



LUNDS
UNIVERSITET

Coworking - konkurrent eller komplement

Investerares syn på coworking och kontoret post COVID-19

Nils Markgren
Milton Åstedt

Fastighetsvetenskap, Institution för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet

Copyright © Nils Markgren & Milton Åstedt, 2022

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet

Fastighetsvetenskap
Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN: LUTVDG/TVLM 22/5511SE
Tryckort: Lund

Coworking - konkurrent eller komplement

Coworking - competitor or complement

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Nils Markgren, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Milton Åstedt, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Riikka Kyrö, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ingemar Bengtsson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Jakob Streiffert, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Ella Svensson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Coworking, COVID-19, Kontorshotell, Flexibla Kontor, Kontorsmarknaden, Distansarbete, Fastighetsmarknaden, Flexibilitet...

Keywords:

Coworking, COVID-19, Office Hotel, Flexible Office, Office Market, Remote Work, Real Estate Market, Flexibility...

Abstract

In recent decades, society has undergone rapid technological development, resulting in new ways of working. It is now easier than ever to work where, when and how you want. A global pandemic at the start of 2020 accelerated technological progress. Digital ways of working thus became commonplace for the majority of the office-working population. With the evidence that remote working is productive, the role of the office has begun to be questioned. As a result, flexible office solutions have become a common topic. An example of such a concept is coworking.

The aim of this report is to determine the future need of coworking-spaces in the Swedish office market. The idea for this thesis is based on the expectation that during the COVID-19 pandemic there has been a change in the need for traditional office space. The aim will be established by answering how COVID-19 has affected the future need for offices, what the future need for coworking solutions is and identifying other potential future office solutions than coworking.

The report consists of a literature review and a qualitative case study. The literature study provides a theoretical foundation on which the work is based on. The qualitative case study consists of semi-structured interviews with actors in the real estate sector and is applied to answer the three research questions. A total of nine interviews were conducted and the study is based on the perspective of investors.

Coworking is an opportunity for small businesses, entrepreneurs and start-ups to work individually in shared spaces. The COVID-19 pandemic has influenced companies to consider other office solutions than the traditional office with a focus on flexibility. It is not clear what the long-term demand for office space will be. However, the need for flexible office solutions such as coworking will increase. Trends towards remote working, flexibility, innovation, technology, servitization and companies discussing to reduce their office space are contributing to this. The office of the future will demand flexibility, a range of basic functions and services. It is likely that coworking and traditional offices will be combined in the future in terms of services and offerings to meet the demands of large companies.

Sammanfattning

Under de senaste decennierna har samhället genomgått en snabb teknologisk utveckling som resulterat i nya arbetssätt. Det är nu lättare än någonsin att arbeta var, när och hur man vill. Att världen drabbades av en pandemi under inledningen av 2020 accelererade den teknologiska utvecklingen. Digitala arbetssätt blev därmed vardag för majoriteten av den kontorsarbetande befolkningen. När det bevisligen fungerar att arbeta på distans har kontorets roll börjat ifrågasättas. Som ett resultat av detta har flexibla kontorslösningar blivit omtalade. Ett exempel på en sådan lösning är konceptet coworking.

Syftet med rapporten är att fastställa det framtida behovet av coworking-kontor på den svenska kontorsmarknaden. Idén för detta examensarbete grundar sig i förväntningen att det under COVID-19-pandemin skett en förändring i behovet av traditionella kontorsytor. Syftet ska fastställas genom att besvara hur COVID-19 har påverkat det framtida behovet av kontor, vad det framtida behovet av coworking-lösningar är samt identifiera andra potentiella framtida kontorslösningar än coworking.

Rapporten består av en litteraturstudie och en kvalitativ fallstudie. Litteraturstudien utgör en teoretisk grund att basera arbetet på. Den kvalitativa fallstudien består av semi-strukturerade intervjuer med aktörer inom fastighetssektorn och används för att besvara de tre frågeställningarna. Totalt genomfördes nio intervjuer och undersökningen utgår ifrån investerares perspektiv.

Coworking innebär en möjlighet för mindre företag, entreprenörer och start-ups att arbeta enskilt i delade utrymmen. COVID-19-pandemin har påverkat företag att överväga andra kontorslösningar än det traditionella kontoret med fokus mot flexibilitet. Det är inte tydligt hur lokalbehovet kommer se ut långsiktigt. Dock kommer behovet av flexibla kontorslösningar såsom coworking att öka. Trender mot distansarbete, flexibilitet, innovation, teknologi, tjänstefiering samt att företag diskuterar att minska sina lokalytor bidrar till detta. Framtidens kontor efterfrågar flexibilitet, utbud av basfunktioner och service. Sannolikt kommer coworking och traditionella kontor i framtiden kombineras avseende service och utbud för att anpassas till efterfrågan hos stora företag.

Förord

Detta arbete utgör sista pusselbiten i vår utbildning till Civilingenjörer - Lantmäteri och motsvarar 30 högskolepoäng. Arbetet är skrivet på Institutionen för Teknik och Samhälle på avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola, Lunds Universitet.

För detta arbete vill vi börja med att tacka vår handledare Riikka Kyrö från institutionen och avdelningen för fastighetsvetenskap. Utan dina råd och din vägledning hade inte detta arbete varit möjligt. Vi vill även rikta ett stort tack till alla personer som ställt upp på intervjuer och bidragit med kunskap till hur coworking och framtidens kontorsmarknad kommer se ut.

Vi skulle också vilja tacka hela avdelningen för Fastighetsvetenskap för fem lärorika och spännande år och sist vill vi även rikta ett stort tack till alla vi lärt känna under vår studietid och denna fantastiska studentstad. Tack Lund.



Nils Markgren



Milton Åstedt

Lund den 30:e maj 2022

Innehållsförteckning

1	Inledning	8
1.1	Bakgrund	8
1.2	Syfte och Frågeställning	10
1.3	Avgränsningar	10
2	Metod	11
2.1	Kvalitativ fallstudie	12
2.2	Datainsamling	12
3	Arbetsplatser	15
3.1	Kontorets utveckling	15
3.2	Kontorsmarknaden i Sverige idag	17
3.3	Framtidens kontor	18
3.4	Coworking	21
3.4.1	Coworking-modeller	23
3.4.2	Den svenska coworking-marknaden	26
3.4.3	Investeringar på coworking-marknaden	28
3.4.4	Vem använder coworking?	29
3.4.5	Fördelar med coworking	32
3.4.6	Utmaningar med coworking	34
3.4.7	Coworking under COVID-19	37
4	Empirisk undersökning	38
4.1	Beskrivning av intervjuade bolag	38
4.2	Framtidens kontor	40
4.2.1	Kontorsbehovet post COVID-19	40
4.2.2	Kontorets framtida funktion	42
4.2.3	Trendskifte mot mer flexibla kontorslösningar	42
4.2.4	Skilda kontorspreferenser i olika åldersgrupper	44
4.3	Fastighetsbranschens syn på coworking	45
4.3.1	Ett nytt erbjudande	45
4.4	Coworking-konceptet idag	46
4.4.1	Skilda målgrupper	46
4.4.2	Utformning och fokus	47
4.4.3	Var ligger kontoren i staden och landet?	48
4.5	Coworking som marknadskonkurrent	48
4.6	Anledningen till marknadens utformning	49
4.7	Framtidens coworking-behov	50

4.7.1 Andra framtida kontorslösningar	51
4.8 Vägen till framgång - utvecklingsstrategier	52
5 Diskussion	54
6 Slutsats	61
6.1 Vidare forskning	62
6.1.1 Produktivitet vid hemarbete	62
6.1.2 Brukares framtida perspektiv på coworking	62
Referenser	63
Bilaga 1 - Intervjufrågor till investerare	68
Bilaga 2 - Intervjufrågor till rådgivningsföretag	70

1 Inledning

1.1 Bakgrund

De senaste 35 åren har samhället genomgått en snabb teknologisk utveckling. Enligt Harris (2015) har de teknologiska framstegen resulterat i att nya arbetssätt utvecklats men även i en fundamental förändring av arbetsplatsens utformning. Utvecklingen av stationära datorer samt portabla mobiltelefoner som över tid utvecklats till bärbara datorer och smarta mobiltelefoner har tillsammans med trådlösa nätverk skapat möjlighet för individer att arbeta när som helst, var som helst och hur som helst (Seo et al., 2017). Vidare innebär den snabba teknologiska utvecklingen med fokus på molntjänster, snabbare Wi-Fi-nätverk och 5G-nätverk att det är enklare än någonsin att jobba effektivt från andra platser än kontoret. Indikationer tyder på att efterfrågan av att arbeta mer mobilt och flexibelt i framtiden kommer att fortsätta öka (Jones Lang LaSalle [JLL], 2020).

På grund av COVID-19-pandemin, vilken bland annat medförde att många människor inte längre kunde arbeta från kontoret, har diskussioner kring kontorets framtid debatterats bland aktörer på fastighetsmarknaden. Kortsiktigt har företag minskat sina kontorsytor på grund av osäkerhet kring framtiden med hänvisning till den snabba utvecklingen mot mer hemarbete. Den långsiktiga bilden är dock mer komplex än så. Trender mot mer flexibilitet, kortare pendlingsavstånd samt behovet av mer innovation är inget nytt och har varit under utveckling de senaste åren. Pandemin har accelererat dessa trender. Enligt fastighetsbolaget Jones Lang LaSalle (JLL) kontorsundersökning *Human Performance Survey*, där 3000 kontorsarbetare tillfrågats, framgår det att de största fördelarna med att jobba hemifrån är den minskade restiden följt av ökad flexibilitet. Efter pandemin förväntas anställda arbeta hemifrån 1-2 dagar i veckan beroende på branschtillhörighet. Långsiktigt prognostiserats ökat hemarbete samt en något minskad efterfrågan på kontorsyta. Kontorets roll kommer dock att vara fortsatt viktig för fysiska möten samt för att underlätta samarbete, kreativitet och innovation. Kontorets design och utformning kommer sannolikt förändras för att uppfylla de anställdas behov. Trots att hemarbete fungerar bra anses det inte vara en optimal lösning. Begränsat utrymme, brist på privata ytor samt distraktioner kan ses som en förklaring till detta (JLL, 2020). Echeverri et al. (2021) förklarar vidare att på grund av de samhällsförändringar som sker avseende teknikens utveckling har en rörligare marknad skapats, vilket kräver att företag är mer anpassningsbara till osäkerhet än tidigare. Företag måste ha flexibilitet i sin affärsmodell för att klara av dessa utmaningar. Samtidigt som kontorssituationen är osäker har teknologi tänt ut gränsen för kontoret. Nya krav på flexibilitet samt

att arbeta från andra platser än kontoret förklaras som nyckelpreferenser hos anställda. Som ett svar på detta har tillväxten för flexibla kontorslösningar under de senaste åren ökat markant (Echeverri et al., 2021).

En av de flexibla kontorslösningar som fått ett uppsving under de senaste åren är coworking. Sedan 2016 har antalet coworking-kontor dubblats globalt (Echeverri et al., 2021). Arbetsformen innebär en omfördelning av kontorsytor där ytorna i större grad nyttjas som gemensamma ytor och mindre som personliga ytor. Coworking är främst associerat med egenföretagare, frilansare eller företag som delar eller hyr platser på ett mindre kontor som är utformat efter individens behov. Coworking-koncepten är utformade på olika sätt av olika aktörer men gemensamt för de modeller som finns är att samarbete, social interaktion och innovation är centralt. Majoriteten av de coworking-kontor som finns i Sverige är lokaliserade i de större städerna Stockholm, Göteborg och Malmö med en övervägande majoritet i Stockholmsregionen (Fastighetsägarna, 2018).

Den första förekomsten av samsarbetsytor har sina rötter hela vägen tillbaka till 1800-talet. Det var dock inte förrän 2005 som den första moderna definitionen av coworking etablerades (Mayerhoffer, 2021). En annan aktör menar att den första typen av coworking grundades under 1990-talet i Berlin under namnet Hackerspace. Grundidén var att skapa möjlighet för utbyte av kunskap genom nyttjande av gemensamma ytor. Den första inofficiella definitionen myntades av Bernard DeKoven, som beskrev coworking som att människor skulle arbeta tillsammans som jämställda. Det första coworking-kontoret i Sverige öppnade 1998 i centrala Stockholm i Summit - Hitech Building. Sedan uppkomsten av coworking i Sverige har konceptet etablerats i flera orter och utvecklats med olika koncept för att matcha potentiella användares behov. Diskussioner har uppkommit kring huruvida det i framtiden kommer finnas ett varierat behov av kontor jämfört med tidigare. Det råder en osäkerhet på marknaden, där flera experter spår en framtid där separata kontorsytor byts ut till gemensamma coworking-ytor (Helio, u.å.).

Den svenska coworking-marknaden utgörs idag främst av coworking-bolag. Coworking-bolag är aktörer som hyr lokaler för att sedan bedriva sin verksamhet i lokalen. Av de parter som investerar i coworking utgörs endast 10 % av fastighetsägare medan resterande andel utgörs av coworking-bolag i Stockholmsregionen (Fastighetsägarna, 2020). En stor del av de större coworking-bolagen på marknaden har stora fastighetsbolag som huvudägare (Wallin, 2022).

Under stora delar av pandemin har många människor tvingats byta ut kontoret till att arbeta hemifrån för att hålla ned smittospridningen. Med en vision om att pandemin inom snar framtid ska vara kontrollerad och förbi, diskuteras återtågen till kontoren samt i vilken form och utsträckning detta ska ske. Det kommer vara av stor vikt för samtliga företag inom alla branscher att överväga och uppfylla de anställdas framtida behov av kontorslösning. Avvägningar kan behöva göras eftersom distansarbete har blivit en del av vardagen. En flexibel kontorslösning är ett alternativ för att uppfylla de krav som finns (Allstrin et al., 2021).

1.2 Syfte och Frågeställning

Det övergripande syftet med rapporten är att studera den framtida efterfrågan av coworking-kontor på den svenska kontorsmarknaden. Idén för detta examensarbete grundar sig i förväntningen att det under COVID-19-pandemin skett en förändring i behovet av traditionella kontorsytor. Frågeställningar för detta arbete är:

- Vad är den framtida efterfrågan på coworking-lösningar?
- Hur har COVID-19 påverkat framtidsbehovet av kontor?
- Finns det andra potentiella framtida lösningar än de vi idag känner till som coworking?

1.3 Avgränsningar

Följande rapport består av två delar; en litteraturstudie samt en kvalitativ fallstudie. Studien är av kvalitativ karaktär och syftar inte till att uppskatta storleken på marknaden eller dess framtida tillväxt i kvantitativa termer. Rapporten avgränsar sig till den svenska kontors- och fastighetsmarknaden.

I rapporten avgränsas arbetet till ett investerarperspektiv. Den utreder brukarna av coworking-kontor och deras preferenser indirekt, filtrerat genom bransch-kunniga aktörer. Anledningen till detta är att personer som dagligen jobbar i fastighetsbranschen förväntas kunna ge en tydlig bild av hur marknaden ser ut idag samt hur den kommer utvecklas framöver.

2 Metod

Syftet ska uppnås genom att ta reda på vilka framtidsutsikter aktörer inom fastighetsbranschen har gällande coworking på den svenska kontors- och fastighetsmarknaden. Det kommer granskas hur COVID-19-pandemin potentiellt har påverkat fastighetinvesterares inställning till coworking samt i vilken riktning marknadsledande analytiker anser att kontors- och fastighetsmarknaden är på väg. För att kunna undersöka hur den svenska coworking-marknaden ser ut kommer data inhämtas från Stockholmsregionen. Detta eftersom många aktörer har majoriteten av sina verksamheter lokaliserade där.

För att besvara frågeställningen hur framtidsbehovet ser ut på marknaden fokuserar detta arbete på ett investerarperspektiv. Valet att fråga aktörer i branschen istället för att tillfråga brukarna direkt grundar sig i att aktörerna anses inneha hög kompetens och kunskap avseende kontorsfastigheter. Genom att erhålla ett brukarperspektiv genom personer i fastighetsbranschen med stor kunskap anses detta ge relevanta slutsatser eftersom dessa individer har incitament att analysera marknaden på ett korrekt sätt. Om brukarna tillfrågas direkt är det svårt att få en objektiv bild då urvalet individer kan vara från olika branscher, ha olika åldrar samt olika kön vilket kan påverka resultatet. Tillit till aktörernas analyser bidrar till att undvika ett snedvridet urval.

Däremot kommer brukarna av coworking tas hänsyn till i litteraturstudien. Anledningen till detta är att ett brukarperspektiv bedöms vara en relevant aspekt för att förstå den förändrade synen på kontoret under COVID-19-pandemin men inte nödvändig för att besvara frågeställningarna. Informationen gällande brukarperspektivet baseras på undersökningar utförda av aktörer på fastighetsmarknaden.

Studien består av två delar. Den första delen omfattar en litteraturstudie medan den senare delen innefattar en kvalitativ studie baserad på intervjuer. De två delarna besvarar tillsammans frågeställningarna i undersökningen. Avsnitten som avhandlas i litteraturstudien inkluderar den svenska kontorsmarknaden, den svenska coworking-marknaden samt hur COVID-19 har påverkat dessa. Intervjuerna behandlar samma avsnitt som litteraturstudien.

En litteraturstudie är teoretisk grund i studien och en kombination av induktiv och deduktiv slutledning används för att besvara frågeställningarna. Den teoretiska litteraturstudien innefattar insamling av information genom främst litteratur för att skapa en nödvändig grund med information att basera arbetet på. Tillsammans

med relevant litteratur har diverse internetkällor använts för att komplettera information från litteratur. Användningen av litteratur och internetkällor skapar en bred grund att stå på samt bidrar till en bredare kunskapsbas vilket möjliggör för ett bredare perspektiv i diskussion och slutsats (Danielson, 2011). Enligt Höst, Regnell & Runeson (2006) skapar en väl genomförd litteraturstudie möjlighet att bygga vidare på befintlig kunskap och undvika tidigare misstag som gjorts.

2.1 Kvalitativ fallstudie

Fallstudien utgörs av kvalitativa, semi-strukturerade intervjuer med en kombination av aktörer inom fastighetssektorn. Undersökningen genomförs med utgångspunkt i fastighetsägares perspektiv på coworking. Intervjuerna utförs med relevanta företag på fastighetsmarknaden. De bolag som intervjuas i studien är fastighetsbolag, coworking-bolag samt rådgivningsbolag och där samtliga anses ha hög kompetens inom kontors- och coworking-marknaden. Aktörerna som bedriver coworking i dagsläget är antingen coworking-bolag eller fastighetsbolag som är del- eller huvudägare i verksamheten. Av de fastighetsbolag som intervjuas har alla identifierats som ägare av stora kontorsbestånd. Samtliga har även någon typ av coworking i sitt bestånd. Inget större fastighetsbolag utan koppling till coworking har identifierats på marknaden. Coworking-bolagen som intervjuas har alla någon typ av koppling till fastighetsbolagen. Antingen som direktägda, som hyresgäst eller genom egna koncept. Utöver detta intervjuas rådgivningsbolag för att erhålla en objektiv bild på kontorsmarknaden och coworking-marknaden. Urvalet av personer ska ge en tydlig och heltäckande bild av marknaden idag samt dess framtidsutsikter.

