

Stadens motor och sociala hubb



Förord

Kontorsarbetares beteendemönster har under de senaste åren förändrats en del och nya vanor har uppkommit till följd av pandemin. Möjligheten till distansarbete underlättar för människor att få ihop vardagspusslet, samtidigt som kontorets betydelse för att bygga team och erbjuda en kreativ arbetsmiljö möter nya utmaningar. Utvecklingen av framtidens kontor kräver därför insikter från flera perspektiv.

Framtidens kontor måste vara så pass intressanta att ingen vill missa att vara där. Det sociala sammanhanget, mötet med kollegor och med andra människor i staden är en viktig del i människors välbefinnande. Omvänt spelar kontorsarbetande en viktig roll i utvecklingen av stadens utbud och för ett myllrande stadsliv. Attraktiva kontor blir därför en motor för stadens tillväxt.

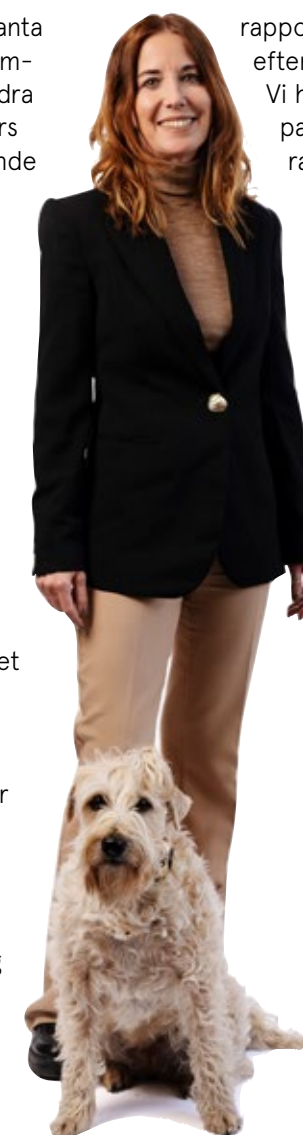
Det ställer nya krav på utformningen av kontorslokaler men även på de omgivande miljöerna och på tillgänglighet. Det attraktiva kontoret är större än själva lokalen. Det är en social hubb och en kreativ mötesplats som ökar sin attraktivitet genom det omgivande utbudet. För att kunna konkurrera med hemmakontoret blir det allt viktigare att bidra till en god kontorskvalitet, men också till en god livsbalans, exempelvis genom närhet till träningsmöjligheter och en given plats för hunden.

Nya förutsättningar på kontorsmarknaden ger också nya möjligheter att skapa framtidens A-läge, som idag mer är kopplat till kontorsupplevelsen som helhet än till det områdes-specifika läget. Utifrån detta har vi i årets rapport därför valt att exkludera kartläggning av kontorshyresnivåer. I dialog med en referensgrupp av fastighetsägare bedömde vi att det fanns ett större behov av en

rapport som gav insikt om vad kontorsarbetande efterfrågar och vilka utmaningar fastighetsägare ser. Vi har i denna rapport genom enkäter till båda parter valt att belysa båda perspektiven, vilket gör rapporten unik. Enkätresultaten har dessutom kryddats med ett antal inspirerande case.

De samlade spaningarna har landat i rubriker för våra tre olika teman: social hubb, livsbalans och kreativ mötesplats. Dessa avrundas med fastighetsägarens perspektiv.

Rapporten har genomförts i samarbete med White Arkitekter, som bland annat har bidragit med analyser och tips på verktyg till respektive avsnitt. Vi hoppas att ni ska uppskatta att läsa rapporten och få med er en del matnyttigt i det fortsatta arbetet med att utveckla framtidens attraktiva kontor där människor vill vara, arbeta och trivas.



Christina Friberg
Expert stadsutveckling
Fastighetsägarna MittNord

Innehåll

Social hubb
Sidorna 4-10

Livsbalans
Sidorna 11-16

Kreativ mötesplats
Sidorna 17-26

Fastighetsägarens perspektiv
Sidorna 27-32

Medskick till fastighetsägare
Sidan 33

En viktig nyckel för att kunna locka tillbaka våra kollegor från hemmakontoret blir att vårda och underhålla våra sociala rum

Undersökningsfakta

Enkät, kontorsarbetande

Undersökningsform:

Webbenkät

Undersökningspart:

Norstat

Urval kontorsarbetande:

Boende med kontorsarbete i Uppsalas, Norrbottens, Västerbottens, Gävleborgs, Västernorrlands, Örebros, Västmanlands, Dalarnas, Södermanlands, Jämtlands och Östra Östergötlands län.

Antal svaranden:

1 092 enkätsvar

Ålder: 25-65 år

25-34 år	29,6%
35-50 år	36,6%
51-65 år	33,8%

Kön

Man:	50,1%
Kvinna:	49,9%

Kontorsort

Eskilstuna	7%
Falun	2%
Gävle	6%
Luleå	3%
Norrköping	9%
Skellefteå	3%
Sundsvall	8%
Umeå	8%
Uppsala	13%
Västerås	10%
Örebro	11%
Örnsköldsvik	4%
Östersund	4%
Annan	12%

Enkät, fastighetsägare

Undersökningsform:

Webbenkät

Urval fastighetsägare:

Fastighetsägare med kontorslokaler i Uppsalas, Norrbottens, Västerbottens, Gävleborgs, Västernorrlands, Örebros, Västmanlands, Dalarnas, Södermanlands, Jämtlands och Östra Östergötlands län.

Antal svaranden:

82 enkätsvar

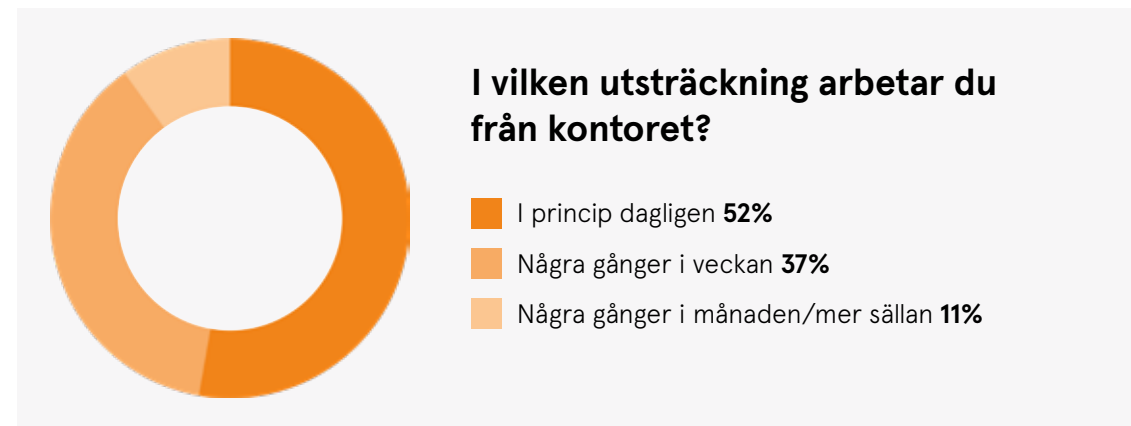
Rapporten har tagits fram i samarbete med White Arkitekter.



*Kontorets främsta roll
är den som mötesplats*

Majoriteten väljer kontoret

Vår rapport visar att majoriteten i huvudsak tillbringar arbetstiden på den gemensamma arbetsplatsen. Drygt hälften av alla 25-65-åringar uppger att de jobbar på kontoret i princip dagligen. Endast elva procent svarar att de oftast arbetar utanför kontoret. Samtidigt väljer fler kvinnor än män, 39 procent jämfört med 28 procent, att arbeta hemifrån några dagar i veckan.



Jobbar i princip dagligen från...

Arbetsställe	Alla	Män	Kvinnor
Kontoret	52%	52%	53%
Hemmet	11%	13%	9%
Caféer/hotellobbys/bibliotek etc	0%	0%	0%
Coworking-kontor	1%	1%	1%
Annat	1%	1%	1%

Jobbar några dagar i veckan från...

Arbetsställe	Alla	Män	Kvinnor
Kontoret	37%	36%	38%
Hemmet	38%	28%	39%
Caféer/hotellobbys/bibliotek etc	2%	2%	2%
Coworking-kontor	2%	2%	2%
Annat	3%	4%	2%



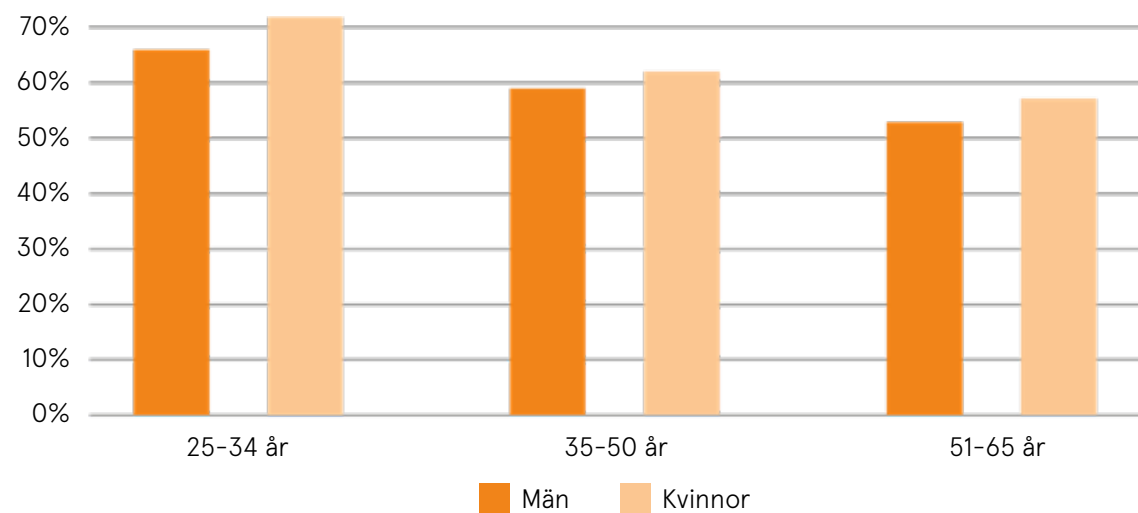
Ett socialt sammanhang

Kontorets främsta roll är den som mötesplats. Den sociala interaktionen med kollegor är viktig i det jobbrelaterade men närvaron på kontoret ger också möjlighet att fika, äta och afterworka tillsammans. Möjligheten till spontana möten värderas högt.

Vad är det viktigaste med kontoret, socialt sett?

	Alla	Män	Kvinnor
Social interaktion	61%	59%	64%
Spontana samtal och möten	59%	57%	62%
Lösa arbetsuppgifter gemensamt	51%	51%	52%
Stämma av småsaker med kollegor	50%	47%	54%
Jobbrutinen	30%	29%	31%

Andel som tycker att den sociala interaktionen är viktig på kontoret



- Fler kvinnor än män värdesätter det sociala sammanhanget på kontoret.
- Nära två av tre lyfter spontana samtal och möten som viktiga inslag på kontoret.
- En av fyra ser fram emot att äta, fika eller afterworka i anslutning till jobbet.



Två av tre kvinnor i åldern 51-65 år tycker att spontana samtal och möten på kontoret är viktigt

Kollegorna det bästa med jobbet!

