

Avgörande parametrar i en organisations val mellan att äga och hyra lokaler

På senare år har allt fler lösningar på hur kontorslokaler kan anskaffas vuxit fram, där de nya fastighetsprodukterna för hyresavtal ger hyresgästerna större flexibilitet än traditionella kontrakt. Samtidigt kvarstår alternativet att ha fastigheter med kontorslokaler i egen ägo. Olika organisationer har dock olika förutsättningar och krav på sig som gör det ena eller andra alternativet mer eller mindre strategiskt lämpligt. Men vilka parametrar är det egentligen som påverkar en organisations beslut att äga eller hyra sina egna kontorslokaler?

Detta utreds i examensarbetet *Att äga eller hyra lokaler?* på Lunds Tekniska Högskola. Arbetet undersöker hur organisationer förhåller sig till ett antal utvalda parametrar som påverkar beslutet om kontorslokaler ska ägas eller hyras. Det visar sig att det i dagens breda utbud av fastighetsprodukter oftast går att uppfylla organisationens önskemål och krav på kontorslokaler genom någon form av hyresavtal. Med intervjuer som grund har en beslutsmatris för organisationers val mellan att äga och hyra tagits fram. Matrisen är en uppdaterad och reviderad version av tidigare forskning, och syftar till att användas av större organisationer. De parametrar som visat sig påverka valet är verksamhet, anläggningar och maskiner, organisation, inflation, kapital, fastighetsportfölj, fastighetsförvaltning samt läge. Parametrarna tyder på att det snarare är strategiska än ekonomiska faktorer som styr beslutet. Det visar sig även att det framför allt är organisationer inom privat sektor som kan ha användning för beslutsunderlaget, eftersom offentliga organisationers fastighetsbeslut tenderar att styras av politik och lagstiftning.

Kontorets roll är på väg att förändras och kommer inte att återgå till vad det en gång varit. Förändringarna på kontorsmarknaden kan ses som svallvågor från Covid-19-pandemin, men

även som ett resultat av teknisk innovation och digitalisering. Trots ökat hemarbete kvarstår behovet av kontorslokaler och alla organisationer måste vid något tillfälle besluta om hur dessa ska anskaffas. Historiskt sett har ägandet varit ett vanligt alternativ men idag är det allt fler organisationer som väljer att hyra sina lokaler, delvis för att uppnå flexibilitet. Att kontrakten är indexreglerade medför dock att hyrorna påverkas av inflationsförändringar, vilket har varit påtagligt med det aktuella omvärldsläget såsom krig och stigande energipriser. Av den anledningen kan fastighetsägande vara lämpligt för större organisationer att överväga. Men som studiens resultat visar finns det andra förutsättningar utöver hög inflation som måste uppfyllas för att det ska vara lönsamt att äga.

Ett annat område som på senare tid fått allt större fokus inom organisationer är hållbarhet, vilket även avspeglas på fastigheter och kontorslokaler. Hur höga krav organisationer ställer på miljömässig och social hållbarhet verkar dock inte vara avgörande i valet att äga eller hyra kontorslokaler. Även om arbetets resultat tyder på att dessa aspekter är högt upp på agendan, verkar organisationens storlek och tillgång till resurser sätta begränsningar för hur mycket som blir verklighet. Organisationer kan således uppfylla höga hållbarhetskrav oavsett om de väljer att äga eller hyra kontorslokaler.

*Emma Rosén och Emma Westin
Lund, maj 2023*