2.2 Datainsamling

En kvalitativ datainsamlingsmetod anses lämplig i syftet att förstå ett fenomen eller en situation. Personen som intervjuas ger svar till den som intervjuar om det som står i fokus under intervjun. För att genomföra intervjuer krävs noggranna förberedelser utifrån det tänkta syftet för att på bästa och mest effektiva sätt kunna utvärdera det resultat som erhålls under datainsamlingen. Syftet med kvalitativa studien är att införskaffa mer information och öka förståelsen kring den information som insamlats genom litteraturstudien. Anledningen att en kvalitativ studie med semi-strukturerade intervjuer valdes som komplettering till litteraturstudien är att information om framtida behovsläge kan ges från analytiker på marknaden (Danielson, 2012). Fördelarna med en semi-strukturerad intervju är att frågorna kan anpassas efterhand beroende på hur intervjun har utvecklats för att inte begränsa vilken mängd information som går att samla in under intervjun.

Samtidigt som fördelar finns, uppkommer högre krav på personerna som utför intervjuerna vad gäller engagemang och förståelse i ämnet (Ahrne & Svensson, 2015).

Urvalet av de individer som intervjuades i studien baseras på deras kompetens inom kontors- och coworking-marknaden i Sverige. De som intervjuades kontaktades via e-post innehållandes en övergripande beskrivning av studien följt av en förfrågan. I meddelandet efterfrågades kontakt med den person hos företaget med högst kompetens inom kontors- och coworking-marknaden. Företaget fick således själva bestämma vem de tyckte var mest lämpad att genomföra intervjun. Detta har resulterat i att intervjuer genomförts med individer med varierande roll hos olika företag.

Intervjuerna utfördes med utgångspunkt i en mall med intervjufrågor bestående av följande tre delar: Bakgrund hos den som intervjuas, coworking-marknaden samt kontorsmarknaden och COVID-19. Intervjuerna anpassades efter de svar som erhöles under intervjuens gång för att de skulle bli så effektiva som möjligt. Alla intervjuer tog mellan 30-50 minuter och genomfördes på distans med hjälp av det digitala verktyget Microsoft Teams mellan den 2a - 15e mars 2022. Alla intervjuer utfördes på svenska för att förståelsen skulle bli så nyanserad som möjligt. Intervjuerna spelades in efter medgivande av den intervjuade för att sedan transkriberas. En lista med de intervjuade presenteras i tabell 1.

Tabell 1: Intervjuade

Företag	Roll	Relation till coworking
Castellum	Affärsutvecklare	Huvudägare United Spaces
United Spaces	Driftschef (Operations Manager)	Coworking-bolag
Hufvudstaden/Cecil Coworking	Chef	Hufvudstadens egna koncept
Vasakronan/Arena	Affärsutvecklare	Vasakronans egna koncept
Vasakronan/Arena	Arenachef	Vasakronans egna koncept
Folksam	Fastighetsdirektör	Hyr ut till coworking-bolag
7A	Försäljningschef	Coworking-bolag
Savills	Analyschef (Head of Research)	Rådgivningsföretag
Yta.se	VD & Projektchef	Förmedlingsföretag

Transkriberingarna analyserades genom att 13 olika avsnitt identifierades med utgångspunkt i intervjufrågorna som återfinns i Bilaga 1 och Bilaga 2. Alla de intervjuades svar sammanfattades under varje avsnitt för att få en övergripande uppfattning innan en sammanställning gjordes. De 13 avsnitten reducerades till sju kapitel.

3 Arbetsplatser

I avsnittet presenteras utvecklingen av det moderna kontoret och den svenska kontorsmarknaden. Vidare redovisas en inblick i kontorsmarknaden under vad som tros vara slutet på en långdragen pandemi. Detta åtföljs av framtidsutsikter på kontorsmarknaden och sammanställer vad som förväntas av framtidens kontor.

3.1 Kontorets utveckling

Sättet att arbeta på och kontorets utseende har förändrats över tid. Under 1970-talet genomfördes en omvandling när de klassiska cellkontoren transformerades till kontorslandskap för att underlätta samverkan mellan kollegor samt använda lokalyta mer effektivt. Under 1990-talet introducerades kombi-kontoret som en blandning av cellkontor och kontorslandskap för att senare utvecklas till aktivitetsbaserade kontor. Idag anpassar sig företag till nya koncept för att överensstämma med efterfrågan från den moderna kontorsarbetaren avseende flexibilitet och frihet (van der Voordt, 2016). Anmärkningsvärt är att det moderna kontoret som vi känner till idag redan introducerades av International Business Machines Corporation (IBM) i 1970-talets USA. Kontoret gick under konceptet ”non-territorial office”. Testet var lyckat men fick trots detta inte genomslag av oklara anledningar (van Meel, 2011).

Allteftersom världen anpassas till nya innovationer förändras sättet vi lever och arbetar på. Med teknologins framfart förändras samhället. Harris (2015) förklarar hur vi under de senaste åren sett förändringar inom företag, arbetskraft och arbetssätt med hänsyn till teknologiska innovationer. Företag måste vara mer rörliga än någonsin för att anpassa sig till volatila marknadsförhållanden samtidigt som förväntningar från anställda har förändrats med ökat fokus på hälsa samt en balans mellan privat- och arbetsliv. Efterfrågan på flexibilitet och att arbeta när och var man vill ökar (Echeverri et al., 2021). Vidare har arbetssätt förändrats och anställda arbetar lättare än tidigare från andra platser än kontoret (Harris, 2015).

Den svenska kontorsmarknaden har historiskt utgjorts av ett antal typer av kontorslösningar. De olika kontorstyper som finns definieras främst av planlösningens utformning under huvudkategorierna *cellkontor* och *öppna kontor*. Inom kategorin cellkontor återfinns enskilda och delade kontorsrum medan det för den senare kategorin finns kontorslandskap, aktivitetsbaserade kontor, kombikontor samt flexkontor. Beroende på hur företagets anställda arbetar är olika modeller mer attraktiva än andra (Toivanen, 2015).

Först under 1900-talet uppkom det som idag benämns som det moderna kontoret - en arbetsplats avsedd för kontorsarbete. Sedan uppkomsten har det moderna kontorets utformning utvecklats och förändrats i 20-åriga pendlingsintervall för att följa tiden och samhällets utveckling (Hufvudstaden, 2018a).

Under 1910-talet övergick kontoren från kontorslandskap till cellkontor (Hufvudstaden, 2018a). Cellkontor delas generellt upp i två underkategorier: enskilt- och delat rum. Syftet med dessa kontor är att skapa möjlighet för enskilt arbete samt eliminera potentiella störningsmoment. Konsekvensen av detta är att få möjligheter ges till spontana interaktioner mellan individer. I de delade kontoren sitter vanligen personer med liknande arbetsuppgifter, ofta i gemensamma projekt. De delade kontoren ger möjlighet för ökat samarbete och ett mer effektivt arbetssätt i specifika projekt (Toivanen, 2015). Under denna period blev det större fokus på enskilda individer och enskilt arbete vilket ledde till att cellkontor ökade i popularitet (Hufvudstaden, 2018a).

Efter cellkontorens introduktion svängde pendeln i början av 1960-talet och utformningen av öppna kontorslandskap påbörjades (Van Meel, 2000). Syftet med detta var att uppmuntra och främja sociala kommunikationsmöjligheter på arbetsplatsen (Hufvudstaden, 2018b). Kontorslandskap är ett alternativ som anses vara flexibelt och anpassningsbart för att klara av organisatoriska förändringar utan att större renoveringar och investeringar behöver göras. Kontorslandskapet kan variera i storlek från små landskap med cirka 4-9 personer till större landskap med över 25 personer. Generellt är arbetsstationerna fritt placerade i grupper i kontorslandskapet (Toivanen, 2015). Under denna period var det ett antal problem som hindrade en vidarutveckling av konceptet med öppet kontorslandskap. Dessa inkluderar svårigheter med ljussättning, kylsystem, akustikdämpning mellan våningar och att dåtidens kontorsmöbler inte var anpassade för den typen av kontorsutformning. Trots detta fortgick utvecklingen eftersom lösningen var kostnadseffektiv samtidigt som personalen var lätt att kontrollera (Hufvudstaden, 2018b).

Under 1970-talet uppstod återigen ett mer individuellt fokus och utformningen av kombikontoret uppstod för att kombinera de bästa aspekterna med cellkontor och kontorslandskap. Kombikontoret är en blandning av cellkontor och ett öppet kontorslandskap. Kombikontoret grundades med idén att samtliga personer ska ha individuella kontor samtidigt som det ska finnas gemensamma utrymmen. Detta ska ge möjligheter att effektivt arbeta på sitt kontor och samtidigt uppmuntra till spontana sociala interaktioner (Toivanen, 2015).

Under 1990-talet när informations- och kommunikationstekniken (IKT) fick sitt genomslag resulterade det i starten för flexkontoret. Flexkontoret efterliknar ett öppet kontorslandskap med skillnaden att det inte har fasta platser för de anställda. Till flexkontoret hör ofta separata rum som kan användas för att utföra uppgifter som kräver större koncentration. Flexkontoret strävar efter att vara papperslöst vilket ställer höga krav på digitala lösningar samt de anställda att förvara deras nödvändiga information som behövs för att utföra arbetet digitalt (Toivanen, 2015).

Under det senaste decenniet har kontorsmarknaden pendlat mot aktivitetsbaserade kontorslösningar. Det aktivitetsbaserade kontoret är indelat i olika zoner och ytor där varje område är anpassat efter vilken typ av arbete som utförs i respektive område. Det finns möjligheter att arbeta såväl individuellt som i grupp. Aktivitetsbaserade kontor är vanligtvis underdimensionerade och har arbetsplatser för mindre än 75% av bolagets anställda vilket förutsätter att de anställda utför del av arbetet från andra platser. Således förutsätts det att de anställda tar ett större eget ansvar vad gäller produktivitet samt att själva bedöma hur arbete utförs på bästa sätt (Toivanen, 2015).

3.2 Kontorsmarknaden i Sverige idag

Efter två år av COVID-19-pandemi börjar Sverige återgå till mer normala levnadsförhållanden. Under de senaste två åren har kontorsmarknaden präglats av arbete från distans, något som väckt frågan om kontorets framtid. Frågan är om arbete hemifrån är något som kan ersätta dagens kontor eller om kontorets roll förblir densamma som innan pandemin.

Enligt JLL (2022) inleddes 2021 med en minskad efterfrågan på kontor på grund av COVID-19 och de restriktioner som pandemin innebar, det vill säga, fortsatt distansarbete. Distansarbete ansågs i inledningen av pandemin vara en framgångsstrategi eftersom människor kan arbeta produktivt hemifrån, men den insikten har förändrats. Enligt JLLs rapport JLL Nordic Outlook Spring 2022 framförs det att distansarbete sannolikt minskar produktiviteten hos anställda. Detta antyder att efterfrågan på kontorsmarknaden kommer vara stor under 2022. Arbetsgivare kommer vilja ha tillbaka sina anställda till kontoret för att åstadkomma samma produktivitet och resultat som tidigare (JLL, 2022).

Aktiviteten bland hyresgäster har minskat under 2021. Samtidigt observeras en ökad efterfrågan på moderna, hållbara kontor på de bästa lägena. Trenden kan kopplas till distansarbete och de högre krav som anställda nu ställer på kontoren

när många föredrar att arbeta hemifrån. Hyresnivåerna förväntas att stiga under 2022 med hänsyn till att aktiviteten bland hyresgäster börjat öka igen under hösten 2021 (JLL, 2022). Enligt CityMark Analys har vakanser på kontorsmarknaden i Stockholmsregionen återgått till normala nivåer under hösten 2021 efter att de under 2020 samt början av 2021 varit höga. Detta innebär att efterfrågan på kontor ökar efter en tid av stagnation (CityMark, 2021).

Dagens kontorsmarknad präglas av avtalstider på minst tre år. Standardlängd för hyresavtal på lokalmarknaden är idag *bestämd tid* om minst tre år med förlängningstid. Anledningen till utformningen är bestämmelser i 12 kap. Jordabalk (1970:994) som säger att hyrestiden ska uppgå till minst tre år för att den ska få indexregleras. Kommer parterna inte överens om någon avtalstid gäller *obestämd hyrestid*. Ett sådant avtal löper tills vidare (lokaler.nu, u.å). Banker föredrar fortsatt långa hyresavtal. Enligt JLL (2022) har finansieringskostnader ökat under första kvartalet 2022 men är för tillfället på attraktiva nivåer. Detta innebär att prognoser påvisar minskade tillväxtutsikter under året. Vidare finns det ett stort intresse på marknaden för hållbarhetstrenden. Hållbara investeringar som minskar klimatpåverkan samt genererar lägre driftkostnader är intressanta bland investerare (JLL, 2022).

Det finns fortfarande tveksamheter kring behovet kontorsplatser vilket avspeglas i att företag avvaktar med beslut avseende kontorslokaler. Samhället i stort fortsätter sin återhämtning efter pandemin. Sysselsättningen ökar samtidigt som en förmånlig konjunktur troligen kan öka efterfrågan på kontor trots en minskad närvaro från anställda på grund av ett fortsatt digitalt arbetssätt (CityMark, 2022).

3.3 Framtidens kontor

Hur framtidens kontor formas avspeglas enligt Harris (2015) i de samhällsförändringar som påverkar företagsklimat, förväntningar från anställda och arbetssätt. Framtidens kontor kommer behöva erbjuda flexibilitet för företaget men samtidigt ge de anställda en gemenskap och ett välbefinnande. Kontoret ska vara utformat på så vis att det enkelt kan anpassas efter nya användningsområden och få kontorets mjuka delar att hamna i fokus istället för de hårda delarna, som exempelvis skrivbord och tekniska verktyg (Harris, 2015). Vidare redogör van der Voordt (2016) att det är svårt att fastställa hur ett optimalt kontor utformas då det finns många faktorer som påverkar de anställdas tillfredsställelse. Ergonomi, inomhusklimat, kontorslayout, densitet på arbetsplatsen, lön eller kollegor är några element som kan ha inverkan.

I en rapport publicerad av Diös (2021) tillsammans med Sweco diskuteras hur framtidens kontor kan komma att se ut. Olika trender avhandlas såsom automatisering samt Internet of Things (IoT) som ny teknik för att optimera arbetsplatsen. Utöver detta nämns COVID-19-pandemin som något som accelererat digitaliseringen av samhället. Digitala arbetssätt har ökat och distansarbete har blivit vardag. Människor har fått upp ögonen för den flexibilitet som distansarbete innebär - kortare restider och mer tid till annat. Frågan är om distansarbete är en hållbar lösning. Kontorets roll som plats för social interaktion med kollegor är något de anställda saknar (Diös, 2021).

Nyhetsbyrån Fastighetsvärlden genomförde en enkät under oktober 2020 med de 30 största kontorshyresgästerna i Stockholm för att ta reda på hur deras lokalbehov påverkats av pandemin samt hur deras framtida behov ser ut. Av de tillfrågade företagen arbetade de anställda heltid eller deltid hemifrån, det vill säga, inget kontor hade full bemanning. Hur framtiden ser ut är många företag ovissa kring. Vissa tror att pandemin kommer leda till ett minskat lokalbehov medan andra ansåg att det var för tidigt att dra några slutsatser (Fastighetsvärlden, 2020).

Byrån Axiom Insight genomförde på uppdrag av Castellum (2020) en undersökning rörande hur det svenska folket ser på kontorets framtid. I undersökningen tillfrågades yrkesverksamma kontorsanställda i åldern 18-65 år. Resultatet från undersökningen indikerar att behovet av kontor kommer vara stor även i framtiden. Av de tillfrågade ville 87% helt eller delvis återgå till kontoret med anledning av den sociala interaktionen som kontoret erbjuder i form av möte med kollegor. Att få ett miljöombyte samt praktiska aspekter såsom tillgång till snabbt Wi-Fi eller till skrivare lyfts även fram som ytterligare fördelar med kontor. En negativ aspekt som uppmärksammades med kontoret är problemet med planeringen och kombinera arbetet med vardagssysslor. Framförallt med hänvisning till långa restider. Den ökade flexibiliteten som företag tvingats anpassa sig till på grund av pandemin har bidragit till minskad stress för människor i vardagen. De har bidragit till mindre stress tack vare större flexibilitet i planeringen och möjligheten att kombinera vardagssysslor med arbete, vilket värdesätts högt. Detta har resulterat i att många människor vill fortsätta arbeta flexibelt i framtiden då de anser att detta bidrar till ett mer välbalanserat liv (Castellum, 2020).

Undersökningen visar att efterfrågan på flexibla kontorslösningar och arbetssätt är stor. Trots detta skiljer sig behovet i olika åldersgrupper. Den yngre generationen vill ha öppna kontorslandskap medan den äldre gärna arbetar i enskilda eller

delade kontorsrum (Castellum, 2020). Yngre generationer värdesätter även miljöer som främjar samarbete och interaktion med kollegor mer än äldre generationer (Rothe, et al., 2012). En hybridlösning bör gynna alla åldersgrupper. Utöver kontorets utformning efterfrågar majoriteten av de anställda ett ökat serviceutbud. Tillgång till utbildningsseminarier och kurser samt hälsorelaterade inslag i form av gym- och hälsovård efterfrågas. För att möta de anställdas behov av hälsa och kompetensutveckling lyfter rapporten fram konceptet coworking-kontor som en lösning. Coworking-bolaget United Spaces som ägs av Castellum erbjuder sina medlemmar service i form av bland annat föreläsningar och språkkurser. Medlemmarna har även möjlighet att interagera med varandra och på så sätt bidra till innovation och samarbete (Castellum, 2020).

Enligt rapporten *The future of global office demand* av JLL (2020) kan attraktiviteten hos en framtida arbetsplats värderas utifrån fyra olika nyckelfaktorer: **distansarbete**, **kontorsdesign**, **teknologi** samt **pendlingsmönster**.

För de anställda finns det klara fördelar med distansarbete. Genom distansarbete minskar restiden vilket möjliggör för större flexibilitet i det vardagliga arbetet. En negativ aspekt med distansarbetet är avsaknaden av de sociala interaktioner som ett kontor erbjuder. Ett ytterligare frågetecken som ännu inte utretts är hur produktiviteten påverkas av hemarbete. Något som har bekräftats, är att flexibilitet spås vara en viktig faktor för att anställda ska vara nöjda med framtidens kontor. Balansen mellan hem- och kontorsarbete är en nyckelfaktor för att hålla framtida anställda nöjda med arbetsgivare (JLL, 2020).

COVID-19-pandemin har sannolikt påverkat hur framtidens kontor kommer vara utformade. Den tydligaste förändringen som förutspås är en minskad densitet på arbetsplatsen. På grund av COVID-19-pandemin har människor fått förändrade preferenser avseende arbetsplatsen där hälsa och välmående blivit allt viktigare. Detta medför att kontoren inte kommer återgå till de densitetsnivåer som var standard före pandemin. Den nya kontorsutformningen spås vara i linje med att fler utrymmen skapas där interaktioner möjliggörs. Detta skiljer sig från dagens arbetsplats som mer är avsedda för traditionellt kontorsarbete (JLL, 2020).

