

A photograph of three people from behind, standing on a rooftop or balcony at sunset. They have their arms raised in the air, some making hand gestures. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow and lens flare effects. The sky is filled with soft, colorful clouds. In the background, there are silhouettes of buildings and trees.

DIÖS FASTIGHETER  
*och The Remote Lab*

THE  
REMOTE  
LAB

# BAKGRUND

Flera viktiga globala drivkrafter håller just nu på att forma om vår livsstil och vårt arbetsliv. I spåren av pandemin, klimatförändringar, kompetensbrist, tillgång till ny teknik och ett ökat antal flyttar från storstäderna förändras bilden av vad arbete, arbetsliv och arbetsplats är.

Hur detta relaterar till arbetsplatsen kan i grunden summeras till tre saker:

1. Kontoret som social destination istället för förvaringsplats
2. kultur är vad vi gör varje dag, och en stark kultur leder till ökad närvaro
3. Hybridarbete formar både kontor. livsstil, mobilitet och samhällets utformning

I denna korta spaning har vi samlat ett antal signaler som på olika sätt påverkar beteenden och hur vi väljer att leva våra liv, framförallt kopplat till arbetsliv och arbetsplatser. Vi har använt metoden signal scanning, som är en metod som används av *Institute for the Future* för att kunna snappa upp emergerande trender och att kunna göra en bredare analys kring olika framtidsscenarioer. Dessa signaler har vi grupperat i tre kluster - *Staden, Livet och Kontoret, Kulturen och Platsen*, och *Flera sorters kontor*.

Dessa signaler är indelade i ett What/So What, där signalen först beskrivs och sedan beskrivs möjliga konsekvenser av den. Tanken är att illustrera de teoretiska kopplingarna mellan individ och organisation, mellan samhälle och livsval och mellan kultur och plats.

Det finns också en växande mängd forskning kring nya typer av arbetsplatser, både inom psykologi, statsvetenskap, ekonomi och urbana/ rurala studier, som kopplar emergerande trender i arbetsliv och forandet av arbetsplatser till andra samhällsfenomen på en aggregerad nivå.

Fastighetsbranschen är inget undantag och har på senare år tagit steg för att inkludera och integrera miljömässiga och sociala perspektiv i den egna leveranskedjan, vilket är en viktig förutsättning för branschens framtid. Men för det enskilda fastighetsbolaget behövs systematiska arbetssätt och en holistisk syn på hållbar utveckling, där de egna bestånden kan agera ännu mer som sammanhållande arenor i staden där man verkar.

