

# Efter pandemin – En ny tid med en förändrad efterfråga på kontorslokaler

Gustav Ingvaldsson

Lund den 21 juni 2021

**Pandemin har sedan våren 2020 lamslagit världen med en påverkan på både människor och näringsliv, särskilt fastighetssektorn. Hemflytten har gjort att företagskontor gapat tomma och denna arbetsomställning kommer få en permanent påverkan på kontorsefterfrågan.**

Folkhälsomyndighetens rekommendationer har förflyttat arbetsdagen hem och samtidigt skapat utrymme för hyresgäster att ifrågasätta branschens affärsmodell och sina egna kontorsbehov. Oron över vad framtiden kan bringa visar sig i den dagliga debatten och alla engagerade, i synnerhet fastighetsbolagen, ställer sig frågan hur det kan påverka deras framtida affär. I mitt nyligen avslutade examensarbete adresseras frågan och resultaten visar att arbetsomställningen kommer få bestående effekter på kontorsefterfrågan.

Examensarbetet är skrivet i samarbete med Castellum och baseras på kvalitativa djupintervjuer av 22 branschaktörer som företräder fyra grupper av yrkesverksamma; hyresgäster, fastighetsbolag, analysföretag och lokalförmedlare.

Studien visar att pandemin har skapat rutiner och en acceptans för distansarbete som leder till att både medarbetare och verksamheter har incitament att önska större flexibilitet mellan hem- och företagskontor. Flexibiliteten innebär att den generella medarbetaren arbetar mer

hemifrån i framtiden vilket leder till att kontoren får olika roller i vardagen.

Hemmakontoret kommer användas för effektivt koncentrationsarbete, medan företagskontoret blir en kreativ plats för gemensamt utvecklingsarbete.

Företagskontorets nya roll skapar ett behov av omstrukturering i många av dagens kontorslokaler. Hyresgästerna önskar fler och större sociala ytor för gemensamt arbete. Man önskar även fler konferensrum för att möta faktumet att den fysiska närvaron kommer vara lägre framöver. Utformningen får inte heller bara en materiell roll utan kommer liksom andra aspekter av företagskontoret vara viktiga för att locka tillbaka medarbetarna. För att citera en hyresgäst: *”Vi kommer att se andra typer av erbjudanden för att attrahera medarbetaren att komma till kontoret. Varför ska jag åka till kontoret om jag kan göra alla arbetsuppgifter hemma?”*

Faktumet att man inte träffas lika ofta kommer att öka betydelsen av kontorslokalens placering. Placeringen kommer fylla fler betydelsefulla roller för hyresgästerna framöver, exempelvis som en attraherande faktor likt ovan. Studien visar att intresset lär kvarstå i centrum och tillta i områdena utanför stadskärnan men på bekostnad av ”mellanlägen” som inte innehar samma fördelar som de andra alternativen.

Dagens globala värld innebär snabbare marknadsförändringar, det har pandemin i synnerhet visat vilket accelererat en önskan om ett mer flexibelt hyreskontrakt. Hyresgästerna önskar utrymme för smidigare uppsägning, kortare avtalstid och ytjusteringsmöjligheter. Trots att önskemålen funnits innan virusutbrottet så

är det troligt att senaste årets utveckling drivit efterfrågesidan till att bli ännu hårdare kravställare. För att citera en lokalförmedlare: *"Företag är idag mycket mer föränderliga än tidigare, allting går mycket fortare. Det händer mycket mer i marknaden. Vi har exempelvis bytt lokal fyra gånger och aldrig matchat in- och utflytt med vårt kontrakt och idag är det en mer generell bild."*

Trots förändringarna som presenteras ovan finner studien att den totala efterfrågan på kontorsyta framöver kommer avgöras av nettoeffekten av ett antal faktorer. Framtidens ytbehov lär bero på hur väl den lägre beläggningen, absorberas av ytadderande faktorer i form av omstrukturering, möjlig pandemioro kring trångboddhet och den underliggande marknadstillväxt som drivs av den allmänna ekonomiska utvecklingen.

Den ekonomiska utvecklingen är en nyckelfaktor som kommer avgöra riktningen långsiktigt och det är därför av stor vikt att fastighetsbolagen löpande utför behovs- och tillväxtanalyser på både ekonomin och olika delmarknader för att ständigt ha beredskap. För att behålla konkurrenskraft behöver man även arbeta strategiskt med sina koncept för att möta den mer fundamentala förändring som examensarbetet presenterar. Oberoende av tillämpning är en sak säker, fastighetsbolagen kommer behöva arbeta mer aktivt med sitt utbud för att behålla konkurrenskraft i en tid då medarbetarna återgått till sina kontorsplatser och på en marknad där hyresgästerna i högre grad sätter agendan.