



COWORKING-KONTOR, EN EXPONENTIELL TREND

FASTIGHETSÄGARNAS NYA VERKLIGHET



FASTIGHETSÄGARNA



MODELLEN FÖRÄNDRAS NÄR YTA BLIR TJÄNST

Den digitala utvecklingen påverkar inte bara fastigheternas tekniska utveckling, utan också fastighetsaffären. Digitaliseringen handlar om hur verksamheter förhåller sig till den snabba förändringen av teknik och kundbehov. På de flesta tjänsteföretag är arbetet inte längre knutet till en specifik arbetsplats – idag är vi mer beroende av en dator, wifi och vår telefon. Sedan kan vi sitta och utföra vårt arbete var som helst. Det här är fastighetsägarnas nya verklighet. Vilka blir konsekvenserna för fastighetsbranschen?

Digitaliseringens konsekvenser är dramatiska. Plötsligt tar nya aktörer plats i en bransch och slår ut äldre etablerade företag vars affärsmodeller blivit föråldrade. Utvecklingen går snabbt. Förvandlingen är ofta datadriven.

I den här rapporten från Fastighetsägarna Stockholm tittar vi närmare på coworking. Det är den affärsmodell där medlemskap ersätter hyreskontrakt och erbjuder flexibla lösningar för organisationer och företag som är i behov av kontorsarbetsplatser. Fastighetsägare behöver troligen använda "operatörer" eller "tjänsteaktörer" i sin affärsmodell för att hantera de snabba och föränderliga kundbehoven.

I min roll som Chief Digital Officer hos Fastighetsägarna Stockholm vill jag bidra med nya kunskaper för att medlemsföretagen ska ha ett bra underlag och kunna fatta strategiska beslut för framtiden. Jag är övertygad om att den här rapporten bidrar med värdefulla insikter, inspiration och idéer.

Utvecklingen inom arbetslivet, digitalisering och mobilitet

förändrar våra arbetsplatser och får konsekvenser för hur fastigheter används och hur kontor designas. När städerna förtätas ökar behovet av att använda befintliga ytor mer effektivt.

Dagens och morgondagens hyresgäster har en helt annan kravbild när det gäller arbetsplatsen än vad man hade för bara tio till tjugo år sedan. Hyresgästerna efterfrågar skraddarsyddna lösningar och möjligheter att snabbt kunna göra förändringar vad gäller ytbehov för att skala upp eller ner sitt engagemang. Hastigheten på förändringarna är svindlande. För att svara upp mot egna och andras behov måste fastighetsägarna skaffa kontroll över fastigheternas data och lära sig att analysera den för att kunna utveckla nya lösningar som svarar på hyresgästernas behov. Vår bransch måste samtidigt bygga snabbfotade kunskapsorganisationer som kan agera agilt, fånga nya affärsmöjligheter och undvika kostsamma misstag.

Jag vill att den här rapporten ska vara ett verktyg för fastighetsägare att ta ägarskap över utvecklingen och lägga grunden för långsiktigt lönsamma och hållbara företag. Coworking är inte ett hot mot fastighetsbranschen. Det är en möjlighet för företagen i vår bransch att utveckla sina affärsmodeller och skapa nya intäkter.

Christoffer Börjesson,
Chief digital officer, Fastighetsägarna Stockholm

COWORKING – ATT DELA PÅ KONTORSYTA

VAD ÄR COWORKING?

Coworking innebär att flera företag delar på en kontorsyta. Istället för hyreskontrakt tecknar företag medlemskap för att få tillgång till arbetsplatser. Idén med coworking växte ursprungligen fram som ett svar på det behov små företag, frilansare och start-ups har av billiga och flexibla arbetsplatser i centrala lägen i stora städer. Utvecklingen som sker i fastighetsbranschen är att yta går från att vara en produkt till att bli en tjänst, det leder i sin tur till allt kortare uthyrningar samt att det finns möjlighet att öka värdet genom att addera produkter och tjänster för att anpassa ytan.

En fördel med dessa miljöer är att de uppmuntrar till möten, samarbeten och kunskapsutbyten mellan personer från olika branscher och med olika bakgrund. Det ger medlemmarna möjlighet att ta hjälp av varandra och att snabbare finna lösningar, än om de skulle agera på egen hand.

Coworking-aktörer arrangerar även aktiviteter som föreläsningar eller after work, för att skapa mötesplatser och stimulera utbyten mellan medlemmar.