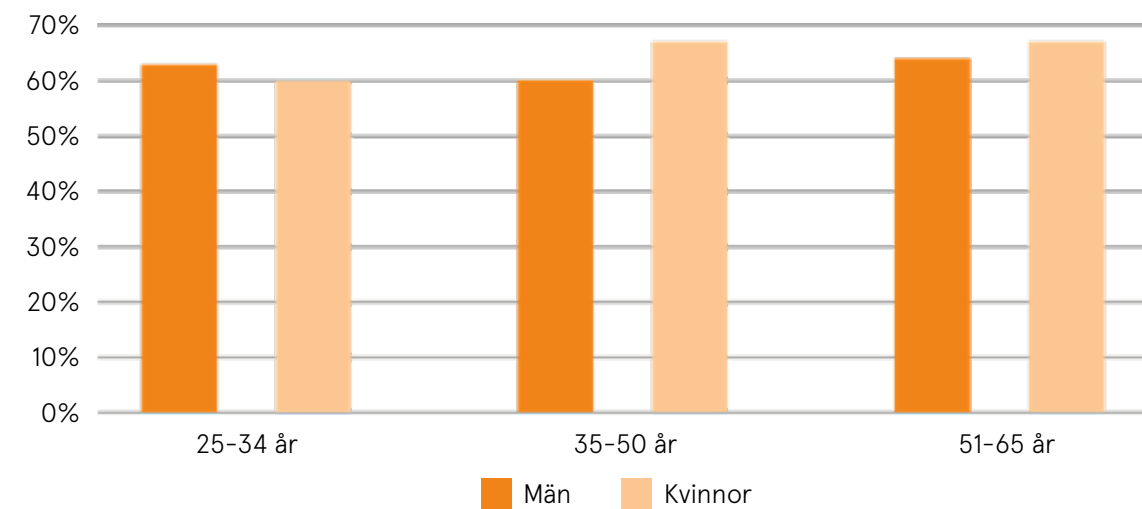
Drygt sex av tio uppger att bra kollegor är viktigt i arbetslivet. Att ha bra balans mellan jobb och fritid värderas nästan lika högt som en bra lön. En stor andel anger också att flexibla arbetstider och att ha kul på jobbet har en stor betydelse för arbetslivet. Något fler män, 41 procent, värdesätter att ha kul på jobbet, jämfört med 32 procent kvinnor.

Vad är det viktigaste för dig i ditt arbetsliv?

	Alla	Män	Kvinnor
Bra kollegor	63%	62%	65%
Ha en lön man är nöjd med	55%	54%	57%
Bra balans mellan jobb och fritid	50%	48%	52%
Flexibla arbetstider	38%	38%	39%
Ha kul på jobbet	36%	41%	32%
Frihet att jobba varifrån man vill	27%	25%	28%
Arbeta på ett kontor med trivsamt miljö	18%	17%	19%
Annat	2%	2%	2%

- 41 procent av männen och 32 procent av kvinnorna tycker det är viktigt att ha kul på jobbet.
- En av tre kvinnor i åldern 51-65 år tycker det är viktigt att vara fri att jobba varifrån man vill.

Andel som tycker att kollegorna är viktiga för att trivas på jobbet



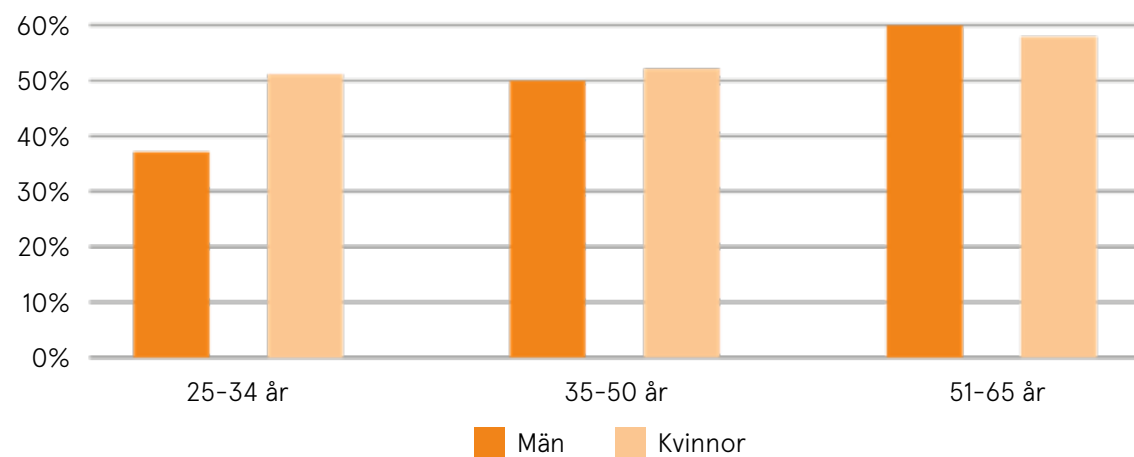
Inte bara en arbetsplats

Miljöombyte i relation till hemmet och tillgång till teknik och resurser är vanliga anledningar att åka till kontoret även om möjligheten finns att jobba hemifrån. Men hit hör också det fysiska mötet och social interaktion med kollegor. Det är framför allt åldersgruppen 51-65 år som prioriterar att åka till kontoret för ett fysiskt möte.

Om du har möjlighet att jobba hemifrån, vad får dig att istället åka till kontoret en typisk dag?

	Alla	Män	Kvinnor
Inbokat fysiskt möte	52%	50%	54%
Vilken typ av arbetsuppgift jag har för dagen	45%	41%	50%
Behov av social interaktion	40%	39%	40%
Tillgång till teknik och resurser	39%	38%	40%
Huruvida mina kollegor är på plats	32%	32%	32%
Behov av miljöombyte	29%	28%	30%
Stående möte (ex. avstämningsmöte)	28%	26%	29%
Jag är mer effektiv när jag arbetar från kontoret	15%	16%	14%
Privat ärende att uträtta	14%	16%	13%
Inbokad lunch	13%	14%	12%

Andel som åker till kontoret för inbokade fysiska möten



Behov av miljöombyte är en viktig anledning för många att åka till kontoret

“Varje gång du kommer in ska du vilja vara där”

Matilda Henningsson är tf enhetschef för enheten samhälls- transformation på det statliga forskningsinstitutet RISE och arbetar från kontor i Umeå. Hon har jobbat med kontor och coworkingkontor specifikt. Vi har tagit henne på pulsen och pratat om vilka förändringar hon ser inom området kontor och arbetsplats.

Håller du med om att det finns en trend som går mot att “kontoret ska lösa allt”?

– Jag vill vidga frågan och svara att “kvarteret ska lösa allt”. Möjligheten till hemarbete har föranlett ett maktskifte på våra arbetsplatser där det inte längre nödvändigtvis är arbetsgivaren som sätter ramarna för kontoret utan snarare medarbetaren. Det ska vara nära till service, lätt att ta sig till och från kontoret och att få vardagen att gå ihop. Något som också förstärks av fjol- årets trendrapporter för kontor där platsen beskrivs stöpt efter de individer som ska nyttja den och att kontoret ska vara en plats för alla.



Matilda Henningsson
RISE

Vad krävs av kontoret för att vi ska komma tillbaka och vara kvar?

– Fysiskt måste det bara fungera, vi måste tillfredsställa det grundläggande behovet på ett bra sätt. Till exempel tillförlitlig teknik, höj- och sänkbara skrivbord och fler typer av rum för att ge plats åt alla individer och aktiviteter – saker som gör att arbetsmiljön är bra och funkar felfritt är numera en hygienfaktor.

Matilda menar också att det kan behövas en slags mood eller community-manager för att “toppa formen”.

– För länge sedan plockade vi bort sekreteraren eller receptionisten som hade en traditionell funktion och som såg till att kontoret hade fika och var rent och fint.

De uppgifterna har inte riktigt blivit omhändertagna sedan dess. Avsaknaden av den rollen blir ännu tydligare nu, särskilt när vi inte är på kontoret hela tiden. Har man ett fullbelagt kontor så blir det uppenbart att diskmaskinen inte diskas sig själv. Men är man inne varannan dag så blir både incitamentet att starta maskinen och det uppenbara diskberget inte lika påtagligt. Det skapas en paradox i att ju mindre tid vi är på kontoret desto mer underhåll krävs. Kommer du in och diskstället är fullt så kanske du inte kommer in nästa gång, men kommer du in och det är tomt

så kanske du kommer tillbaka. Varje gång du kommer in ska du vilja vara där. Jag tror att vi underskattar den utmaningen.

Varför är det viktigt att få tillbaka medarbetarna på våra arbetsplatser?

– “Varför och till vad” är nog en fråga många medarbetare ställer sig som blir tillsagda att återgå till kontoret. Forskning visar att hemmajobb minskar vår innovationsförmåga och den direkta konsekvensen av det är att vi får arbetsplatser som stagnerar.

– Det fungerar att jobba hemma, men det händer inte nya saker. Ska vi ha utveckling i våra företag så behöver människor träffas på riktigt. Men det argumentet är inte nödvändigtvis nog för att övertala individen. Då blir det en



managementfråga. Beordrad tid på kontoret riskerar att upplevas som beordrad kreativitet, och det är sällan under press vi presterar som bäst.

Hur påverkar rådande kontorstrender fastighetsägarna?

– Det spekuleras mycket i vad konsekvenserna ska bli på kontorsmarknaden och än ser vi inte att fastighetsägare märker av särskilt stora förändringar. Delvis därför att man fortfarande sitter i långa avtal med lokaler som ser ut som de gör – men hur de kommer att påverkas i nya förhandlingar vet vi ingenting om än.

– Jag tänker att det blir väldigt viktigt att bygga blandade kvarter. Coworkingkontor bygger ju på hela den tanken – att det skapas en hubb som löser allt. Trenden är att man måste locka tillbaka medarbetarna till kontoren, och kvarteret som löser allt rimmer bra med många hållbarhetsfrågor. Kontorskomplex som planeras och byggs idag fungerar ofta som mindre kvarter i sig, men alla fastighetsägare har inte de musklerna. Den fastighetsägare som inte har hela kvarter eller stora fastigheter har en möjlighet i samverkan med grannar och att skapa synergieffekter mellan verksamheter. Om man i området kan skapa mötesplatser, trygghet och gemenskap så tjänar alla enskilda parter på det.

– Ett generellt råd är att, i den mån man kan, skapa en plats som har liv och rörelse 24/7. Det blir alltid något som inte funkar då verksamheter inte blandas, det vill säga i områden som har för stor andel av något, som industrier eller kontor. Då är jag tillbaka vid den här kvarterstanken.

Det finns ju mycket forskning på att liv och rörelse bygger säkerhet och trygghet och i förlängningen så är det de platserna man vill vara på. Man vill ju känna sig säker och trygg.

“Världen kommer att förändras i en ännu högre takt vilket kräver ännu mer omställningskraft hos företagen”

Vad kan alla fastighetsägare göra?

– Man kanske måste engagera sig mer. Till exempel genom att ta på sig rollen som moderator för fastigheten eller området. Det finns nog ingen affär i att “bara bygga om”. Förändring och trender går snabbt nu. Då är det bättre att jobba mer med flexibla ytor, att fundera på hur de skulle se ut och fungera på ett hållbart sätt.

Coworking, är det här för att stanna?

– Ja, coworkingkontoret är här för att stanna. Världen kommer att förändras i en ännu högre takt vilket kräver ännu mer omställningskraft hos företagen. Den typen av förändringar huseras lättare i coworkingkontor.

– Jag tror också att det kan bli vanligare att fastighetsägare själva kommer att äga den affären. Ju mer vedertaget konceptet blir desto fler fastighetsägare tror jag landar i att göra det själv.



*Bra samarbeten
mellan hyresgäster
och fastighetsägare
en framgångsfaktor*

Arkitektens analys

Kontoret har blivit en självklar mötesplats och fyra av tio lyfter social interaktion som en anledning att åka in till kontoret istället för att stanna hemma. Ett sätt att locka tillbaka våra kollegor från hemmakontoret blir alltså att vårda och underhålla fastighetens sociala rum. Både ute och inne.

Kanske behöver det tillskapas en rejäl lounge likt en lyxig hotelllobby eller en bättre placerad kaffebar? Allt för att få det sociala kittet att riktigt vibrera och spraka.

Vi spanar och ser att rollen som en "Mood Manager" på kontoret kommer att bli allt viktigare. Detta för att upprätthålla kontorets stämning och trevnad. Behovet uppstår främst på kontorshotell och coworkingkontor där den typen av helhetsgrepp kring den gemensamma kulturen kan falla mellan stolarna. Denna person är någon som tycker om att bygga lite buzz och

att skapa en kreativ kultur. Någon som vill ordna aw, events och även ser till lokalernas allmänna fräschör.

Som fastighetsägare är det viktigt att se och lyfta personer med detta driv och med en vilja att anta den rollen, och på så sätt hålla lokalerna aktuella och attraktiva.

En annan framgångsfaktor är att få igång bra samarbeten mellan hyresgäster och dig som fastighetsägare. Där är Diös och T22, som du kan läsa om på sidorna 18, 19 och 28 ett gott exempel.



