadga sig och ha bättre möjligheter att bygga sin egen kultur och sitt varumärke. Det anses vara särskilt viktigt för verksamheter i branscher där coworkingkonceptet inte är ett alternativ eftersom det skulle finnas risk i att konfidentiell information sprids till obehöriga. En ytterligare hypotes kring framtiden är att rädslan för smittspridning blir bestående hos människor och att man därför måste fortsätta att vara restriktiv i hur och under vilka former man träffas. Ett sådant scenario skulle slå hårt mot coworkingaktörerna som i sådana fall skulle behövt omforma sina koncept. Det är troligt att rädslan sitter i under några år men blickar man längre fram borde samhällena nå ett normalläge där man umgås likt tidigare såvida inte fler mutationer eller nya pandemier uppstår. Människan är inte lika förändringsbenägen som man ofta tror och dessutom har vi i flera fall visat oss ganska dåliga på att lära av historien.

Coworkingaktörernas prissättningsmodell, att antingen ta betalt för per plats eller per yta (Workaround 2021) gör det för dyrt för större kontorshyresgäster och konceptet är därför sällan ett första alternativ för mer etablerade företag. Målgruppen är som tidigare nämnt nischad och det kan finnas en risk att den blir ännu mindre framöver. Vid en eventuell lättnad i juridiken kring standardavtalet så att man kan debitera fastighetsskatt och indexreglerad hyran för kortare avtal än 3 år, skulle coworking kunna tänkas utmanas av mer traditionella kontrakt på kortare tid. Vid en sådan situation skulle det vara svårt att särskilja de båda kontorskoncepten eftersom den tydliga skiljelinjen gällande flexibel avtalstid suddas ut. Hyresgästerna väljer då utifrån andra parametrar som exempelvis bekvämlighet och hur pass isolerat man vill sitta i förhållande till andra verksamheter. Även de positiva aspekterna med att ha ett "eget" kontor, med egen företagskultur utmanar konceptet och det är därför svårt att förutspå framtiden för den coworkingform vi ser idag. Sammantaget kan man dock konstatera att det finns en uppenbar efterfrågan på flera av konceptets fördelar, framför allt flexibilitet.

Sammanfattning

Det finns inga tendenser på att städernas mest centrala lägen kommer vara mindre attraktiva framöver, snarare finns det många drivkrafter som fortsätter driva på efterfrågan både ur företagets och medarbetarens perspektiv och således finns ingen grund att förkasta följande scenario, *"Digitaliseringen av kontorsarbetet medför ingen nämnvärd påverkan på Central Business District roll och attraktivitet."*

De största fördelarna med de mest centrala lägena och kransområdena återfinns inte i B och C-lägen. Intresset för de sistnämnda områdena kommer därför bli lägre framöver. Till följd av att lägena blir mindre intressanta kommer de prioriteras efter vid en jämförelse med de andra alternativen. Det faktum att man kan urskilja en prioriteringsordning gör att det inte finns någon grund att förkasta följande scenario: *"Digitaliseringen av kontorsarbetet bidrar till lägre attraktivitet för mindre centrala B och C-lägen."*

Eftersom medarbetarna menar att det man främst saknat under tiden av hemarbete är den sociala aspekten av ett företagskontor, förblir denna viktig. Tillsammans med kransområdenas möjligheter gör ovanstående förutsättningarna att det inte är orimligt att kontorslokaler av någon karaktär kan komma att uppstå i högre grad utanför stadsområdena. Ett coworkingkontor passar av flera skäl lämpligare i just kransområdena. De är inte bundna till enskilda verksamheter och är därför inte lika beroende av CBDs fördelar så som att ha nära till kunder och leverantörer. Målgruppen utgörs inte heller av de som värderar centrum högst eller har högst betalningsvilja utan riktar sig främst till mindre etablerade hyresgäster som söker en plats i en inspirerande miljö. Större företag är inte uteslutna men många gånger har de kanske ett eget centralt kontor och kan då använda lösningen som ett komplement. Man drar då nytta av både de individuella och verksamhetsspecifika fördelarna med båda områdena. Tanken på en kontorshubb som mellanlösning är inte heller främmande i en situation då de enskilda behoven prioriteras högre. För medarbetare som uppskattar variationen och socialt utbyte med individer från andra verksamheter är det då ett lämpligare och mer kostnadseffektivt sätt att uppfylla önskemålen än genom ett eget verksamhetskontor på en annan plats. Ovanstående argumentation delas också av ett par intervjuade som tror att satellitkontor närmre arbetstagarens hem kommer bli en mer vedertagen och populär mellanlösning framöver, och således finns ingen grund att förkasta följande scenario även om framtidens "coworkingkaraktär" inte är fastställd: *"Fler allmänna kontorshubbar av Coworking-karaktär etableras utanför storstadsområdena, närmre bostadsområden. Dessa utgör ett komplement mellan hem och företagskontoret."*

5.3 Kontorsutformningen

Scenarier som undersökts

- Hyresgäster ställer högre krav på kontorets utformning av mötes- och konferensrum. Hyresgästerna ställer också högre krav på tekniska aspekter som exempelvis ventilation.
- Den större valfriheten för medarbetaren gör att kontorets attraktivitet och funktioner får större betydelse. Servicetjänster som bidrar till upplevelsen och skapar mervärden blir en viktigare aspekt vid val och upphandling av kontorslokaler.
- Flexibiliteten mellan hem, lokal och hubb skapar generellt ett mindre behov av yta.

Redogörelse - Kontorets utformning

Resultatet tyder på att hemarbetet skapat nya bestående behov i storstädernas kontorsmiljöer. Behoven som nämns handlar om att ställa om tidigare enskilda arbetsplatser och rum till fler samarbetsytor för att kunna bedriva arbete i större grupper och tillsammans med kunder. Samarbetsytor man pratar om är exempelvis touch down-platser, projektbord och loungegrupper som alla ska bidra till en mer kreativ miljö. Likt slutsatserna i analysavsnitt 5.1 *Kontorsarbetets framtid* lever många av intervjudeltagarna med övertygelsen att hemarbetet kommer få en mer permanent roll i framtidens vardag vilket gör att utformningen av verksamhetskantoren behöver anpassas. Anpassningen behöver göras för att företagskontoret ska bli mer av en mötesplats för gemensamt arbete några dagar i veckan. Den lägre belägningsgraden kräver färre enskilda arbetsplatser och ytan kan då istället användas till att skapa förutsättningar för att medarbetarna ska vara effektiva när man väl träffas.

Denna omställning har varit en del av en trend mot aktivitetsbaserade kontor som startat redan innan pandemin men förra årets situation har verkligen synliggjort effektivitetsproblemen kring den äldre cellkontorsmodellen. En majoritet av aktörerna som berör frågan menar på att synliggörandet gjort att trenden accelererats ytterligare under pandemin och att en mer föränderlig värld skapar ett behov av att inte vara låst till en enskild lösning. Fastighetsbolagen har under senare år uppmärksammat trenden och bygger idag öppnare för att vara mer flexibla till kommande hyresgäster. Ett antal deltagare menar dock på att de finns risker med att rationalisera bort för många mindre rum eftersom företagskontoret fortfarande måste vara en plats där allt arbete ska kunna utföras oberoende av livssituation och möjligheter till hemarbete eller egen preferens. Graden av cellkontor är också bransch- och verksamhetsspecifik vilket man ser för exempelvis jurister, och det är därför riskfyllt att fullt ut generalisera den framtida behovsbilden. Genomgående så är det hyresavgifterna och storleken på lokalen som avgör hur hyresgästerna förhåller sig till ytorna. I absoluta centrum ser man i högre grad att hyresgäster kompromissar med storlek för att istället dra nytta av tidigare nämnda fördelar. Det är alltid en avvägning för respektive verksamhet beroende på delmarknad.

Majoriteten av fastighetsbolagen har inte fått in några önskemål om lokalrelaterade förändringar under pandemin utan snarare många frågor om framtiden och hur man har möjlighet att agera för att svara upp mot kundernas behov. Hyresgästerna verkar vara avvaktande och vill reda ut förutsättningarna i nuvarande kontrakt som ett led i sin behovsplanering då man ännu inte vet sitt verkliga behov efter pandemin. Vid intervju tillfällen lever man fortfarande mitt i pandemin med rådande restriktioner och eftersom majoriteten anställda fortfarande arbetar hemifrån den mesta tiden, finns det fortfarande osäkerheter i planeringen. Ju längre hemarbetestrenden varar desto starkare vanor och preferenser etablerar sig hos medarbetarna. Det är troligt att medarbetarna även gör förändringar själva som förenklar hemarbetet vilket minskar benägenheten att återgå när samhället väl öppnar upp. Samtidigt behöver verksamheterna titta i backspeglarna och utvärdera hur deras produktivitet och arbetsprocesser utvecklats under pandemin, det är först då de kan ta ställning i frågan om att tillåta hemarbete och i vilken grad. Samtliga ovanstående aspekter behöver hyresgästerna ta med i sin behovsplanering och det krävs därför en grundlig utredning innan varje enskilt företag kan fatta beslut om var och hur man ska förlägga arbetet efter pandemin.

En aspekt av hemarbete som problematiserats under *5.2 Kontorsplaceringen* är att det kan uppstå en distans mellan företaget och individen när det kommer till gemenskap och tillhörighet. Denna distans kan göra individen mer lättflyktig och i värsta fall mindre motiverad att arbeta för den gemensamma verksamhetens bästa. Mycket av den kultur som företag byggt upp under åren kan gå förlorad vilket skulle vara ett stort avbräck ur flera avseenden. Företagskontoret måste därför framöver även vara en plats som är attraktiv och lockar medarbetarna. En hyresgäst ställer sig frågan ”varför åka in till företagskontoret om jag kan göra mina arbetsuppgifter hemifrån?”. Det måste finnas andra aspekter som attraherar medarbetaren till kontoret än bara den sociala aspekten. Som konstaterat under *5.1 Kontorsarbetets framtid* dämpas det sociala behovet ganska omgående när man väl träffas och då måste man säkerställa att det finns andra drivkrafter som skapar incitament för medarbetaren att närvara. Bilden kring utformningens påverkande roll stärks av en studie gjord av Leesman som undersökte hur medarbetare kan tänkas vilja arbeta när restriktionerna väl lyfts. Studien utgick från tre olika kontor med olika förutsättningarna men där alla tillhörde samma verksamhet. Enligt studien skiljde sig resultaten markant utifrån hur den generella upplevelsen var. På företagskontoret med väldigt goda förutsättningar ville över 90 % av de tillfrågade arbeta en dag eller mindre hemifrån. Vid sämre kontorsförutsättningar var det omvänt och hela 72 % ville arbeta hemifrån majoriteten av arbetsveckan. (Leesman 2020)

Drivkrafter rörande utformningen fungerar således för att locka tillbaka medarbetarna till företagskontoren. Dessa drivkrafter skulle enligt hyresgästerna kunna skapas av att man integrerar tjänster som ger mervärden för medarbetaren. Att förlägga kontoret centralt för att ha tillgång till service och nöjesliv är en form av tjänst, att ha service som kemptvätt, lunch eller postutlämning inkluderade i kontorslokalen är andra exempel. Oavsett så är hyresgästerna enade om att dessa tjänster bör ligga utanför det egna lokalavtalet och att de bör ha fokus på olika individuella behov hos medarbetarna. Om de ska inkorporeras i avtalen måste de vara prisvärda eftersom kostnadsaspekten bedöms vara en viktig faktor.