Den teknologiska utvecklingen är redan idag framträdande i sättet den hjälper företag och anställda att jobba på ett flexibelt sätt. Teknologi spås således vara en stor del av framtiden. Smarta byggnader som använder smart teknologi för att hjälpa företag kommer bli mer eftertraktade eftersom det kan hjälpa företag med såväl hållbarhetsfrågor som utformning av system som bland annat gynnar de

anställdas hälsa. Teknologin kommer dock inte enskilt att påverka efterfrågan på kontor (JLL, 2020).

Den mest positiva aspekten med distansarbete anser många vara att transporttiden till och från arbetet försvinner. Detta förutspås att bli ett problem vid återgången till kontoret då människor har ändrat sin inställning avseende trånga allmänna transportmedel och fått förändrade boendepreferenser. Människor har valt att flytta ifrån centrala städerna delvis tack vare digitalisering men även på grund av COVID-19-pandemin och detta kommer vid återgången till kontoren leda till ökade transporttider. Detta är speciellt ett problem i städer där många personer aktivt nyttjar kollektivtrafiken dagligen. Sannolikt kommer en del av befolkningen titta efter andra alternativ än kollektivtrafik i framtiden vilket kan leda till ytterligare längre restider. Trots detta kommer det att långsiktigt finnas ett behov av att träffas för sociala interaktioner vilket stödjer argumenten om att det i framtiden kommer finnas ett fortsatt behov av fysiska kontorsytor (JLL, 2020).

Framtida nyckelfaktorer	Fördelar	Nackdelar
Distansarbete	+ Minskad restid + Vardagsflexibilitet + Produktivitet?	- Färre sociala interaktioner - Produktivitet?
Kontorsdesign	+ Framtida minskad densitet + Hälso- och välmåendefokus + Möjliggöra sociala interaktioner	- Framtida minskad densitet - Mindre avskild arbetsyta
Teknologi	+ Arbeta flexibelt + Hantera hållbarhetsfrågor	- Enskilt ej avgörande för kontor
Pendlingsmönster	+ Flexibla arbetstimmar för att undvika trängsel i kollektivtrafiken	- Återfås när distansarbete försvinner - Måste pendla till kontor för sociala interaktioner

Figur 1: Nyckelfaktorer för framtida kontoret

3.4 Coworking

Affärsmodellen på den globala coworking-marknaden ser generellt ut som följer:

Fastighetsbolag hyr ut kontorsytor till coworking-bolag på långa hyresavtal, ofta flera år. Coworking-bolagen bygger sedan om kontorsytan genom att utforma den med café, gemensamma ytor, privata utrymmen samt andra funktioner som de vill erbjuda. Ytan hyrs sedan ut till högre pris per kvadratmeter än vad de hyr för,

dock under mer flexibla förhållanden (Howell, 2022).

Coworking har enligt Capdevila under senaste tiden blivit ett modeord och är inte helt tydligt definierat (Capdevila, 2015). Coworking-konceptet grundar sig i att enskilda personer eller mindre företag ska ha möjlighet att arbeta enskilt, men tillsammans med andra i delade utrymmen (Spinuzzi, 2012). Coworking kretsar kring hållbarhet och att skapa gemenskap (Capdevila, 2015). Tack vare delade utrymmen ges enskilda individer möjlighet att dagligen utbyta information med varandra och en känsla av gemenskap skapas (Myerhoffer, 2021). Utöver gemenskapen som skapas fås det för brukarna även tillgång till att dagligen nyttja ett kontor för att kunna utföra sitt arbete utan att behöva investera större kapital i ett eget kontor. Målet är att skapa gemensamma lokaler för olika aktörer där ytor och resurser delas för att minimera utgifter. Samtidigt ska arbetsplatsen ha en attraktiv arbetsmiljö samt vara lokaliserad på ett attraktivt läge (Fastighetsägarna, 2020).

Något som ofta inkluderas inom definitionen av coworking är att det ska erbjudas en hög nivå och variation av service (Echeverri et al., 2021). Coworking-konceptet erbjuder en varierande arbetsplats där medlemmarna får tillgång till öppna kontorslandskap i kombination med möjligheten att nyttja privata kontorsutrymmen och gemensamma ytor (kök, lounge, fikarum m.m.) samt har tillgång till alla nödvändigheter som finns på ett kontor (skrivare, internetuppkoppling, mötesrum etc) (Kojo & Nenonen, 2016). Med allting som erbjuds i form av service, gemenskap och bra arbetsplatser erbjuds människor att arbeta på en stimulerande arbetsplats utanför hemmet (Myerhoffer, 2021). Sociala interaktioner och informationsutbyte mellan aktörer i olika branscher ska ge medlemmarna möjlighet att ta hjälp av varandra och leda till kreativa och effektiva lösningar. Utöver detta anordnas det på initiativ av hyresvärderna sociala sammankomster på de flexibla arbetsplatserna i form av föreläsningar, medlemsfrukostar och träningsmöjligheter. Syftet med dessa är att medlemmarna ska kunna stärka relationer mellan de branscher, företag och personer som befinner sig på kontoret. Dessa flexibla lösningar medför att arbetsplatserna kan göra anpassningar utifrån dessa aspekter, såsom att uppfylla ett ökat behov av service eller att erbjuda ännu fler produkter. Med större potential för socialt utbyte och ett större utbud av service öppnas möjligheter upp för att branscher emellan kunna lösa gemensamma problem (Fastighetsägarna, 2018).

Tillgång till dessa coworking-lokaler erhålls vanligen i form av ett månadsvis medlemskap alternativt genom dagspass, till skillnad från långa, traditionella hyreskontrakt som vanligtvis löper över flera år. Till skillnad från kontorshotell,

där en fast kontorsplats hyrs, finns möjligheten med coworking att från dag till dag använda kontoret utefter arbetsuppgift (Fastighetsägarna, 2018).

En återkommande egenskap som efterfrågas hos framtidens kontor är flexibla kontorslösningar. Vad som är ett flexibelt kontor är inte självklart. Enligt Conventum (u.å), den aktör med störst uthyrbar coworking-yta i Sverige, karakteriseras sådana kontor på följande sätt:

”Något som kännetecknar det flexibla kontoret är att du kan röra dig fritt mellan olika utrymmen som är anpassade för olika typer av behov. Flexibiliteten ska också innebära att lokalernas utformning tilltalar organisationer i olika storlekar och branscher.” (Conventum, u.å)

Fastighetsägarna (2020) menar att definitionen av flexibla kontor har utvecklats under de senaste åren. Tidigare har flexibla kontor varit helt skilda från traditionella kontor men allteftersom större företag börjar efterfråga flexibla kontorslösningar skapas en gråzon där de två kontorslösningarna möts. I framtiden kommer begreppet flexibla kontor sannolikt att breddas och inte endast handla om coworking. Större företag efterfrågar inte coworking i sig, utan snarare flexibla lösningar med ett serviceutbud efter behov (Fastighetsägarna, 2020). Detta påminner delvis om de företagsparker som funnits under flera decennier. Becker et al. (2003) beskriver att de fördelar som finns med en företagspark bland annat är det stora utbud som erbjuds. Närhet till bank, gym, caféer och interaktioner med andra företag som också finns lokaliserade i företagsparken bidrar till mervärde för företag och dess anställda (Becker et al., 2003).

3.4.1 Coworking-modeller

Enligt lokalförmedlingsföretaget Yta.se finns det fyra arbetsalternativ coworking-konceptet erbjuder: *flexibel kontorsplats*, *privat plats*, *kontorsrum* och *större kontor*. De fyra alternativen finns för att skapa möjlighet att tillgodose olika behov och attrahera en variation av bolag och personer till coworking-kontoret (Yta.se, 2021).

Flexibel kontorsplats

Med flexibel kontorsplats erbjuds brukarna att från dag till dag variera sin arbetsplats i ett öppet kontorslandskap. Detta alternativ attraherar huvudsakligen egenföretagare och frilansare (WeWork, 2021). Flexibel kontorsplats innebär att brukarna får tillgång till öppna kontorsytor och mötesrum samt övriga service-fördelar som finns med att använda sig av coworking-koncept (Yta.se).

Utöver detta finns det ofta tillgång till personliga förvaringsmöjligheter. De främsta fördelarna med flexibel kontorsplats för coworking-bolagen är att ytanvändningen kan maximeras och överflödigt kontorsutrymmen kan minimeras för att skapa en effektivare arbetsplats ur hyresvärds perspektiv. Flexibiliteten som erbjuds går ofta att dra parallellt till ökad innovation hos brukarna och uppmuntrar till samarbete mellan företag och branscher (WeWork, 2021).

Privat plats

En privat plats erbjuder personer att varje dag ha en reserverad kontorsplats. Med en privat plats finns möjligheten att placera större datorskärmar och förvara personliga tillhörigheter. Denna kontorslösning är ett attraktivt alternativ och det är oftast företag om 1-6 personer som nyttjar denna lösning. Utöver den privata arbetsplatsen finns också tillgång till gemensam service i form av mötes- och konferensrum, kaffe och sociala tillställningar (Yta.se, 2021). Enligt WeWork (2019) är platser avsatta som flexibla kontorsplatser mer effektiva för coworking-bolaget eftersom platsen är ledig vid brukarens frånvaro och det finns då möjlighet för andra att nyttja den. En privat plats är reserverad av en person oavsett närvaro eller frånvaro och kan därför inte nyttjas av andra människor. Fortsättningsvis förklarar WeWork (2019) att det finns fem huvudsakliga anledningar till att individer väljer privat plats:

- **Ergonomiska förutsättningar**

Många människor är medvetna om och ställer krav på den vardagliga utrustningen för att inte överbelasta kroppen och skada sig. Genom att använda sig av ett privat kontor istället för en flexibel kontorsarbetsplats är det enklare att säkerställa att den utrustningen som används är ergonomiskt anpassad (WeWork, 2019).

- **Förvara utrustning**

En del personer använder dyr utrustning i form av datorer, hårddiskar, mikrofoner m.m. i sitt dagliga arbete. Med en privat arbetsplats ökar säkerheten gällande förvaring av denna utrustningen (WeWork, 2019).

- **Trådad uppkoppling**

Trots att de trådlösa nätverk som finns på arbetsplatser idag är ansedda som snabba och effektiva är de inte jämförbara med trådad uppkoppling. Trådad uppkoppling är fortfarande upp till fem gånger snabbare än trådlösa nätverk (WeWork, 2019).

- **Sociala aspekter**

För individer med social ångest kan vardagliga saker upplevas som svåra

att utföra. Genom att använda sig av en flexibel kontorsplats kan personer tvingas sitta mellan andra individer och detta kan upplevas som stressigt för vissa människor (WeWork, 2019).

- **Sentimental personalisering**

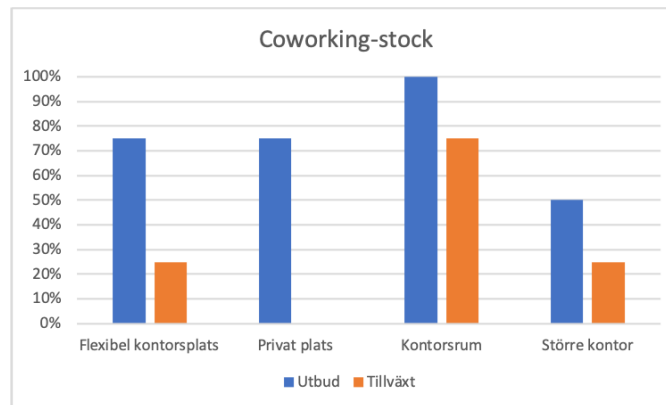
Vissa personer vill ha en personlig plats där det exempelvis finns privata fotografier eller andra personliga detaljer. Detta gör att arbetsplatsen upplevs som personlig (WeWork, 2019).

Kontorsrum

Kontorsrum är det vanligaste och populäraste alternativet och lämpar sig för företag med 1 till 20 anställda. Med Kontorsrum ges tillgång till ett privat, ofta möblerat rum. Med detta alternativ finns möjlighet att förvara privata ägodelar och göra arbetsstationerna mer personliga. En av de större fördelarna med att ha ett eget kontorsrum är att det ger möjlighet att endast vara omgiven av kollegor när arbete utförs och att vid raster, pauser och luncher ha möjlighet att ta del av de övriga fördelar som finns med gemenskapen på ett coworking-kontor. I ett privat kontorsrum finns alla fördelar som går att erhålla vid en privat plats. De nackdelar som uppstår är att det begränsar möjligheten för spontana interaktioner mellan olika människor och branscher vilket hindrar kreativitet (Yta.se, 2021).

Större kontor

Större kontor är ett alternativ som har stark tillväxt. Med större kontor får ett företag möjlighet att hyra en egen privat del av coworking-kontoret och lämpar sig för företag med 20+ personer. I dessa lokaler kan det finnas tillgång till privata mötes- och konferensrum, pentry, toaletter och privat ingång. Med detta alternativ ges ofta möjligheten att vara med och bestämma inredning och skräddarsy lösningen till företagets kultur. Trots det enskilda utrymmet finns den gemensamma servicen som förses av coworking-konceptet att tillgå (Yta.se, 2021).



Figur 2: Statistik på hur stor andel av alla coworking-kontor som erbjuder de olika alternativ samt dess tillväxt (Yta.se, 2021).

På dagens coworking-marknad är utbudet av kontorsrum störst åtföljt av flexibel eller privat kontorsplats. Det minsta utbudet är större kontor. Vidare anser coworking-bolag på marknaden att den största tillväxten går att se hos kontorsrum. Tillväxten för flexibel kontorsplats samt större kontor hamnar på delad andraplats medan privat kontorplats har låg tillväxt (Yta.se, 2021).

3.4.2 Den svenska coworking-marknaden

Coworking har haft stark tillväxt globalt under de senaste åren (Echeverri et al., 2021) men trots dess utveckling finns det individer som inte ser coworking som ett alternativ. Av generation Z säger 86% att de kan tänka sig att arbeta i en coworking-miljö medan endast 39% av personerna i Sverige mellan åldrarna 55-64 år ser coworking som ett alternativ till kontoret (Castellum, 2021). Enligt Weijs-Perrée et al. (2018) som har tittat på kontorspreferenser på traditionella arbetsplatser så erhöles resultatet att de skiljer sig mellan äldre och yngre individer. Unga individer föredrar en arbetsplats som stimulerar grupparbete medan de äldre önskar att kunna styra över inomhusmiljön. Det som även visas är att preferenser på kontoret skiljer sig beroende på branschtillhörighet. Branscher som jobbar mer kreativt föredrar flexibla kontorslösningar (Weijs-Perrée, et al., 2018).

Coworking-konceptet började etablera sig på den svenska kontorsmarknaden för ungefär ett decennium sedan. År 2011 uppgick coworking-ytorna i Stockholm till 32 884 m² (Fastighetsägarna, 2018). Sedan 2011 har coworking-ytor i Stockholm haft en stor tillväxt och 2020 uppgick den totala coworking-ytan till 315 000 m²

med ytterligare 14 600 m² coworking-yta under utveckling. Coworking fortsätter att ha en hög tillväxttakt i Sverige och hade 2018-2020 en årlig tillväxtökning med 32%. Idag består den totala kontorsytan i Stockholm till 5% av coworking-alternativ (Fastighetsägarna, 2020). Tidningen Fastighetsvärlden har sammanställt en rapport rörande coworking-marknaden i Stockholm, publicerad under hösten 2021 av förmedlingsföretaget Yta.se. Enligt Yta.se (2021) är 6,7% av kontorsstocken i Stockholm centrala kontorsdistrikt (CBD) coworking-kontor vid tiden för rapporten. Detta motsvarar ungefär 140 000 m². Samtidigt syns inga tecken på att coworking-trenden är på väg att avstanna. Fram till 2026 förväntas stocken fördubblas i Stockholm. Vidare tror man att omsättningen på coworking-marknaden kommer växa från 1,3 miljarder kronor 2019 till knappt 4 miljarder kronor 2025. En sådan tillväxt innebär att coworking-marknaden skulle motsvara 10 % av hela kontorsmarknadens omsättning år 2025 (Yta.se, 2021).



Figur 3: Omsättningen coworking-kontor i Stockholm under de senaste åren samt framtida prognos vid årlig tillväxt om 25 % per år (Yta.se, 2021)

En av de starkaste faktorerna till genomslaget av coworking anses vara den trendförändring som skett på arbetsmarknaden. Förändringen innebär att det har blivit ovanligare med fasta anställningar och istället vanligare att anställa konsulter eller frilansare. På grund av denna trendförändring har efterfrågan av flexibilitet i arbetet ökat (Fastighetsägarna, 2018). Dessa konsulter och frilansare vill ha möjlighet att nyttja ett kontor och få tillgång till resurser utan att behöva investera större kapital i dessa delar samt möjligheten att anpassa det dagliga arbetet efter behovet, vilket ges möjlighet till i ett coworking-kontor (Fastighetsägarna, 2020).

Vidare har efterfrågan på coworking-lösningar hos företag ökat under det senaste

decenniet med visst undantag under COVID-19-pandemin. Tidigare var ett traditionellt kontor en självklarhet men denna attityd har förändrats. Idag utvärderar företag alla de möjligheter som finns för att hitta den bästa lösningen på marknaden. Detta mönster går i synnerhet att se bland mindre företag men det börjar även observeras hos större företag. Coworking-bolagen börjar erbjuda mer skraddarsydda lösningar för större företag vilket skapar intresse. I dagsläget menar Yta.se (2021) att efterfrågan är högre än utbudet för större coworking-lösningar. Något som har att göra med att många aktörer på marknaden inte kan erbjuda coworking-lösningar för större företag. Framåt tros efterfrågan från större företag öka ännu mer då hyresavtal hos dessa aktörer ännu inte löpt ut (Yta.se, 2021).

3.4.3 Investeringar på coworking-marknaden

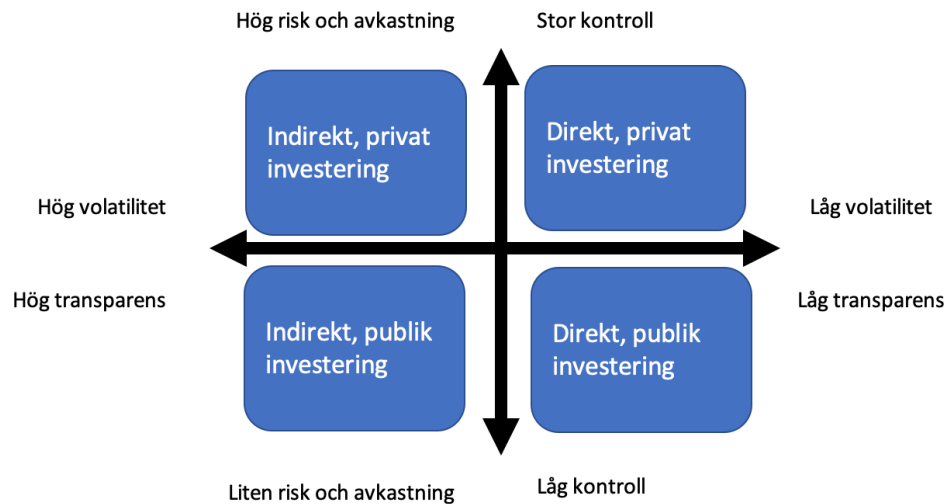
Coworking-bolagen som finns på marknaden är uppdelade i renodlade coworking-bolag och fastighetsbolag med egen-utvecklade koncept (Yta.se, 2021). Fastighetsinvesteringar går att kategorisera i fyra olika kategorier (Oaktree, 2016):

En investering är privat eller offentlig beroende på om den är öppen för alla att investera i eller begränsad till en sluten krets (Lievenen, 2017). Investeringar i fastigheter anses som direkta om investeringen innebär förvärv av mark eller byggnad på mark (Oaktree, 2016) eller indirekta om investeringen innebär en kapitalplacering i ett bolag eller liknande som sedan investerar i fastigheter (Lievenen, 2017).