Skapa synergieffekter

- 1 Öka samarbetet mellan hyresvärd och hyresgäst för att strategiskt verka för kontorets attraktivitet och social inkludering.
- 2 Vilka verksamheter tjänar på närheten till varandra? Samverka med grannarna för att strategiskt söka hyresgäster som stärker platsens identitet och gynnas av varandras närhet. Som till exempel kontor, hotell och restauranger eller butiker.
- 3 Att vara aktiv som fastighetsägare och söka "rätt" hyresgäst, även om det kan betyda att behöva välja bort högsta bud för en långsiktigt högre avkastning.
- 4 Var lyhörd för vilken typ av mötesplatser som skulle främja hyresgästernas möjligheter till social samvaro, både i och utanför fastigheten.



Enkelhet och närhet i vardagens alla delar



Modern mötesplats skapad för att möta framtidens arbetsliv



Foto: Visionsbilder, Castellum



Werket är Castellums stora ombyggnadsprojekt som ligger intill Munksjön i centrala Jönköping. Det handlar om 21 000 kvadratmeter med arbetsplatser, coworking och olika serviceverksamheter, som Castellum beskriver som en modern mötesplats med fokus på människors hälsa och välmående. Åsa Brantgården, chef för kommersiell förvaltning i Jönköping, berättar mer.





Werket – en synergi mellan verksamheter och företag

Berätta vad Werket är för projekt och hur det har varit att jobba med?

– Det är spännande att ha varit delaktig i ett så stort projekt. Man blir tvungen att jobba med många delar och får bredare erfarenheter och utmanar sig själv.

Vi jobbar ju mycket med kontor och tar även fram en rapport i ämnet och självklart tar vi med oss de lärdomarna in i våra projekt, och Werket är inget undantag. Här har vi implementerat sådant som vi ser efterfrågas av medarbetare i kontorsmiljöer som exempelvis gym, service och cykelparkering med laddning men även en gemensam mötesarena för att möta upp önskan om yteffektiva lokaler. Vi försöker att inte bara vara reaktiva utan pålästa och också jobba nära våra kunder, små som stora.

Vad ser ni för nya förväntningar och krav på arbetsplatsen från medarbetare?

– En effekt av hemmaarbetet är vårt koncept WorkOut. En stor fördel med att sitta hemma var att man kanske hade möjlighet att växla med att sitta inomhus och att jobba ute, så det har vi tagit till oss och det är en funktion som vi vill möjliggöra. Det har resulterat i bra arbetsplatser även utomhus, med vindskydd och bra wifi. Vi har också sett att man vill ha övrig service lättillgänglig, restaurang med gott kaffe, frukost och lunch på kontoret, som ett exempel. Det möjliggör ju goda samarbeten och synergier mellan verksamheter och företag som finns i huset.

Hur gör ni som fastighetsägare urvalet av verksamheter att inhysa? Vilka söker ni och varför?



Åsa Brantgård
Castellum

– Werket ska vara en mötesplats och det skapas bara av en variation av företag, det är vårt löfte att "här möts man" så det måste vi hålla oss till.

Om Werket skriver ni att man skapar en mötesplats som hjälper medarbetaren att få ihop livspusslet, hur menar ni då?

– För att locka tillbaka medarbetare behöver kontoret ha någonting som hemmakontoret inte har och här är kollegorna en viktig pusselbit. I vår trendrapport, Framtidens arbetsliv, står det att två av tre personer tycker att arbetsplatsen är mycket eller ganska viktig för det sociala livet och gynnar välmåendet.

Är läget viktigt för denna typ av byggnad och sammansättning av verksamheter?

– Ja, det tror jag. Det tar fem minuter att gå från centralstationen till Werket och närhet till kommunikationer är viktigt. Många större företag har ju dessutom krav på sig att ha sådana förbindelser att man inte ska behöva ta bil till kontoret, som ett hållbarhetskrav. Å andra sidan ser vi att närhet till parkering står otroligt högt i mätningar nu också, så det mer perifera läget har ju den fördelen att man kan förenkla för de som behöver ha bil till jobbet.

Werket bjuder på många mötesplatser, på sätt och vis som om hela byggnaden vore en coworkingyta, är det en strategi?

– När vi lanserade Werket så mottogs det från början som om det vore ett stort och omfattande coworkinghus, men så är det faktiskt inte och det har inte varit en planerad

målbild även om det delar många av styrkorna från konceptet med coworking. Det är ett hus som förenar traditionella kontor med nya arbetssätt och gemensam service, delade konferensrum och ytor för att stärka den sociala hållbarheten.

Vem är moderator för de gemensamma event och aktiviteter som erbjuds på Werket?

– Vi har en aktör som vi har ett nära samarbete med och som är vana vid event, möten och restaurang. De bemannar receptionen och driver mötesarenan och restaurangen, så de kommer att fixa event. Det gör att det händer saker i huset, liv och rörelse, och förenklar också för hyresgästerna.

”Det som händer inne ska synas på utsidan”

Har ni haft några samarbeten med grannar och andra fastighetsägare i området?

– Just här så har vi inte behövt det eftersom det är en väldigt stor fastighet som vi äger. Men vi har haft bra dialog med kommunen för att få till nya gångstråk och ändra på flöden inom området i syfte att rikta aktivitet och rörelse. Det som händer inne ska synas på utsidan. Från att ha varit ett ganska slutet område öppnas det upp för allmänheten och det är ett lyft både för Werket men också staden i det större perspektivet. Vi vill ju också att Werket ska vara tillgängligt för alla och inte bara våra hyresgäster, så exempelvis mötesarenan ska vara öppen för andra.

Det här är en plats med historia som bevaras, hur har det varit att arbeta med en så stor ombyggnation?

– Spännande och utmanande. Vi kan inte förhålla oss helt till det som specifikt efterfrågas som man kanske hade gjort vid total nybyggnation men å andra sidan är det en styrka och möjlighet att utveckla hållbara lösningar och hitta sätt att använda befintliga lokaler.

Hur har ni jobbat med hållbarhet i Werket?

– Hållbarhet har stått högt på vår lista av prioriterade frågor. Vi jobbar med allt som går, ända ned till skruv och mutter i vissa fall. Återbruk har vi drivit så långt vi kunnat, från tegelstenar till stolar. Mycket möbler är återbrukade, vi har klätt om stolar istället för att byta dem, vi har bytt skivor istället för att köpa nya bord med mera. Vi har även två nyckelfärdiga kontor där i stort sett allt är återbrukat från huset eller andra av våra fastigheter, allt från ventilationsdon till möbler. Det är ju inte billigare än att köpa nytt men klimatavtrycket är så mycket lägre.

Är det större efterfrågan på hållbara lösningar?

– Ja det finns ett jättestort intresse på ett helt annat sätt än tidigare. Företag har mer och mer krav på sig att kunna erbjuda sina medarbetare hållbara arbetsplatser, vilket Castellum måste kunna leva upp till. Det kan vara att erbjuda cykelparkeringar, laddplatser etcetera. Vi jobbar också kontinuerligt med energibesparingar i alla våra fastigheter då vi ser stort intresse från Hyresgäster som vill minska sin förbrukning. Vi som större fastighetsägare har ju förstås lättare att möta upp mot hållbarhetsfrågor, men det kommer mer och mer!

Fotnot: Mötesarenan, lobbyn och atriumgården i Werket är nu öppna. Restaurangen öppnar i september. Trapphus är färdiga och WorkOuten färdigställs efter sommaren. Flera har redan flyttat in och gör det allt eftersom.

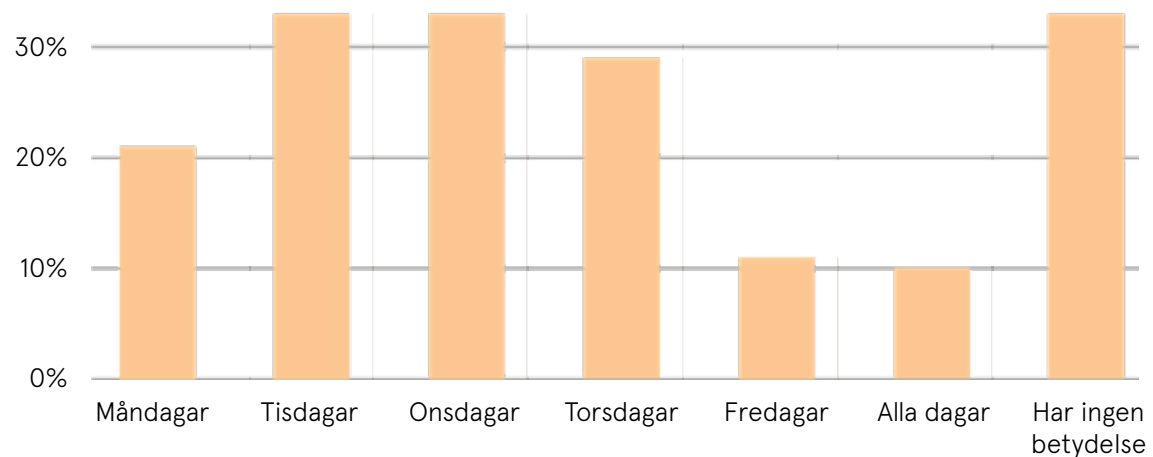
En del av livspusslet

Hämta och lämna på förskola och skola, handla, laga mat, städa och tvätta. Däremellan ska vi hinna med barnens aktiviteter, egna hobbies och träning. Och jobbet förstås! Fredag är den veckodag som flest väljer bort kontoret.

Vad brukar en typisk vardagsvecka innehålla för dig?

	Alla	Män	Kvinnor
Jobb	89%	87%	91%
Handla/laga mat	86%	83%	90%
Städa/tvätta	74%	64%	84%
Jobbmöten	58%	60%	57%
Träning/sport	54%	54%	53%
Uträtta ärenden	54%	52%	56%
Egentid/hobbys	53%	55%	51%
Socialt umgänge	45%	42%	49%
Barnens aktiviteter	25%	25%	25%
Pendling	25%	24%	26%

Om du har möjlighet att välja, vilka veckodagar jobbar du helst från kontoret?



- 55 procent av 25-34-åringarna svarar att en typisk vardagsvecka innehåller socialt umgänge. Motsvarande siffra för ålderskategorin 51-65 år är 42 procent.