En genomgående trend är att den tekniska standarden behöver vara hög på framtidens kontor och det gäller både tele- och videokonferenslösningar men även internetuppkoppling och utrustning i konferensrummen. Om man i framtiden tillåter arbete på distans kommer man vara beroende av olika kommunikationsmedel i en annan utsträckning och då måste de fungera tillräckligt bra för att kompensera det rent fysiska mötet. Samtidigt är det troligt att mängden tjänsteresor avtar efter pandemin vilket driver utvecklingen av digitala kommunikationsmöjligheter ytterligare. Dagens tekniska lösningar kommer att utvecklas ytterligare under kommande år, och är en viktig del för att kontorslokalen ska kunna fortsätta vara attraktiv.

Framtidens arbetsdag med högre grad av digitala möten ställer också krav på fler optimerade konferensrum. Konferensrummen behöver då ha varierande storlek och funktioner för att lämpligen passa ett bredare behov av distanskontakt. Några hyresgäster nämner att man gärna skulle se att fastighetsägaren tillhandahöll en eller flera större konferenslokaler centralt i byggnaden och att dessa gärna får ligga utanför hyresgästens egna avtal. Följande skulle kunna vara en sorts attraktiv tilläggstjänst som man bokar vid behov och ytan skulle därmed användas mer effektivt. Även lokalförmedlarna instämmer i behovsbilden och menar på att fastighetsbolagen uppmärksammat denna önskan och idag oftare bygger utifrån ett par centrala konferensrum som ofta är placerade i bottenplan eller toppvåningen.

Argumentation

Redogörelsen ovan visar på ett antal trender för kontorsutformningen i storstäderna. Kontorslokaler går mot en större andel öppna ytor för gemensamt arbete och detta på bekostnad av traditionella arbetsplatser. Denna trend har funnits några år vilket också stärks av Kojo, I.V.I. och Nenonen, S. slutsatser om strävan mot det optimala företagskontoret (Kojo, I.V.I. and Nenonen, S. 2015). Omställningen gäller för både ombyggnad av befintliga kontorslokaler men framförallt för nyproducerade och troligen har trenden accelererats under pandemin.

Med utgångspunkt i den enighet som råder kring kontorens roller under *5.1 Kontorsarbetets Framtid*, borde fortsatt hemarbete skapa ett större behov av gemensamma ytor än förut. Samtidigt kommer färre medarbetare att besöka kontoret åt gången vilket gör att behovet av enskilda arbetsplatser blir mindre. Saknaden av gemensamma aktiviteter var uppenbar hos medarbetarna vilket också kan tänkas förstärka denna omstrukturering när restriktionerna väl lyfts. Om man bara träffas på företagskontoret ibland blir utbytet under den tid man spenderar tillsammans viktigare och företagen måste då anstränga sig för att effektivisera mötena. Detta kan göras genom en ändamålsenlig kontorsutformning. Som nämns i avsnitten 3.2.1 och 3.2.3 är informationsutbytet en drivkraft bakom hyresgästernas val av kontor och när majoriteten av allt arbete på företagskontoret i framtiden är just innebär utbyte mellan individer spelar utformningen en ännu viktigare roll för att främja inspiration och utveckling. Vilket ytterligare stärker motiven till att någon form av anpassning bör ske för att möta den förändring vi konstaterat. Med en utgångspunkt i att hemarbete blir ett permanent inslag för många kontorsarbetande så kommer mängden tid respektive medarbetare spenderar på arbetsplatsen vara mindre.

Givet att alla anställda inte är på kontoret samtidigt vissa dagar och att utformningen inte skulle förändras, så kommer verksamheter som idag har passande lokaler att ha för stor yta i framtiden. Exempelvis nämner en hyresgäst att man på många av sina kontor redan idag pratar om reducering av yta i samband med att försöka reda ut sitt framtida behov. Flertalet andra hyresgäster instämmer i att man kommer utföra behovsanalyser då man misstänker ett ytöverskott framöver. Även fastighetsbolagen instämmer där 67 % har uppmärksammat att vissa kunder tror sig ha för stor yta i relation till sitt framtida behov. De tillägger dock att det enligt hyresgästerna främst handlar om fel sorts ytor. Ur ovanstående argumentation står det klart att marknaden kommer stå med viss överskottsytta inom några år och frågan dyker då upp om en eventuell omstrukturering av befintliga lokaler kan kompensera för den generellt lägre beläggningen.

Det finns även en annan aspekt utöver omstrukturering som gör att framtidens lokal kan behöva vara större nämligen den oro och medvetenhet för virus och sjukdomsspridning som uppstått hos medarbetarna under pandemin. Effekten kan bli bestående och därmed skapas krav hos hyresgästerna på att man vill sitta mer luftigt vilket leder till att man måste justerar upp antalet kvadratmeter per anställd. Denna expansion står i motsats till den effektiviseringstrend som några lokalförmedlare sett de senaste åren där hyresgäster, framförallt i högkostnadslägen i Stockholm skalat ner mängden yta för att reducera kostnaderna. Som visats är det många aspekter som inverkar och en utredning av nettoeffekten är därför en nyckelfråga som behöver besvaras för att avgöra påverkan på det totala ytbehovet framöver. I nedanstående formel sammanfattas delarna i nettoeffekten på ytbehovet så långt och frågan tas även upp under avsnitt 5.5 *Aggregerad efterfråga* där ännu en aspekt inkluderas.

| |
|--|
| $\text{Totalt ytbehov} = \text{Ursprungligt ytbehov} - \text{Lägre beläggingsgrad till följd av hemarbete +/- Omstruktureringadderad yta} + \text{Ökad yta till följd av Pandemioro.}$ |
|--|

Den större valfriheten i vardagen gör att företagskontoret utmanas som den prioriterade arbetsplatsen vilket kan bli ett problem för verksamheter i enlighet med vad som nämndes under avsnitt 5.1 *Kontorsarbetets Framtid*. Såvida man inte inrättar regler kring kontorsvistelse är en trolig framtid att verksamheter kommer arbeta för att stärka distinktionen mellan alternativen genom att försöka göra företagskontoret mer attraktivt och tilltalande för medarbetaren. Genom en sådan anpassning kan även produktiviteten i organisationen öka enligt Barry P. Haynes (Haynes, B.P. 2012). Vad som utgör ett attraktivt och lockande kontor är en svår och individuell fråga men i framtiden kommer vi se andra typer av erbjudanden för att attrahera medarbetaren vilket ligger i linje med Petrulaitiene, V med fleras, artikel som presenteras under 1.5 *Tidigare marknadsstudier och forskning*. Gällande erbjudande måste först och främst utformningen vara smakfull där de luftiga öppna ytorna och all utrustning är ergonomiskt och medvetet utformad för att säkerställa en god arbetsmiljö. Bra akustik, god ventilation och ett bra inneklimat är också aspekter som måste finnas med då det är självklarheter idag. Övriga erbjudanden kan tänkas vara inriktade på att skapa intresse eller stärka motivationen hos medarbetarna.

Ett exempel skulle kunna vara att fastighetsägaren tillhandahåller aktivitetsutrymmen med exempelvis gym eller yogalokaler centralt i större kontorsbyggnader som samtliga kontorshyresgäster har tillgång till. På så vis kan medarbetarna enklare kombinera en lunch med ett tränings- eller mindfulnesspass vilket gagnar både verksamheterna och skapar incitament för medarbetarna att besöka företagskontoret. Ett annat exempel är att erbjuda ett större utbud av frukt, bättre kaffe och eventuellt även enklare luncher som gör arbetsdagen mer smidig och avlägsnar hinder som annars finns på hemmakontoret, exempelvis att laga mat till lunch. Nästa steg i erbjudandet är att inkludera en tredje part som tillhandahåller någon form av tjänst exempelvis postutlämning eller kemtvätt. Det är tjänster som skulle uppskattas av intervjudeltagarna men man menar på att det finns vissa hinder mot en etablering. Koncepten måste ofta drivas i större skala för att kunna bli lönsamma och samtidigt vara prisvärda till kund, vilket gör att utbudet lämpar sig bäst i de större kontorsfastigheterna i storstäderna. På dessa platser har man dock idag redan tillgång till den sortens tjänster externt vilket gör att man kanske inte är villig att betala en premie för tillhandahållandet. Många gånger äger fastighetsägaren inte heller hela kedjan vilket kan skapa ansvarsproblem eftersom man som aktör vill kunna säkerställa kvalitén på tjänsterna och ta ansvar gentemot kund. Det skulle lösas genom att de själva utvecklar verksamhetsben som integrerar tjänsteutbudet men många gånger är det inte optimalt utan kan sluta i en mindre effektiv resursallokering i enlighet med Coase tankar under avsnitt 3.3

Transaktionskostnader.

Nästa aspekt i att skapa ett attraktivt kontor är den miljön det integreras i och vilka kvalitéer som finns i närområdet. Under avsnittet 5.2 *Kontorsplaceringen* nämns rekreation och naturnära som attraktiva aspekter då medarbetarna även framöver ska kunna ta en promenad på lunchen likt man gjort hemma. Det andra attraktiva perspektivet är att ligga väldigt centralt med närhet till kultur, service och restauranger vilket gör att man kan kombinera kontorsarbete med nöjesaktiviteter eller ärenden. Den sammanvägda bilden är att det summerade kontorserbjudandet kommer bli avgörande för medarbetarnas närvaro framöver, förutom direkta regler från arbetsgivaren. Den komplexa ytbudgetering som hyresgästerna kommer göra är en uppskattning och för att säkerställa att den blir någorlunda korrekt behöver man arbeta parallellt med kontorserbjudandet för att förstå medarbetarnas syn. Det kommer vara kontoret som en helhetslösning som blir avgörande för var framtidens personal kommer att välja att arbeta.

Sammanfattning

Företagskontoret och hemmakontoret kommer få olika roller framöver vilket gör att arbetet som görs på respektive plats kommer få en tydligare uppdelning. I takt med återgången kommer den sociala aspekten av företagskontoret växa vilket ökar behovet av gemensamma platser, såsom mötes- och konferensrum. För att dagens befintliga kontorsbestånd ska kunna vara attraktiva även i framtiden måste de hålla en hög teknisk och digital standard för att kunna anpassas allt eftersom utvecklingen fortgår.