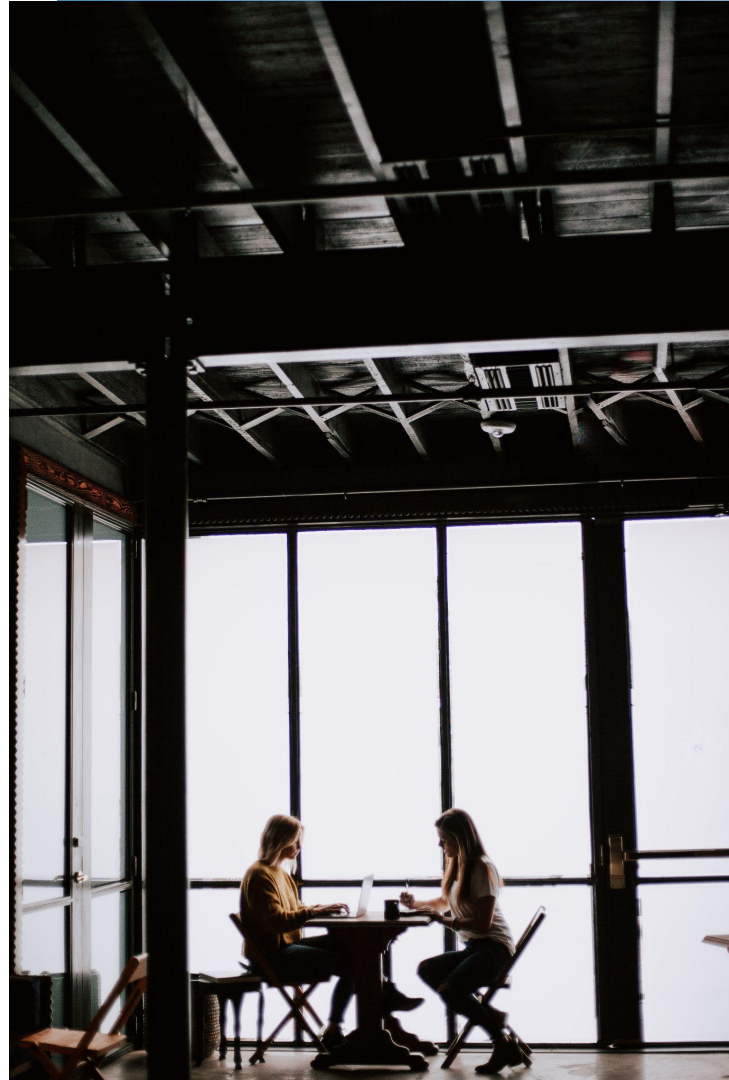
# STADEN, LIVET OCH KONTORET

Som en följd av det nya arbetslivet har kontoret seglat upp som en alltmer intressant arena i staden, och det finns flera signaler som tyder på att företag behöver ta hänsyn till fler och andra parametrar än tidigare för att kunna fortsätta vara relevanta arbetsgivare. Hybridarbete påverkar både organisationer och samhällen, vilket i sin tur påverkar hur företag och organisationer kommer att bete sig som hyresgäster. Fallet [Länsförsäkringar Sundsvall](#) är ett lysande exempel på det här mångnyttjandet av både ytor och omgivande stad för att skapa både arbetsplats och mötesplats. Genom att analysera flöden i hur arbetsplatsen nyttjades, kunde man designa sina kontorsytor för att skapa rätt mix av mötesrum, gemensamma ytor och ostörda ytor, och dessutom bygga riktigt bra ytor för kundmöten. Dessutom involverade Länsförsäkringar sina medarbetare i utformning av lokalerna, för att både skapa engagemang och delaktighet och för att låta designen av lokalerna stärka kulturen.

# VÄLMÅENDE OCH TRYGGHET

**WHAT:** Nya arbetssätt och rörelsemönster i en stad påverkar individers upplevda trygghet av kvarteren de rör sig i. Forskning visar att ett jämnare flöde av människor i rörelse över dygnet skapar en större upplevd trygghet, och genom att skapa en bra mix av företag inom närliggande kvarter så kan detta uppnås. Flera rapporter beskriver hur framförallt unga drabbas av depression på grund av den isolering de kan känna av att enbart jobba hemma. Miljön som skapas på arbetsplatsen gör således skillnad i individens välmående, och detta bygger i sin tur tryggheten i staden.

**SO WHAT:** Detta för med sig att en del av att göra arbetsplatsen till en social destination är att också titta på utbudet runt omkring själva arbetsplatsen. Många städer strävar efter att skapa en miljö där människor kan både jobba, handla, träna, umgås och uppleva kultur inom gångavstånd från arbetsplatsen. Detta innebär att kontorets roll förändras och behöver designas för att svara mot de behov som ett visst företag har när det gäller både ytor och kringtjänster för att skapa en attraktiv miljö för medarbetare.



# HYBRID STABILISERAR SIG

**WHAT:** Hybrida arbetssätt är här för att stanna, och Stanford prognosticerar att ca 40% av tjänster kommer vara hybrida på något sätt. The Economist beskriver också hur hybrida arbetssätt är en av drivkrafterna i hur samhällen och städer planeras och byggs och hur utbud av restauranger och butiker anpassas för en arbetsstyrka som är på olika platser olika dagar. För företag börjar hybridarbete ses som en hygienfaktor, och då gäller det att bli tydligare i den interna kommunikationen med *varför* vi åker till kontoret.