Fördelen med en direkt investering är att det erhålls direktkontroll då den inte sker genom en mellanhand - investeraren har direkt förfogande. Nackdelen med en direkt investering är att investeraren själv tar all risk, det är ofta en hög kostnad samt att det sällan finns någon fallskärm för investeringen (Lievenen, 2017). Dessutom behövs ofta en djupare förståelse för det som investeringen avser och dess marknad (Oaktree, 2016). En indirekt investering innebär istället att möjligheten till avkastning är lägre än för en direkt investering (Oaktree, 2016) men att det samtidigt är lägre risk (Lievenen, 2017).

En publik investering görs i börsnoterade bolag antingen i genom en fond eller direkt i ett bolag. Detta gör att investeringen korrelerar med aktiemarknaden och är öppen för alla (Lievenen, 2017). En privat investering kräver ofta stort kapital och är inte utsatt för samma marknadsvolatilitet som publika. Det negativa med privat är att de inte erbjuder samma transparens som publika investeringar (Oaktree,

2016).



Figur 4: Förutsättningar vid fastighetsinvesteringar (Oaktree, 2016).

Aktörer kan på liknande sätt investera i coworking direkt eller indirekt. En direkt investering innebär att företag omfördelar sina resurser för att bedriva sin egen coworking-verksamhet medan en indirekt investering innebär att en investerare kontrakterar en del av verksamheten till en annan aktör (Johansson, et al., 2019). På den svenska coworking-marknaden återfinns flest aktörer i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö (Fastighetsägarna 2018). Stockholm är den marknad som är störst och växer mest. Endast 10 % av aktörerna på den marknaden är fastighetsägare medan resterande andel utgörs av coworking-bolag (Fastighetsägarna 2020). De aktörerna med störst uthyrbar yta på den svenska marknaden är Conventum, 7A, Helio och United Spaces och flera av de större coworking-bolagen har fastighetsbolag bland sina huvudägare. Marknaden i stort är dock fragmenterad då det i dagsläget finns 97 aktörer på marknaden och 75 % av dessa äger endast en anläggning (Yta.se, 2021).

3.4.4 Vem använder coworking?

För att utforma framtidens coworking-kontor behöver målgruppen identifieras. Castellum (2021) presenterar att coworking-användarna idag utgörs av frilansare, start-ups och egenföretagare. Enligt Yta.se (2021) har det dock blivit vanligare för medelstora företag med fler än 51 anställda att använda sig av coworking-lösningar. Echeverri et al. (2021) belyser även att coworking har

börjat få ett ökat intresse från företag. De sätt som coworking kan implementeras på av företag varierar beroende på var företaget befinner sig i sin livscykel. Vidare kan coworking som inkorporeras hos ett företag bidra till att uppfylla den efterfrågan på flexibilitet som finns hos både företag och dess anställda (Echeverri et al., 2021).

Metoder som företag kan använda för att implementera coworking varierar. Konceptet kan användas som såväl huvudkontor som ett komplement till huvudkontoret under längre eller kortare tidsperioder (Echeverri et al., 2021). Orel et al. (2021) förklarar att coworking används av företag för att främja innovation, samarbete och kreativitet. Genom att tillåta anställda att arbeta från coworking-kontor ökar sannolikheten att uppnå ökad kreativitet och gör att medarbetare börjar tänka utanför de traditionella banorna inom företaget (Orel et al., 2021).

Med hänsyn till den positiva effekt coworking-konceptet har hos företag har det enligt Orel et al. (2021) och Echeverri et al. (2021) globalt etablerats olika, specifika sätt som företag använder coworking på.

Vissa företag nyttjar coworking som en projektarbetsplats, huvudsakligen under större projekt där samarbete och kreativitet är två viktiga beståndsdelar. I dessa projekt eftersöks arbetsplatser med en kultur som skiljer sig från den egna företagskulturen för att främja innovation i projekten (Orel et al., 2021). Denna lösning används ofta under en kortare tidsperiod (Echeverri et al., 2021).

En del företag erbjuder anställda att nyttja coworking-kontor som ett komplement till huvudkontoret (Echeverri et al., 2021). Coworking-kontoren erbjuds som alternativ till hemarbete eller företagets egna kontorsyta för att skapa möjligheter åt anställda att variera sin arbetsplats och omgivning (Orel et al., 2021).

Vissa företag har internt etablerat egna coworking-alternativ. Dessa utrymmena har som fokus att främja samarbete internt samt att tillåta externa parter i form av kunder och företagspartners nyttja lokalerna (Orel et al., 2021).

Företag har börjat ersätta strategin att äga eller att hyra kontorslokaler med att använda coworking när de vill testa en ny marknad. Det är framförallt attraktivt för organisationer som försöker etablera sig på en ny geografisk marknad (Orel et al., 2021). En anledning till att strategin används är att den minskar risken som finns med hänsyn till den flexibilitet som coworking innebär (Echeverri et al., 2021). Genom att nyttja ett coworking-kontor skapas även närhet till företag som

redan finns på den marknaden vilket kan underlätta i nyetableringen (Orel et al., 2021).

Istället för att nyttja coworking-kontor som en arbetsplats för företaget har aktörer börjat etablera egna coworking-koncept som en investeringsmöjlighet. Detta används generellt som ett komplement till den redan etablerade kärnverksamheten hos företag eller för att öppna upp och etablera sig på en ny marknad (Orel et al., 2021).

Under tiden som företag ska byta huvudkontor så kan coworking fungera som en temporär lösning och underlätta flytten till det nya kontoret (Echeverri et al., 2021).

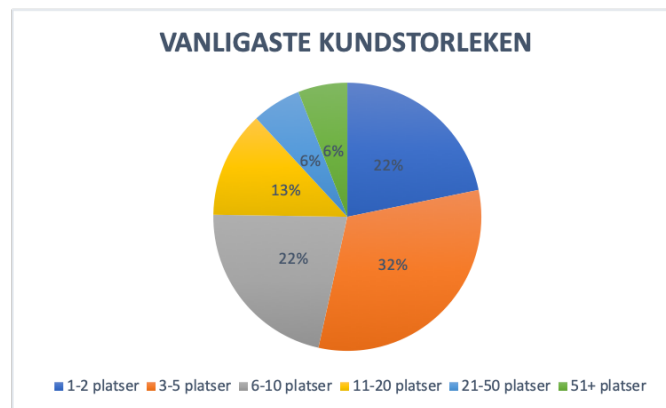
Företags användande av coworking	Funktion
Temporär lösning	<ul style="list-style-type: none"> • Kortare projektperioder • Främja samarbete och kreativitet • Ny företagskultur
Alternativ arbetsplats	<ul style="list-style-type: none"> • Komplement till huvudkontor • Komplement till hemarbete • Variation
I egna lokaler	<ul style="list-style-type: none"> • Främja internt samarbete • Främja externt samarbete
Testmarknad	<ul style="list-style-type: none"> • Etablera sig på ny geografisk marknad • Relation till företag etablerade på nya marknaden
Affärsmöjlighet	<ul style="list-style-type: none"> • Investeringsmöjlighet • Komplement till kärnverksamhet
Ombyggnad av huvudkontor	<ul style="list-style-type: none"> • Arbetsplats under ombyggnation

Figur 5: Användning av coworking hos företag

Praktiskt exempel

Ett företag som valt att flytta nästan 100 % av sin verksamhet till coworking är smoothieföretaget Innocent. Företaget är verksamt i 15 olika länder och det är

endast i de största europeiska städerna som de har traditionella kontor. I Sverige har företaget sitt eget kontor i coworking-bolaget United Spaces lokaler. Castellum (2021) har intervjuat Innocents marknadschef för att redogöra varför de valt att utforma sin verksamhet kring coworking. Marknadschefen gav flertalet anledningar. Dessa inkluderar att företaget kan ha ett större fokus på sin egen huvudverksamhet, de kan skapa en stark företagskultur - både sin egen men även som del av ett större community, de kan skala upp- och ned verksamheten i oroliga tider samt de kan sitta i en hållbar byggnad som uppfyller deras preferenser (Castellum, 2021).



Figur 6: Statistik på hur många arbetsplatser varje företag använder (Yta.se, 2021).

Enligt Yta.se (2021) vilka har tillgång till statistik över coworking-marknaden i Stockholmsregionen, är 75% av alla coworking-användare grupper bestående av 10 personer eller färre. Resterande andel är större företag med behov av 10 platser eller fler. En av anledningarna till att större företag utgör en mindre andel menar Yta.se är att endast 50% av de tillfrågade företagen i undersökningen har möjlighet att inrymma företag av den större storleken i sina lokaler. I framtiden tror man att större företag kommer ta upp ännu större andel av coworking-ytor än vad de gör idag (Yta.se, 2021).

3.4.5 Fördelar med coworking

Till skillnad från traditionella hyresavtal är avtalen hos aktörer på coworking-marknaden betydligt kortare och mer flexibla. Coworking-avtal är uppbyggda som ett medlemskap där kunden betalar för en service snarare än för kontorsyta (Fastighetsägarna, 2018). Beroende på vilken typ av medlemskap som

kunden efterfrågar sträcker sig avtalen oftast löpande mellan 1-6 månader. Även längre och kortare avtal är möjliga (Yta.se, 2021). De flexibla avtalen underlättar dessutom för företag att skala upp- eller ned sin verksamhet under kortare perioder. Fortsättningsvis är konceptet uppbyggt för att stimulera sociala interaktioner då många ytor är gemensamma samtidigt som mötesrum och privata rum finns tillgängliga för mer privata arbetsuppgifter. Ytterligare en fördel som större coworking-bolag erbjuder är att ett medlemskap ger tillgång till alla de kontor som företaget har förfogande över. Detta bidrar till utökad flexibilitet då det öppnar för möjligheten att jobba från olika platser i staden alternativt från olika städer (Fastighetsägarna, 2018). En annan egenskap som är attraktiv med coworking är att det kan minska pendlingsavstånd till arbetsplatsen genom att fungera som ett komplement till huvudkontoret. Enligt Castellum (2021) svarade 50 % av en slumpmässigt utvald grupp som representerar kontorsarbetande i Sverige att de skulle uppskatta att deras arbetsgivare tillhandahåller ett coworking-kontor närmare hemmet (Castellum, 2021).

Enligt Howell (2022) som fokuserar på coworking ur ett entreprenöriellt perspektiv bidrar coworking till fördelar som inkluderar effektivitet, flexibilitet och legitimitet. *Effektivitet* eftersom företag kan lägga fokus på sin huvudverksamhet istället för på andra områden som säkerhet, internetuppkoppling eller kontorsdesign. Detta är något som ingår i coworking-kontor men som annars kan vara tidskrävande att hantera. *Flexibilitet* med de kortsiktiga hyresavtal som gör det möjligt att skala upp eller ned verksamheten vid önskemål. *Legitimitet* på det sättet kontoret bidrar med en professionell atmosfär som gynnar företag när de ska stå värd för möten med investerare eller kunder. Dessa möten utförs annars sannolikt i ett café eller ett hemmakontor vilket ger ett mindre kompetent intryck.

Utöver dessa fördelar bidrar även coworking till en känsla av gemenskap mellan användare. När företag delar utrymmen med andra egenföretagare och entreprenörer skapas möjlighet till nätverkande såväl formellt som informellt. Formellt genom evenemang på kontoren och informellt på de gemensamma ytor som finns. Närheten till andra tillför även hjälp med problemlösning, framförallt för nya entreprenörer som inte har samma erfarenhet som mer rutinerade. Avslutningsvis gynnas brukarna av atmosfären på kontoret, den gemenskap och det community som skapas då den ger individer ökad motivation och glädje att jobba. När andra entreprenörer brinner för sitt jobb smittar det av sig på omgivningen (Howell, 2022).

3.4.6 Utmaningar med coworking

Trots de många fördelar som coworking-konceptet har att erbjuda finns det utmaningar. Av alla människor som nyttjar kontoren upplever omkring 88 % störningar eller problem på arbetsplatsen som sänker produktiviteten (Herhold, 2020). Produktivitet definieras ur ett organisatoriskt perspektiv som förhållandet mellan resultat och resursanvändning. Om ett företag använder sina resurser effektivt för att åstadkomma ett högt resultat uppnås optimal produktivitet (Jan Van Ree, 2002). Det finns ett antal olika anledningar som genererar en upplevelse av störningsmoment hos brukarna.

I öppna miljöer förekommer ofta ljud och rörelse. Telefonsamtal, konversationer eller datorer kommer konstant att finnas på ett kontor. Omkring 48% av coworking-brukare upplever att det på coworking-kontoret, i perioder, är för hög ljudnivå runt omkring arbetsplatsen och att detta är distraherande och sänker produktiviteten. För coworking-bolagen är det svårt att begränsa brukarnas användande av de öppna ytorna och sänka ljudnivåerna, mycket på grund av att idéerna med coworking grundar sig i öppenhet och sociala miljöer (Herhold, 2020).

Även om det inom vissa yrken krävs samarbete för att utföra arbetet, värdesätter många avskildhet på sin arbetsplats. Nästan 50 % av alla coworking-brukare nämner att de ser en bristande avskildhet som ett problem på coworking-arbetsplatsen. Problemen som uppstår vid bristande avskildhet är bland annat sämre fokus på arbetsuppgifterna vilket minskar upplevd produktivitet (Herhold, 2020). Olika arbetsuppgifter kräver olika förutsättningar för att utföras effektivt. Arbetsuppgifter som kräver hög koncentration utförs smidigast där det finns avskildhet medan arbetsuppgifter som kräver samarbete mest effektivt utförs från gemensamma arbetsutrymmen (Arbetsliv, 2021). En annan aspekt är att företag ofta internt vill diskutera privata saker, och med bristande avskildhet försvåras möjligheten att samarbeta internt i företaget utan att information läcker ut (Herhold, 2020).

En arbetsplats med begränsat utrymme tenderar att hindra personer från att vara produktiva. 39 % upplever att det på coworking-kontor är ett begränsat utrymme. Ett exempel på detta är att personer som behöver ha möten via telefon alternativt online kan uppleva en begränsning i detta på grund av att personerna runt omkring konverserar eller att det finns andra störningsmoment i närheten (Herhold, 2020).

I coworking-kontoren erbjuds en stor variation av service med bland annat kaffe,

te, föreläsningar, networking med mera. Men trots mervärdet som skapas genom service är det centrala på ett coworking-kontor att arbeta. Ungefär en tredjedel av coworking-användare uppger att de ser otillräcklig utrustning som en utmaning för coworking-kontoren. Till exempel kan det finnas för få el-uttag vid en arbetsstation, otillräcklig internetuppkoppling eller avsaknad av ergonomiskt anpassad utrustning. Ifall detta inte förses av hyresvärden kommer hyrestagarna själva behöva investera i detta, vilket motverkar de fördelarna som finns med coworking i att personer slipper fokusera på och bekosta den typen av investeringar (Herhold, 2020).

På ett traditionellt kontor har ungefär 98 % av alla anställda en personlig plats för att utföra sitt dagliga arbete. En utmaning med coworking anser många är att de saknar sin personliga plats. Brukare vill kunna anpassa sin arbetsyta till sitt jobb och för att göra detta krävs det att det på coworking-kontor finns specifika platser för brukarna. En person som dagligen arbetar från samma arbetsplats har möjlighet att göra arbetsplatsen personlig med bland annat fotografier. Personen kan också förvara nödvändigheter på platsen som behövs för det dagliga arbetet för att slippa förflytta utrustning varje dag, vilket underlättar det dagliga arbetet. Av de som brukar coworking upplever ungefär en tredjedel att detta är en framtida utmaning för konceptet (Herhold, 2020).

Säkerhetsaspekten är ett problem som förekommer oavsett om det gäller coworking-kontor eller traditionella kontor. Fördelen med att ha ett eget kontor är att det utan eftertanke kan diskuteras saker fritt i lokalerna utan att behöva fundera på om andra företag stjälar idéer. Med privata kontor finns också tryggheten i att de som arbetar på kontoret tillhör samma företag och ofta känner varandra och har förtroende för varandra. Herhold (2020) hävdar att dessa säkerheter saknas på coworking-kontor. Många brukare känner en osäkerhet kring att få tillhörigheter stulna, hackare som bryter sig in via nätverket och stjälar företagshemligheter på grund av avsaknaden av ett privat företags-nätverk samt nervositet kring att öppet diskutera företagets idéer. Ungefär 23 % av coworking-brukare nämner att de ser en risk kring säkerhetsaspekterna. Trots att det på coworking-kontor har tilltagits säkerhetsåtgärder i form av kameror och larmsystem, är företag och individer fortsatt fundersamma kring deras anställdas säkerhet (Herhold, 2020).

En vanligt mantra att följa för nystartade bolag entreprenörer är: **”fail fast, fail cheap, and move on”**. Enligt Howell (2022) menar många entreprenörer att det är genom motgångar det ges lärdomar och att det går att växa som person och företagare med dessa motgångar. De menar att misslyckande bidrar med värdefull kunskap som kan bidra till att entreprenörer i framtiden lyckas. Ett problem som

uppstår med coworking är att entreprenörer, egenföretagare och start-ups har en tendens att gå ifrån mantrat och misslyckas långsammare. Tack vare den atmosfär som finns på ett coworking-kontor vad gäller entreprenörsanda och målmedvetenhet har brukarna egenskaper att stötta och motivera varandra. På grund av den stöttning personer får från andra, tenderar de att hålla fast vid en idé längre, jämfört med företag som inte sitter på coworking-kontor för att inte svika sina coworking-kollegor och misslyckas. Den stöttning som fås av coworking-kollegor gör att personer som får stöttningen investerar mer tid och pengar i en idé, gör större förluster och misslyckandena ger större konsekvenser än vad företag som misslyckas generellt gör (Howell, 2022).

Nackdelar	Fördelar
<ul style="list-style-type: none">• Distractioner och ljudnivå• Bristande avskildhet• Begränsade utrymmen• Otillräcklig utrusning• Inga personliga utrymmen• Långsamma misslyckanden• Säkerhetsproblem	<ul style="list-style-type: none">• Korta hyresavtal• Effektivitet• Gemenskap• Möjlighet att skala upp/ner verksamhet• Arbeta från olika platser

Figur 7: Identifierade för- och nackdelar med coworking ur ett brukarperspektiv (Howell, 2022).

3.4.7 Coworking under COVID-19

Coworking-marknaden har förändrats internationellt under COVID-19. Tyskland, vilket anses ha världens femte största coworking-marknad, utgör ungefär 3,85 % av den globala coworking-marknaden. Under pandemins mest påtagliga period i Tyskland tvingades många coworking-bolag snabbt anpassa sina affärsmodeller eller stänga ner på grund av lokala omständigheter (Mayerhoffer, 2021).