Till skillnad från ett traditionellt kontor behöver inte medlemmarna teckna långa hyreskontrakt med långa uppsägningstider. Det vanligaste är ett medlemskap på månadsbasis, men det finns även möjlighet att teckna dagspass hos vissa aktörer. Medlemskapet ger företaget tillgång till möblerade arbetsplatser dygnet runt samt trådlöst nätverk, kaffemaskin, skrivare och de sociala möten som beskrivs ovan. En medlem behöver alltså inte investera i anpassning av kontorsplatser, möbler och teknisk infrastruktur. Tiden ett företag behöver ägna åt praktiska frågor kopplade till kontoret minimeras. Samtidigt är det enkelt för ett företag att skala upp eller ner på storleken av medlemskapet, beroende på utvecklingen. Coworking skiljer sig även

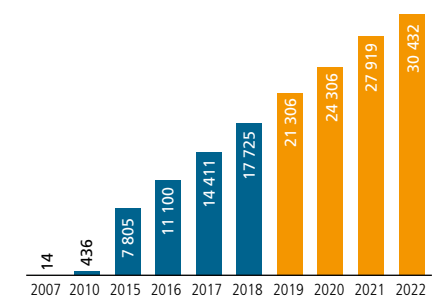
från de kontorshotell som finns idag där hyresgästen vanligtvis äger en fast plats och där kontrakten sträcker sig över längre tid.

En coworking-arbetsplats kan erbjuda ett eget, privat kontorsutrymme för det företag som önskar det. Men här finns framför allt flexibla lösningar med öppna kontorslandskap, lounges för mer avslappnade arbetsplatser och gemensamma ytor som lunch- och fikarum, samt bokningsbara mötesrum och rum för konferenser. Vanligt är även att coworking-aktören erbjuder en bemannad reception under kontorstid. Som medlem hos en större aktör får du ofta även tillgång till samtliga kontor som företaget tillhandahåller, vilket innebär ytterligare flexibilitet.

Konceptet är än så länge relativt ovanligt i Sverige, men är väl etablerat i exempelvis USA, Kina, Storbritannien och Tyskland.

COWORKING UR ETT INTERNATIONELLT PERSPEKTIV

ANTAL COWORKING KONTOR GLOBALT



Företaget WeWork är störst i världen inom coworking. Företaget startade 2010 med ett coworking-kontor på Manhattan i New York. Idag har företaget sammanlagt 253 olika arbetsplatser i 74 olika städer runt om i världen och växer snabbt. Företaget har kontor på sammanlagt över 1 miljon kvadratmeter och är värderat till 230 miljarder kronor.

Konceptet växer starkt. Globalt fanns det exempelvis 14 stycken coworking-arbetsplatser 2007, 2017 hade de vuxit till 17 725 stycken. År 2022 beräknas det finnas över 30 000 sådana kontor.

Den snabba tillväxttakten beror bland annat på mängden kapital som investeras i industrin. 2017 satsade bland annat Japanska Softbank 4,4 miljarder dollar i WeWork med fokus på WeWorks dotterföretag i Asien.

Utvecklingen i USA har även genomgått ett paradigmskifte där coworking-arbetsplatserna inte längre endast är intressanta för mindre företag och start-ups. Idag är de attraktiva framför allt för större företag som efterfrågar kreativa miljöer, flexibla kontor och möjlighet att rekrytera kvalificerade medarbetare. Ett exempel är Microsoft som 2016 gav 30 procent av sina anställda i New

York, tillgång till WeWork-kontor. 110 av Fortune 500-företagen har nu anställda som arbetar på en coworking-arbetsplats, för ett år sedan var de färre än 5. Idag arbetar nästan en tredjedel av företaget WeWorks 250 000 medlemmar på företag som har fler än 1 000 medarbetare.

London är den stad i Europa där utvecklingen går snabbast. Enligt Financial Times är amerikanska WeWork stadens näst största hyresgäst efter kommunen London.

Schweiziska International Workplace Group, IWG, äger de två stora coworking-aktörerna Regus och Spaces. Företaget expanderar i Indien och planerar att gå från dagens 110 kontor till 200 under en treårsperiod.



COWORKING UR ETT SVENSKT PERSPEKTIV

I Sverige är det i Stockholm det finns flest aktörer, men även i Göteborg och Malmö finns coworking-arbetsplatser. Helio, United Spaces, Regus, Conventum och Epicenter är bland de största företagen på marknaden. Dessutom har bland annat fastighetsägarna Vasakronan och Klöveren startat egna koncept inom kontorshotell. Enligt en uppskattning som tidningen Fastighetsvärlden har gjort hyr de största aktörerna sammanlagt över 180 000 kvadratmeter i Stockholm.