Detta sammantaget gör att följande scenario inte kan förkastas även om god ventilation sedan länge varit något man kravställt och att det nu främst handlar om IT relaterade krav: *”Hyresgäster ställer högre krav på kontorets utformning av mötes- och konferensrum. Hyresgästerna ställer också högre krav på tekniska aspekter som exempelvis ventilation.”*

Acceptansen runt distansarbete skapar fler alternativ för arbetstagaren vilket gör att medarbetare dagligen potentiellt kommer att stå inför att välja arbetsplats. Eftersom verksamheter kan ta skada av en för stor splittring av medarbetarna så lär kontorets attraktivitet och funktioner få större betydelse längre fram vilket gör att det inte finns någon grund att förkasta följande scenario: *”Den större valfriheten för medarbetaren gör att kontorets attraktivitet och funktioner får större betydelse. Servicetjänster som bidrar till upplevelsen och skapar mervärden blir en viktigare aspekt vid val och upphandling av kontorslokaler.”*

Likt ovan gör alternativen och fördelarna med respektive arbetsplats att medarbetarens arbetsvecka kommer vara mer uppdelad mellan de olika kontoren. Flexibiliteten minskar den generella beläggningen men samtidigt kan en omstrukturering och pandemior öka behoven. Det blir således nettoeffekten som avgör behovet av yta framåt vilket gör att man innan en sådan utredning inte kan förkasta följande scenario: *”Flexibiliteten mellan hem, lokal och hubb skapar generellt ett mindre behov av yta.”*

5.4 Kontorets kontraktsform

Scenarier som undersökts

- Framtidens hyresgäster ställer krav på kortare avtalstid och flexibla uppsägningsvillkor.
- Framtidens hyresgäster ställer krav på enklare avtal.
- I utformningen av avtalen efterfrågas också möjligheter att expandera eller reducera verksamhetens omfattning, genom exempelvis extra coworking platser.

Redogörelse - Kravställning gällande kontraktsform

Pandemin har gett många hyresgäster nya perspektiv på både kontors och kontraktsformen. Tre av fyra skulle värdera större flexibilitet i sina nuvarande och framtida avtal eftersom senaste året visat på att affärsförutsättningarna kan ändras fort och dramatiskt. Synen delas av resterande intervjugrupper och flexibiliteten som hyresgästerna anses söka handlar både om att man enklare ska kunna komma ur sitt nuvarande avtal men också att det ska finnas möjligheter att expandera eller reducera verksamheten vid behov. Man är tydliga med att företag både växer fram och försvinner mycket fortare idag än tidigare och således söker man villkor som är bättre lämpade för dessa omständigheter. I en studie som en deltagande analytiker gjort ansåg hela 66 % av de tillfrågade att man vill kunna expandera eller reducera yta i sitt hyreskontrakt utifrån sina stundande behov. Uppskalning skulle delvis fungera genom coworkingplatser men alternativet är dyrt och man skulle hellre lösa behoven inom sitt nuvarande kontrakt än att upphandla nya platser genom nya avtal. Lösningen fungerar dessutom inte i båda led utan främst för uppskalning eftersom man står kvar med sitt ursprungliga kontrakt såvida inte fastighetsägaren har ett eget koncept man skulle kunna flytta hela verksamheten till. På ett coworkingkontor sitter man oftast öppet tillsammans med andra verksamheter och denna modell fungerar inte för branscher eller delar av organisationer som ställer krav på säkerhet och integritet, exempelvis advokater och R & D-avdelningar. Eftersom konceptet inte kan användas av alla organisationsgrenar framstår coworking i sin helhet som mindre intressant för syftet.

Önskemålen gällande kontraktsformen rör även möjligheterna att förändra sin nuvarande lokal efter uppkomna behov. Hyresgästerna spår att hemflytten kan kräva en omdisponering av yta inför att man ska gå tillbaka till kontoret, och då uppstår problem om kontorslokalens inredning är permanent. Möjligheten att omforma genom att flytta om och upprätta nya rum är därför en aspekt som skulle värderas högre framöver. Förmedlarna vittnar likt presenterat under 5.3 *Kontorsutformningen* att branschen under senare år tillmötesgått genom att bygga öppnare för att ha möjligheten att vara flexibla och tillmötesgå fler hyresgäster. Men man verkar ännu inte ha sett effekten av pandemin i nyproduktion med tanke på de långa tidsserierna. Man vill därför inte heller dra några slutsatser kring nyproduktionen men man är inte främmande för att ytterligare anpassning skulle kunna ske.

Den snabba förändringstakten i världen gör att flera hyresgäster poängterat att man även gärna skulle upphandla kontrakt på kortare tid, men resultaten tyder också på att denna aspekt är underställd möjligheten till flexibilitet i ett avtal. En hyresgäst lyfter att de kan jämka på kortare avtal om fastighetsägaren är tillmötesgående i deras önskemål och koncept. Prioriteringen är förståelig ur flera aspekter, men å andra sidan innebär den omförhandling och en flytt stora jobbiga processer som är omgärdade av transaktionskostnader och komplexiteten ökar ju större organisationen är i enlighet med avsnitt 3.3 *Transaktionskostnader*. Processen skapar också störningar i företagets affär vilket gör att ett eventuellt byte av kontorslokal nog övervägs och planeras. Intervjudeltagarna menar på att förändringsbenägenheten beror på verksamhetens storlek där mindre verksamheter är mer dynamiska och därmed flyktigare än större. Ingen av de tillfrågade hyresgästerna nämner enklare avtal som något i deras kravställning. Dock instämmer samtliga i att enklare avtal är trevligare att arbeta med och en förutsättning för en effektiv och smidig process med fastighetsägarna.

Likt presenterat under 5.3 *Kontorsutformningen* så är hyresgästerna eniga i att kostnadsbärande tilläggstjänster främst bör ligga utanför det egna lokalavtalet och ha fokus på medarbetarnas individuella behov. Om de ska inkorporeras i avtalen måste de vara prisvärda då kostnadsaspekten är en viktig faktor eftersom många av tjänsterna förhållandevis enkelt kan tillgås utanför kontoret. Tjänster som man är beredd att löpande betala för skulle vara externa konferensrum i kontorsbyggnaden men det är då till följd av att man själv har ett kontrakt på mindre yta och således inte kan tillhandahålla det i egen regi.

Redogörelse - Hinder mot en förändrad kontraktsform

Det är tydligt att hyresgästerna har önskemål om framtidens kontraktsform och fastighetsägarna under senare år anpassat sig allt mer. Resultaten visar på att det fortfarande finns vissa hinder som står mellan efterfråge- och utbudssidan på hyresmarknaden. Liksom hyresgästerna, kan och har även fastighetsägarna påverkats av pandemins plötsliga utbrott vilket visar att även deras affärsförutsättningar snabbt kan skifta. Förändringarna har gjort dem mer försiktiga och idag önskar man större säkerheter för att kunna trygga sin lönsamhet. Det enklaste sättet att garantera framtida kassaflöden är att binda upp hyresgäster på långa avtal, skapa exit-klausuler och göra bakgrundskoll vilket gör att det finns två motstående intressen i frågan om kontraktsformen. Motstridigheten har heller inte förenklats av den osäkerhet som pandemin fört med sig och fastighetsbolagens affär måste fortsätta vara lönsam för att man fortsatt ska bjuda ut yta på hyresmarknaden. Generellt kommer det därför råda en trade-off mellan anpassning och flexibilitet där större anpassning ger mindre flexibilitet. Genom att anpassa mindre, förbinder sig inte fastighetsägarna till en specifik hyresgäst och risken för en långvarig vakans vid ett eventuellt hyrestapp minskar. Likaså påverkas hyreskostnaderna utifrån avtalslängd där fastighetsbolagen måste ta en riskpremie för ett kortare avtal till följd av vakansrisk. Trade-offen för dock med sig en naturlig lösning eftersom hyresgästerna som kräver högre flexibilitet önskar mindre anpassning till följd av sin storlek och sitt tidiga verksamhetsskede och samma gäller omvänt.

Resultaten visar också på att det idag finns juridiska hinder rörande möjligheten till kortare avtalstider än det standardiserade 3års kontraktet. Hindren ligger i att man idag inte får debitera fastighetsskatt till hyresgästen på avtal under tre år samt årligen indexreglera hyran eftersom den kan bestämmas enligt annan beräkningsgrund, 12 kap 19§ 3st JB och inte måste vara till beloppet bestämd. (Fastighetsägarna 2019) De intervjudeltagarna som lyfter frågan anser att dessa hinder ligger som en barriär mellan parterna på hyresmarknaden och att man från statligt håll behöver se över bestämmelserna för att skapa en mer effektiv marknad.

Argumentation

Hyresmarknadens parter verkar fortfarande stå en bit ifrån varandra i denna fråga, till följd av olika anledningar men förr eller senare kommer avståndet minska eftersom aktörerna inte är helt tillfredsställda, och således råder ingen jämvikt. Dessutom tycks inflytandet accelererats i hyresgästernas riktning under pandemin. Ett fastighetsbolag berättar att marknaden under senaste året gått mot att bli hyresgästens istället för fastighetsägarens, framför allt i Stockholm. Tidigare har fastighetsägarna kunnat diktera villkor till följd av att centrum ägts av ett antal större aktörer och efterfrågan har varit så hög att vakansrisken nästan varit obefintlig. Den störning och osäkerhet som pandemin inneburit har skapat denna förflyttning och drivit på en förändring mot kortare avtal vilket är bra för branschen då processer tidigare varit långa och komplicerade. Deltagaren anser att de förra marknadsläget inte hade varit hållbart i längden och att det därför är en sund utveckling. Under tiden som distans funnits mellan marknadens parter har coworking uppstått som en kompletterande mellanlösning och under senaste tiden har även fastighetsägarna skapat egna koncept för att konkurrera, exempelvis Vasakronans ”*Smart och Klart*” eller Hufvudstadens ”*REDO*”. (Vasakronan, 2021) (Hufvudstaden, 2021) Att fastighetsägarna nu gett sig in i branschen kring flexibilitet och kortare avtalstider är ett tecken i tiden och ett öppet tillmötesgående. Samtidigt ligger samhällsutvecklingen till gagn för kontorshyresgästernas intresse eftersom världen blir mer effektiv varje dag och således är det inte svårt att föreställa sig en framtid med större utbud av möjliga kontraktsformer och kontorskoncept.