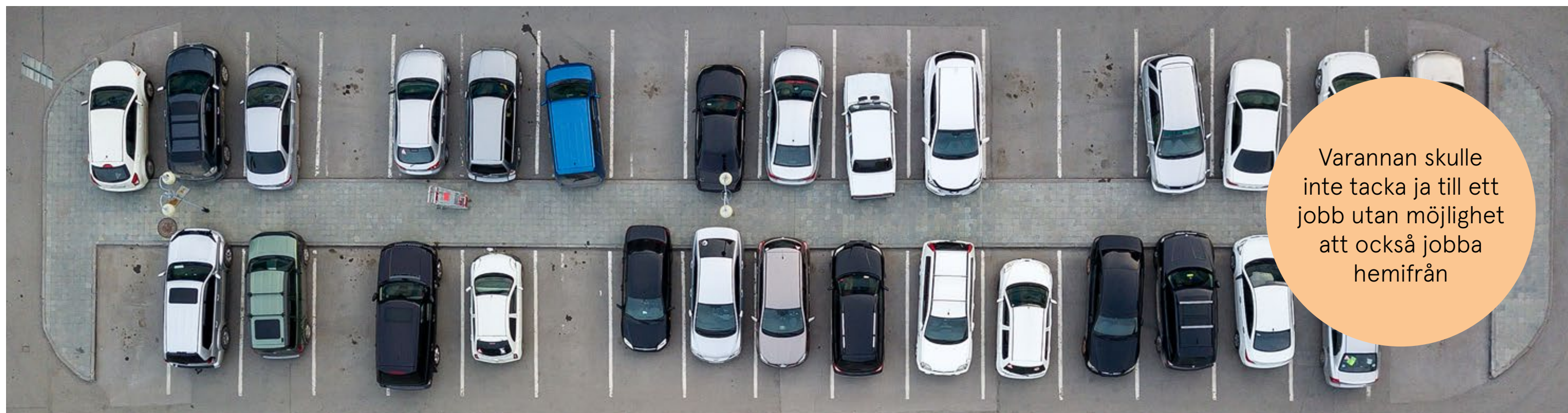
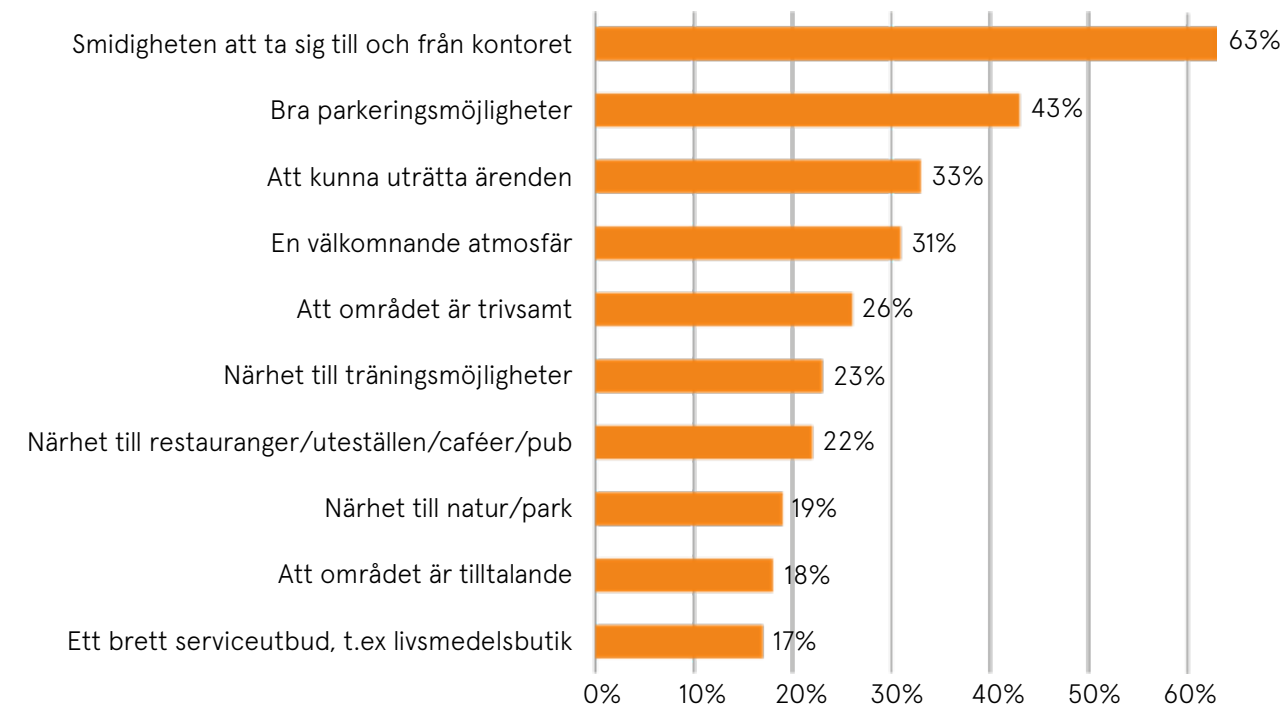
Tillgänglighet är A och O

Det ska vara smidigt att ta sig mellan hemmet och jobbet och det ska finnas bra möjligheter att parkera bilen. Det är de viktigaste nycklarna för att attrahera fler att jobba mer från kontoret. Andra parametrar är att området kring kontoret är tryggt och har en välkomnande atmosfär. Det som skulle kunna få fler att arbeta på kontoret är möjligheten att kunna uträtta ärenden, att området är trivsamt och att det finns närhet till träning, restauranger och caféer.

Vad är viktigast för dig när det gäller området där du jobbar?

Att det...	Alla	Män	Kvinnor
ligger nära mitt hem	50%	49%	50%
är enkelt att parkera med bil	43%	43%	43%
har en välkomnande atmosfär	39%	35%	42%
är ett tryggt område	37%	35%	40%
är ett rent och fräscht område	32%	31%	33%
finns närhet till kommunikationer	32%	30%	34%
är smidigt att ta sig dit med cykel	28%	29%	28%
ligger centralt	19%	19%	20%
finns ett rikt utbud av restauranger, caféer etc.	17%	20%	15%
finns goda träningsmöjligheter	12%	11%	13%

Om du har möjlighet att välja, vilka egenskaper i området kring kontoret skulle få dig att jobba mer där?



Arkitektens analys

För att få livets alla delar att gå ihop behöver vi enkelhet och närhet i vardagens alla delar. Vi vill ha nära till jobbet, till att uträtta ärenden på lunchen, till affären och barnens skola med mera – till allt, helt enkelt. En framgångsfaktor för att få tillbaka fler till kontoret är alltså att underlätta tillgängligheten.

Hela 63 procent svarade att de vill att det ska vara smidigt att ta sig till och från kontoret, 43 procent att det ska vara enkelt att parkera bilen och 33 procent att det går att uträtta ärenden i området. Många önskar dessutom att kontoret ska ligga nära hemmet och hälften av alla svaranden tycker att det är det viktigaste när det gäller området de arbetar i.

Vår tid på hemmakontoret har färgat vår önskan om hur kontoret ska kännas och se ut. Vi vill ha mer hemkänsla i inredningen, en mer avkopplande miljö och få möjlighet till livsbalans

genom tillgång till träning, hälsosam mat och kulturupplevelser i samband med kontorsarbetet. Att vi inte vill ödsla tid på att pendla eller att behöva springa ärenden efter arbetstid är tydligt.

Vi har heller inte samma tolerans för exempelvis hög ljudmiljö efter att vi upplevt arbete på det isolerade hemmakontoret. Många företag lägger stor vikt vid utformningen av sina kontor och tar, med hjälp av arkitekter, fram helhetskoncept som in i minsta detalj ska frambringa den rätta känslan.



Hemarbetet har satt ton

- 1 Många prioriterar att kontoret ska vara nära hemmet. Coworking som kvarterskontor kan svara upp mot det. Samverka med andra fastighetsägare för att skapa en attraktiv miljö som helhet, som gör resan till kontoret till något positivt.
- 2 Tillgängligheten till kontoret är högt prioriterad, det ska vara smidigt att ta sig dit och hem oavsett färdväg. Kan det underlättas på något sätt? Gärna med hållbara färdmedel i fokus. Sponsra kollektivtrafik, erbjuda duschmöjligheter, ordna bra cykelgarage etcetera.
- 3 Håll örat mot marken! Engagera dig i dina hyresgäster och ta reda på vad som skulle kunna vara fördelar för dem, vad efterfrågar just deras medarbetare och vilket utbud skulle underlätta och förgylla deras vardag?

Vi behöver enkelhet
och närhet i vardagens
alla delar



*Stimulerande miljö
och flöden*

”Behovet av mer flexibla kontorslösningar som har ett integrerat hemmetänk är stort”

► Fredrik Stöckel, vd T22 Coworking

Vi var nyfikna på coworking idag och sökte upp Fredrik Stöckel, vd och medgrundare till T22 Coworking i centrala Luleå. Fredrik är även medgrundare till företaget Tromb som med sin fulla styrka i Luleå sitter i de egna lokalerna T22.



En sweetspot för kreativitet, affärer & kunskapsutbyte

– Kontoret behöver uppfylla ett högre syfte som gör att folk vill komma igen. Man kan inte bara bestämma sig, kontoren måste vara en plats man vill till, säger Fredrik Stöckel, vd på T22 Coworking.

Varför startade ni ett coworkingspace?

– Vi (Tromb) har alltid levt efter premissen att vi är bättre tillsammans och att vi kan göra bättre saker i samarbeten med andra. Så när vi skulle forma en arbetsplats där vi själva skulle vilja jobba blev det naturligt en plats med fokus på just det. 2018 fick vi tillgång till lokaler rakt ovanför gallerian Shopping i centrala Luleå och lite senare fick vi möjligheten att göra något av ett helt våningsplan, och det var då vi startade som ett coworkingkontor. Lokalen låg rätt utifrån hur vi ville jobba med närhet till allt som staden erbjuder.

– Efter pandemin fick fastighetsägaren Diös vakanser i gallerian och då var det en självklarhet för oss att flytta ner och växla upp. Det är unikt att ha coworking i en shoppinggalleria och det var precis det vi ville ha för att skapa den närhet och dynamik som vi söker i en kontorsmiljö.

Hur är det på T22?

– Konceptet är att ha det "som hemma men inte hemma". T22 är inrett med mycket färg och värme. En viktig aspekt är det sociala och möjligheten att nätverka och skapa nya relationer. Vi har till exempel sett till att alla "tvingas" träffa varandra genom att bygga en bar i mitten där man stöter på varandra. Det öppnar för nya möten och samarbeten.

"Kontoret ska lösa allt", stämmer det?

– Ja, det stämmer! Kontoret behöver uppfylla ett högre syfte som gör att folk vill komma igen. Man kan inte längre



Fredrik Stöckel
T22 Coworking

beordra full närvaro utan kontoren måste vara en plats man vill till. Läget är superviktigt. Våra kunder i T22 vill vara inne i city och kunna gå ärenden på lunchen, äta på restaurang, träna och träffa kunder för att uppfylla ett work-life-syfte och underlätta arbets och privatliv. Att vi erbjuder event och gemensamma aw:s är också ett sätt att underlätta för de bolag som sitter här.

Ni startade T22 år 2018, vad har hänt sedan dess? Finns det några tydliga förändringar eller trender?

– Stora bolag börjar snegla åt coworking. Tidigare var de mest bara nyfikna och intresserade av coworking och hur T22 fungerar. Nu vill de göra samma sak som vi och det handlar mer konkret om att få det på plats.

Har ni samarbetat med fastighetens "grannar" för att bygga upp områdets attraktivitet och därigenom ytterligare stärka T22:s attraktivitet?

– Vi har just startat med det. Vi jobbar med att det ska finnas höga mervärden med att sitta här, till exempel kollar vi på möjliga samarbeten för att kunna erbjuda våra kunder bra avtal på träningsmedlemskap i närheten. Vi fixar också event och aw:s tillsammans med grannar och blir på så sätt mer än "bara är ett kontor".

Vad är det som lockar med den här typen av kontor?

– Många satellitföretag hyr in sig på T22. Huvudkontoret



ligger kanske i en storstad men medarbetare sitter utspridda i landet. Då vill man kunna erbjuda en arbetsplats och möjlighet att ingå i en gemenskap, och inte bara de faciliteter som behövs för ett kontor.

Ni erbjuder flexibla medlemskap som passar för de flesta behov. Berätta om det, vad är det som gör det så viktigt?

– Ja det är viktigt, det ska vara lätt att backa ur och att inte ha så långa avtalstider. Man ska kunna anpassa sig efter marknad och hur företaget går. Något annat som är uppskattat är enkelheten i att man får en samlad faktura i stället för flera fakturor uppdelat på el, vatten och wifi.

Vilka är utmaningarna respektive framgångsfaktorn för den här typen av verksamhet att gå runt?

– Vi har tre erbjudanden. Det gäller att hitta mixen som är bra, att hitta vad som är efterfrågat. Vi har lärt oss mycket om vad som fungerar av vår första tid på andra våningen och kunnat implementera förändringar när vi flyttade ner. Vi har digitaliserat alla tjänster exempelvis, digitala lås med mera.

Har ni på något sätt delat på risken (hyresintäkter och utgifter) tillsammans med Diös (fastighetsägaren)?

– När det gäller risk så är det kanske mer en bedömning från projekt till projekt. I det här fallet hade vi en fungerande verksamhet och koncept som jag tror passade väl in i Diös planer för Shopping Gallerian. Vi kände varandra sedan tidigare vilket givetvis underlättar. När det gäller utformning och vilken standard lokalen ska ha så är det mer en projekt-kostnad som ska landa på någon part beroende på vad

kostnaden avser. Vi har ingen omsättningshyra eller liknande.

Hur ser ert samarbete ut med Diös? Och vad är viktigt i det samarbetet tycker du?

– Det är viktigt att man kan mötas i samma vision, att ha samma bild av vad ett coworking space är och ska vara. Vi har haft ett väldigt bra samarbete med Diös i att forma lokalerna och ställa om butikslokalerna till kontor. Diös har stöttat oss och våra idéer. Det finns ett förtroende mellan oss vilket har varit väldigt viktigt för att kunna skapa den här verksamheten.

"Kontoret behöver uppfylla ett högre syfte som gör att folk vill komma igen"

Är samma etablering möjlig i ett mindre centralt läge?