Tyskland uppges vara en av de snabbast växande coworking-marknaderna (Di Risio, 2020). Enligt en undersökningen genomförd av Mayerhoffer (2021) minskade efterfrågan på utrymmen avsedda för större grupper, som exempelvis större mötesrum, under COVID-19-pandemin medan efterfrågan på privat plats var den enda som var opåverkad. Sett till hela Europa anser många att utbrottet av COVID-19 har orsakat osäkerhet och begränsning i hur människor kan och vågar använda coworking-kontor där det huvudsakliga problemet kretsar kring restriktionerna avseende social distansiering (Deskmag, u.å.).

Trots COVID-19-pandemin har tillväxten för coworking-kontor i Sverige stått opåverkad. Anledningen till detta är att planer och projekt för framtida expansion inte har avstannat. Operatörer och fastighetsägare ser även att efterfrågan på flexibla kontorslösningar har ökat under pandemin framförallt eftersom samtal kring dem har tagit fart på ett annat sätt än innan. Från att det tidigare varit spekulativa diskussioner har de blivit ett mer konkret intresse från kunder (Fastighetsägarna, 2020).

Enligt en rapport skriven av Yta.se (2021) baserad på enkätresultat från coworking-bolag i Stockholm har pandemin inneburit utmaningar för coworking-branschen. Negativa aspekter inkluderar främst lägre efterfrågan på konferenslokaler samt färre kunder på kontoren. Trots utmaningar ser många aktörer positivt på pandemin. Efterfrågan på flexibla avtal har ökat markant. Samtidigt har situationen erbjudit utrymme för att renovera lokaler, förbättra kontoret, bygga upp starkare relationer med befintliga kunder samt underlättat att ingå avtal för nya kontor (Yta.se, 2021).

4 Empirisk undersökning

Följande avsnitt presenterar de åtta företag som intervjuats och resultatet i fallstudien. Urvalet av företag har gjorts med hänsyn till hur bolagets fastighetsinnehav är fördelat samt deras koppling till coworking. Coworking-bolag har valts utifrån storlek, läge och koncept. Resultatet är uppdelat i olika kapitel. Första kapitlet ger en bild av hur kontorsmarknaden har reagerat på COVID-19-pandemin för att sedan övergå till avsnitt som belyser konceptet coworking och hur detta kommer utvecklas och påverka kontorsmarknaden när pandemin är förbi.

4.1 Beskrivning av intervjuade bolag

Castellum är ett svenskt fastighetsbolag med investerings- och utvecklingsfokus på kommersiella lokaler (Castellum, u.å.a). Castellum äger totalt 552 fastigheter fördelade mellan Helsingfors, Köpenhamn och tillväxtregioner i Sverige. Det kommersiella beståndet består till 58 % av kontor (Castellum, u.å.b). Castellum är Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med ett totalt fastighetsvärde om 176 miljarder svenska kronor, inkluderat deras innehav i det Norska fastighetsbolaget Entra (Castellum, 2022). Castellum bör noterades på Stockholmsbörsen år 1997 och är idag noterat på OMX Stockholm Large Cap (Avanza, u.å.). Castellum är huvudägare av coworking-bolaget United Spaces som förvärvades 2019 (Fastighetsvärlden, 2019).

United Spaces är ett coworking-bolag med coworking-kontor i bland annat Stockholm, Göteborg och Malmö. Företaget grundades 1999 och öppnade sitt första kontor på Kungsholmen i Stockholm. Sedan 1999 har United Spaces fortsatt expandera och öppnat coworking-kontor i hela Sverige och även i Köpenhamn (United Spaces, u.å.). År 2019 förvärvades United Spaces av fastighetsbolaget Castellum för 200 MSEK (Fastighetsvärlden, 2019).

Hufvudstaden är ett fastighetsbolag som erbjuder kontors- och butikslokaler i Stockholm- och Göteborgsregionens mest centrala lägen (Hufvudstaden, u.å.). Bolaget äger totalt 29 fastigheter med ett fastighetsvärde om 48,8 miljarder kronor. Beståndet utgörs till ytan av omkring 60 % kontor. Hufvudstaden erbjuder utöver traditionella kontor samt sitt konceptet *Redo* även ett eget coworking-koncept, Cecil Coworking, som introducerades i februari 2021 som komplement till sitt övriga erbjudande (Hufvudstaden, 2022).

Cecil Coworking är Hufvudstadens egna coworking-koncept och utgörs i

dagsläget av en anläggning. Konceptet lanserades i februari 2021. Cecil erbjuder likt andra aktörer på marknaden delade kontorsytor med ett serviceutbud men är unikt i sättet de riktar sig åt premiumsegmentet av hyresgäster (Hufvudstaden, 2022).

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med fokus på kontors- och butiksfastigheter belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Majoriteten av beståndet är beläget i Stockholm. Bolaget äger totalt 168 fastigheter med ett sammanlagt värde om 182 miljarder kronor. Kontorssegmentet utgör 75 % av beståndet. Vasakronan erbjuder sitt egna coworking-koncept Arena i Stockholm, Göteborg och Uppsala (Vasakronan, 2022).

Arena är Vasakronans egna coworking-koncept med syfte att användas som en förlängning av det befintliga kontoret. Konceptet är framtaget för Vasakronans befintliga kunder. Likt andra coworking-koncept fokuserar Arena på bra service och flexibla medlemskap anpassat efter kundens behov (Vasakronan, u.å).

Folksam är ett av Sveriges största försäkringsbolag. Bolaget investerar cirka 9 % av sina tillgångar i fastigheter. Fokus i fastighetsaffären ligger på lokaler- och bostäder koncentrerat till Stockholmsregionen. En mindre andel av fastighetsbeståndet finns lokaliserat i Malmö, Helsingborg och Göteborg. Under 2020 uppgick fastighetsvärdet till 46 miljarder kronor fördelat över 130 fastigheter. Ungefär 69 % av beståndet består av lokaler (Folksam, 2021). I dagsläget har Folksam bland annat coworking-bolaget Convendum som hyresgäst i sina fastigheter till en uthyrbar yta om 5000 kvadratmeter (Fastighetsvärlden, 2022).

7A är ett coworking-bolag som bedriver sitt egna koncept. Alla dess fyra enheter är lokaliserade i centrala Stockholm och bolaget är i dagsläget det näst största coworking-bolaget på Stockholmsmarknaden, sett till uthyrbar area. 7A erbjuder likt andra aktörer flexibla kontor med flexibla hyresavtal samt full service för alla sina kunder (7A, u.å).

Savills bildades år 1855 och är en av världens största fastighetsrådgivare. Bolaget erbjuder ett antal tjänster men äger inte några egna fastigheter. Tjänsterna företaget erbjuder inkluderar allt från förvaltning av fastigheter till analyser över fastighetsmarknaden. Savills är verksamma i 70 länder i dagsläget och har över 39 000 anställda (Savills, u.å).

Yta.se är ett fastighetförmedlingsbolag med fokus på uthyrning av coworking och

traditionella kontor. Företaget erbjuder en marknadsplats för att underlätta för företag att hitta flexibla kontorslösningar men även rådgivning för företag som vill ha mer klassiska kontorslösningar. Med sin expertis hjälper Yta.se sina kunder från start till mål i processen att hitta det kontor som kunden efterfrågar. Företaget äger inga egna fastigheter (Yta.se, u.å).

4.2 Framtidens kontor

Sverige har sedan början av 2020 präglats av COVID-19-pandemin. Under pandemin har många företag helt eller delvis gått från att bedriva arbetet på kontoret till att arbeta på distans. Under denna period har det uppstått diskussioner kring hur framtidens arbetssätt kommer se ut och hur behovet av kontorslokaler kommer vara. En framtida kontorslösning som presenteras i denna undersökning och som har fått stort utrymme i koppling till dagens debatt är coworking. Coworking kan ses som ett alternativ till det traditionella kontoret och frågan är om behovet av coworking-kontor har förändrats vad beträffar COVID-19-pandemin. Med hänsyn till den pågående debatten tillfrågades samtliga intervjuade inledningsvis hur de ser på behovet av kontorslokaler i framtiden och hur COVID-19 kan ha påverkat detta behov samt vad kontoret i framtiden kommer ha för funktion.

4.2.1 Kontorsbehovet post COVID-19

Diskussioner om hur mycket kontorsyta som företag behöver för att bedriva sina verksamheter har varit frekventa under pandemin. På grund av det distansarbete som bedrivits och som förutspås fortsätta efter pandemin, menar några av de intervjuade att diskussioner kring minskade kontorsytor är aktuell. I dessa diskussioner har det också uppstått frågor kring hur det framtida kontoret ska utformas. De intervjuade förklarar att ett ökat behov av gemensamma ytor och utrymmen som möjliggör samarbete mellan de anställda efterfrågas. Det individuella arbetet, enligt några av de intervjuade, kommer huvudsakligen bedrivas på distans medan de uppdrag som kräver samarbete kommer utföras från kontoret. En huvudsaklig anledning till att arbetet utvecklas i denna riktning beror på digitaliseringen. Människor är inte längre tvungna att ta sig till kontoret för att läsa sin e-post, ha tillgång till handlingar som tidigare ofta var fysiska men numera digitala eller föra diskussioner med kollegor, utan dessa behov kan idag tillgodoses med digitala hjälpmedel.

De intervjuade förklarar att kontoren kommer fortsätta att existera och vara attraktiva för arbetsgivare och arbetstagare. Kontoret kommer framåt vara en

samlingsplats för anställda samt en plats och möjlighet för företag att utveckla och etablera sin företagskultur för att prägla verksamheten. På grund av att många anställda med stor sannolikhet i framtiden inte kommer arbeta från kontoret dagligen behöver utrymmesfördelningen utvärderas. Distansarbetet kommer med stor sannolikhet att vara ett fortsatt krav från många arbetstagare vare sig arbetsgivare och bolagsledning vill det eller inte.

Ett av konsultbolagen nämner ytterligare en aspekt som tidigare varit näst intill obefintlig: kontorets beläggningsgrad. Den intervjuade förklarar att det innan pandemin i princip aldrig förts några diskussioner gällande beläggningsgrad på kontor. Under pandemin när beläggningsgrad har börjat diskuteras har det framkommit att många arbetsgivare har en förvrängd uppfattning om sina lokalers beläggningsgrad. Arbetsgivare har bilden att beläggningsgraden varit högre än vad den egentligen är. På grund av denna snedvridning är sannolikheten stor att företag redan innan pandemin hade för stora lokaler i förhållande till den dagliga arbetskraften. Genom diskussioner har det byggts upp en djupare förståelse gällande den faktiskt nödvändiga storleken för kontoren. Den möjliggör även för företag att mer klarsynt se på företagets behov och kontorets beläggning.

En av fastighetsägarna sticker ut med sitt resonemang. Individen säger att COVID-19-pandemin varken har medfört eller kommer att medföra ett minskat behov av kontorslokaler och menar att lokalbehovet kommer fortsätta att öka. Resonemanget grundar sig i att antalet kontorssysselsatta i Stockholm ökar med några procent varje år och att denna ökning sker trots pågående pandemi. Vidare ökar kontorsstocken långsammare vilket resulterar i att konkurrensen om lokaler ökar. Ytterligare en anledning som kommer öka lokalbehovet, menar den intervjuade, beror på att anställda inte är så produktiva hemma som det verkar. Om kostnader jämförs mellan vad en anställd kostar ett företag med vad kontorsytan denna personen använder kostar ett företag är en anställd klart dyrare än lokalkostnaden. Om företag väljer att minska lokalerna och de anställda arbetar hemifrån blir det således inte lönsamt om produktiviteten minskar för mycket. Minskar produktivitet på grund av avsaknad av ergonomisk utrustning, datorskärmar, skrivbord, skrivare eller liknande, resulterar det sannolikt i att det blir en förlustaffär för företaget. På grund av detta har den intervjuade svårt att se att företag kommer vilja minska sina kontorsytor. En av fastighetsägarna sa bland annat följande:

”Men om man tittar på det så vad kostar en anställd? Vad kostar en medarbetare per kvadratmeter? Jo, den kan få kosta 100 000 kronor per kvadratmeter i lön och i kostnader. Och att hyra en kvadratmeter

kontor kostar kanske i snitt 4000 - 5000 kronor per kvadratmeter. Så att hyreskostnaden är ju ingenting i förhållande till kostnaden för medarbetaren. Det är ju inte, och om mina exempel här stämmer med 4000 i hyra och 100 000 i lön, så krävs det ju bara fyra procent produktivetsnedgång på att folk sitter hemma och jobbar; så har man förlorat allt man drar, att inte hyra den där kvadratmetern.”

4.2.2 Kontorets framtida funktion

Pandemin har bevisat att kontoret som arbetsplats inte är absolut nödvändig för företags verksamheter att fortlöpa. Med koppling till, att bilden av kontoret förändrats med hänsyn till COVID-19-pandemin, tillfrågas de intervjuade vilken funktion de tror kontoret kommer ha i framtiden. De intervjuade förklarar att kontoret kommer att vara fortsatt viktigt. De utvecklar och säger att kontorens huvudsakliga framtida funktion kommer vara att fungera som mötesplats för anställda då människor fortsatt kommer att arbeta delvis på distans. Utöver att ha en funktion som mötesplats nämner majoriteten av de intervjuade att kontoret fortsättningsvis kommer behöva vara en kreativitetsfrämjande miljö. Det ska vara en plats där de anställda kan träffas, samverka och på ett socialt och innovativt sätt kan lösa problem.

En fastighetsägare säger att kontorets framtida funktioner kommer vara desamma som idag. Kontoret kommer användas för att lösa arbetsuppgifter ostört, fokuserat och effektivt. De saker som kan göras på distans kommer företag att leja bort till andra företag där billigare arbetskraft finns tillgänglig för att kunna fokusera på sin kärnverksamhet.

4.2.3 Trendskifte mot mer flexibla kontorslösningar

Coworking som koncept är svårdefinierat men innefattar enligt många av de intervjuade flexibilitet. På senare tid, framförallt under COVID-19-pandemin, har trenden mot mer flexibla kontorslösningar fått ett stort utrymme i media. I de många artiklar som publiceras erhålls bilden av att flexibla kontorslösningar är något nytt och trendigt och är dit kontorsmarknaden är på väg. På grund av detta har de intervjuade tillfrågats hur de ser på den pågående diskussionen.

Enligt två fastighetsägare är trenden att kontorsmarknaden rör sig mot mer flexibla kontorslösningar inget nytt. Flexibla kontorslösningar med korta avtal, låga hyror och specialanpassningar har alltid efterfrågats. Optioner rörande delar av kontoret ska även finnas med i avtalet om hyresgästen får bestämma. En av de

två fastighetsägarna förklarar att företag är som mest nöjda om det finns förutsägbarhet. Ett längre avtal med optioner kan ge stor förutsägbarhet vilket är precis det som hyresgäster efterfrågar. Coworking erbjuder en relativt ny variant på flexibilitet men det är samtidigt inget nytt fenomen. Ett av coworking-bolagen framhäver att längre avtal fortfarande är vanligt förekommande.

Vidare framhåller några av de intervjuade två faktorer som har påverkat skiftet mot mer flexibla kontorslösningar. En av faktorerna som de understryker är att världen vi lever i har förändrats. Ett coworking-bolag och en fastighetsägare sa:

”Jag tror att flexibiliteten främst beror på att det har blivit en mycket mer föränderlig värld. Allting händer mycket snabbare. Tillväxttalen är ju snabbare. Ja, och därför vet du ju inte riktigt hur din verksamhet kommer att se ut under kontraktperioden, och därför kanske det är skönt att få en flexibilitet i sina avtal.”

Den andra faktorn som har accelererat efterfrågan på flexibla kontorslösningar är COVID-19-pandemin. Pandemin har enligt en fastighetsägare gjort att företag har fått upp ögonen för flexibilitet på ett annat sätt än tidigare. Kunderna har insett att det finns stora möjligheter med flexibilitet och att den innebär en stor frihet. När hemarbete bevisligen fungerat bra har arbetstagare börjat ställa mer krav på sina arbetsgivare vilket gjort att arbetsgivaren måste anpassa sig till behovet hos sina arbetstagare på ett annat sätt än tidigare. Behovet hos anställda att jobba en dag i veckan på distans till exempel.

En annan aspekt som ett konsultbolag belyser är en stor drivfaktor i trenden mot flexibilitet är tjänstiferingen av samhället. Företag fokuserar mer och mer på sin huvudverksamhet medan de lejer ut sådant som de inte är lika kompetenta inom för att skapa värde. Den intervjuade sa:

”Förr i tiden var det ju vanligt att man hade sitt eget serverrum. Och så hade man en IT-tekniker anställd som driftade det serverrummet. I dag är allt sådant molnlösningar.”

Vidare förklarar den intervjuade att man ser precis samma trender inom kontorslösningar. Istället för att lägga ned tid och energi på att hitta ett perfekt kontor, kan ett coworking-kontor ge en snabb och effektiv lösning. Flexibiliteten i coworking gör ett företag som är på visning den ena dagen kan skriva på ett avtal och flytta in nästa dag. Den intervjuade beskriver hur detta tar bort månaders jobb som egentligen rör en bisyssla - att hyra lokal. Mer tid kan då istället avläggas på huvudverksamheten.

4.2.4 Skilda kontorspreferenser i olika åldersgrupper

För att få ett ytterligare perspektiv på framtidens kontor tillfrågas de intervjuade om de finns någon skillnad i preferenser kring kontoret med hänsyn till ålder.

Bland det första som nämns av de intervjuade är möjligheten och behovet av att arbeta på distans kontra att sitta på kontoret. De menar att många av de äldre medarbetarna ofta har bättre möjligheter att arbeta på distans än yngre personer. Huvudanledningen till detta är att äldre personer ofta bor i en större bostad jämfört med yngre personer. Detta ger dem en bättre möjlighet att kunna sitta och arbeta mer koncentrerat och ostört under bra förutsättningar, ofta med ergonomiska kontorsmöbler och gott om utrymme. På grund av att yngre anställda oftast inte har lika stort boende har de inte samma möjlighet att ha en välutrustad arbetsplats i hemmet. Detta medför att yngre individer möjligen inte kan arbeta lika effektivt och strukturerat hemifrån som äldre. De intervjuade antyder att yngre personer har större behov av att jobba från ett kontor för att uppnå produktivitet.

Ytterligare något som påpekas av ett konsultbolag och en fastighetsägare gällande behov och möjlighet att arbeta hemifrån för unga kontra gamla har att göra med socialt behov och inläring. Unga har ett större behov av att vara på ett kontor än äldre anställda på grund av dessa två anledningar. För det första är det vanligare att unga personer bor ensamma vilket gör att deras sociala behov inte uppfylls om de sitter hemma. En andra anledning har koppling till inläring. Om individer arbetar hemifrån leder detta till en avsaknad av fysiska interaktioner med kollegor vilket resulterar i att nyanställda riskerar att få en längre inlärningsperiod, enligt konsultbolaget. Genom att inte kunna vända sig till personen som sitter bredvid, vilket man kan på ett kontor, och ställa enkla frågor är sannolikheten för en ung medarbetare att det tar längre tid att lära sig nya saker jämfört med om personen hade arbetat från kontoret.