Genom att utveckla olika koncept för olika typer av efterfrågan kan fastighetsbolagen behålla sin ursprungliga affär och diversifiera sina intäktsströmmar utan att kompromissa för mycket med riskerna i sin lönsamhet. Den risk som omgärdar respektive lokalkoncept kommer man kunna ta betalt för och marknaden blir således mer variationsrik och tillmötesgående. Det blir även positivt för företag som idag kan ha problem att expandera sin verksamhet genom offentliga, mindre privata coworkingplatser. Ett större utbud men framförallt genom aggressivare prissättning på vissa produkter kan man kringgå de juridiska hindren som idag finns. Genom att antingen binda kunderna på minst ett standardavtal och då debitera likt man gör idag eller på kortare tid och då kompensera genom högre pris. Det kan vara en temporär lösning fram tills dess att de juridiska restriktionerna kvarvarande utretts närmare.

Sammanfattning

Ur resultaten framgår det tydligt att framtidens hyresgäster kommer värdera flexibilitet i kontraktsformen högre. När verksamheters intäcksströmar kan förändras i allt snabbare takt behöver även andra kostnadsposter vara möjliga att förändra och det finns således ingen grund att förkasta följande scenario, även om kortare avtalstid är underställt önskan om flexibilitet:

”Framtidens hyresgäster ställer krav på kortare avtalstid och flexiblare uppsägningsvillkor.”

Eftersom ingen av intervjudeltagarna engagerade sig i frågan om enklare avtal utan enbart kommenterade villkoret som ett ”nice-to-have” finns det grund att förkasta följande scenario:

”Framtidens hyresgäster ställer krav på enklare avtal.”

Önskan om att flexibilitet i kontraktsformen sträcker sig även till att kunna justera sin yta utifrån sitt nuvarande behov. Det skulle dels kunna göras med coworkingplatser men hyresgästerna är eniga om att man helst skulle ha möjligheten i det ursprungliga kontraktet. Det finns således heller ingen grund att förkasta följande scenario: *”I utformningen av avtalen efterfrågas också möjligheter att expandera eller reducera verksamhetens omfattning, genom exempelvis extra coworking platser.”*

5.5 Påverkan på den aggregerade efterfrågan

De tidigare delavsnittet har visat på att pandemin skapat en störning på fastighetsmarknaden där hyresgästernas preferenser gällande kontorsarbete, utformning, kontrakt och placering har förändrats i viss mån. En del förändringar anses komma ur trender som funnits de senaste åren medan vissa uppstått till följd av pandemin. De fyra ovanstående preferenserna utgör delar av kontorsefterfrågan men det är först när man summerar effekterna av dessa och sätter efterfrågan i sitt större perspektiv som man kan avgöra vad den aggregerade effekten blir på kontorsmarknaden och dess delmarknader.

Redogörelse - Ekonomisk utveckling och makroekonomi

Om världskonjunkturen är stark utvecklas också världens företag starkt, vilket leder till expansion och en starkare arbetsmarknad med fler anställningar. Fler anställningar leder till ett större behov av yta och således större efterfrågan på kontor. Pandemin med följande restriktioner har hittills slagit hårdast mot servicesektorn medan kontorssektorn klarat sig förhållandevis bra. Samtidigt har världens riksbank och statschefer gemensamt ansträngt sig för att stimulera ekonomin genom stödpaket, kvantitativa lättnader och arbetsmarknadspolitik och man har därför lyckats dämpa de initiala ekonomiska effekterna (Regeringskansliet 2020). Man ser dock att resursutnyttjandet fortsatt är lägre än normalt och att svensk ekonomi förväntas vara i en lågkonjunktur även under 2021. Utvecklingen av Sveriges ekonomi därefter är väldigt osäker då den till stor del anses beror på hur smittspridning och vaccinering utvecklas i Sverige och resten av världen. (Regeringskansliet 2020)

Enligt flera analytiker så har Sveriges större städer växt mycket under de senaste åren till följd av en stigande sysselsättning vilket gör att det under den gångna tiden funnits en underliggande marknadstillväxt. Exempelvis nämner en analytiker att kontorsbranschen i Stockholm växer med cirka 15 000 sysselsatta per år vilket i sin tur skapar ett kontinuerligt behov av mer kontorsyta, allt annat lika. Samtidigt beräknas Göteborgs kontorssektor växa med cirka 100 000 personer fram till 2035 enligt Business Region (CBRE 2020). Kvadratmetertillväxten är beroende av hur den allmänna ekonomiska utvecklingen blir kommande år och högst troligt kommer den även behöva konkurrera med hur hyresgäster rationaliserar och omstrukturerar kontorsyta till följd av ändrade behov och arbetssätt. En deltagande analytiker menar att man under senare år har gått från cirka 50-60 m² per nyanställd till i genomsnitt 20-30 m² i takt med att hyrorna stigit i städernas mest centrala delar. Denna kostnadsbesparing kan nu accelereras om fler sitter hemma. Samtidigt kan det finnas en underliggande oro som gör att människor vill vistas i mer luftiga miljöer och en omstruktureringstrend som verkar mot en krympning av det generella företagskontoret. Tillväxten i efterfrågan på kontor följer därför av nettoeffekten av alla ovanstående faktorer.

Redogörelse - Vakansnivåer samt aktivitet idag och framöver

Ingen av de intervjuade fastighetsbolagen vill kännas vid att de “tappat” fler hyresgäster än under ett vanligt år vilket man motiverar med att kontorssektorn fortfarande haft en stark utveckling med förhållandevis hög efterfråga. Målet har varit att ha en tät dialog med utsatta kunderna för att säkerställa deras överlevnad och därför har man hellre anpassat sitt utbud i en kompromiss än att ta en vakans. För hyresgäster som inte påverkats kritiskt har målet varit att ha en dialog för att säkra deras utveckling och framtida behov. För de hyresgäster som trots allt lämnat har det snarare handlat om interna problem och att respektive fastighetsägare inte haft en passande kontorslokal för de nya behoven. Iakttagelsen är intressant då det verkar vara en mer generell utbredd syn. 67 % av de tillfrågade fastighetsbolagen har uppmärksammat att deras kunder idag tror sig ha för stor yta i relation till sitt framtida behov. Gällande denna fråga kommenterar man att det främst handlar om att många hyresgäster idag tror sig ha fel sorts ytor för sina framtida behov. Således konstaterar både hyresgästerna och fastighetsbolagen att det existerar nya behov som kan vara svårare att tillmötesgå med dagens kontorslokaler. Vilka nya behov som uppstått är inte med säkerhet konstaterat men om de utgörs av fler och större sociala ytor samt mötesrum, vilket studiens resultat visar, kan delar av kontorsbestånden behöva stå inför en mer fundamental omstrukturering. En sådan omstrukturering skulle kunna leda till friktionsvakanser i ledet mellan ombyggnation och nyinflytt.

Man är överens om att aktiviteten på hyresmarknaden följt pandemiförloppet men generellt varit lägre än vanligt under 2020. Under första kvartalet av 2021 har den tagit fart igen vilket framför allt visat sig i ett större kontorsutbud. På Stockholmsmarknaden har utbudet och därmed vakansnivåerna nästan trefaldigats på ett år, och är under första kvartalet uppe på 9,2 % (Croisette 2021). Man ser också att den genomsnittliga lokalstorleken i utbudet minskat från 850 till cirka 550 m² där en bidragande orsak förmodas vara de direkta effekterna av pandemin (Croisette 2021). Samtidigt visar resultaten i denna rapport att hyresgäster med mindre ytbehov är mer lättflyktiga och bättre anpassade för flexibla alternativ. Frågan blir därmed om den avvaktande marknad vi sett med förlängning av rådande avtal på samma premisser håller på att avta, och att mindre verksamheter i högre grad avstår traditionella kontrakt när samhället väl återgår.

Redogörelse - Investeringsviljan idag och framöver

Den avvaktande trend man sett på hyresmarknaden verkar också ha gällt för tillgångsmarknaden även om tidigare marknadsstudier menar på att investeringsmarknaden återhämtade sig förhållandevis snabbt (Eini-Piritta Uusitalo 2021). I takt med att studien började ta form konstateras det att avkastningskraven för kontorslokaler stigit något under föregående år i centrala Stockholm till följd av den risk man ser kring framtidens kontorsbehov. Avkastningskraven som beskrivet under 3.1.2 *Tillgångsmarknaden* styrs underliggande av centralbankernas politik och den finanspolitiska utveckling vi har i världen, men även av den risk investerarna ser i framtidens kassaflöden. Genom kvantitativa lättnader, i ett aktivt försök att hålla nere räntor för att fortsatt stimulera ekonomin så finns det idag färre lämpliga alternativ för placerare.

Exempelvis ligger reporäntan kvar på 0 % och förväntas inte höjas under de kommande åren enligt riksbankens penningpolitiska rapport från april (Riksbank 2021). Då avkastningen på andra investeringsslag som exempelvis statsobligationer varit historiskt låga så förblir intresset för fastigheter som investeringsobjekt högt. Man ser därför att det även idag finns förhållandevis hög riskvilja och mycket kapital som vill placeras och således också en stor efterfrågan. De senaste åren har samtidigt präglats av ett utbudsunderskott vilket sammantaget skapat en generell press nedåt på avkastningskraven. Som en motvikt till ovanstående verkar oron inför framtidens kontorsbehov och att investerare vill ha betalt för den större risk man tar genom att förvärva under dagens omständigheter. Drivkrafterna tycks skapa en väldigt segmenterad marknad där attraktiva byggnader och lägen fortfarande är väldigt intressanta på marknaden medan sekundära byggnader i sekundära lägen har det desto svårare med högre avkastningskrav som följd.

Sammanfattning

Den underliggande utvecklingen på den aggregerade efterfrågan kommer främst bero på hur den ekonomiska återhämtningen blir efter pandemin. Om världen lyckas med en återstart där logistikkedjor, handel och konsumtion tar fart och om statsmakterna fortsätter stimulera oss ur den nuvarande lågkonjunkturen, kommer den underliggande efterfrågan på kontor i Sveriges storstäder fortsätta utvecklas positivt i takt med att fler företag växer fram och expanderar. Om riksbankerna samtidigt fortsätter sina tillgångsköp förmodas även investeringsviljan i fastigheter utvecklas vara väl. Vid en eventuell åtstramning, stiger reporäntan och då lär även räntan på andra investeringsslag stiga vilket kan skapa oro och turbulens på marknaden med högre avkastningskrav som följd. En högre reporänta får i sin tur även effekt på konjunkturen och därmed hyresgästerna vilket i en spiral kan skapa ännu sämre förutsättningar för kontorsmarknadens tillväxt. Reporäntan påverkar även fastighetsbolagens finansiering och balansräkningar och är således en nyckelkomponent för att marknaden ska fortsätta vara stabil.