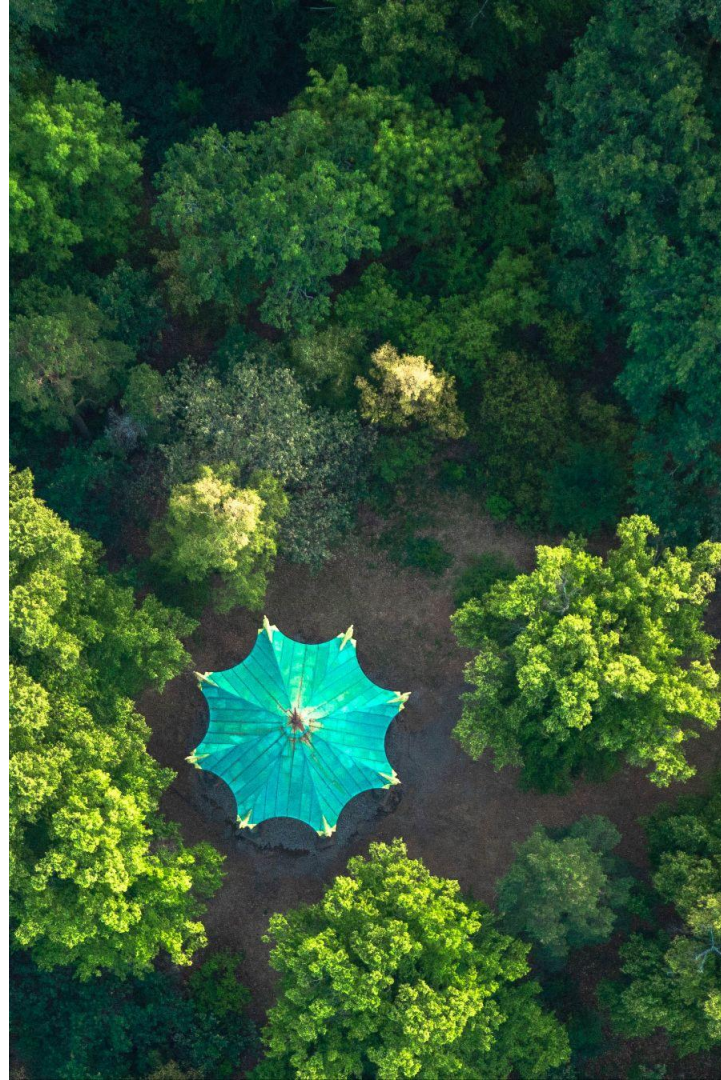
**SO WHAT:** Ny teknik förändrar våra arbetssätt och gör att vi inte behöver använda kontoret som lagringsplats av maskiner, möbler och människor. Istället är kontoret en primärt social yta där medarbetare bygger sitt sociala kapital i organisationen och där informellt lärande sker i utbytet mellan människor. Organisationer behöver alltså tänka på arbetsplatsen som en social destination och forma både plats och aktiviteter efter det. Detta skapar också stora möjligheter för hur fastigheter kan nyttjas smartare när tillväxtbolag växer. Fastighetsanalysföretaget Memoori beskriver det som att snarast handlar om att betrakta medarbetare som besökare på en plats, för att lättare kunna identifiera behov av teknik som stödjer detta.



# KONTORET SOM NAV I EN STAD

**WHAT:** I flera attitydmätningar som har gjorts under och efter pandemiåren återkommer stora skillnader mellan chefers och medarbetares inställning till fortsatt distansarbete: medarbetare vill helt enkelt ha fortsatt flexibilitet att kunna välja både plats och tid själva i högre utsträckning än chefer vill. En nyutkommen nordisk studie (2022) visar samtidigt att det sociala umgänget som sker på arbetsplatsen skattas högt av både medarbetare och chefer, och unga (20-30) beskriver kontoret som speciellt viktigt för att känna gemenskap, trivsel och ha ett sammanhang med kollegorna. En viktig komponent i detta är också kontorets plats i staden, som ger en närhet till övrig service som till exempel handel och restauranger.

**SO WHAT:** Det här understryker vilken viktig roll arbetsplatsen kan spela för medarbetare, och sätter ljuset på hur företag behöver se kontoret som ett strategiskt affärsval och koppla det till sina värderingar och kulturideal. I flera studier beskrivs kollegorna som allt viktigare anledning att komma till arbetsplatsen, och kontoret har möjlighet att bli den starka samlingsplats för kulturskapande och gemenskap som företag söker. På kontoret vill vi umgås, prata och skapa relationer som gör att det faktiska arbetet går smidigare. En stor bakomliggande faktor till varför flexibilitet är viktigt för medarbetare är också möjligheten att kunna passa ihop arbetsdagen med fritiden - något som ett centralt placerat kontor med nära till övrigt utbud i stadskärnan underlättar.