Vissa av de intervjuade påpekar att en avgörande faktor i bedömningen av vilken typ av kontorslösning som föredras inte distinkt handlar om ålder eller livssituation utan att det istället relaterar till vilken bransch personen arbetar i. Branscher skiljer sig åt och inom olika branscher finns det olika inställningar till vad man vill få ut av ett kontor samt vilka krav som ställs på arbetsplatsen. Således handlar kontorspreferenser om bransch snarare än ålder.

Vissa av de intervjuade menar dock att det trots en skillnad i preferenser mellan olika branscher även går att se tydliga skillnader i preferenser mellan unga och äldre personer. Konceptet med att arbeta 8-17 dagligen sitter i många av de äldre

medarbetarnas ryggrad medan yngre inte har samma bild av hur en arbetsdag ser ut. Ett coworking-bolag menar också att många äldre människor är vana vid att arbeta med fysiskt material samt att inställningen *syns man inte, så arbetar man inte* lever kvar. Detta menar den intervjuade är en inställning som skiljer sig för de unga. Unga vill arbeta mer flytande där arbetsliv och vardagsliv går ihop samt kunna anpassa sina arbetstider dagligen. Många unga är dessutom vana vid att arbeta med digitala material vilket möjliggör för att kunna arbeta var som helst, när som helst. Unga är ute efter mer flexibilitet än äldre generationer. Ett coworking-bolag sa följande:

”Man [yngre] vill också kunna ta en lunch som är fyra timmar och gå på spa. Så att jag tror att yngre generationen, där flyter arbete och privatliv ihop mycket mer, än vad det gör för den äldre generationen.”

En av fastighetsägarna sticker ut från mängden i diskussionen och säger att idén om att kontoren måste utformas attraktivt för att tilltala alla åldersgrupper är ett märkligt resonemang. Den intervjuade menar att det finns större utmaningar i samhället att ta hänsyn till än huruvida kontorsarbetare vill arbeta från kontoret eller inte beroende på dess design och utformning. Den intervjuade sa:

”Jag menar, det här med att kontoren ska vara en lekplats för vuxna, dit man längtar, liksom, jag tycker det är ett konstigt perspektiv.”

Denna person menar att kontoret är ett ställe dit man ska gå för att arbeta, vara effektiv och produktiv och att det borde vara huvudfokus framför idén om att skapa en miljö anställda längtar efter.

4.3 Fastighetsbranschens syn på coworking

För att få perspektiv och förståelse för hur fastighetsbranschen ser på coworking och definierar konceptet tillfrågades de intervjuade hur de karakteriserar coworking samt hur de ser på konceptet. Aktörer på marknaden definierar coworking på olika sätt beroende på deras förhållande till ämnet. Gemensamt för de intervjuade är att de alla ser coworking som en relativt ny typ av kontorslösning som skiljer sig från den traditionella affären. Coworking kräver ett nytt sätt att arbeta i fastighetsbranschen eftersom det mer handlar om service och utbud än om att bara tillhandahålla lokaler.

4.3.1 Ett nytt erbjudande

De intervjuade förklarar att coworking möjliggör ett nytt erbjudande för företag genom att tillhandahålla ett alternativ till företagskontoret. Majoriteten av de

intervjuade menar att det centrala med coworking samt det som skiljer sig från ett vanligt hyreskontrakt för en kontorslokal är flexibiliteten som erbjuds. Flexibilitet kretsar kring kortare hyresavtal samt möjligheten att skala upp- eller ner sin verksamhet genom att snabbt kunna anpassa sitt hyresavtal hos hyresvärderna. Utöver flexibilitet nämner de intervjuade att det är ett stort fokus på service i coworking-branschen och att det vill skapas en känsla av gemenskap på coworking-kontoren. Gemenskapen möjliggör för samarbete och interaktion mellan olika företag och branscher och möjliggör för effektivisering och problemlösning på nya sätt genom att hämta inspiration och hjälp från varandra.

Två fastighetsägare har en mer praktisk syn på coworking. De ser coworking som ett sätt att bredda erbjudandet av kontorslösningar på kontorsmarknaden och menar att det är ett värdefullt inslag i sättet att diversifiera fastighetsinvesteringar. Det medför dock högre risk än en traditionell hyresgäst. Genom att hyra ut till ett coworking-bolag med sämre säkerhet på grund av sin affärsmodell baserad på korta och flexibla avtal ökar även risken hos fastighetsägaren.

4.4 Coworking-konceptet idag

För att identifiera hur olika aktörer på marknaden tänker kring sina egna coworking-koncept och vilka strategier de använder tillfrågas de intervjuade hur de har byggt upp sitt koncept och varför de valt den strategin. Samtliga fastighetsägare och coworking-bolag som intervjuas har en koppling till konceptet coworking genom antingen egenutvecklade coworking-koncept eller med coworking-bolag som hyresgäster i sina lokaler. Rådgivningsbolaget och förmedlingsbolaget har inte någon koppling till varken egna koncept eller hyresgäster. Till följd av detta har dessa bolag inte tillfrågats i detta avsnitt.

4.4.1 Skilda målgrupper

De intervjuade tillfrågas hur de karakteriserar den typiska coworking-hyresgästen för att ge en bild av vilken målgrupp som är vanligast på marknaden idag. Alla utom två av de intervjuade har en tydlig åsikt om vilka som är målgruppen för konceptet. Ett coworking-bolag sa:

”Vår, ska man säga, urkund, är väl då mindre företagare som behöver en representativ framtoning”

Små företag med några få anställda är den vanligaste coworking-kunden. Individer som inte har råd med allt arbete kring ett kontor men som samtidigt vill ha en representativ plats för att träffa kunder. Dessa inkluderar framförallt

egenföretagare, start-ups och mindre företag.

De två intervjuade (fastighetsägare och coworking-bolag) som stack ut från mängden har en annan syn på den typiska hyresgästen. Fastighetsägaren påpekar att de riktar sig åt företag i alla storlekar och att efterfrågan på flexibla kontorslösningar finns hos alla företag oavsett storlek. Coworking-bolaget nämner att de till en början haft en föreställning om att små företag med 3-5 anställda var målgruppen men att den bilden förändrats. Coworking-bolaget förklarar att det har blivit mer populärt bland stora företag att hyra flera medlemskap/abonnemang hos aktören som företags anställda delar på.

Oavsett hur de som intervjuas definierar den typiska hyresgästen utmärker sig en av dem i sitt svar. Fastighetsägaren framhäver att den inte uppskattar coworking som hyresgäst i sina lokaler. Anledningen till detta är att coworking enligt den intervjuade innebär en högre risk till samma avkastning som en traditionell hyresgäst ger. Således har denna individ ingen åsikt kring olika coworking-koncept och besvarar därför inte frågan om utformning och fokus på koncepten.

4.4.2 Utformning och fokus

Rörande koncept beskriver alla av de övriga intervjuade sina verksamheter som premiumkoncept vilket enligt dem själva innebär höga priser med bra service och fina lokaler. Utformningen av koncepten framställs som relativt lika varandra, dock med skillnad i var huvudfokus ligger inom verksamheten. Avseende utformning svarar de intervjuade att de vill ha ett stort fokus på service och utbud för att möjliggöra för kunden att kunna fokusera på sin huvudverksamhet istället för på kontorslokaler och allt som hör till. Två coworking-bolag uttrycker att de vill tillhandahålla en service som inkluderar allt från ett basutbud av skrivare och kaffe till individuell service som att förse kunder med matkassar eller blombud. Även att hålla i utbildningsseminarier eller medlemsfrukost ska inkluderas.

Majoriteten av företag fokuserar på att attrahera den klassiska målgruppen. Det vill säga mindre företag såsom start-ups och egenföretagare samt mindre etablerade bolag. En av fastighetsägarna beskriver hur deras coworking-koncept skiljer sig från andra aktörer på marknaden. Istället för att fokusera till övervägande del på service och den klassiska målgruppen använder de sina coworking-anläggningar som ett komplement för sina befintliga kunder. Detta inkluderar kunder som är osäkra kring framtiden och efterfrågar andra alternativ än sina nuvarande lösningar. Dessa är såväl stora som små företag. Konceptet

hjälpes dessa företag genom att tillhandahålla mer flexibla alternativ avseende såväl avtalstider samt att skala upp- eller ned sin verksamhet. På detta sätt behåller de kunder inom företaget som annars söker sig till en konkurrent. Fokus ligger mer på att ge kunden en bra ergonomisk arbetsplats medan service och andra fördelar med coworking kommer i andra hand. Den intervjuade sa:

”Där tittar vi på coworking på ett nytt sätt. Och inte bara tittar på det som många gärna pratar om, loungeplatser, man levererar sköna lobbys, det ska vara ett skönt after work-häng. Utan vi tittar mer på att leverera riktigt schysst arbetsplats. Och sen tror vi lite att co kommer av sig självt. Så vi försöker få till mer work-delen hos oss. Som är vår primära uppgift.”

4.4.3 Var ligger kontoren i staden och landet?

Var i staden och landet de stora aktörerna placerar sina coworking-kontor finns det ingen oenighet om. Samtliga intervjuade framhåller att centrala attraktiva lägen i storstäder är de mest aktuella. I dagsläget är det framförallt i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala som är under tillväxt med övervägande majoritet kopplad till Stockholmsregionen. De intervjuade poängterar att det kommer etableras mer coworking även i andra städer i framtiden. För fastighetsägare kommer expansion sannolikt ske i bolagens befintliga fastigheter.

4.5 Coworking som marknadskonkurrent

För att skapa en förståelse och uppfattning om hur olika aktörer inom fastighetsbranschen ser på tillväxten av coworking och hur framtida marknadsfördelning kommer se ut tillfrågas de intervjuade om coworking är att betrakta som en konkurrent eller komplement till den befintliga kontorsmarknaden.

Av de tillfrågade är fördelningen ungefär 50-50. Hälften av de intervjuade menar att coworking är att betrakta som ett komplement på kontorsmarknaden. Anledningen till att det bör ses som ett komplement menar några av de intervjuade är att den roll coworking har i ett fastighetsbestånd kompletterar utbudet av andra kontorslokaler. Coworking fungerar därmed som ett alternativ till företagets övriga utbud genom att de erbjuder hyresgäster ytterligare utbud av kontorslokaler.

Den andra halvan av de tillfrågade menar att coworking är att betrakta som en

direkt konkurrent på kontorsmarknaden och som i framtiden kommer att ta större marknadsandelar. Initialt framför de tillfrågade att coworking endast konkurrerar med vanliga kontor gällande mindre bolag och start-ups. Detta med hänvisning till att coworking idag inte har de lokaler som möjliggör för uthyrning av större ytor till enskilda företag. Fortsättningsvis kommer dock coworking, allt eftersom det utvecklas och etableras, möjliggöra för uthyrningar även till större företag och följaktligen bli en direkt konkurrent på marknaden.

4.6 Anledningen till marknadens utformning

Enligt tidigare presenterad information framgår det att coworking-marknaden och de kontor som finns i dagsläget huvudsakligen bedrivs av coworking-bolag som har skapat egna koncept. En stor majoritet av coworking-lösningarna är coworking-bolag medan en liten andel är fastighetsägare som själva utvecklat egna koncept. På grund av denna skillnad tillfrågas de intervjuade om varför de tror att coworking-marknaden är utformad på detta sättet samt varför inte fler fastighetsbolag har valt att utveckla sina egna koncept.

Något av de första sakerna majoriteten av de intervjuade påpekar är att coworking-branschen och kontorsbranschen är två skilda verksamheter. Det som skiljer dem åt är att fastighetsägare som förser kunder med lokaler, alltså kontorsbranschen, handlar om att tillhandahålla en vara eller produkt till en konsument. I detta fall i form av en lokal för ett företag att bedriva verksamhet. Coworking, i förhållande till detta, är en ny bransch som kräver annan kunskap. Coworking handlar enligt många av de intervjuade om att förse sina kunder med service. Många av de intervjuade poängterar liknelser mellan coworking och hotellbranschen och menar att de efterliknar varandra mer på grund av det servicefokus som finns.

Anledningen till att marknaden har den utformning den har, att det är majoritetsvis coworking-bolag som bedriver verksamheter, menar de intervjuade huvudsakligen beror på att verksamheterna är skilda. På grund av den kunskap som krävs för att bedriva coworking-verksamhet jämfört med uthyrning av kontor saknas ofta kunskapen kring verksamheten i fastighetsbolag. Deras alternativ blir således att hyra ut till eller att köpa in sig i ett coworking-bolag för att få tillgång till den typen av kontorslösning i sitt utbud av kontorslokaler. Ett av coworking-bolagen summerar det enligt följande:

”Jag tror det har funnits en eftertänksamhet hos fastighetsägare att gå in i den här branschen för att det har varit många delar i det som man

inte kan. Och då är det enklaste vägen att hyra ut det direkt till en aktör.”

En av fastighetsägarna framför dock att denne tycker att nyttjandet av coworking-bolag som hyresgäst är att betrakta som överflödigt. Den intervjuade säger att den ser det som märkligt att fastighetsbolag köper in sig i coworking-bolag eller hyr ut lokaler till coworking-bolag, för att dessa sedan hyr ut lokalerna till kunder. Coworking-bolagen blir således mer av en mellanhand i uthyrningen och inget som ger ett betydande värde till verksamheten.

4.7 Framtidens coworking-behov

Coworking förutspås att fortsatt ta marknadsandelar. På grund av dessa indikationer har det under intervjuerna frågats hur det framtida behovet av coworking-lösningar kommer förändras.

Gemensamt för samtliga intervjuade är att de förutspår att coworking framåt kommer fortsätta att ta marknadsandelar och växa. Hur det kommer att utvecklas och hur de olika aktörerna ser på den specifika utvecklingen av coworking som koncept skiljer sig dock åt. Bland annat nämner ett av coworking-bolagen att en av anledningarna till att coworking kommer fortsätta ta marknadsandelar är för att det i framtiden kommer vara många som delvis vill arbeta på distans. Ifall många människor delvis arbetar på distans varje vecka anses det överflödigt att betala för ett kontor som riskerar stå halvtomt. Denne menar att det då är en bra lösning att använda sig av coworking och låta hyresgäster betala för hur mycket de faktiskt nyttjar arbetsplatsen.

En fastighetsägare tror att marknadsandelarna kommer öka på grund av alla de trender som observeras i samhället just nu. Trenderna inkluderar ett större fokus på att minska kontorsytor och istället omfördela dem. Kontoret kommer att fungera som en mötesplats och en plats att bygga företagskultur vilket coworking-kontor kan uppfylla som ett komplement till huvudkontoret. Även hållbarhetstrender får allt större plats och ett mer cirkulärt och holistiskt tänk kan gynna coworking framgent.

Ett av konsultbolagen har ännu en förklaring till hur marknaden kommer utvecklas. Från att det tidigare har varit mest små företag och start-ups som har använt sig av coworking-lösningar kommer det att bli fler större företag som kommer vilja nyttja konceptet. På grund av detta kommer efterfrågan öka vilket i sin tur kan resultera i att många coworking-bolag kommer vilja utöka sitt utbud

och utveckla sina coworking-produkter ytterligare. Utöver det kommer det bli en högre efterfrågan i mindre städer. Fler coworking-kontor i storstäderna kan tänkas etableras i utkanterna för att ge folk som bor utanför centrum möjlighet att arbeta på kontor som ligger närmre hemmet.

De resterande intervjuade håller med om att det fortsatt kommer vara högt tryck på den service coworking erbjuder och att utbudet av servicen som erbjuds kommer att utvecklas. Utbudet förutspås öka eftersom coworking-bolagen vill erbjuda sina kunder lösningar som kan bidra till en smidigare vardag. Några av de intervjuade understryker dock att coworking är under successiv förändring och hur konceptet kommer utvecklas i närtid men även långsiktigt är svårt att veta. Något som är tydligt är att alla ser att coworking har en stor potential och att konceptet kommer utvecklas och ta marknadsandelar. Ett av coworking-bolagen sa:

”Fler och fler omformar sina organisationer för hur de ska jobba i framtiden. För hur mycket man ska vara på kontoret, eller hur mycket man ska jobba hemma. Så vi vet ju fortfarande inte hur vi jobbar om ett år. Och vad ett företag kräver om ett år. Så jag tror att coworking-resan har egentligen bara startat.”

4.7.1 Andra framtida kontorslösningar

Att konceptet coworking är ett aktuellt diskussionsämne är det inget tvivel om. Konceptet är under förändring och bolag testar sig fram för att se vilka strategier som fungerar bäst. Frågan är hur konceptet kommer utvecklas framåt. Det går att se ett mönster rörande kontorets utveckling historiskt i den mån att utformning följer 20-åriga pendlingsintervall. Med den bakgrunden tillfrågas de intervjuade om de ser andra potentiella framtida kontorslösningar än det vi idag känner till som coworking.

Alla de intervjuade besvarar frågan relativt lika. Det som alla gemensamt uttrycker är att coworking förväntas utvecklas och förändras med tiden samt att service kommer vara huvudfokus. Flexibilitet och hållbarhet kommer vara viktiga faktorer som större hänsyn behöver avläggas till. Fyra av de intervjuade nämner stora koncept som ett förslag på var kontorsmarknaden är på väg. Ett sådant koncept kan beskrivas som en lösning som liknar dagens coworking, men i större skala. En (coworking-bolag) av dessa fyra beskriver det som ett *serviced office* utformat med en gemensam konferens/coworking-anläggning som tillhandahåller basfunktioner, fast till en hel byggnad. Exempel på liknande koncept som redan

finns idag är Humlegården Fastigheters projekt Origo i Stockholm. En annan (fastighetsägare) av de fyra förklarar också att den har sett ett mönster bland sina befintliga hyresgäster, speciellt bland de största. Hyresgästerna efterfrågar mer funktioner likt något som påminner om coworking samtidigt som företaget vill ta hela byggnaden i anspråk själva. Det vill säga ett eget kontor med samma funktioner och erbjudande som ett coworking-kontor. Fastighetsägaren utvecklar och förklarar att det i framtiden troligen kommer krävas att hela byggnader erbjuder en service och funktioner som påminner om coworking åt stora företag. Fastighetsägaren sa:

”Jag tror att fastighetsbranschen kommer behöva värdeladda sig själv. Kåkarna kommer behöva bli starkare och stå på sina egna ben mycket mer. Sen kan vi inte göra det i alla hus. Det är ganska orimligt. Men i de lite större så kommer man behöva anstränga sig mycket mer som fastighetsägare.”

Fastighetsägare kommer ha större krav på sig avseende erbjudanden. Även delningsekonomi och hållbarhet är viktiga frågor som kommer få större plats i framtiden. Vidare så tror fastighetsägaren att den traditionella affären och coworking kommer flyta ihop mer och mer och sannolikt kommer fastighetsägare gå mot coworking-hållet i hela sina koncept avseende flexibilitet och utbud.

4.8 Vägen till framgång - utvecklingsstrategier

Coworking har etablerat sig på lokalmarknaden och börjat ta allt större marknadsandelar. För att utvecklingen ska fortsätta kommer konceptet behöva att fortsätta utvecklas och någonstans hitta en balans i vad som efterfrågas av kunderna. Det kommer också behöva identifieras var det finns störst potential i utvecklingen av coworking för att tillgodose efterfrågan. De intervjuade frågas därför vad de ser för utvecklingsstrategier för coworking. Utvecklingsstrategierna kan gälla både coworking-koncepten i sig och deras utveckling samt i vilka lägen i staden de ser störst potential för coworking att utvecklas och etableras.