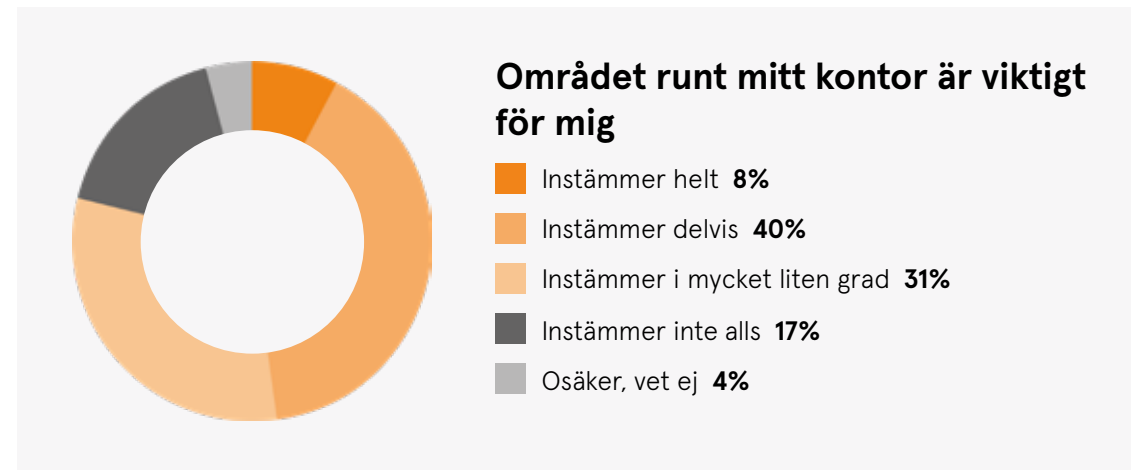
– Just den här typen av coworking som T22 är behöver ha ett centralt läge där det finns butiker, restauranger, apotek och så vidare. Om det är en större stad så kan det ligga lite utanför själva centrumkärnan, men i mindre orter behöver den ligga centralt. Det är känsligare i en mindre stad. Det är lättare att stanna hemma om kontoret ligger utanför centrum dit du bara åker för kontorets skull, något mer måste locka.

Slutligen; Är coworking som koncept här för att stanna?

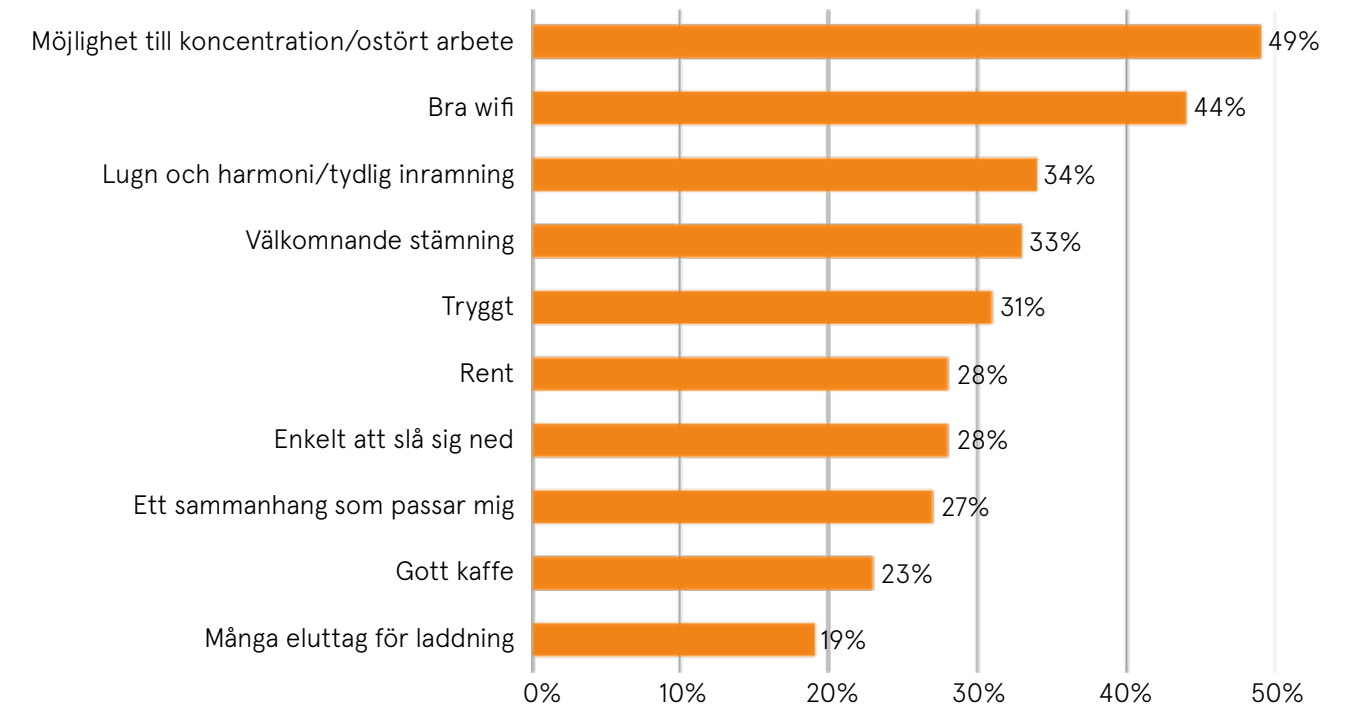
– Absolut! Behovet av mer flexibla kontorslösningar som har ett integrerat helhetstänk är stort och blir troligen än mer naturligt i takt med att vi jobbar mer decentraliserat.

Livet utanför väggarna

Begreppet arbetsmiljö har vidgats från att tidigare handla om själva arbetsplatsen till att även omfatta området runt kontoret. Kontorets läge är viktigt men även att kontoret ligger i ett område som medarbetare kan identifiera sig med och känna samhörighet och längta till.



Hur skulle du beskriva de platser som du gärna återkommer till för att ha möten eller jobba?

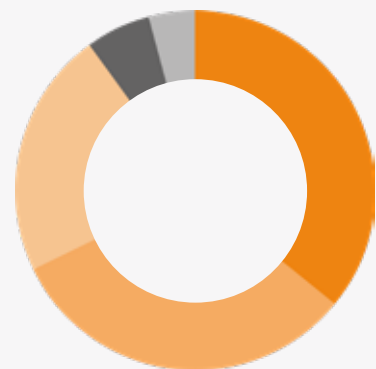


Platsens identitet och bekvämlighet

Området där kontoret ligger har stor betydelse för hur attraktiv arbetsplatsen är. En god tillgänglighet, och närhet till att uträtta ärenden skulle få kontorsarbetande att välja kontoret oftare. Att kontoret ligger i ett välkomnande område anses också vara viktigt. Hela 44 procent anser sig längta till kontoret för att de ligger i ett attraktivt område.

Finns det platser förutom ditt kontor som du gärna återkommer till för att ha möten eller jobba på? I så fall vilka?

	Alla	Män	Kvinnor
Hemmet	53%	50%	56%
Nej, jobbar alltid från mitt kontor	27%	25%	29%
Andras kontor (lånar plats, jobbar kvar efter möten)	13%	16%	10%
Hotell	11%	14%	8%
Caféer	9%	9%	9%
Restauranger	6%	8%	4%
Transporter (ex. tåg, bussar)	6%	7%	5%
Coworking-kontor	5%	6%	4%
Annat	3%	3%	3%



Området och utbudet runt kontoret är lika viktigt som själva lokalerna

- Instämmer helt **6%**
- Instämmer delvis **36%**
- Instämmer i mycket liten grad **32%**
- Instämmer inte alls **22%**
- Osäker, vet ej **4%**



Drygt fyra av tio tycker att området och utbudet runt kontoret är lika viktigt som själva lokalerna

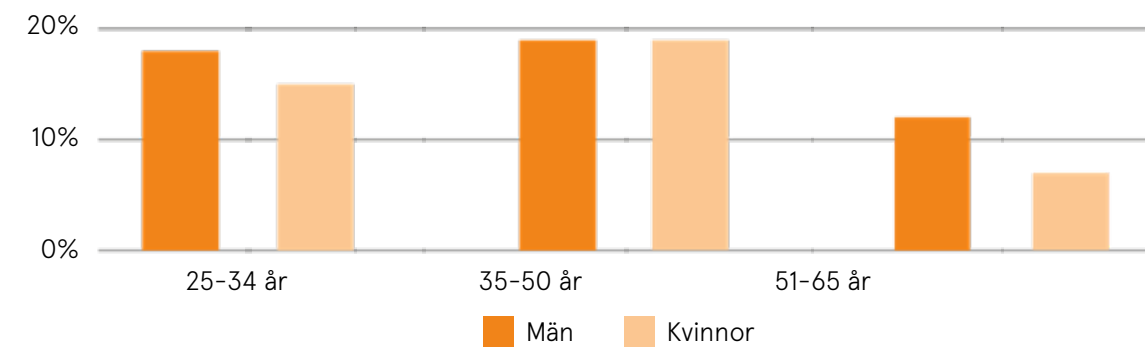
Effektivitet och socialt umgänge

Personer i medelåldern, 35–50 år, är de som framför allt anser sig arbeta mer effektivt på kontoret. En god kontorskvalitet i form av eget kontorsrum och god teknisk support i kombination med en mysig atmosfär och rum för socialt umgänge skulle få fler kontorsarbetande att arbeta oftare på kontoret.

Vilka faktorer på kontoret skulle få dig att arbeta mer där?

	Alla	Män	Kvinnor
Eget kontorsrum	45%	43%	47%
En välkomnande atmosfär	44%	40%	49%
Att det finns rum för socialt umgänge	39%	37%	41%
Tillgång till teknisk support och utrustning	39%	37%	41%
Att det finns rum för fokuserat arbete	33%	28%	37%
Att det finns rum för digitala möten	30%	31%	30%
En tilltalande utsikt från kontoret	21%	19%	22%
Att kontoret är estetiskt tilltalande	18%	18%	19%
En blandning av människor	25%	22%	28%
Att det finns rum för att vara kreativ	17%	18%	14%

Andel som anser sig jobba mer effektivt på kontoret



- Fler män än kvinnor uppger också att de känner sig seriösare på kontoret än när de jobbar hemifrån.



Tre av fyra anser att arbetsplatser behöver policies för vad som gäller för hemmajobb

Om du får drömma, vad vill du ha tillgång till när du är på kontoret i framtiden?

1. Egna kontorsrum (50%)
2. En välkomnande atmosfär (44%)
3. Träningsmöjligheter/träningscenter (39%)
4. Ljudtäta rum för fokuserat arbete och samtal (38%)
5. Vacker utsikt (37%)
6. Sociala ytor/rum för umgänge och samtal (36%)
7. Närhet till restauranger (34%)
8. Rum med utrustning för digitala möten/presentationer (33%)
9. En blandning av människor (25%)
10. Kreativa ytor/rum för interaktion (25%)



Anna Billeskalns är företagsinredare på IKEA och jobbar nära företagare för att hjälpa dem med sina kontorsytor. Hon möter dagligen de utmaningar som ställs på kontorsmiljöer av sina kunder och vi har frågat henne vad det är hon möter.



Valet av inredning ska spegla företaget och aktiviteterna



“Kontoren behöver vara mer flexibla och kunna anpassas”

IKEAs företagsinredare skapar kompletta inredningslösningar i företag och verksamheter. Från frisörsalonger och butiker till kontor och hotell. Utgångspunkten är det specifika företagets behov, funktioner och värderingar – och plånbok.

Berätta om din roll på IKEA och hur du arbetar med kontor generellt?

– Vi utgår från företagets behov, funktioner, värderingar och plånbok, och levererar utifrån detta kompletta inredningslösningar för alla typer av företag och verksamheter. Vi skapar oss en förståelse hur varje företag fungerar, vilka behov som finns och hur arbetssätt påverkar vardagen. Valet av inredning ska spegla företaget och aktiviteterna och fungera med övrig inredning för att helheten ska bli tilltalande och hålla i längden.

– Vi gör en ingående behovsanalys där vi tittar på funktioner, ergonomi, ljud, ljus och andra relevanta förutsättningar såsom värderingar och prioriteringar. Tillsammans kartlägger vi hur företaget arbetar idag, vad som fungerar väl och vad de vill förändra.