Den underliggande efterfrågetillväxten konkurrerar sedan med effekterna av pandemin och resultatet blir de reala effekterna på den aggregerade efterfrågan. Som resultaten har visat är pandemins påverkan på efterfrågan nyanserad och troligen kommer den utvecklas olika beroende på marknad och segment när aktiviteten väl återgår till ett mer normaltillstånd. Större aktörer som idag sitter på längre och mer anpassade kontrakt kommer av transaktionskostnadsskäl vara mer odynamiska. De är heller inte lika känsliga för förändringar i sin affär och anpassar sig därför över längre tidsfönster som kontorsmarknaden troligen kan svälja. Hyresgäster som är i behov av mindre kontorsyta och som är mer mobila förmodas i högre grad anpassa sitt kontorsbehov efter de nya omständigheterna och därmed kunna dra nytta av de fördelar som hemarbetet fört med sig. Denna anpassning kan yttra sig i att fler vänder sig mot mer flexibla lösningar för det kontorsbehovet som inte kan tillgodoses hemma eller att man minskar sina traditionella lokaler när det nuvarande kontraktet löpt ut och kompletterar eventuellt behov med coworkingplatser eller liknande flexibla alternativ.

Oavsett utveckling på specifik delmarknad eller segment så kommer den samlade påverkan på den aggregerade efterfrågan ligga i händerna på om den omstrukturering, som kan komma att ske till följd av ändrade arbetssätt och pandemin kan absorberas av den underliggande marknadstillväxten som drivs av den övriga ekonomin. En absorption möjliggörs av marknadens trögrörlighet och den långa kontraktstiden som beskrevs i avsnitt 3.1.3 och oavsett utfall ligger dessa svar längre fram i tiden. Eftersom utfallet är beroende av konjunkturen kan två tänkbara scenarier uppstå, dessa diskuteras vidare under nästa avsnitt 5.6 *Konsekvensanalys*.

Med en utgångspunkt i att konjunkturen fortsätter stärkas under kommande år så bör omstruktureringens påverkan vara underställd och snarare verka på marginalen i Sveriges storstäder. Ovanstående är bara en sannolik hypotes ur den komplexa argumentationen som omgärdar frågan och för att ytterligare belysa svårigheten att prognosticera framtiden följer två intervjudeltagares egna större undersökningar.

- Den första fick fram att cirka 54 % tror att det framtida behovet av kontor minskar, 32 % tror behovet kvarstår oförändrat och 14 % tror att det kommer öka.
- Den andra fick istället fram att 55 % av de tillfrågade trodde på en oförändrad efterfrågan, 36 % på en minskad och 9 % på en ökad.

Således olika svar från två undersökningar kring samma fråga.

5.6 Konsekvensanalys

Slutsatserna som dras under avsnitten 5.1–5.5 kan sammanfattas i två troliga scenarier för den aggregerade efterfrågan. Dessa scenarier kan komma att gälla för olika delmarknader och således kan kommande två konsekvensanalyser appliceras på både CBD, B/C och kransområdena genom att definiera hur efterfrågan påverkas på respektive läge. Övriga konsekvenser som uppstår till följd av en förändrad efterfrågan på kontraktformen, kontorsformutformningen och det geografiska läget presenteras sammanfattat efter de två konsekvensanalyserna.

5.6.1 Hypotetisk efterfrågeutveckling

Möjliga scenarier för den aggregerade efterfrågan med utgångspunkt i 5.1–5.5:

- (1) Att gynnsamma ekonomiska förutsättningar absorberar det minskade behovet vilket gör att vi fortsatt ser en tillväxt i efterfråga på yta.
- (2) Pandemin, hemarbetet och det allmänna ekonomiska läget tillsammans skapar en negativ nettoeffekt som leder till en efterfrågerubbing.

Konsekvenserna av dessa scenarier härleds nedan med hjälp av den teoretiska 4Q-modellen som presenterades under teoriavsnittet 3.1.3 *Fastighetssystemet*. Analysen tar avstamp i en marknad som studeras isolerat från externa faktorer.

(1) Efterfrågetillväxt

Analysen utgår från övre högra kvadranten där efterfrågan på kontorsyta har ökat och därmed ser vi ett skift utåt (höger) för efterfrågekurvan. Även om den ökade efterfrågan sker stegvis är där en fördörjning på utbudssidan till följd av att utbudet är oelastiskt i det kortare perspektivet vilket leder till att marknadshyrorna stiger initialt. De ökade marknadshyrorna leder till högre kassaflöden vilket gör att priserna stiger på kontorsfastigheter i enlighet med Cap-rate formeln, givet att avkastningskraven är samma. De ökande priserna på kontorsfastigheter skapar incitament för projektörer och investerare att börja bygga fler kontorsbyggnader och således påbörjas projekt i högre omfattning än tidigare. Projekten tar tid och fram till dess att man börjar se resultat i det totala kontorsbeståndet ligger incitamenten för fortsatt produktion kvar. Först när utbudet hinner ikapp efterfrågan börjar marknadshyran sjunka men på grund av den långa ledtiden i produktionen skapas ett utbudsöverskott som gör att marknadshyran fortsätter falla tills att den så småningom står under jämviktsnivån. Det är nu skiftade roller och efter en tids överproduktion råder det brist på hyresgäster.

(2) Efterfrågerubbing

Analysen utgår från övre högra kvadranten där den aggregerade efterfrågan på kontorsyta har minskat och därmed ser vi ett skift inåt (vänster) för efterfrågekurvan. En minskad efterfråga till följd av ökat hemarbete och rationalisering av kontor leder initialt till ett utbudsöverskott vilket får marknadshyran att sjunka, återigen tack vare utbudets kortsiktigt oelastiska egenskaper.

De generellt lägre kassaflödena gör att marknaden värderar ner kontorsfastigheter vilket gör det mindre lönsamt att bygga. Investeringar i fastighetsprojekt minskar såvida inga andra subventioner eller incitamentshöjande åtgärder tillkommer vilket leder till att det aggregerade utbudet sjunker över tid eftersom det inte ersätts av nyproduktion i den takt det slits. Allt eftersom den totala kontorsstocken minskar stiger marknadshyran åter långsamt men eftersom aktiviteten på nyproduktionsmarknaden varit så låg kommer utbudet fortsätta minska tills att projekt börjar bli färdiga och fyller på det samlade kontorsutbudet.

Analyserna ovan är konsekvenscykler som kan triggas igång av en efterfrågeförändring likt en konjunktursvängning och innebär att både hyres- och tillgångsmarknaden går igenom ett antal faser innan man temporärt når en ny jämviktsnivå som skiljer sig från den ursprungliga. Brytningen i utbudskurvan som presenteras under teoriavsnittet 3.1.1 är en anledning till att hyresmarknaden ofta tenderar till att vara cyklisk med perioder av utbudsöverskott och därefter underskott. Analysen ovan är väldigt teoretisk, förenklad och beskriver inte hela sanningen men den åskådliggör de långsiktiga förloppen och fyller därmed sin funktion i att ge en viss guidning om vilka konsekvenser som kan uppstå till följd av en efterfrågeförändring.

Nedan listas de generella konsekvenserna som är att vänta från respektive analysfall:

(1) Efterfrågetillväxt – *Förväntade konsekvenser*

Fortsatt stigande marknadshyror tillsammans med sjunkande vakansnivåer och lägre utbud.
Fortsatt stigande priser på kontorsfastigheter och en aktiv investeringsmarknad.
Aktiv nyproduktionsmarknad med höga markvärden på attraktiva kontorslägen.
Ett aggregerat kontorsbestånd som ökar långsamt.

Samtliga ovanstående konsekvenser gäller för en tillväxtmarknad men som analysen visar kommer en sådan marknad förr eller senare gå in i en omvänd trend där mer negativa konsekvenser i enlighet med nedanstående stycke är att vänta.

(2) Efterfrågerubbning – *Förväntade konsekvenser*

Stigande vakansnivåer, stagnerande marknadshyror och ett ökat utbud på hyresmarknaden.
Sjunkande priser på kontorsfastigheter och en svalare investeringsmarknad.
Mindre aktivitet på nyproduktionsmarknaden och lägre markvärden på attraktiva kontorslägen.
Ett aggregerat kontorsbestånd som minskar långsamt.
Om hemarbete leder till att färre människor befinner sig i kontorstäta områden kan exportmultiplikatorn som presenterades under 3.2.2 Exportbasen verka negativt på övriga arbeten inom lokalnäringsen såsom exempelvis lunchrestauranger, butiker och kaféer vilket kan skapa högre vakanser inom även detta segment. Det ska också tilläggas att denna kategori redan har det ansträngt till följd av pandemin och att många fastighetsbolag har exponering mot även denna sektor.

Samtliga ovanstående konsekvenser gäller för en kontraktionsmarknad men som analysen visar kommer en sådan marknad förr eller senare gå in i en omvänd trend där mer positiva konsekvenser i enlighet med tillväxtscenariot är att vänta.

5.6.2 Övriga konsekvenser utifrån analysen

Det geografiska läget

CBD och kransområdena kommer att utvecklas likt konsekvenserna vid en efterfrågetillväxt medan B och C-lägen likt en efterfrågerubbning. Det kommer således påverka fastighetsvärdena, marknadshyrorna, vakansgraden och storleken på kontorsbestånden i enlighet med analyserna i 5.6.1. Omfattningen av konsekvenserna blir olika stora beroende på storleken av tillväxten/rubbningen och dessa blir synliga först över en längre tidsperiod.

Kontorsutformningen:

Kontorslokaler som har omstruktureringsegenskaper eller redan är anpassade och anses attraktiva kommer fortsätta uppleva högre efterfråga än lokaler som inte uppfyller kraven, oavsett konjunkturläge. Marknaden kommer bli mer segmenterad och i takt med att mer anpassad nyproduktion tillförs kommer de mindre attraktiva kontoren tappa konkurrenskraft. Utvecklingen kommer påverka fastighetsvärdena, marknadshyrorna, vakansgraden i enlighet med analyserna i 5.6.1, beroende på kontorsutformningens egenskaper. Konsekvenserna kan också förstärkas beroende på om den generella efterfrågan på området ligger i linje med tillväxt eller rubbning. Enligt Coases tankar i ”*The Nature of the Firm*” kommer teknologi som minskar kostnaderna att organisera transaktioner av olika slag leda till att företag kan bli större eftersom de hämmande krafterna minskar. Den digitala transformation gällande kommunikation som pandemin startat kan vara faktorer som i framtiden gör företag större vilket i sin tur kan påverka utformningen och den generella storleken på kontoren.

Kontraktsformen:

Önskan om en flexiblare kontraktsform leder, allt annat lika, till att risken i framtidens kassaflöden går upp vilket påverkar marknadshyrorna uppåt och fastighetspriserna nedåt. Övergångsvakanserna kan bli fler vilket gör att det generella kontorsutbudet på marknaden blir högre framöver. Om flexiblare kontraktsvillkor endast ges i utbyte mot märkbart högre hyror kan de högre kassaflödena dock kompensera för risken i investeringarna vilket kan dämpa en eventuell förändring av fastighetspriserna.

6. Slutsatser

6.1 Återkoppling

Syftet med arbetet var att undersöka huruvida pandemin permanent förändrat efterfrågan på kontorslokaler i Sveriges storstäder och om någon förändring skett besvara hur den i sådana fall förändrats. Nedan följer en sammanfattande redogörelse för respektive frågeställning.