Vad gäller lokalisering i staden är majoriteten enade om att det kommer vara i centrala lägen som coworking kommer efterfrågas. Anledningen till detta är att människor sannolikt kommer vilja arbeta hemifrån några dagar i veckan. När de väl ska använda kontoret vill de sitta centralt då det bidrar till ett mervärde. Central lokalisering ger ett större utbud av service och närhet till kommersiella verksamheter samt möjligheter att träffa fler människor. Det är också fortsatt i de mest centrala lägena enklast att transportera sig till tack vare att kollektivtrafiken

ofta sammansvetsar i en central knutpunkt.

En fastighetsägare påpekar dock att, trots att utvecklingspotentialen finns i de mest centrala delarna, finns det osäkerhet i att bedriva coworking-verksamhet i dessa lägen. Den intervjuade fortsätter med att förklara att om det går att hyra ut centrala kontor till företag med mer stabil affärsmodell än coworking, varför ska det då hyras ut till en sådan verksamhet. Den intervjuade menar att det finns en högre risk i coworking då de hyr ut sina lokaler på mer flexibla avtalsvillkor vilket kan skapa osäkerheter avseende framtida kassaflöden. Om du kan hyra ut en lokal på säkrare villkor är det något att föredra.

Ytterligare en synvinkel på utvecklingsstrategier som står ut från mängden presenteras. Ett konsultföretag ser stor utvecklingspotential i områden som ligger utanför de centrala delarna av städerna, i förortsområden. I dessa lägen kommer coworking-konceptet behövas anpassas efter målgruppen. Det kommer skilja sig både vad gäller kostnad och utbud av service jämfört med coworking i centrala lägen. De menar på att det framåt kommer finnas flera olika segment av coworking på marknaden för att kunna tillgodose flera olika målgruppers behov.

5 Diskussion

Syftet med detta arbete är att fastställa vilken roll coworking kommer ha på kontorsmarknaden efter COVID-19-pandemin. Idén bakom arbetet grundar sig i förväntningen att det på grund av pandemin skett en förändring i behovet av traditionella kontorsytor. Rapporten fokuserar på investerare/fastighetsägares perspektiv. För att besvara frågeställningen har litteratur analyserats för att skapa en uppfattning av den svenska kontorsmarknaden i nuläget. Semi-strukturerade intervjuer har genomförts med aktörer inom fastighetsbranschen med hög kompetens inom kontorsmarknaden och coworking-marknaden för att komplettera litteraturstudien.

Hur kontorsbehovet kommer se ut efter pandemin är svårt att fastställa. Något som är tydligt är dock att kontoret fortsatt kommer fylla en viktig funktion för företag. Framförallt rörande samarbetsuppgifter, som mötesplats och för att bygga företagskultur. Kontoret kommer också ha kvar sin funktion som en plats för att arbeta ostört och fokuserat. Många av de intervjuade har uppfattningen att lokalytor kommer minska i framtiden, främst med hänvisning till digitala verktyg samt efterfrågan att jobba hemifrån inte kommer försvinna. Dessutom kommer sannolikt den förvrängda bilden kring beläggningsgrad göra att många företag utvärderar hur effektivt de använder sina lokalytor. Något som dock kräver en vidare undersökning är hur produktiviteten hos anställda påverkas av hemarbete.

I enlighet med empirin anger JLL (2020) att kontorets roll kommer vara fortsatt viktig efter pandemin. Kontorets roll som mötesplats och plattform för att bygga företagskultur kommer kvarstå. Flexibilitet och välbefinnande lyfts av såväl Echeverri et al., (2021) som Harris (2015) i empirin som viktiga egenskaper hos kontoret i framtiden. Beläggningsgraden hos företag är något som inte behandlas i litteraturen men som sannolikt kan bidra med viktiga insikter i branschen för att kunna utnyttja lokalytor maximalt. Varför beläggningsgrad inte diskuterats mer utförligt tidigare är oklart då det bör vara av stor vikt för att öka lönsamhet inom företaget. Den bakomliggande orsaken till att diskussionen om beläggningsgrad fått större utrymme kan ha att göra med COVID-19-pandemin som möjligen bidragit till att företag börjat reflektera över hur effektivt lokalytor utnyttjas. I empirin framgår det att det enligt Citymark (2022) är många företag i dagsläget avvaktar beslut kring framtida lokaler tills befintliga kontrakt löper ut. Det är tydligt att kontoret kommer spela en viktig roll hos företag men även att kontorets utformning kommer ändras med hänsyn till trenden mot mer distansarbete. Något som såväl Toivanen (2015) som empiri ifrågasätter är hur produktiviteten påverkas av distansarbete. Sannolikt kommer vidare forskning få besvara den

frågan när COVID-19-pandemin lagt sig.

Fokus på flexibla kontorslösningar har ökat under pandemin men det är samtidigt inget nytt fenomen. Flexibilitet har alltid varit efterfrågat hos hyresgäster. Det ökade fokuset hänvisas till att världen är mer snabbföränderlig än tidigare samt COVID-19-pandemin. Pandemin har gjort att företag fått upp ögonen för flexibilitet och distansarbete. Även tjänstefieringen av samhället är något som bidrar till flexibilitetstrenden då företag vill lägga mer fokus på sin huvudverksamhet och mindre energi på att hitta en lokal och övriga lokalfrågor. Detta medför att företag söker sig till mer flexibla kontorslösningar.

Precis som Diös (2021) antyder så bekräftar empirin att flexibla kontorslösningar inte är något nytt fenomen men att COVID-19-pandemin bidragit till att efterfrågan på flexibla kontorslösningar har ökat. Nyckelpreferenser hos anställda anses enligt Echeverri et al. (2021) vara flexibilitet och att arbeta från distans. Arbete hemifrån har påvisat fördelar för arbetstagare vilket resulterat i att många vill fortsätta jobba på distans någon dag i veckan i framtiden. Likt empirin antyder Echeverri et al. (2021) en snabbföränderlig värld som en av faktorerna som bidrar till ökad efterfrågan på flexibla kontorslösningar. Med det menas en högre tillväxttakt hos företag vilket medför att företag ser större osäkerheter framåt. Vad som ligger bakom en högre tillväxttakt är inte självklart men sannolikt är digitala verktyg och en mer global marknad faktorer som påverkar. Teknologi hjälper företag att expandera sina verksamheter snabbare än tidigare vilket är något framtidens arbetsplats måste ta hänsyn till. Utöver detta nämns även tjänstefiering inom fastighetsbranschen som en bidragande faktor till rörelser mot flexibla kontorslösningar. Detta är något som även nämns av Castellum (2021). Trender mot att anställa individer för kortare uppdrag har blivit vanligare vilket gynnar flexibiliteten hos kontoret. Generellt pekar trender mot att flexibla kontorslösningar kommer öka vilket bekräftas av Echeverri et al. (2021) och JLL (2020). Samhällets utveckling rörande teknologi är sannolikt en huvudanledning till detta.

Avseende kontorspreferenser i olika åldersgrupper finns det enligt empirin ingen entydig bild. Somliga i den äldre generationen uppskattar distansarbete mer än den yngre medan vissa yngre föredrar att arbeta mer traditionsenligt 8-17. Det finns unga och nyanställda individer som har större behov av inläring vilket medför att de föredrar kontoret framför hemmet. Det finns även unga som föredrar att arbeta mer flytande och flexibelt eftersom de är vana vid det. Det är dock inte ålder eller livssituation som är den viktigaste faktorn avseende kontorspreferenser utan istället vilken bransch man verkar i. Olika branscher har

olika krav och förväntningar på arbetsplatsen.

I litteraturen presenteras att preferenser på arbetsplatsen generellt har förändrats mot mer flexibilitet och distansarbete. Det finns dock inte omfattande forskning rörande hur kontorspreferenser ser ut hos olika åldersgrupper vilket både Castellum (2021) och Weijs-Perrée et al. (2018) påpekar. Trots detta menar Rothe et al. (2012) att det går att identifiera vissa preferensskillnader mellan olika åldersgrupper. Det som uppvisas är att äldre och yngre värdesätter olika saker på arbetsplatsen vilket inte bör vara en överraskning då den äldre och den yngre generationen har lärt sig att arbeta under olika förutsättningar. Med samhällsförändringar introduceras nya metoder och nya arbetssätt vilket påverkar hur man är van att arbeta förklarar Harris (2015). I empirin redovisas en tvetydig bild där vissa pekar på att kontorspreferenser skiljer sig medan andra menar att det beror på branschtillhörighet. Kontorspreferenser är något subjektivt och det är svårt att placera en hel generation i en och samma grupp. Detta är något som är värt att notera.

Coworking är idag en kontorslösning som skiljer sig från den traditionella kontorslösningen. Detta eftersom fokuset generellt ligger på service istället för lokaler. Till skillnad från traditionella kontor erbjuder coworking flexibilitet, service, gemenskap, samarbete och informella möten mellan branscher. Som investering är coworking något fastighetsbolag tittar på för att diversifiera sin portfölj, dock generellt till högre risk än deras övriga fastighetsaffärer.

Coworking-konceptet hos de större aktörerna på marknaden idag fokuserar på premiumkoncept. Det vill säga, fina lokaler med bra service till höga priser. Huvudfokus i verksamheterna återfinns i service och utbud för att låta kunden fokusera på sin huvudverksamhet. Det finns dock en aktör av de intervjuade som har större fokus på att erbjuda en bra arbetsplats snarare än service. Den typiska målgruppen är småföretag, start-ups och entreprenörer som vill ha en representativ framtoning. Det har dock börjat bli populärare bland större företag att vända sig mot flexibla kontorslösningar som coworking. Coworking används även som ett komplement till vissa företags huvudverksamheter för att erbjuda ett bredare utbud. Coworking-anläggningar är främst placerade i centrala, attraktiva lägen i storstäder. I nuläget är majoriteten av kontoren placerade i Stockholmsregionen men framåt spås expansion även i mindre städer.

Empiri och litteratur stämmer till viss del överens med varandra vad gäller coworking-konceptet idag. Fastighetsägarna (2020) förklarar att coworking ska utgöras av bra, representativa lokaler samt ha en stimulerande miljö. En sak som

skiljer sig åt mellan de intervjuade är definitionen av coworking. Anledningen till detta är att coworking fortfarande är under utveckling och konceptet behöver konsolideras på kontorsmarknaden för att stabilt etablera sig. Spinuzzi (2012) menar att coworking ska erbjuda individer möjlighet att arbeta ensamma men i delade utrymmen och samtidigt erbjuda en service, till skillnad från empirin som påstår att coworking huvudsakligen är en service-verksamhet. Anledningen till skillnaden kan bero på att litteraturen är några år gammal. Sedan dess publicering har coworking-konceptet utvecklats och formats i en ny riktning där fokuset snarare ligger på service och inte fysisk arbetsmiljö. Detta bekräftas också genom Fastighetsägarna (2020) som säger att definitionen utvecklats de senaste åren.

Ytterligare en sak som utmärker sig mellan empiri och litteratur är att de intervjuade bolagen samtliga uppger att de ser störst potential i premiumkoncept. Fastighetsägarna (2020) påpekar att coworking tidigare inte var något som handlade om premium utan att det var något som möjliggjorde för kontorsarbetande att få tillgång till en bra arbetsmiljö till ett billigt pris. Syftet med detta var att underlätta för bolag med mer knappa resurser. Genom att skapa ett premiumkoncept ges fortfarande start-ups och mindre företag möjlighet till ett välfungerande, representativt kontor utan att behöva investera större summor, men det är sannolikt dyrare än vad som rent praktiskt hade gått att genomföra.

Coworking förutspås att fortsatt ta marknadsandelar på kontorsmarknaden i framtiden. Trots att detta prognostiseras finns det en skild mening i synen på konceptet hos aktörerna som ställde upp i intervjun. Ungefär hälften anser att coworking bör betraktas som konkurrent medan andra halvan ser det som ett komplement. I dagsläget ses coworking som en konkurrent gällande start-ups och mindre bolag men inte rörande stora bolag. Drivkraften till att coworking fortsatt kommer ta marknadsandelar anses vara trender mot minskande av kontorsytor. Fortsatt distansarbete, större fokus på samarbetsytor, kontorets användning som mötesplats samt hållbarhetstrender med ett mer cirkulärt och holistiskt tanke sätt kommer med stor sannolikhet gynna coworking. Att fler större företag introduceras till konceptet kommer bidra till ökade andelar. Det finns vidare en samstämmighet kring att konceptet kommer utvecklas och förbättras i framtiden. Sannolikt kommer fokus mot service, flexibilitet och hållbarhet att öka. En potentiell framtida lösning är att coworking och den traditionella affären kommer flyta ihop för att resultera i att hela byggnader erbjuder en basservice åt större företag. Ett koncept som påminner om coworking men som istället riktar sig åt större företag. Humlegårdens projekt Origo nämns som exempel på en sådan lösning.

Humlegårdens Origo-projekt liknar delvis det som Becker et al. (2003) beskriver som företagsparker som funnits under flera decennier, dock med skillnad att det är begränsat till en byggnad snarare än ett geografiskt område. Skillnaden kan dessutom antas vara att framtida coworking-lösningar för större företag har ett uppgraderat serviceutbud och förbättrad arbetsmiljö i förhållande till företagsparkerna. I litteraturdelen presenterar Harris (2015) att framtidens behov av kontor kommer utvecklas i linje med vad människor kräver och efterfrågar. Ett sådant krav är behovet av flexibilitet, vilket coworking uppfyller. Tillväxten för konceptet i Sverige har fortsatt att tillta under pandemin vilket är i enlighet med vad empirin redovisar. Med hänsyn till krav mot flexibilitet kommer kontoren i framtiden att behöva erbjuda produkter som överensstämmer med efterfrågan om företag inte vill tappa marknadsandelar. Kontorets framtida utveckling kommer fortsatt att ligga i linje med de samhällsförändringar som påverkar företagsklimat och de anställdas förväntningar och krav. Kontorets utformning kommer behöva möjliggöra för snabba anpassningar och förändringar. Med hjälp av de flexibla hyresavtal som erbjuds av coworking kommer brukare ha möjlighet att snabbt anpassa sig. En sak som i framtiden riskerar att stjälpa coworking-konceptet är att, trots att många yrken kräver samarbete, många människor värdesätter avskildhet. Många brukare har upplevt problem kring detta och upplever att de inte har tillräcklig avskildhet på coworking-kontor. Detta problem kan lösas om människor använder sig mer av kontorsrum för att få avskildhet. Då riskerar dock konceptet att tappa delar av sin gemenskaps-känsla, vilken tydligt präglar coworking. Trots detta antas behovet av coworking fortsätta växa på grund av utvecklingen med fokus mot större företag.

Anledningen att coworking-marknaden idag är utformad med åtskilliga coworking-bolag och få direktägda coworking-anläggningar har att göra med att verksamheterna är skilda i sin affär. Coworking handlar om service medan den traditionella affären åsyftar tillhandahållande av lokaler. Coworking påminner sålunda mer om hotellbranschen än fastighetsbranschen. Med denna bakgrund saknas ofta den kunskap som krävs hos fastighetsbolag för att bedriva egna koncept och att det därför är enklare att investera indirekt i coworking-verksamheter.

I litteraturen finns det ingen tydlig förklaring till varför coworking-marknaden ser ut som det gör med många coworking-bolag samt få fastighetsbolag med egna koncept. Anledningen till att marknaden är utformad på detta sätt har dock enligt empirin med stor sannolikhet att göra med att verksamheterna är såpass olika. Att fastighetsbolag vill minimera sina risker initialt på en relativt ny marknad där de inte besitter kunskap och erfarenhet är befogat. Genom att fastighetsbolag

investerar indirekt i coworking och istället köper andelar i bolag tar de en lägre risk än om de själva skulle starta eller äga ett coworking-bolag. På grund av att det innebär en lägre risk att investera i coworking indirekt minskar fastighetsägare sin risk samtidigt som de erhåller coworking i sin utbudspalett vilket är attraktivt om de vill ta del av coworking-trenden och marknaden. Att utveckla ett eget koncept är sannolikt mer lönsamt än att investera indirekt, dock till högre risk. Att investera indirekt är samtidigt en strategi som är rimlig om ett fastighetsbolag inte är fast beslutna kring sin syn på coworking. Allteftersom marknaden mognar kommer sannolikt fler stora fastighetsbolag att etablera sina egna koncept. En annan fråga kan ifrågasättas är om coworking-bolag har den kompetens fastighetsbolag har avseende investeringar. Eftersom affärsmodellerna är tydligt skilda i grunden kanske det bästa utfallet är att låta de två verksamheterna ägna sig åt sina respektive huvudverksamheter - coworking kontra fastighetsinvesteringar. Ett samarbete bör således enligt detta resonemang resultera i ett optimalt utfall.

Utvecklingen för coworking framgent spås fortsätta vara i främst centrala lägen. Centrala lägen med ett attraktivt utbud av butiker och restauranger kommer bli ännu viktigare om anställda jobbar hemma mer frekvent. Frågan är dock om coworking är den sortens kontor som passar bäst i centrala lägen när uthyrning till företag med mer stabila affärsmodeller är möjliga där. Expansion utanför de centrala delarna kommer sannolikt öka då det finns en efterfrågan att fylla. Dessa verksamheter måste anpassas till målgruppen avseende såväl utbud som service.

Som tidigare presenterats av Fastighetsägarna (2020) kommer coworking framåt ha stor potential i de delar av städerna där det erbjuds ett stort utbud av service och tjänster. En huvudsaklig anledning till att kontor tidigare etablerat sig centralt och framåt förutspås ha störst utvecklingsmöjligheter i centrala delar av städer grundar sig till viss del i kollektivtrafiken. Många städer har knytpunkter i centrala delar av städer och det underlättar sålunda att arbeta på dessa platser. När människor i framtiden sannolikt inte kommer arbeta från kontoret varje dag är det tveksamt om människor kommer vilja sitta utanför centrum, med färre transportmöjligheter och ett sämre utbud av restauranger och butiker. Trots detta, finns det i empirin information om det finns potential i att etablera coworking utanför centrala lägen. Coworking lokaliseras generellt på platser med närhet till restauranger, butiker och andra tjänster på grund av sin affärsmodell, därför är centrala lägen viktiga. Placeras coworking utanför dessa lägen försvinner viktiga aspekter med konceptet och kontoret blir mer isolerat. Då blir den kvarstående anledningen för anställda att ta sig till kontoret de sociala interaktionerna. Om de istället lokaliseras centralt, på attraktiva lägen kommer sannolikheten att anställda åker in och jobbar öka. Dessa aspekter är inget som erbjuds från hemkontoret och

det är en förutsättning för att människor ska välja spendera tid i kollektivtrafik för att ta sig till ett kontor. Med denna bakgrund kommer utvecklingen av coworking med största sannolikhet ske i centrala delar av städer.

Studien som presenteras bidrar med ny kunskap utifrån ett post COVID-19-perspektiv för den svenska kontors- och coworking-marknaden. Studien fokuserar på Stockholmsregionen. Arbetet visar en nyanserad bild av vad som benämns som framtidens kontor och hur COVID-19-pandemin har påverkat efterfrågan på flexibla kontorslösningar och kontorets framtida funktion. Arbetet visar även hur pandemin har påverkat coworking-marknaden i Stockholm samt hur coworking-konceptet konkurrerar med och kompletterar traditionella kontor. Unikt för studien är att den belyser fastighetsägare, coworking-bolag samt konsultbolags-perspektiv.