# KULTUREN OCH PLATSEN

Företagskultur är ett begrepp som har börjat dyka upp mer och mer när man pratar strategier och rekrytering. När människor flyttar för att skapa den livsstil man vill ha, så följer företagen efter - man kanske tar med sig jobbet till den nya orten. Det här sätter nya krav på företag att faktiskt kunna definiera exakt vad en viss kultur innebär, om den ska kunna etableras på nya platser. Fallet [BonTouch i Östersund](#) är väldigt tydligt ett sånt exempel, där man formar ytorna för att stödja den typen av aktiviteter (friluftsliv) som man har identifierat stärker kulturen (gemenskap och utevistelse). Det övergripande syftet är att arbetsplatsens utformning ska öka trivseln och sammankopplingen mellan privatliv och arbetsliv, något som Bontouch beskriver som centralt för medarbetarengagemanget.

# MINDRE STÄDER VÄXER

**WHAT:** I Sverige ser vi ett nytt mönster med att människor i större grad flyttar för att kunna skapa ett bra liv snarare än att flytta till ett visst jobb. Det innebär att människor i högre grad än tidigare flyttar från storstäderna, vilket påverkar såväl fastighetsmarknaden samt lokala ekonomier. Dessutom har det kommit rapporter som visar att bolag som finns i Stockholm, Göteborg och Malmö etablerar sig på mindre orter när de rekryterar talang utanför orten som moderbolaget finns på. Det är alltså kompetensen, människorna som bor där, som är anledningen till etableringen.

**SO WHAT:** Detta innebär att en inflyttning påverkar dynamiken i staden både genom ökad handel, men också att dessa människor behöver komma in i sociala sammanhang och skapa kontakter - och här spelar kontoret och arbetsplatsen en helt avgörande roll. Här kan företag skapa sammanhang som blir meningsfulla för medarbetare och som skapar trivsel och långsiktighet i rekryteringen. Det påverkar också lokala ekonomier när demografin förändras och fler skattebetalare lever och handlar utanför storstäderna. Detta påverkar i sin tur kommuners samhällsplanering för att möta ett ökat behov av till exempel vård, skola och omsorg.





# KULTUR OCH TEKNIK

**WHAT:** World Economic Forum rapporterar att kontoret är en fortsatt viktig arena för framför allt unga personer för att bygga identitet och sociala relationer. Samtidigt växer utbudet av virtuella assistenter, AI-verktyg och andra typer av tekniska hjälpmedel som bidrar till att vi kan få arbetet gjort på kortare tid. I rekryteringssammanhang blir kulturfrågor allt viktigare och kultur, eller brist på den, har framkommit som en stor faktor i fenomenet "Quiet quitting".

**SO WHAT:** Företag behöver verkligen skärskåda vilken kultur man har på företaget, och följa upp vilka beteenden och aktiviteter som stödjer den. Kultur är inte något som sitter i väggarna, utan något som sitter i saker som görs dagligen, vilket därför påverkas av de fysiska utformningarna av arbetsplatsen. En mer flexibel arbetssituation och färre arbetade timmar bidrar båda till ett ökat välbefinnande, och större möjlighet till att skapa relationer till kollegor på arbetsplatsen. Med hjälp av AI och andra tekniska hjälpmedel kommer både innovation och produktivitet att kunna öka, vilket medför att företag behöver ta ställning till vilken riktning och kultur som arbetsplatsen ska stärka. Detta kan också leda till utveckling av tjänster och innovation, när tid och kapacitet frigörs av till exempel teknik. Den nya attraktiva och mer hållbara livsstil som nu håller på att växa fram, bidrar också till mer hållbara människor med ökat välbefinnande över tid.