Hur kan kontorsarbetet komma att förändras?

Hemarbetet har under pandemin skapat rutiner och en acceptans för distansarbete som kommer göra att framtidens generella arbetsdag innebär större flexibilitet mellan hem- och företagskontor. Hemarbetestrenden drivs på av båda parterna på hyresmarknaden eftersom det innebär fördelar för respektive men det är samtidigt konstaterat att ingen av vederbörande drar nytta av för mycket distansarbete och resultatet kommer därmed vara en balans mellan arbetsplatserna. Hemarbetet möjliggörs av att man under senaste åren integrerat digitala hjälpmedel som förenklar distansarbete och i takt med att dessa utvecklas lär det bli ännu enklare att utföra arbetsuppgifter på avstånd. Även om den generella arbetsdagen innebär större flexibilitet kommer tillämpningen skilja sig beroende på flertalet faktorer såsom bransch, arbetsuppgifter, livsförutsättningar och personlighetdrag. Framtidens flexibilitet mellan kontoren och den högre graden av frihet som medarbetarna får gör att man prioriterar olika arbetsuppgifter på olika platser eftersom kontorens förutsättningar och lämplighet skiljer sig åt. Hemmakontoret kommer främst användas för personligt koncentrationsarbete då man inte vill bli störd medan företagskontoret kommer ta en roll som en mer kreativ plats där man arbetar med uppgifter som kräver högre grad av fysisk närvaro och samspel. Arbetsomställningen kommer dock inte helt problemfritt och det kommer krävas nya rutiner för ledning, uppföljning och informationsspridning i organisationerna eftersom man inte träffas naturligt varje dag. En utmaning blir också att lyckas koordinera ihop team och medarbetare på företagskontoret när många utgår hemifrån. Även hemmen kan behöva en anpassning för att leva upp till den arbetsmiljöstandard som idag ställs på verksamhetskontoret.

Hur förändras efterfrågan gällande placeringen av kontor?

Resultaten och analysen pekar i sin helhet på att kontorslokalens placering i staden kommer bli viktigare framöver. Trots att dagens kontorsarbetsform kommer förändras finns det inga tendenser på att städernas mest centrala lägen kommer vara mindre attraktiva framöver utan CBD kvarstår som väldigt intressant. I en framtid där kontoret bara utnyttjas av medarbetarna några gånger i veckan kommer placeringen få större vikt eftersom medarbetarna måste vara motiverade att faktiskt lämna hemmen. Många kvalitéer man söker som både medarbetare och företag finns just i centrum och därför kommer man fortsätta prioritera detta läge. Positiva aspekter finns även i kransområdena till följd av områdets närhet till natur och medarbetarna samt de möjligheter som finns kring nyproduktion vilket leder till att man även där kommer se en stark efterfråga.

Den flexibilitet som coworking erbjuder värderas högt av marknaden vilket gör att man även framöver kommer se en efterfråga på den sortens tjänster. I takt med att intresset vuxit för kransområdena och att företag utnyttjar hemarbetet för att kostnadsbespara samt att fokus skiftar till medarbetarnas behov är det inte otroligt att fler allmänna kontorshubbar växer fram utanför storstadsområdena. Hubbarnas natur är dock inte fastställd men att egenskaperna är av mer flexibel karaktär är troligt tack vare intresset för coworking. Vidare visar studien på att mindre centrala B och C-lägen kommer att prioriteras efter de andra två alternativen av en generell hyresgäst, framför allt om transportförbindelserna är dåliga, vilket leder till slutsatsen att efterfrågan på dessa lägen kommer minska till förmån för de andra.

Hur förändras efterfrågan kring utformningen av kontoren?

Omställningen som sker kring dagens kontorsarbete kommer leda till att kontoren behöver omstruktureras. De nya arbetssätten kommer skapa behov av fler och större sociala ytor som kan användas till gemensamt arbete när man väl träffas och detta på bekostnad av enskilda arbetsplatser. Distansarbetet kommer också kräva fler konferens- och mötesrum av olika karaktär för att tillmötesgå det ökade behovet av videobaserad kontakt. Det nya sättet att arbeta skapar också större krav på den digitala infrastruktur som är implementerad på kontoren eftersom man nu är beroende av uppkoppling för majoriteten av sitt arbete, även kortare överläggningar. Omstruktureringen kommer heller inte bara ha en funktionell roll utan kommer tillsammans med tilläggstjänster användas för att stärka kontorets attraktivitet för medarbetaren som på grund av sin valfrihet blir mer lättflyktig då tillhörigheten och gemenskapen utmanas av distansarbetet. Studien visar nämligen att det även i framtiden finns professionella och privata incitament att träffas fysiskt ibland, och det gäller både för företagen och den enskilde medarbetaren.

Hur förändras efterfrågan kring dagens kontraktsform?

Flexibiliteten som medarbetarna uppskattar gällande arbetsformen kommer även verksamheterna värdera i sitt hyreskontrakt vilket tar sig uttryck i en önskan om flexiblare uppsägningsvillkor och kortare avtalstid. Önskan uppstår till följd av att världen idag är mer dynamisk och att affärsförutsättningarna kan ändras dramatiskt i båda riktningarna. Kortare avtalstid är dock underställd möjligheten till flexibilitet i ett avtal. Önskan om flexibilitet sträcker sig även till att kunna justera sin yta utifrån sitt nuvarande behov och det skulle kunna göras med coworkingplatser men hyresgästerna är eniga om att man helst skulle ha möjligheten att göra det i sitt nuvarande kontrakt.

Aggregerad påverkan på kontorsefterfrågan

Ovanstående förändringar kommer påverka delar av den aggregerade efterfrågan och segment av marknaden men det är först när man sätter efterfrågan i sin kontext som man kan avgöra vad den samlade påverkan blir på framtidens ytbehov och kontorsmarknaden i stort. Den aggregerade effekten på kontorsefterfrågan beror på hur väl den minskade efterfrågan på yta till följd av lägre beläggning, absorberas av den adderade faktorn i form av omstrukturering, pandemioro och den underliggande marknadstillväxt som drivs av den övriga ekonomin. Det blir således nettoeffekten som avgör vad det summerade behovet av yta kommer bli framöver. Med en utgångspunkt i att konjunkturen fortsätter stärkas under kommande år till följd av fortsatta stimulanser och tillgångsköp så bör omstruktureringens påverkan vara underställd och snarare verka på marginalen i Sveriges storstäder. Vilket leder till att den aggregerade efterfrågan på kontorsyta troligen inte kommer minska till följd av pandemins effekter.

I takt med återgången kommer aktiviteten på marknaden stärkas och i ett scenario där efterfrågan utvecklas likt ovan där marknadsräntorna är stabila kommer sannolikt investeringsviljan fortsätta vara god. Utvecklingen för olika segment, en mer flexibelt kontraktsformen och ett förändrat beteende hos mindre, mer dynamiska hyresgäster kan dock göra att man i framtiden ser fler övergångsvakanser i vissa kontorsbestånd. Främst att vänta i mindre attraktiva kontorslägen.

Konsekvenser för fastighetsbranschen

I enlighet med analysen finns det två scenarier att vänta när det gäller den aggregerade efterfrågan på kontor. Att den samlade nettoeffekten av efterfrågeförändringen och de ekonomiska förutsättningarna antingen resulterar i en tillväxt eller en rubbning av efterfrågan. En efterfrågetillväxt kommer leda till fortsatt stigande marknadshyror tillsammans med sjunkande vakansnivåer och lägre utbud. Detta ger fortsatt stigande priser på kontorsfastigheter på en aktiv investerings- och nyproduktionsmarknad. Under en sådan fas ser vi också att det aggregerade kontorsbeståndet ökar långsamt. En efterfrågerubbning kommer istället leda till omvända konsekvenser där man ser stigande vakansnivåer, stagnerande marknadshyror och ett ökat utbud på hyresmarknaden. Det ger sjunkande priser på kontorsfastigheter och en svalare investerings- och nyproduktionsmarknad vilket minskar det aggregerade kontorsbeståndet långsamt. Dynamiken i både tillväxt och kontraktion på kontorsmarknaden kan få effekter som även spiller över på andra lokalsegment genom exportmultiplikatorn och därmed kan konsekvenserna bli mer övergripande än att bara gälla på kontorsmarknaden. Det bör också tilläggas att scenarierna går i cykler vilket gör att en marknad kan gå in i en omvänd trend där motsatta konsekvenser kan komma att uppstå.

CBD och kransområdena kommer att utvecklas likt ovanstående konsekvenser vid en efterfrågetillväxt medan B och C-lägen likt en efterfrågerubbning. Omfattningen av konsekvenserna skiljer sig dock beroende på hur stor påverkan blir på efterfrågan. Gällande utformningen kommer marknaden bli mer segmenterad där lokaler med omstruktureringsegenskaper och som ligger i linje med marketens nya behov kommer premieras. Bestånd som är mindre anpassade kommer uppleva lägre efterfråga och i takt med att anpassad nyproduktion tillförs utbudet kommer de tappa konkurrenskraft. Utvecklingen kommer påverka fastighetsvärdena, marketshyrorna och vakansgraden i enlighet med konsekvenserna ovan. Konsekvenserna kan också förstärkas om den generella efterfrågan kring området ligger i linje med tillväxt eller rubbning. En omstruktureringstrend skulle även kunna leda till en större del friktionsvakanser i ledet mellan ombyggnation och nyinflytt.

En flexiblare kontraktsform leder till högre risk i framtida kassaflöden vilket driver ner fastighetspriserna om bolagen inte kompenserar med högre hyror. Antalet övergångsvakanser kommer bli fler vilket gör att den generella kontorsutbudet på marknaden blir högre framöver.

6.2 Förslag på åtgärder med utgångspunkt i konsekvensanalysen

I enlighet med syftet skulle studien också presentera förslag på hur fastighetsbolagen kan förhålla sig till en eventuell förändring för att förebygga och behålla konkurrenskraft och lönsamhet. Nedan följer således både generella och specifika råd som baseras på de konsekvenser som togs fram i konsekvensanalyserna under 5.6.1 och 5.6.2 och som sammanfattades i slutsatserna i föregående stycken.

Generella råd:

- Analysera den underliggande ekonomiska utvecklingen löpande då den sätter ramarna för branschens utveckling som helhet, oberoende av andra faktorer. Om man börjar intressera sig för en delmarknad så identifiera vilken fas den specifika delmarknaden befinner sig i utifrån analysen i 4Q modellen för att undvika att träffa en peak i någon cykel.
- Utför behovs- och tillväxtanalyser löpande för att förutspå marketens mognad i förhållande till möjlig och pågående nyproduktion.