Kunskapen som presenteras kan användas av aktörer på marknaden för att förstå hur efterfrågan på flexibilitet har accelererats efter COVID-19-pandemin. Studien bidrar även till att dessa aktörer kan fatta välgrundade beslut rörande utformning av framtidens kontor samt framtida investeringar i coworking- och kontorsmarknaden.

6 Slutsats

Det är tydligt att COVID-19-pandemin har påverkat kontorsmarknaden, men inte helt självklart i vilken utsträckning. Sedan pandemin bröt ut i Sverige under inledningen av 2020 försatte den kontorsarbetare i en ovanlig situation där majoriteten började arbeta på distans. Att arbeta på distans har fungerat bättre än vad många anade på förhand vilket resulterat i att kontorsarbetare kommer fortsatt vilja arbeta delvis på distans i framtiden. Kontoret kommer bevara sin funktion som mötesplats samt för sociala situationer, men att arbeta från andra platser än kontoret kommer i framtiden inte vara något ovanligt. Detta har resulterat i att många företag öppnat upp ögonen och börjat leta efter alternativa kontorslösningar där anställdas önskan om att arbeta flexibelt kan uppfyllas. COVID-19-pandemin har accelererat sättet företag tittar på flexibilitet och flexibla kontorslösningar. Det finns ingen tydlig slutsats om hur det långsiktiga lokalbehovet kommer påverkas av detta. Något som är tydligt är att många bolag har börjat titta på alternativa lösningar till det traditionella kontoret.

Det framtida behovet av coworking-lösningar har goda förutsättningar att öka efter COVID-19-pandemin och tillväxten för coworking i framförallt Stockholmsregionen är stor. Det finns ett antal samhällsfaktorer som bidrar till detta. Trender mot distansarbete, flexibilitet, innovation, teknologi, tjänstefiering samt att företag diskuterar att minska sina lokalytor kommer alla bidra till att coworking kommer fortsätta ta marknadsandelar. Huvudsakligen är det mindre företag, entreprenörer och frilansare som använder sig av coworking. Det finns dock många fördelar och användningssätt för stora företag att använda konceptet på. Coworking-marknaden är idag främst kopplad till Stockholmsregionen och består av många mindre aktörer. Allt eftersom coworking som koncept och som marknadskonkurrent utvecklas, etableras och mognar kommer fler människor och företag få upp ögonen för det.

Gällande framtidens kontorslösningar kommer det fortsatt finnas stor efterfrågan på flexibilitet och flexibla kontorslösningar. Efterfrågan kommer även att vara fortsatt stor avseende service och tjänster. Det koncept som coworking erbjuder är attraktivt utifrån det behov som idag finns på marknaden. Det är dock oklart vilken utformning coworking kommer ha i framtiden. I dagsläget riktar sig konceptet coworking främst åt mindre företag och entreprenörer men det finns stor potential även hos större företag. För stora företag kan lösningen i framtiden se annorlunda ut än det gör idag. Istället för delade kontorsutrymmen kommer det för företag som är i behov av större ytor efterfrågas koncept där den service och de tjänster som erbjuds på ett coworking-kontor istället erbjuds till samtliga

hyresgäster i en byggnad. Genom detta får företag tillgång till ytan och avskildheten av det privata kontoret men även de förmåner i form av service och tjänster som coworking erbjuder.

6.1 Vidare forskning

6.1.1 Produktivitet vid hemarbete

En av de diskussioner som återkommit flertalet gånger under arbetes genomförande är hur anställdas produktivitet påverkas av hemarbete. Företag kan reducera sina kostnader genom att minska sina lokalytor men om produktiviteten minskar kan det trots minskade lokalytor resultera i en förlustaffär för företag. På grund av detta är ett intressant område att studera hur produktiviteten påverkas av hemarbete för att se om det påverkar produktivitet och om det bli lönsamt för företag i längden att bedriva arbete på distans.

6.1.2 Brukares framtida perspektiv på coworking

Med många människor som vill fortsätta att arbeta på distans i framtiden kommer det att ställas högre krav på kontor och coworking. För att skapa ett attraktivt coworking-kontor är det väsentligt vad brukarna värdesätter på ett kontor. Därför är det varit intressant att utforska vilka tjänster och vilken service som värdesätts högst hos brukarna av coworking.

Referenser

- 7A. (u.å.). *Moderna kontor med flexibla hyresavtal*. <https://7a.se/kontor-lounge/> [Hämtad: 2022-03-16]
- Ahrne, G., & Svensson, P. (2015). *Handbok i kvalitativa metoder*. Stockholm: Liber.
- Allstrin, S., Grafström, J., Stern, C., & Weidenstedt, L. (2021). *12 punkter om distansarbete efter covid-19*. <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:ltu:diva-87702>
- Avanza. (u.å.). *Castellum*. <https://www.avanza.se/aktier/om-aktien.html/5353/castellum> [Hämtad: 2022-03-04]
- Becker, F., Sims, W., & Schoss, J. H. (2003). Interaction, identity and collocation: What value is a corporate campus? <https://doi-org.ludwig.lub.lu.se/10.1108/14630010310812163>
- Castellum. (2020). *Framtidens kontor – om medarbetarna själva får välja*. Castellum. https://www.castellum.se/globalassets/om-castellum/framtidens-arbetsliv/framtidens-kontor/rapport_framtidens-kontor_castellum.pdf
- Castellum. (2021). *Framtidens arbetsliv - i kölvattnet av en pandemi*. Castellum. <http://vp244.alertir.com/files/press/castellum/202105108173-2.pdf>
- Castellum. (2022). *Bokslutskommuniké januari - december 2021*. Castellum. <http://vp244.alertir.com/files/press/castellum/202202131004-1.pdf>
- Castellum. (u.å.b). *Fastighetsbestånd*. <https://www.castellum.se/om-castellum/verksamhet-och-fastighetsbestand/fastighetsbestand/> [Hämtad: 2022-03-03]
- Castellum. (u.å.a). *Vår verksamhet*. <https://www.castellum.se/om-castellum/verksamhet-och-fastighetsbestand/> [Hämtad: 2022-03-03]
- Cedronius, K. (2021). Så blir kontoret efter pandemin. <https://www.prevent.se/arbetsliv/forskning/2021/sa-bliir-kontoret-efter-pandemin/>. [Hämtad: 2022-05-13]
- CityMark. (2021). Lägre vakansgrader och ökad aktivitet på kontorsmarknaden. <https://citymark.today/lagre-vakansgrader-och-okad-aktivitet-pa-kontorsmarknaden-230798/nyhet.html>

- CityMark. (2022). Det sker en anpassning till minskad kontorsnärvaro. <https://citymark.today/det-sker-en-anpassning-till-minskad-kontorsnarvaro-242029/nyhet.html>
- Convendum. (u.å.). *Flexibla kontorslösningar och flexibla kontor*. <https://convendum.se/sv/flexibla-kontorslosningar/> [Hämtad: 2022-02-11]
- Danielson, E. (2012). *Kvalitativ forskningsintervju. i vetenskaplig teori och metod - från idé till examination (1:1, s. 163–173)*. Lund: Studentlitteratur.
- Deskmag. (2021). 2021-22 coworking space trends.
- Di Risio, A. (2020). *Global coworking growth study 2020*. <https://www.coworkingresources.org/blog/key-figures-coworking-growth> [Hämtad: 2022-04-21]
- Diös. (2021). *Framtidens kontor - i mellanstora svenska städer*. Diös. <https://www.dios.se/contentassets/7d4abe0a6e174d22a0865622f4f95b78/rapport-framtidens-kontor-2021-11-25.pdf>
- Echeverri, N., Jylhä, T., & Koppels, P. (2021). Searching for flexibility in corporate real estate portfolio: Six co-working strategies for user corporations. *Buildings* 2021, 11, 115. <https://doi.org/10.3390/buildings110301159>
- Fastighetsägarna. (2020). *Framtiden för flexibla kontorslösningar*. Fastighetsägarna. https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/stockholms-rapporter/coworking-fastighetsagarna_uppslag_low.pdf?bustCache=1644401746747
- Fastighetsvärlden. (2019). *Castellum köper united spaces för 200 miljoner*. <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/castellum-koper-united-spaces-for-200-miljoner/> [Hämtad: 2022-03-04]
- Fastighetsvärlden. (2020). Fv:s superenkät: 30 storbolag om behovet av kontoret i framtiden. *Fastighetsvärlden*. <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/stor-enkat-sa-tanker-de-stora-hyresgasterna-om-covid-19/>
- Fastighetsvärlden. (2022). Convendum satsar vidare – ska nå 30 enheter i stockholm. *Fastighetsvärlden*. <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/convendum-satsar-vidare-ska-na-30-enheter-i-stockholm/>
- Folksam. (2021). *En ansvarsfull fastighetsägare*. Folksam. https://www.folksam.se/media/En_ansvarsfull_fastighetsagare_tcm5-57214.pdf

- Harris, R. (2015). The changing nature of the workplace and the future of office space. *Journal of Property Investment Finance*, Vol. 33 No. 5, pp. 424-435. <https://doi.org/10.1108/JPIF-05-2015-0029>
- Helio. (u.å.). *The colorful history of coworking - from the 90s until today*. <https://helio.se/en/magazine/the-colorful-history-of-coworking-from-the-90s-until-today/> [Hämtad: 2022-02-03]
- Herhold, K. (2020). *6 challenges of coworking spaces*. <https://clutch.co/real-estate/resources/top-challenges-coworking-spaces> [Hämtad: 2022-02-22]
- Höst, M., Regnell, B., & Runeson, P. (2006). *Att genomföra examensbarete*. Lund: Studentlitteratur.
- Howell, T. (2022). *Coworking spaces: An overview and research agenda*. Travis Howell.
- Hufvudstaden. (2022). *Hufvudstaden*. Hufvudstaden. <https://hufvudstaden.se/contentassets/21e1e13d3cc5486993b2033edae27691/hufvudstadens-ars--och-hallbarhetsredovisning-2021.pdf>
- Hufvudstaden. (2018a). Del 1: Kontor - en svängig historia. <https://hufvudstaden.se/media/nyhetsrum/artiklar/2018/kontor--en-svangig-historia/>
- Hufvudstaden. (2018b). Del 2: Kontor - en svängig historia. <https://hufvudstaden.se/media/nyhetsrum/artiklar/2018/del-2-kontor--en-svangig-historia/>
- Hufvudstaden. (u.å.). *Vision, affärsidé och syfte*. <https://hufvudstaden.se/om-oss/vision-affarside-och-syfte/> [Hämtad: 2022-03-16]
- Jan van Ree, H. (2002). The added value of office accommodation to organisational performance. <https://doi.org/10.1108/00438020210449012>
- JLL. (2020). *The future of global office demand*. <https://www.jll.co.uk/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/jll-future-of-office-demand.pdf>
- JLL. (2022). *Jll nordic outlook spring 2022*. JLL.
- Johansson, E., Plym, J., & Wahlberg, F. (2019). *Hur organiseras uthyrningen av coworking? - ur fastighetsägarnas synvinkel*. [Kandidatuppsats, Malmö Universitet]. <http://mau.diva-portal.org/smash/get/diva2:1481855/FULLTEXT01.pdf>
- Jordabalk. (1970:994). Jordabalk. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994

- Kojo, I., & Nenonen, S. (2016). *Typologies for co-working spaces in finland - what and how?* *Facilities*, 34 (5/6): 302-313.
- Lievonen, A. (2017). *Investors' insight to co-working*. [Examensarbete, Aalto University]. https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/26745/master_Lievonen_Anna_2017.pdf?isAllowed=y&sequence=1&fbclid=IwAR1r7OG7NOozKJn73gYfYUWnV53m0RDRfPM6AmelSXqjPp9KljNdvU3Sc6w
- lokaler.nu. (u.å.). Vad säger hyreslagen om hyrestider? *lokaler.nu*. <http://www.lokaler.nu/hyra-lokal/vad-sager-hyreslagen-om-hyrestider/>
- Mayerhoffer, M. (2021). The impact of covid-19 on coworking spaces: Evidence from germany. *Journal of Corporate Real Estate*, Vol. 23 No. 3, pp. 170-185. <https://doi.org/10.1108/JCRE-10-2020-0044>
- Oaktree Capital Management, L. (2016). Oaktree insights january 2016: Strategy primer: Investing in real estate. https://www.oaktreecapital.com/docs/default-source/default-document-library/oaktreeinsights_real-estate_final.pdf [Hämtad: 2022-04-22]
- Orel, M., Dvouletý, O., & Ratten, V. (2021). *The flexible workplace*. Springer.
- Rothe, P., Lindholm, A.-L., Hyvönen, A., & Nenonen, S. (2012). Work environment preferences – does age make a difference? <https://doi-org.ludwig.lub.lu.se/10.1108/02632771211194284>
- Savills. (u.å.). *Varför savills?* <https://www.savills.se/varfor-savills/> [Hämtad: 2022-03-16]
- Seo, J., Lysiankova, L., Ock, Y.-S., & Chun, D. (2017). Priorities of coworking space operation based on comparison of the hosts and users' perspectives. *Faculty of economics, Vilnius University, Universitete str. 2, Vilnius 01513, Lithuania*. <https://www.mdpi.com/2071-1050/9/8/1494/htm>
- Spaces, U. (u.å.). *Om oss*. <https://www.unitedspaces.com/about-us> [Hämtad: 2022-03-03]
- Spinuzzi, C. (2021). *Working alone together: Coworking as emergent collaborative activity*. *Journal of Business; Technical Communication*, Vol. 26 No. 4, pp. 399-441.
- Toivanen, S. (2015). *Framtidens arbetsplatser - att utveckla hållbara och friska kontor*. Vitt Grafiska AB.

- van der Voordt, T. (2016). Accommodating new ways of working: Lessons from best practices and worst cases. *Journal of Corporate Real Estate, Vol. 18 No. 1*, pp. 30-47. <https://doi.org/10.1108/JCRE-10-2015-0028>
- van Meel, J. (2000). *The european office: Office design and national context*. 010 Publishers.
- van Meel, J. (2011). *The origins of new ways of working: Office concepts in the 1970s. Facilities, Vol. 29 No. 9/10*, pp. 357-367. <https://doi.org/10.1108/02632771111146297>
- Vasakronan. (2022). *Vasakronan*. Vasakronan. https://www.vasakronan.se/cdn/triggerefish.cloud/uploads/2022/02/vasakronan_bokslutskommunike_2021.pdf
- Vasakronan. (u.å.). *Arena – coworking i världsklass*. <https://vasakronan.se/kontorserbjudande/kontorslosningar/coworking/> [Hämtad: 2022-03-15]
- Wallin, P. (2022). *Fastighetsägarna börjar sakta förstå att vi inte är ett hot. Fastighetsvärlden*. <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/efterfragan-pa-coworking-har-exploderat/>
- Weijs-Perrée, M., van de Koeving, J., Appel-Meulenbroek, R., & Arentze, T. (2018). Analysing user preferences for co-working space characteristics. *Build. Res. Inf.* 2018, 47, 534–548. <https://doi.org/10.1080/09613218.2018.1463750>
- WeWork. (2019). *Dedicated office desks: Who wants them and why*. <https://www.wework.com/ideas/workspace-solutions/flexible-products/dedicated-desks-at-the-office> [Hämtad: 2022-02-14]
- WeWork. (2021). *What is hot-desking and what are the benefits?* <https://www.wework.com/ideas/workspace-solutions/flexible-products/what-is-hot-desking> [Hämtad: 2022-02-14]
- yta.se. (2021). *Coworking state of the market*. yta.se.
- yta.se. (u.å.). *Creating homes for teams to thrive in*. <https://yta.se/om/> [Hämtad: 2022-03-16]

Bilaga 1 - Intervjufrågor till investerare

Bakgrund

- Kan du berätta om dig själv, din utbildning och din karriär?
- Vad skulle du säga att coworking är för något? Vad innebär det för dig?
- Vad har du för relation till coworking?

Coworking

- Äger ni coworking-kontor eller hyr ni i dagsläget ut kontor till coworking-bolag? Hur mycket coworking äger ni/hyr ni ut?
 - Om äger: Hur är konceptet uppbyggt, varför valde ni detta sättet och hur skiljer det sig från andra aktörer?
 - Om hyr ut: Hur är konceptet uppbyggt och varför har ni inte ett eget koncept?
- I vilka städer och var i staden ligger era coworking-kontor och varför?
- Vilka är en typisk coworking-hyresgäst?
- Konkurrerar coworking med vanliga kontor?
 - Är de ett komplement?
- Varför ser marknaden ut som den gör idag?
- Vad är det framtida behovet av coworking-lösningar och kommer coworking fortsätta att se ut som det gör idag eller kommer det förändras?
 - Om förändras: Hur kommer det förändras?
 - Om inte förändras: Varför ingen förändring? Vad finns det för faktorer som tyder på att coworking inte kommer fortsätta utvecklas/etableras?
- Vilka utvecklingsstrategier ser ni som de mest effektiva för ett coworking-koncept?

Kontorsmarknaden och COVID-19

- Hur har COVID-19 påverkat framtida behovet av kontor?
 - Vilka trender ser ni på marknaden?

- Vilken funktion kommer kontoret att ha i framtiden?
 - Kommer det vara fortsatt likt idag eller kommer det finnas andra behov?
- Finns det andra potentiella framtida lösningar för kontor än de vi idag känner till som coworking?
- Vad är det som har gjort att det blivit populärare med flexibla kontor, vad beror trendsiftet på?
- Finns det olika preferenser avseende kontor inom olika åldersgrupper?
 - Kommer detta påverka kontorsmarknadens utveckling?

Bilaga 2 - Intervjufrågor till rådgivningsföretag

Bakgrund

- Kan du berätta om dig själv, din utbildning och din karriär?
- Vad skulle du säga att coworking är för något? Vad innebär det för dig?
- Vad har du för relation till coworking?

Coworking

- Vilka är en typisk coworking-hyresgäst?
- Konkurrerar coworking med vanliga kontor?
 - Är de ett komplement?
- Varför ser marknaden ut som den gör idag?
- Vad är det framtida behovet av coworking-lösningar och kommer coworking fortsätta att se ut som det gör idag eller kommer det förändras?
 - Om förändras: Hur kommer det förändras?
 - Om inte förändras: Varför ingen förändring? Vad finns det för faktorer som tyder på att coworking inte kommer fortsätta utvecklas/etableras?
- Vilka utvecklingsstrategier ser ni som de mest effektiva för ett coworking-koncept?

Kontorsmarknaden och COVID-19

- Hur har COVID-19 påverkat framtida behovet av kontor?
 - Vilka trender ser ni på marknaden?
- Vilken funktion kommer kontoret att ha i framtiden?
 - Kommer det vara fortsatt likt idag eller kommer det finnas andra behov?
- Finns det andra potentiella framtida lösningar för kontor än de vi idag känner till som coworking?
- Vad är det som har gjort att det blivit populärare med flexibla kontor, vad beror trendsiftet på?
- Finns det olika preferenser avseende kontor inom olika åldersgrupper?
 - Kommer detta påverka kontorsmarknadens utveckling?