Vilka utmaningar ser ni hos era kunder? Vilka frågor lyfts och vad vill man ha hjälp med?

– Det finns många som har det tufft med att fylla upp sina kontorsytor idag med människor. Många har fortsatt att jobba hemifrån och det finns idag kontor som står och gapar tomma och som inte fyller sin funktion. Att jobba mer med flexibla lösningar är högst aktuellt. Många brottas



Anna Billeskalns
IKEA

också med för hög ljudnivå och med för få mindre mötesrum eller arbetsplatser för digitala möten.

Vilken typ av kontor ser ni störst efterfrågan på och hur vill man jobba?

– Det är fortsatt aktivitetsbaserat kontorslandskap utan fasta arbetsplatser som fler och fler efterfrågar. Men det handlar inte bara om att fylla ytan med funktionella möbler, utan även om ett beteende och ledarskap som visar vägen hur man vill jobba.

Vi ser tendenser på att man ställer högre och högre krav på kontoret för att man som medarbetare ska arbeta därifrån, att “kontoret ska lösa allt”, håller du med om det? Och ser du i så fall exempel på det i ditt arbete?

– Det stämmer att medarbetarna ställer högre krav idag än innan pandemin. Men man ska aldrig glömma bort att vi är alla olika med olika behov som man i största utsträckning ska försöka tillgodose. Exempelvis möjlighet att jobba tillsammans eller enskilt, att mötas och utbyta idéer och erfarenheter. Olika zoner där det är tillåtet att prata i normal ton och zoner som är tysta. Det är inte så komplicerat egentligen om man vet hur ens medarbetare arbetar och förstår de olika arbetssätten.



– Att “lösa allt” känns övermäktigt men så länge man lyssnar på människor och förstår deras behov så kommer man alltid att lyckas!

Vad ser ni för förändringar kopplat till återvändandet till kontoret efter pandemin?

– Människor har fortsatt olika krav på arbetsplatsen. Den största förändringen är att allt fler vill kunna sitta i olika typer av digitala möten och prata i normal ton utan att störa grannen för mycket. Arbetsplatser för digitala möten och mindre mötesrum för 1-4 personer har därför prioriterats upp, liksom bra teknik som gör att alla kan känna sig inkluderade i ett möte oavsett om man sitter på olika platser.

– Det som försvinner är kvadratmeter och man vill få plats med “samma funktioner” på mindre yta. Kontoren behöver då vara mer flexibla och lätt kunna anpassas efter olika aktiviteter. Flexibla kontor med flexibla väggar. Många satsar också på olika service såsom leasing av möbler.

Ser ni ökad efterfrågan på någon särskild möbel eller typ av inredning?

– Ljudabsorbenter och möbler som inte behöver förankras utan som kan stå fritt och även fungera som rumsavdelare efterfrågas mer. Att placera ut växter också, det gör inte bara arbetsplatsen vackrare, den skapar också lugn och harmoni och sägs även höja inspirationsnivån och

kreativiteten. Vi märker generellt att material som absorberar ljud har fått större efterfrågan och det beror mycket på att vi har ett ändrat beteende, vi sitter i allt fler digitala möten.

“Så länge man lyssnar på människor och förstår deras behov så kommer man alltid att lyckas”

Hur jobbar ni aktivt med hållbarhet?

– Att säkra att vi levererar produkter som är anpassade för kundens behov och aktiviteter är ett sätt att jobba hållbart. Då vet vi att produkterna kommer hålla över tid och att kunden har en lösning som är anpassad för just dem.

– Vi uppmanar också gärna kunderna att behålla möbler som vi ser kan hålla i många år till, vi kallar det att “shuffla”. Att ta tillvara på möbler och produkter som redan finns och på så vis ge produkterna ett nytt liv. Att kunna “se” möbler och produkter som har potential och att ta vara på dessa som kanske annars skulle bytas ut eller rent av kastas. Vi ger möblerna ett längre liv, vitaliteten tillbaka och samtidigt ser kunden sig själv

Arkitektens analys

Vad är innovationsförmåga? Hur uppstår innovationsförmågan hos människor? Och hur sluter den frågan an till fastighetsägarens perspektiv och uppdrag? I vår analys, i forskningsrapporter kring företags innovationskraft och i enkätsvaren till den här rapporten, hittar vi intressanta svar som alla cirkulerar kring människors möjlighet att mötas och jobba ihop på riktigt, i varandras fysiska närvaro.

Ett spontant möte på vägen till cykelparkeringen eller kaffemaskinen, att stöta ihop med någon som jobbar med något helt olikt ens egen kompetens, eller att kunna träffas för en brainstorming med sina kollegor, det är det som stärker vår innovationsförmåga. Och detta faktum är något som fastighetsägare med kontorslokaler kan använda sig av.

Vi vet att innovationsförmågan är en relativt flyktig varelse och den vill inte bli inburad, då tenderar den att dö.

Därför är det mindre fruktbart att använda sig av tvingande medel för att få kollegor till kontoret och bättre att hitta vad som gör kontoret till allas favoritplats.

Det är här som fastighetsägaren kan vara en stark medspelare. Vi behöver förstå att ett maktskifte har ägt rum. Fastighetsägaren har möjligheten att agera som en konsult åt hyresgästen, sätta sig in i dennes affär och förstå vilka lokaler som kan passa för verksamheten.

Stötta och våga testa nya former och lösningar. Det kan handla om allt från att placera kontoret mitt i shoppingen till att sätta ihop entrén och kaffebaren eller ta in en träningslokal i källaren. Här är det också bra att vara modig och våga välja sina hyresgäster utifrån ett större perspektiv. Om det stora perspektivet är att få en spännande mix av företag och service i området, så behöver det ligga som top of mind när det dyker upp förslag på hyresgäster.



Community Manager

- 1 Bli varse fenomenet! Kontoret behöver en dragkraft.
- 2 Fastighetsägaren kan ta på sig hatten som Community Manager för sin egen fastighet eller i kvarteret. Är det inte du så hitta någon som vill ha den rollen. Ge förtroende och möjligheter att testa nytt, vitt och brett.
- 3 Skapa samverkan inom din fastighet och mellan hyresgästerna och med omgivande fastighetsägare för att skapa kreativa mötesplatser. Coworkingkontor kan vara en inspiration att plocka delar ifrån för att skapa fler anledningar till att välja kontoret.
- 4 Nyckelpersoner blir viktiga! Det krävs drivna och motiverade personer för att bygga lite "buzz", som tänker utanför boxen och vågar testa nytt!



*Vi behöver förstå
att ett maktskifte
har ägt rum*

Kontoret har blivit viktigare för att bygga företagskultur och locka arbetskraft



“Vi fastighetsägare behöver vara snabbare”

“De arbetsgivare som kan skapa miljöerna man vill vistas i och samtidigt ha ett förhållningssätt som går att anpassa till det egna livspusslet, det är också de som kommer att vara attraktiva arbetsgivare”. Det menar Johan Lång, affärschef på Diös och ansvarig för företagets verksamhet i Luleå.

Vår spaning och också arbetstemat för den här rapporten är att kontoret löser allt, håller du med om att det är ditåt det barkar?

– Mellanstora städer har ofta inte samma problem med avstånd utan det är enkelt att ta sig fram. I Luleå pratar man om 15-minutersstaden och då finns allting inom den. Det kanske till och med är sju minuter och då kan jag lösa allt i pusslet, kontoret kanske inte behöver ha den rollen då.

– Förfrågningarna vi får gäller mer och mer att man vill göra något mer än ett vanligt kontor, det ska vara en mötesplats, med kringtytor av vardagsrumskaraktär, och att mötas och umgås är ledord. Det är mer än skrivbord och datorer. Vi ser också att mer krut läggs på att sticka ut och skilja sig från mängden, många jobbar med arkitekter för att få en egen stil som speglar företagets värderingar, ännu mer och tydligare nu än innan pandemin. Kontoret har blivit viktigare för att bygga företagskultur och att locka arbetskraft. Luleå liksom andra städer, särskilt i Norrland, slåss just nu om arbetskraft och då kan kontoret vara en bricka i spelet och en konkurrensfördel.

Vi ser att kontoret behöver en viss dragkraft för att få medarbetarna att vilja stanna där, är det något du märker av?

– Man använder kontoret till att skapa en kultur och ett sammanhang man vill vara i. Pendeln kan komma att svänga och friheten med hemmakontoret kanske inte kan vara lika total, jag tror man kommer få problem om man inte har en



Johan Lång, Diös

tydlighet. Kommer du in en dag på kontoret och ingen annan är där så har det tappat sitt största värde, då räcker det inte med ett jättetrevligt kontor utan det handlar också om att hitta ett arbetssätt som får oss att träffas.

– De arbetsgivare som kan skapa miljöerna man vill vistas i och samtidigt ha ett förhållningssätt som går att anpassa till det egna livspusslet, det är också de som kommer att vara attraktiva arbetsgivare. Kan vi erbjuda en plats där man kan lösa pusslet på ett smidigt sätt så är det så klart en gynnsam miljö för att dra folk. Genom att vara på kontoret ska man kunna få ut mer än bara jobbet.

Hur gör ni urvalet för att få mixen av verksamheter?

– För oss började det med en vision för att få en tydlig bild av vad vi vill få ut av Shopping galleria. Sedan måste man våga vara lite selektiv för att få den helhet man vill ha, det gäller att ha tålamod och lita på att det blir rätt. Det handlar om att skapa en känsla i stort. I Luleå finns en stark gågata där gallerian ligger och det har varit viktigt för oss att förhålla oss till det och också anpassar vår verksamhet efter platsens förutsättningar.

Ser ni någon förändring i vad som efterfrågas av er som fastighetsägare?

– Man behöver lite mer hjälp idag att se möjligheter och bolla idéer, vi är mer aktiva och konsulter mer. Det har blivit än viktigare att förstå deras affär och verksamhet för att guida rätt i läge och utformning. Det handlar ofta om att



I T22 Coworking har man sett till att alla “tvingas” träffa varandra genom att bygga en bar i mitten där man stöter på varandra. Det öppnar för nya möten och samarbeten.

förstå vikten av att hitta rätt yta för just din verksamhet.

– Storleken på ytan som man hyr har inte förändrats något vidare, men funktionerna inuti ändras. Vi ser hur bra det kan bli när det finns en vision och ett team som jobbar mot samma mål. Det kan exempelvis hända mycket med tråkiga lokaler när man med hjälp av arkitekter tänker nya koncept. Men vi måste alltid ha med oss och väga det mot hållbarhetsbiten. Vi kan inte hålla på med slit och släng utan måste bli bättre på att jobba med det som finns utan att tumma på attraktiviteten.

“Utmaningen för oss som fastighetsägare är att hitta balansen mellan olika verksamheter och hur mycket vi kan konvertera”

Hur gick det till då Tromb kontaktade er med idén att starta Coworking och T22?

– De satt hos oss initialt med rätt små lokaler och när de ville växa kunde vi utöka. Att hyra större från oss och starta en verksamhet för att hyra ut inom den ytan blev ett sätt för dem att säkerställa den egna möjligheten att växa inom ytorna. När vi sedan fick tomma ytor nere i gallerian så kändes det helt rätt att möta T22:s önskemål om mer publika ytor mitt i gallerian. I det läget hade vi inte kunnat ta in vilken verksamhet som helst men deras koncept kändes helt rätt och resultatet blev jättebra.

– Nu ser vi ju att handeln har hämtat sig sedan covid men vi har ändå ryggsäcken med oss att den totala handelsytan

har minskat och det är i spåret av det som T22 möjliggjordes i den form det har i dag. Vi har kontoriserat delar av gallerians butikslokaler. Handel mår ju bra av handel och man ska inte underskatta vikten av det sammanhanget men utmaningen för oss som fastighetsägare är att hitta balansen mellan olika verksamheter och hur mycket vi kan konvertera samt vilka ytor som är lämpliga, samtidigt som vi fortsatt skapar ett intressant innehåll som tillför något till alla .

Går det snabbare nu generellt, måste ni som fastighetsägare vara mer förberedda på ändringar i marknaden sett till vad som efterfrågas?