Specifika råd:

- Undersök eget befintligt bestånd på marknaden med utgångspunkt i efterfrågeförändringen av kontorsutformningen och budgetera för ombyggnationer av kontorslokaler som kan ligga i en framtida riskzon. Framförallt om både geografisk placering och utformning är mindre bra.
- Skapa förvaltningsplaner för idag belagda kontor utifrån avtalstid och dagens utformning.
- Skapa potentiella förändringsplaner för kontor som står vakanta med utgångspunkt i att förändra för att bättre möta efterfrågan kring utformningen.

- I större utsträckning arbeta med marknadsanalyser och tillsammans med sina hyresgäster för att ta fram intressehöjande koncept och tjänster för att höja upplevelsen av kontorslokalen. Det gäller både mervärdestjänster och den materiella utformningen.
- I högre grad försöka anpassa nyproduktion till de förändrade arbetssätten, större öppna ytor, fler konferensrum och färre enskilda arbetsplatser samt vara noga med att implementera den senaste tekniken. Eventuellt utnyttja en bottenvåning som coworkingyta och en toppvåning som ett konferensrum för intern uthyrning. Vid nyproduktion säkerställ också miljöklassning och egenskaper som anses göra ett kontor attraktivt exempelvis bygg luftigt, ljust och välisolerat.
- Parallellt arbeta fram koncept som skulle fungera för upp och nedskalning inom samma kontrakt exempelvis genom att göra ytor i kontorslokalen dynamiska med flyttbara väggkonstruktioner eller likt ovan ha en coworkingyta i bottenplan.
- Arbeta (generellt) fram fler flexibla koncept där kontraktsformen bättre tillmötesgår de behoven som efterfrågesidan visar.
- Som en del av ett existerande tjänsteutbud kan ett program eller en applikation byggas för att underlätta koordinering av medarbetare på kontoren. Genom en sådan tjänst skulle man också kunna mäta beläggning för att effektivisera kontorsutnyttjandet.
- Planera för strategiska markförvärv i CBD och kransområdena. Sök efter kvalitéer som rekreation och grönområden, goda transportmöjligheter och stort serviceutbud.
- Se över kontorsbestånd som enligt analysen kan tänkas bli mindre attraktiva framöver och avgör i vilken grad man även har övriga verksamhetslokaler där. Om man framöver ser en sjunkande efterfråga på kontor i dessa områden kan även företag som tjänar lokalnäringsen få det tuffare i enlighet med exportmultiplikatorn vilket kan leda till ökade vakanser och därmed ännu sämre egenskaper för att vara ett attraktivt kontorsläge framöver.

6.3 Slutord och fortsatta studier

Den globala pandemin orsakad av Covid-19 har hittills inneburit världsomspännande förändringar för alla människor och verksamheter och examensarbetet konstaterar att den även inneburit en störning och permanent förändring på Sveriges kontorsmarknad. Hemflytten av arbete har skapat en förståelse och acceptans kring att majoriteten av kontorsarbetet inte behöver vara bundet till en specifik plats utan att man oavsett plats kan vara produktiv och därmed driva verksamheter framåt. Vi befinner oss fortfarande mitt i pandemin och vid publikationsdatum har de flesta företagen ännu inte återgått till sina kontor. Vi står inför en sommar där erfarenheten säger att smittspridningen avtar, troligen är det först till hösten som vardagen återgår till en normalitet och det vore därför intressant att se en liknande studie fast i ett annat pandemiläge. Exempelvis precis vid en återgång eller i ett senare skede om restriktionerna kvarstår. På samma vis hade det varit intressant att se en ny liknande studie när pandemin är över och man på riktigt börjat se de verkliga effekterna av efterfrågeförändringarna.

Eftersom denna studie haft ett fastighetsrelaterat fokus hade det även varit intressant att se en större psykologisk undersökning på hur medarbetarna upplevt hemarbetet under denna tid. Likaså hade det varit intressant att se en organisatorisk studie på hur verksamheternas prestationer påverkats av hemarbetet. Båda förslagen ovan hade kunnat ge ännu bättre förståelse för efterfrågeförändringarna och troligen kunnat ge ännu mer framtidsguidande information eftersom frågan är bred och influerad av så många perspektiv.

Som flera intervjudeltagare nämner hade det också varit intressant att se en studie som utreder de verkliga hindren i 12 kap 19§ 3st JB, gällande debitering av fastighetsskatt och indexreglering. Här hade det även varit intressant att se en utredning kring vilken funktion regleringen fyller idag samt vad konsekvenserna skulle bli om man slopade den framöver. Om det föreligger hinder borde regleringen lyftas eftersom den inte behövs i en tid då oro och andra störningar redan inverkar på marknadens parter. Att lyfta regleringen skulle även kunna vara ett led i att skapa en mer effektiv kontorshyresmarknad framöver.

7. Referenser

Ahrne, G. & Svensson, P. (2016) - *Handbok i kvalitativa metoder*. Malmö: Liber

Bryman, A. (2018) - *Samhällsvetenskapliga metoder*. Upplaga 3. Stockholm: Liber AB.

CBRE (2020) – *Spaningar på kontorsmarknaden i Göteborgsområdet*.

<https://blog.cbre.se/sverigesfastighetsblogg/spaningar-kontorsmarknaden-i-goteborg>

[Hämtad: 2021-05-03]

Croisette (2021) – *Kontorsdöd i Stockholm CBD, eller bara en förkylning?*

<https://www.croisette.se/artiklar/rapportcenter/kontorsdod-i-stockholm-cbd-eller-bara-en-forkylning/> [Hämtad: 2021-05-03]

Cushman & Wakefield (2020) – *The future of workplace, how will Covid-19 and data shape the new workplace ecosystem?* [Hämtad: 2021-04-20]

Dagens Industri (2019) – Nu har Microsoft flyttat in i Stockholms techkvarter.

<https://www.di.se/digital/nu-har-microsoft-flyttat-in-i-stockholms-techkvarter/>

[Hämtad: 2021-05-21]

Eini-Piritta Uusitalo (2021) – *Globalt shocks impact on commercial real estate market – Case Covid-19*, Master's Thesis, Institution Real Estate Economics, Helsingfors: Aalto University

<https://aalto.fi/aaltodoc/aalto.fi/handle/123456789/103078> [Hämtad: 2021-03-20]

Fastighetsvärlden (2020) – *30 storbolag om behovet av kontor i framtiden*

<https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/stor-enkat-sa-tanker-de-stora-hyresgasterna-om-covid-19/> [Hämtad: 2020-10-06]

Fastighetsägarna (2019) – *Handledning till fastighetsägarna. Sveriges hyreskontrakt för lokal,*

formulär NR 12B.3 https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/handledning/handledning_12b3_191027.pdf?bustCache=1619086406952

[Hämtad: 2021-04-22]

Finansinspektionen (2019). *Den kommersiella fastighetsmarknaden och finansiell stabilitet*.

(Dnr: 18–20931), Stockholm: Finansinspektionen.

https://www.fi.se/contentassets/f0b2175448734d998679a33d8eaf8f6e/komm_fastighet_finstab.pdf

Geltner, David M; Miller, Norman G; Clayton, Jim; Eichholtz, Piet. (2006). *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. Second Edition.

Gustafsson, A. Donthu, N. (2020) - *Effects of Covid-19 on business and research*, Journal of Business Research Volume 117, September 2020, Pages 284-289
<https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2020.06.008>, [Hämtad: 2020-12-08]

Haynes, B.P. (2012), - *Corporate real estate asset management: aligned vision*, Journal of Corporate Real Estate, Vol. 14 No. 4, pp. 244-254. <https://doi.org/10.1108/JCRE-10-2012-0022>.

Hemnet (2020) – *Efter pandemin - lämnar vi staden då?*
<https://www.hemnet.se/artiklar/bostadsmarknaden/2020/10/28/efter-pandemin-lamnar-vi-stan-nu>
[Hämtad: 2021-05-04]

Hufvudstaden (2021) - *REDO – Nyckelfärdigt kontor*
<https://hufvudstaden.se/lediga-lokaler/vart-erbjudande/redo/>
[Hämtad 2021-04-22]

Kojo, I.V.I. and Nenonen, S. (2015) - "*Places for multi-locational work – opportunities for facilities management*", *Facilities*, Vol. 33 No. 1/2, pp. 20-37.
<https://doi.org/10.1108/F-05-2013-0043> [Hämtad: 2021-03-18]

Leesman (2020) – *Your workplace of the future*
[Hämtad: 2021-04-20]

NE (2021) – *Transaktionskostnad*
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/transaktionskostnad>
[Hämtad: 2021-04-27]

O’Sullivan, Arthur. (2011) – *Urban Economics*. Eighth edition. Published by McGraw-Hill/Irwin.

Petrulaitiene, V., Korba, P., Nenonen, S., Jylhä, T., Junnila, S. (2018) - *From walls to experiences – servitization of workplaces*, *Facilities*, Vol. 36, Iss: 9/10.

Regeringskansliet (2020) – *Starkare återhämtning i svensk ekonomi än väntat*
<https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2020/12/starkare-aterhamtning-i-svensk-ekonomi-an-vantat/> [Hämtat: 2021-05-03]

Riksbanken (2021) – *Penningpolitisk Rapport April 2021*

<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/210427/penningpolitisk-rapport-april-2021.pdf> [Hämtad: 2021-05-03]

Saunders, M. Lewis, P. & Thornhill, A. (2019) - *Research methods for business students*. 8th Edition. Pearson Education.

SCB 2020 - *En av tre jobbar hemifrån*

<https://www.scb.se/om-scb/nyheter-och-pressmeddelanden/en-tre-av-jobbar-hemifran/>
[Hämtad: 2020-12-08]

S. Roberti, G. Mattarocci (2020) – *Real Estate and the Effects of the COVID-19 Pandemic in Europe*.

https://www.researchgate.net/publication/343349179_Real_Estate_and_the_Effects_of_the_COVID-19_Pandemic_in_Europe

[Hämtad: 2021-06-01]

Vasakronan 2021 – *Smart & Klart – Enklare blir det inte*

<https://vasakronan.se/tjanster/startklart/smart-klart-enklare-blir-det-inte/>
[Hämtad: 2021-04-22]

Williamson E. Oliver, Winter G. Sidney, (1993) – *The Nature of the Firm, Origins, Evolution, and Development*. New York: Oxford University Press.

https://books.google.se/books?hl=sv&lr=&id=VXIDgGjLHVgC&oi=fnd&pg=PA18&dq=the+nature+of+the+firm&ots=RJ76tmoLx3&sig=DlIfq-XuYuwN9IhK1eaBEGOBbY&redir_esc=y#v=onepage&q=the%20nature%20of%20the%20firm&f=false

Workaround (2021) – *Vad kostar co-working egentligen*.