# FLERA SORTERS KONTOR

Under de senaste åren har flera rapporter diskuterat vad kontoret kommer att ha för organisatorisk roll i en postpandemisk värld. Coworking har vuxit som bransch både i Sverige och internationellt, och förutspås att fortsätta växa när bolag söker flexibla lösningar med korta avtal. Många företag använder coworkingställen som små inkubatorer när de provar att etablera sig i nya städer. [Fallet T22 i Luleå](#) är ett bra exempel på hur en aktör kan skapa nya typer av samarbeten och leda till större dynamik i lokala näringslivet, helt enkelt genom att erbjuda en annan sorts yta för interaktion. Genom att skapa en mix av kontor, handel och bar/restaurang i samma kvarter, stärks både flöden i stadskärnan och den upplevda trivseln och tryggheten för människor som rör sig där.

# KONTORET SOM KULTURMAKARE

**WHAT:** I debatten kring kontorets framtid finns den underliggande tanken att framtidens kontor är något långt mer allomfattande än något som kan mätas i enbart kvadratmeter. Istället pratar man om kontoret som kulturbyggare eller arena för sociala relationer. Samtidigt rapporteras det om många som har nyanställda under pandemin, speciellt unga, som har svårt att komma in på sin nya arbetsplats när det mesta arbetet sker på distans redan från början.

**SO WHAT:** I skärningspunkten mellan dessa två tankar kan kontoret komma att ta en viktig roll för onboarding av nyanställda, både vad det gäller aktiviteter och design. Här finns det möjlighet för företag att ta position och säkra sin talang, eftersom studier visar att 69% av medarbetare är mer benägna att stanna upp till tre år på ett företag om de genomgått en väl genomtänkt onboarding och 58% av nyanställda som genomgått en strukturerad onboarding är mer benägna att stanna i organisationen efter tre år. Dock uppger en absolut majoritet (88%) av de nyanställda att onboarding-programmet varit undermåligt. Sammantaget visar detta att genomtänkt design av kontorslokaler, ändamålsenliga ytor som stödjer de aktiviteter som företaget önskar ska ske i lokalerna, har aldrig varit viktigare.



# LÄRANDE I ARBETET BLIR VIKTIGARE

**WHAT:** Under pandemin ökade vår konsumtion av onlinekurser dramatiskt - LinkedIn rapporterade 2022 att antalet LinkedIn Live-strömmar ökade med 437% jämfört med året innan och att 1 miljon timmar LinkedIn Learning-innehåll tittades på varje vecka. Begrepp som *Upskill* och *Reskill* har blivit centrala för företags utveckling, där kontoret har identifierats som en viktig plats för lärande och innovation. En annan utveckling är att samarbeten mellan näringsliv och universitet har kommit högre på agendan än tidigare, för att utöka möjligheterna till livslångt lärande.