– Ja, det tror jag men här drar det åt olika håll. Vi fastighetsägare behöver vara snabbare, samtidigt har vi detaljplaner att förhålla oss till som inte alltid är särskilt tillåtande. Det kan resultera i väldigt långa processer om det inte går ihop. En ständig fråga för oss fastighetsägare är ju flexibilitet i planer där vi, till skillnad från kommunerna, gärna vill ha alla bokstäver på en gång. Flexibilitet är något vi pratar med kommunerna om, att vi vill kunna lita på varandra lite mer och då kunna planera för en bredare användning redan i tidiga skeden.

Flexiblare kontrakt är en annan styrka med coworking, ser ni att typer av hyresavtal för kontor förändras nu?

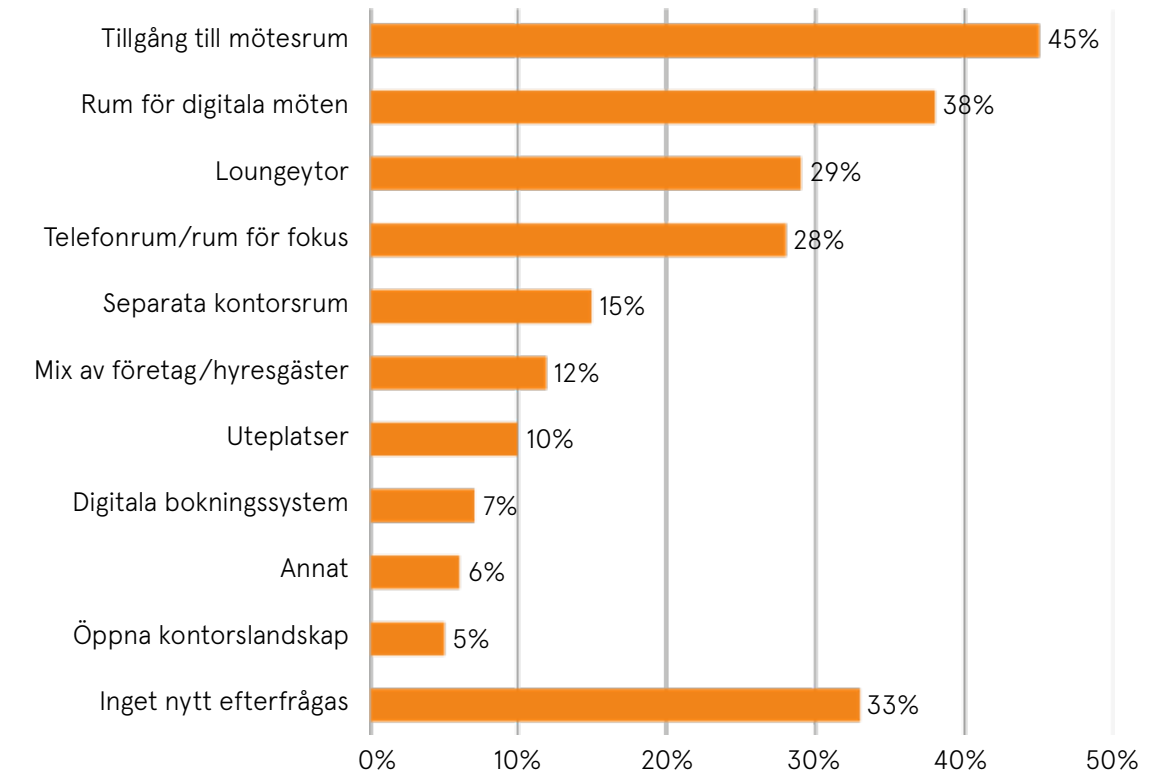
– Man tycker att vi borde se det men vi har inte sett att det är en trend. Det man vill ha är en nära relation med sin hyresvärd för att kunna hitta lösningar när det uppstår något. Vi fastighetsägare måste kunna möta behov både för att företag ska kunna växa och krympa sina ytor. Det är dessutom så pass hett i norr att alla lokaler är efterfrågade, men förändringen kanske dröjer.

Ett förändrat beteendemönster

Drygt var fjärde fastighetsägare som besvarat vår enkät uppger att deras kontorshyresgäster efterfrågar annan typ av lokalanpassningar och service efter pandemin. Framför allt har efterfrågan ökat på mötesrum, rum för digitala möten och loungeytor.



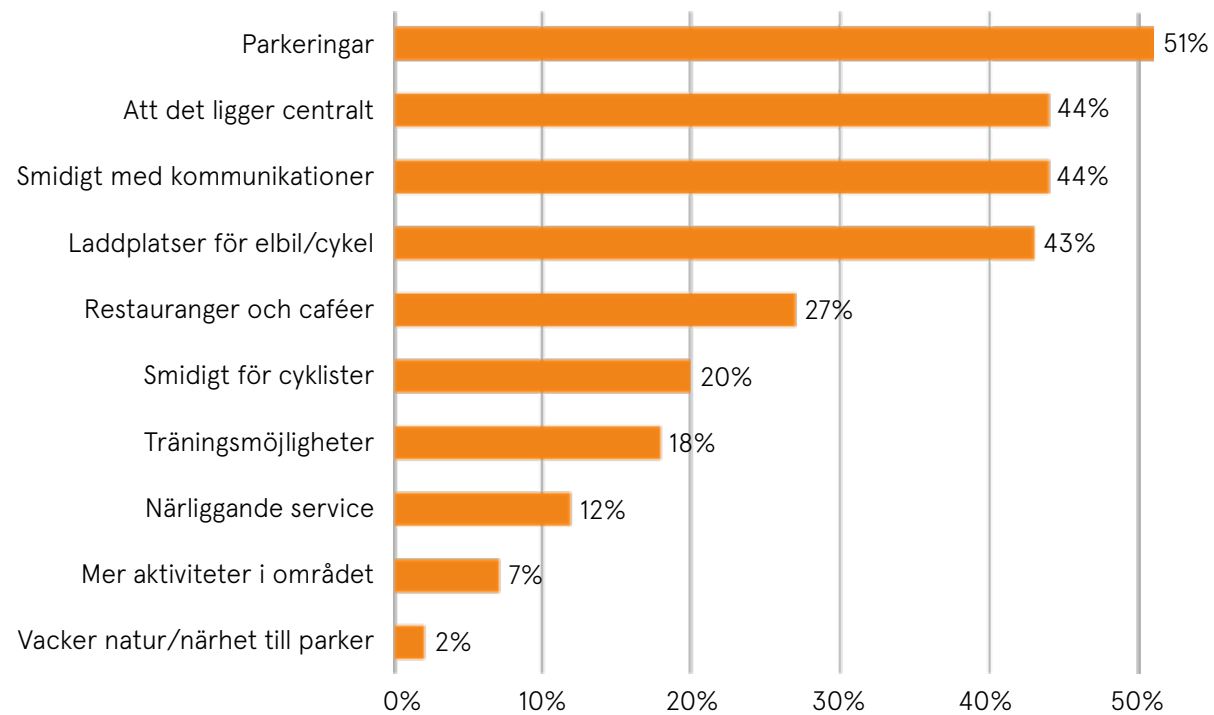
Upplever ni att något eller några av följande alternativ i kontorsmiljön har blivit mer viktiga för era kontorshyresgäster?



Kontorslägets betydelse

Fastighetsägarna bekräftar det vi fångat upp från kontorsarbetarna – kontorets läge har blivit allt viktigare. Ett attraktivt kontor kan man ta sig till smidigt och det ska finnas parkeringsmöjligheter i kontorets närhet. Men man vill också ha nära till restauranger, caféer och service.

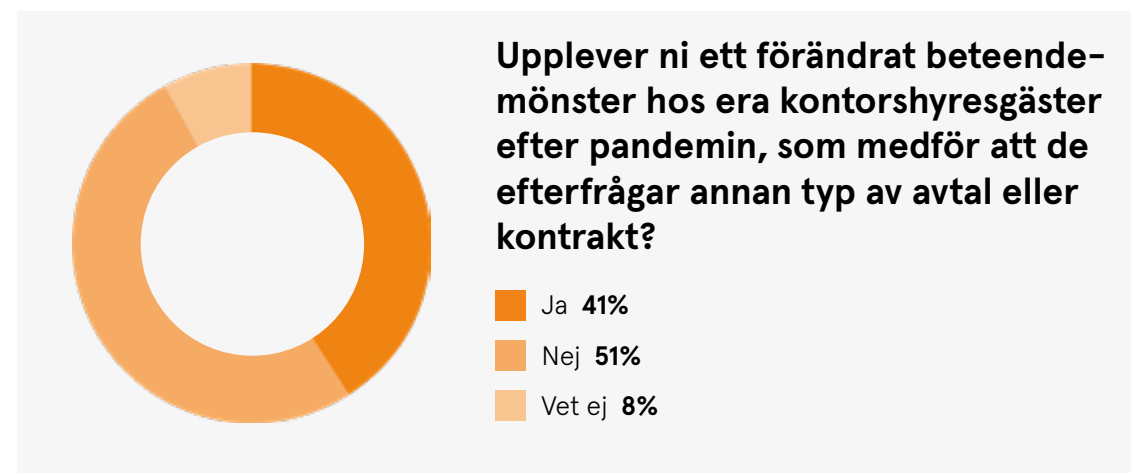
Vad i området närmast kontoret upplever ni har blivit mer viktigt för era kontorshyresgäster?



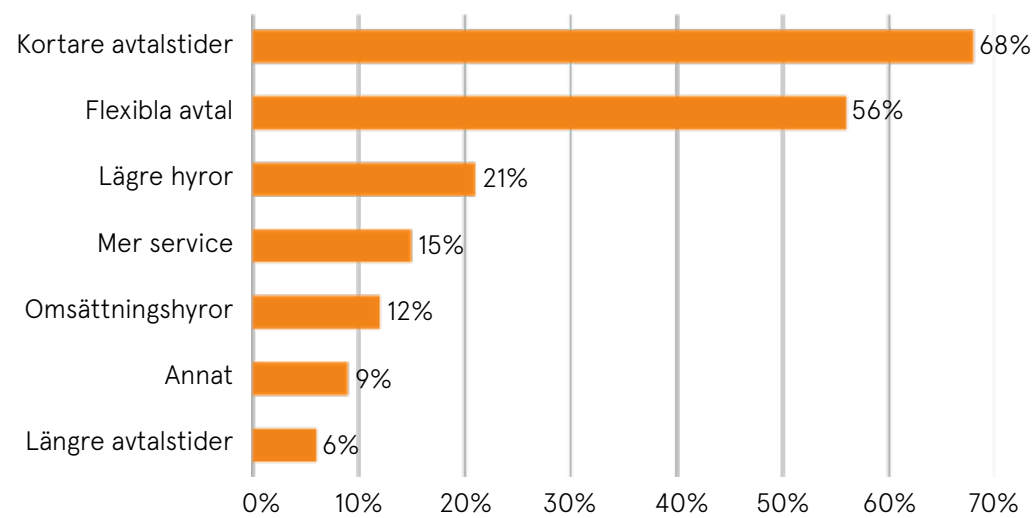
Centralt med närhet till restauranger och caféer – där hittar man ofta de mest eftertraktade kontoren