<https://workaround.io/blogg/vad-kostar-co-working-egentligen/>
[Hämtad: 2021-04-30]

Worldometers 2021 - *Covid19 Coronavirus Pandemic*

<https://www.worldometers.info/coronavirus/> [Hämtad: 2020-12-08]

8. Bilagor

Bilaga 1 – Grupp 1 Hyresgäster (H)

| Kortare frågor | JA | NEJ |
|---|----|-----|
| Har du som medarbetare arbetat hemifrån under senaste året? | | |
| Har ni som verksamhet rekommenderat era medarbetare att arbeta hemifrån? | | |
| Har hemarbetet inneburit att du behövt tillämpa digitala hjälpmedel? (Exempelvis Microsoft Teams) | | |
| Har de digitala hjälpmedlen överraskat i sin funktionalitet och lämplighet i hemarbetsmiljön? | | |
| Har hemarbetet sammantaget fungerat bättre än förväntat? | | |
| Tror du att kontorsarbetet förändrats permanent till följd av pandemin? | | |

Diskussionsfrågor

Allmänna frågor

- Vad saknar du som medarbetare mest med att inte kunna arbeta på kontoret?
- Anser du att företagskontoret fyller en annan roll än hemmakontoret?
- Har du upplevt synpunkter (positiva/negativa) på hemarbetet från dina medarbetare?
- I vilken omfattning skulle du kunna tänka dig att fortsätta arbeta hemifrån?
Kopplat till ovanstående hur tror du att du kommer arbeta i framtiden?
- Har du lång pendlingsväg till arbetet?
Om ja, hur upplever du pendling som ett moment i vardagen?

Verksamheten

- Har det krävts några förändringar arbetsorganisatoriskt för att ställa om till hemarbete?
- Har hemarbetet skapat andra eller helt nya behov i er kontorsmiljö för att upprätthålla företagskultur? Större sociala ytor, öppnare landskap etc? Tror du att dessa behov blir bestående i er organisation?
- Hur värderar ni det geografiska läget vid val av kontor? Vad är dom viktigaste egenskaperna med att ha ett centralt beläget kontor? Anser ni att dessa egenskaper kommer vara lika viktiga framöver om fler arbetar hemifrån?
- Vid omförhandling av ert befintliga hyreskontrakt finns det några nya perspektiv och krav (orsakade av pandemin) som ni skulle ta med er till förhandlingsbordet, tror du att dessa förblir permanenta?
Finns det funktioner eller aspekter av ett kontor som ni skulle värdera högre idag och framöver än innan pandemin?

Summering

- Finns det något annat utifrån vårt samtal som ni skulle vilja tillägga?
- Finns det någon annan jag bör kontakta som kan ge en kompletterande eller annorlunda bild av era svar?

Bilaga 2 – Grupp 2 Fastighetsbolag (B)

| Kortare frågor | JA | NEJ |
|--|----|-----|
| Har du som medarbetare arbetat hemifrån under senaste året? | | |
| Har ni som verksamhet rekommenderat era medarbetare att arbeta hemifrån? | | |
| Har hemarbetet inneburit att du behövt tillämpa digitala hjälpmedel? (Exempelvis Microsoft Teams) | | |
| Har de digitala hjälpmedlen överraskat i sin funktionalitet och lämplighet i hemarbetsmiljön? | | |
| Har hemarbetet sammantaget fungerat bättre än förväntat? | | |
| Tror du att kontorsarbetet förändrats permanent till följd av pandemin? | | |
| Har ni upplevt eller hörsammat att era kunder idag tror sig ha för stor yta i relation till sitt framtida behov? | | |

Diskussionsfrågor

Allmänna frågor

- Vad saknar du som medarbetare mest med att inte kunna arbeta på kontoret?
- Anser du att företagskontoret fyller en annan roll än hemmakontoret?
- Har du upplevt synpunkter (positiva/negativa) på hemarbetet från dina medarbetare?
- I vilken omfattning skulle du kunna tänka dig att fortsätta arbeta hemifrån?
Kopplat till ovanstående hur tror du att du kommer arbeta i framtiden?
- Har du lång pendlingsväg till arbetet?
Om ja, hur upplever du pendling som ett moment i vardagen?

Verksamheten

- Har ni under senare tid fått fler generella önskemål om lokalrelaterade förändringar från era stundande kontorshyresgäster? Om ja, vad har det varit för önskemål?
- Har ni under pandemin upplevt en förändrad aktivitet kring era vakanta kontorslokaler? Skiljer sig aktiviteten beroende på var lokalen är placerad geografiskt? Exempelvis, skiljer sig intresset mellan CBD och B/C-lägen?
- Har ni som branschaktör uppmärksammat ett ökat intresse för coworking och kontorskollektiv hos era kunder? Har ni fått förfrågan om upp/nedskalning genom en sådan lösning?
- Har ni som hyresvärdar anpassat delar av er affär till följd av behov som uppstått under pandemin? Exempelvis uppskjuten/nedskrivna hyra eller förändrade hyresavgifter?
Om ja, anser ni att mer strukturella anpassningar blir bestående?

Avtalet

- Har hyresgäster vid omförhandling och nyteckning i högre grad haft särskilda preferenser och krav gällande avtalets tid och flexibilitet? Om ja, vad för generella krav?
- Har ni vid eller inför avtalsförhandling upplevt önskemål om att addera mindre “traditionella” tjänster till avtalet som exempelvis mat/fika, post eller kemptvätt?
- Har ni innan eller vid förhandling “tappat” fler kunder än vanligt? Är det i så fall vissa branscher eller kundgrupper det gäller? Har orsaken varit utmaningar i deras verksamhet eller att det inte funnits en lösning för deras behov?

Summering

- Finns det något annat utifrån vårt samtal som ni skulle vilja tillägga?
- Finns det någon annan jag bör kontakta som kan ge en kompletterande eller annorlunda bild av era svar?

Bilaga 3 – Grupp 3 Analyshus (A)

| Kortare frågor | JA | NEJ |
|---|----|-----|
| Har du som medarbetare arbetat hemifrån under senaste året? | | |
| Har ni som verksamhet rekommenderat era medarbetare att arbeta hemifrån? | | |
| Har hemarbetet inneburit att du behövt tillämpa digitala hjälpmedel? (Exempelvis Microsoft Teams) | | |
| Har de digitala hjälpmedlen överraskat i sin funktionalitet och lämplighet i hemarbetsmiljön? | | |
| Har hemarbetet sammantaget fungerat bättre än förväntat? | | |
| Tror du att kontorsarbetet förändrats permanent till följd av pandemin? | | |

Diskussionsfrågor

Allmänna frågor

- Vad saknar du som medarbetare mest med att inte kunna arbeta på kontoret?
- Anser du att företagskontoret fyller en annan roll än hemmakontoret?
- Har du upplevt synpunkter (positiva/negativa) på hemarbetet från dina medarbetare?
- I vilken omfattning skulle du kunna tänka dig att fortsätta arbeta hemifrån?
Kopplat till ovanstående hur tror du att du kommer arbeta i framtiden?
- Har du lång pendlingsväg till arbetet?
Om ja, hur upplever du pendling som ett moment i vardagen?

Analys och prognosrelaterat

- Har ni gjort någon generell eller ortsbaserad analys om kontorsmarknadens framtid?
Om ja vad blev era resultat och slutsatser om efterfrågan på kontor?
- Har ni som analytiker uppmärksammat en förändrad aktivitet på kontorsmarknaden under det gångna året? Om ja, högre eller lägre aktivitet?
- Har ni upplevt någon skillnad på intresset rörande kontorslokaler på olika lägen? Någon trend att exempelvis B/C-lägen blivit mindre attraktiva och CBD mer attraktivt än före pandemin?
- Har marknadens avkastningskrav förändrats till följd av pandemin? I vilken riktning?
- Har ni gjort någon analys av hur individer ser på hemarbete och framtidens arbetsplats?
Om ja vad blev era slutsatser om kontorsarbetets framtid?
- Har ni gjort någon analys kring hur coworkingmarknaden utvecklats senaste året?
Exempelvis högre beläggning? Fler aktörer? Större bestånd?

Summering

- Finns det något annat utifrån vårt samtal som ni skulle vilja tillägga?
- Finns det någon annan jag bör kontakta som kan ge en kompletterande eller annorlunda bild av era svar?

Bilaga 4 – Grupp 4 Lokalförmedlare (F)

| Kortare frågor | JA | NEJ |
|---|----|-----|
| Har du som medarbetare arbetat hemifrån under senaste året? | | |
| Har ni som verksamhet rekommenderat era medarbetare att arbeta hemifrån? | | |
| Har hemarbetet inneburit att du behövt tillämpa digitala hjälpmedel? (Exempelvis Microsoft Teams) | | |
| Har de digitala hjälpmedlen överraskat i sin funktionalitet och lämplighet i hemarbetsmiljön? | | |
| Har hemarbetet sammantaget fungerat bättre än förväntat? | | |
| Tror du att kontorsarbetet förändrats permanent till följd av pandemin? | | |
| Upplever ni lägre aktivitet (generellt) bland sökande hyresgäster på marknaden? | | |

Diskussionsfrågor

Allmänna frågor

- Vad saknar du som medarbetare mest med att inte kunna arbeta på kontoret?
- Anser du att företagskontoret fyller en annan roll än hemmakontoret?
- Har du upplevt synpunkter (positiva/negativa) på hemarbetet från dina medarbetare?
- I vilken omfattning skulle du kunna tänka dig att fortsätta arbeta hemifrån?
Kopplat till ovanstående hur tror du att du kommer arbeta i framtiden?
- Har du lång pendlingsväg till arbetet?
Om ja, hur upplever du pendling som ett moment i vardagen?

Förmedlingsrelaterat

- Har ni som förmedlare upplevt att blivande hyresgäster har andra eller högre ställda krav på lokalen i sig? Större/mindre sociala ytor, mindre/större rum? Vad önskas i sådana fall?
- Har ni som förmedlare upplevt att blivande hyresgäster har andra eller högre ställda krav på kontraktsformen och/eller avtalets villkor? Vad för krav ställs i sådana fall?
- Upplever ni det som att sökande hyresgäster tecknar sig för kortsiktiga lösningar som exempelvis coworking för att invänta ett mer stabilt omvärldsläge? Kan dessa kortsiktiga lösningar bli en mer permanent lösning då flexibiliteten väger upp osäkerheten?
- Märker ni en förändring i vilka villkor som fastighetsbolag i branschen ställer? Trendar utformningen av den fysiska lokalen eller avtalet i någon riktning?
- Anser ni att utformningen av kontorbeståndet förändrats senaste åren? Mer aktivitetsbaserat? Öppnare och fler sociala ytor? Om en sådan trend har identifierats anser ni att den accelererat eller ändrats under pandemin?

Summering

- Finns det något annat utifrån vårt samtal som ni skulle vilja tillägga?
- Finns det någon annan jag bör kontakta som kan ge en kompletterande eller annorlunda bild av era svar?