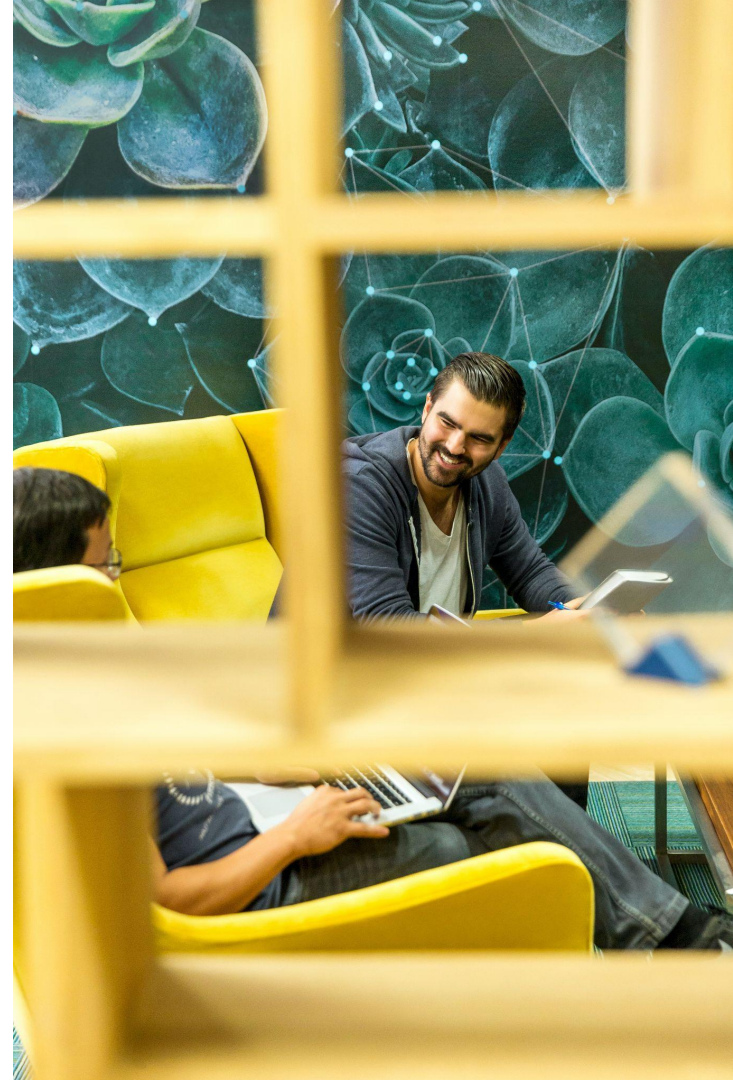
**SO WHAT:** Det här kan få implikationer för definition av både arbetstid och arbetsplats, och tillgång till utbildning inom en anställning ses alltmer som en stark fördel vid rekrytering. Ett företag som satsar på att kontinuerligt utbilda, både internt och externt, ökar chanserna att en medarbetare trivs och stannar längre. När det kommer till kontoret, så kan både coworking och andra näringslivssamarbeten också leda till en löpande kunskapsdelning, helt enkelt för att människor träffas i ett gemensamt sammanhang: kontoret.



# COWORKING SOM STARTPUNKT

**WHAT:** I en rykande färsk studie framkommer att coworkingställen runt om i Sverige fungerar som landningsplatser när företag som är baserade i storstäderna etablerar sig i nya städer, eftersom det är en kostnadseffektiv "plug-and-play"-lösning. Dock visar studier att detta ofta leder till att dessa företag kan rekrytera fler och ganska snart skaffa ett eget kontor i staden, vilket påverkar det lokala näringslivet och arbetsmarknaden i positiv riktning. Det finns också större företag, som till exempel Scania, som upplåter delar av sina egna kontorsytor till coworking för att kunna ta del av de innovationsstärkande effekter som kommer av att nya människor träffas och pratar.

**SO WHAT:** När folk flyttar och tar med sig jobbet, kan hubbar och coworking-aktörer komma att spela en betydande roll för introduktionen i det lokala samhället för nyinflyttade, samt fungera som en onboarding site för uppstart i en ny stad. Detta innebär på lite längre sikt att samarbetet mellan fastighetsägare och coworkingaktörer i en stad kan ge upphov till mer långsiktiga affärer, eftersom man kan utbyta erfarenheter kring vilka bolag som är i tillväxt, vilken typ av miljö och kultur de söker.



# KONTORET + KULTUREN = SANT

**WHAT:** När företag sätter visioner, mål och värderingar så finns det ibland ett glapp mellan teori och praktik - man säger en sak och gör en annan. Flera företag styr om sin kommunikation för att vara mer konkreta i vilka beteenden som förväntas och uppmuntras, kopplat till de kanske mer abstrakta värderingarna. I jakten på att vara "bäst" så behövs också ett arbete göras i varje företag för att klargöra vad "bästa arbetsplatsen" betyder för just dem - det är naturligtvis olika för alla.

**SO WHAT:** Detta kan innebära att kontorsytor kommer nyttjas som en ny typ av strategisk resurs i det kulturbyggande arbetet. Som har beskrivits ovan är arbetsplatsens utformning central för att skapa goda arbetssätt och vanor som i sin tur bygger kulturen. I detta har fastighetsägaren har större möjlighet att skapa kringtjänster till sitt erbjudande genom att skapa matchmaking mellan intresserade hyresgäster. Genom att sätta sig in i företags utmaningar och mål, kan man skraddarsy ett bättre erbjudande som kommer kunna passa den kultur som ett specifikt företag har - saker som avspeglas i både utformning, materialval och nyttjandegrad.