Flexiblare avtal

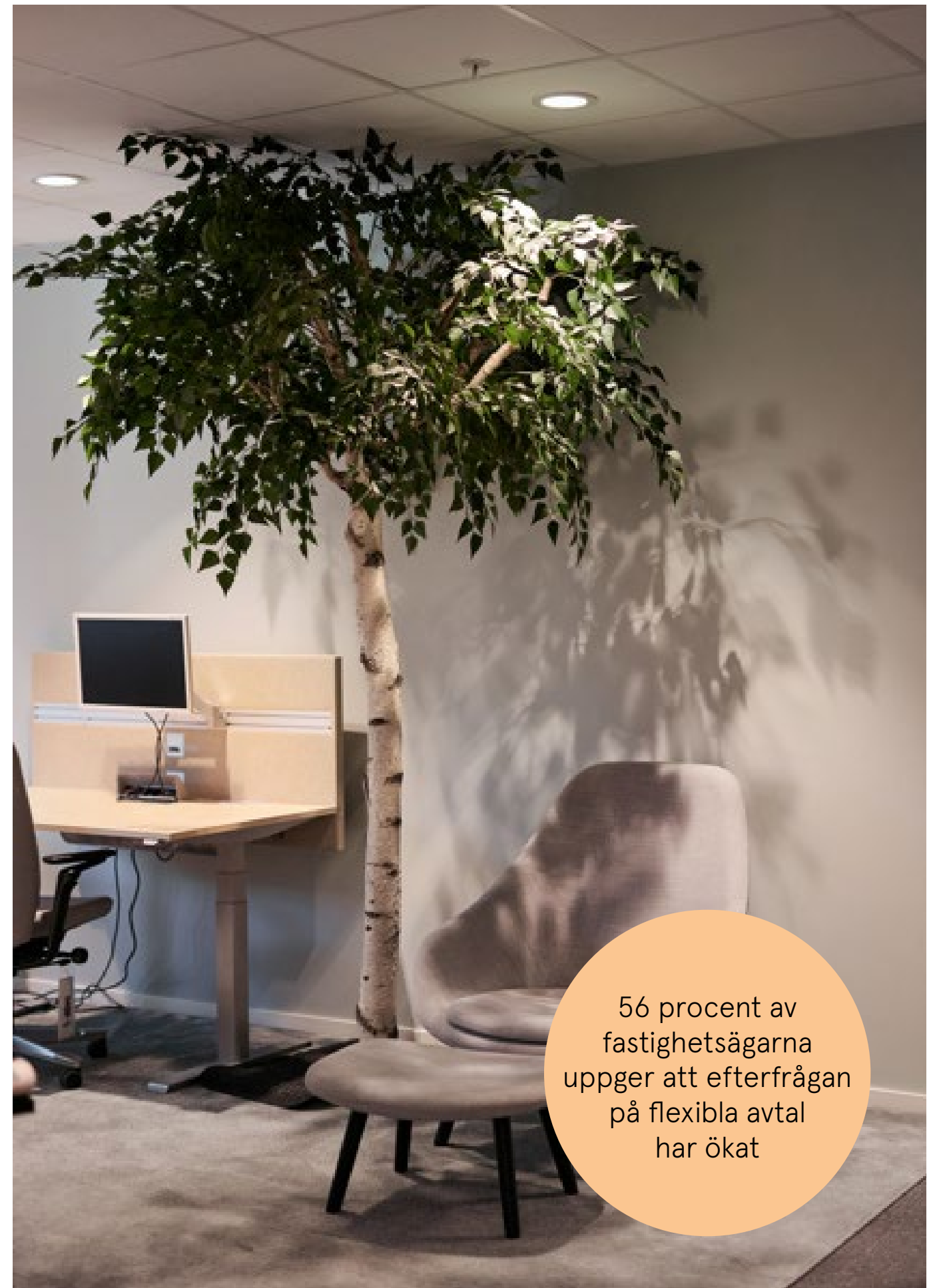
Ett flertal fastighetsägare upplever en ökad efterfrågan på kortare avtalstider och flexibla avtal.



Vad är det för annan typ av avtal eller kontrakt som efterfrågas?

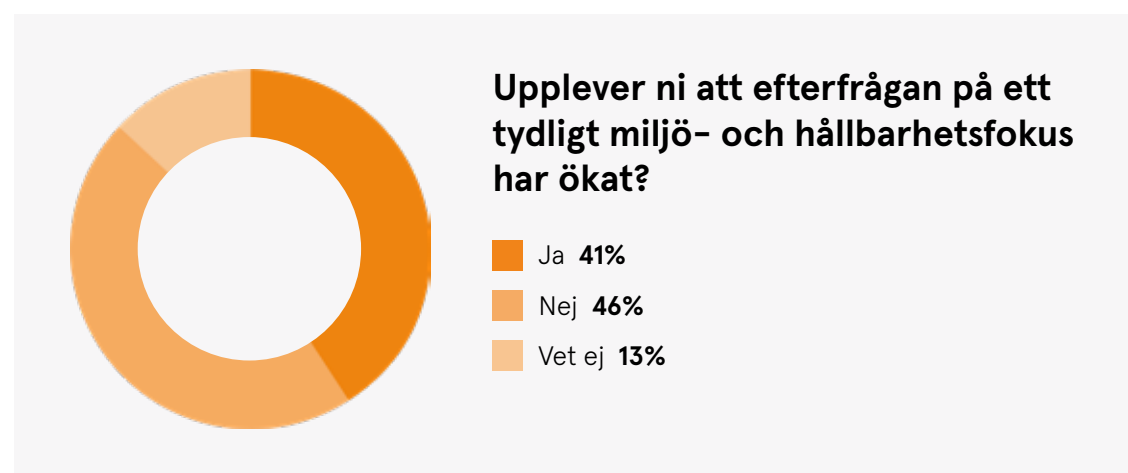


- Under "annat" anges ombyggnationer/anpassningar, mer egna rum och mer premium/högre kvalitet.

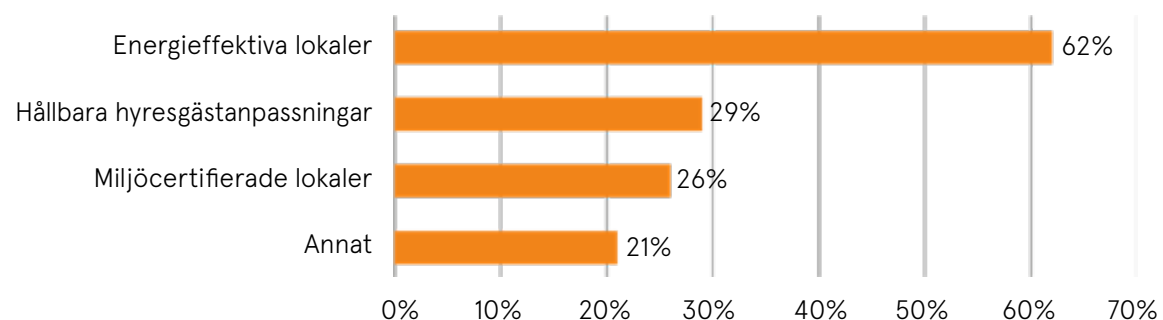


Hållbarhet i fokus

41 procent av fastighetsägarna som besvarat enkäten upplever att efterfrågan på ett tydligt miljö- och hållbarhetsfokus har ökat bland kontorshyresgästerna.



Vad är det som efterfrågas kopplat till miljö- och hållbarhetsaspekter?



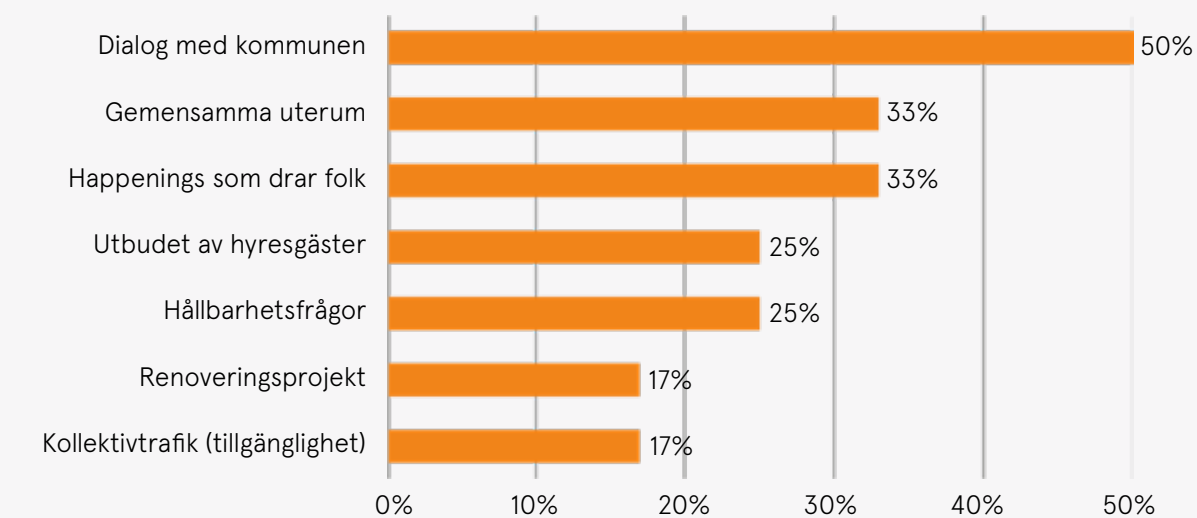
- Under "annat" anges bland annat statistik för egna miljöarbeten, återvinning, sopsortering, dokumentation och bra miljö till lågt pris.

Platssamverkan begränsad

Endast 15 procent av fastighetsägarna har uppgett att de samarbetat med andra fastighetsägare för att höja värdet på sina kontorsytor. De som angett att de har samverkat har framför allt gjort det i dialoger med kommunen i frågor om detaljplaner och inom liknande områden.



Kring vilka frågor har ni samarbetat med andra fastighetsägare för att höja värdet på era kontorsytor?



- Samarbeten mellan fastighetsägare har gett effekter på bland annat arbetet med stadsutveckling och nyetableringar.

Tänk större och bli starkare!

När vi rundar av det här årets kontorsrapport är det några insikter som glimmar till och pekar mot framtidens utformning av kontorslokaler.

Vi har tagit upp faktorer som att samarbeta och våga sig ut utanför sina egna lokaler. Vi har också märkt vikten av att förenkla vardagen för kontorsarbetaren. Det sociala sammanhanget som kontoret erbjuder är viktigt för välbefinnandet. När det är som bäst mår vi bättre på kontoret än hemma.

Under arbetet med rapporten har det blivit mer och mer uppenbart att de mesta attraktiva kontoren idag bygger på liknande principer som uppbyggnaden av den hållbara staden. Tillgänglighet, mötesplatser, service och trygghet. Att som fastighetsägare förenkla för hyresgästerna att göra sina vardagsärenden och att enkelt kunna ta sig till och från kontoret, det är en win win för hyresgästen, fastighetsägaren och för miljön!

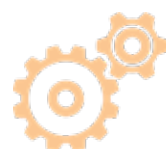
Vi vet också att kontoret i mångt och mycket fungerar som en motor för staden och det område det ligger i. Där kontoret finns, där genereras det liv och rörelse då många vill kunna göra sina ärenden i samband med lunch eller då man slutar jobbet. Fastighetsägarnas rapport Cityindex Insikt visar hur viktig dagbefolkningen är för omsättningen och att i ett område

med stor variation av branscher och verksamheter så ökar kontorens antalet besökare samtidigt som handel och service etcetera i sin tur ökar kontorens attraktivitet.

Relativt få fastighetsägare har samverkat med sina grannar och kommunen för att öka attraktiviteten på sina lokaler. Samtidigt ser vi hur större fastighetsägare gör ett stort och strategiskt arbete för att åstadkomma en mix av verksamheter i det egna beståndet. Så om vi tar ett steg ut ur våra lokaler och lär känna vårt community, har vi mycket att vinna. Det strategiska arbetet inom organisationen kan vidgas och innefatta grannarna, området eller staden.

Det finns ett växande intresse för energioptimering av lokalerna och fastigheterna. Även här kan ett samverkansprojekt vara gynnsamt. Ett helt kvarter kan gå ihop och bygga en solcellsanläggning eller ta ett grepp kring byggnadernas klimatpåverkan.

Det finns många möjligheter i samarbetet med andra aktörer, och det är ett medskick vi vill göra till alla fastighetsägare år 2023 – tänk större och bli starkare!



VERKTYG

Hållbarhet är på tapeten

Investera i gröna projekt och marknadsför det! Förbättra de fastigheter du har med till exempel solceller, energioptimering, ekosystemtjänster, miljöcertifiering etcetera. Företag sätter högre och högre hållbarhetsmål och en hållbar byggnad eller lokal kan ha större attraktionskraft.

Potentialen i platsen

Vad är styrkorna för just din fastighet? Det är viktigt att veta vilka potentialer läget och typen av lokal kan erbjuda. Är det till exempel ett mer perifert läge så kan parkeringsmöjligheter eller tillgång till vacker natur vara styrkor att lyfta särskilt, kanske en hundgård eller en bastu?

Starkare tillsammans

Ökat samarbete fastighetsägare emellan; starta ett community eller ett forum för samverkan som stärker hela kontorsområdets identitet. Driv tillsammans med platsens aktörer ett fokus på social hållbarhet som inbjuder till gemenskap och sammanhang. Samverka för hela områdets/kvarterets utbud och öka dragkraften!