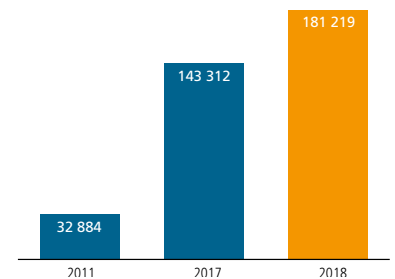
När yta förvandlas från produkt till tjänst går det inte längre att jämföra olika kvadratmeterpris. Det betyder att det inte bara är ytans läge som räknas, utan att tjänsteföringen av ytan har olika värden beroende på vad som ingår i ett erbjudande. Detta kan variera stort mellan olika coworking-aktörer. Ibland ingår det en kaffemaskin, andra erbjudanden innehåller möjlighet till kemtvätt, deltagande i seminarier och andra aktiviteter.

Helio i Stockholm var tidigt ute när de för 20 år sedan slog upp portarna till sina coworking-lokaler i en av Hötorgsskrapporna. Idag har Helio åtta kontor i Stockholm på sammanlagt 20 000 kvadratmeter. Företaget växer, 2017 ökade omsättningen med 47 procent och 2018 förväntas det omsätta över 100 miljoner kronor. Bland de över 500 medlemmarna återfinns GP Bullhound, Sonos, Brooklyn Brewery och ABB.

Epicenter startade med ett rivningskontrakt på 8 000 kvadratmeter i Stockholm 2015. Idag har företaget 4 000 medlemmar på 30 000 kvadratmeter på Mäster Samuelsgatan. Bland medlemmarna finns Skanska, Bird & Bird, SEB, Volvo Cars och Sandvik. I år öppnar Epicenter även ett kontor i Amsterdam samt mötesplatsen Gateway x Epicenter, i New York.

Företaget Tech Farm som bedriver verksamhet på Östermalm och i Gamla stan i Stockholm kombinerar coworking med coliving. På dagtid är fastigheterna

COWORKING-YTA I STOCKHOLM m²



arbetsplatser och på kvällstid förvandlas de till bostäder. Affärsidén är att använda principerna inom delningsekonomi för att använda ytan mer effektivt. Dubbla affärsmodeller skapar i praktiken marginaler som fastighetsbranschen tidigare inte sett.

Den internationella aktören United Spaces har tecknat avsiktsförklaring på 18 000 kvadratmeter ute vid Arlanda med Atrium Ljungberg, Elof Hansson och Swedavia som fastighetsägare. Man har redan ytor i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö.



VARFÖR VÄXER COWORKING?

En av orsakerna till att coworking växer som företeelse är förändringar på arbetsmarknaden där fasta anställningar ersätts av tillfälliga jobb som utförs av konsulter och frilansare. Utvecklingen kallas ibland för gig-ekonomi.

Anette Gustafsson är projektledare och förändringsledare inom arbetsplatsutveckling och digital transformation på Netsky Business Change. Hon har utvecklat arbetsplatser för bland andra SJ och Fortum.

– Coworking-trenden växer eftersom det möjliggör flexibelt arbete. Vi ser en ökning av frilansare inom alla områden, man vill vara sin egen chef. Samtidigt är kontoren och livsstilen utformade med människan i fokus, klubbmedlemskapet, att få vara en del av något, säger Anette Gustafsson.

Organisationspsykologen Jonas Mosskin tror att människors behov av gemenskap och sammanhang är en nyckel, och att mötesplatser blir allt viktigare i framtiden.

– Coworking kan vara ett komplement till det centrala kontoret och möjligheten att jobba hemifrån. Jag tycker mig se en sådan trend att behovet av flexibilitet ökar. De arbetsgivare som möter det på ett bra sätt får mer positiva och lojala medarbetare, säger Jonas Mosskin.

Maja-Stina Skarstedt på coliving-aktören Tech Farm tror att de flexibla kontoren blir en viktigare faktor när företagen ska kunna hitta kompetens i framtiden.

– Jag tror att det är helt avgörande för stora och små bolag som vill växa sig större, att attrahera rätt medarbetare. Och det gör man genom att ge dem friare tyglar, flexibla arbetsplatser och mer bestämmanderätt över sina liv, säger Maja-Stina Skarstedt.

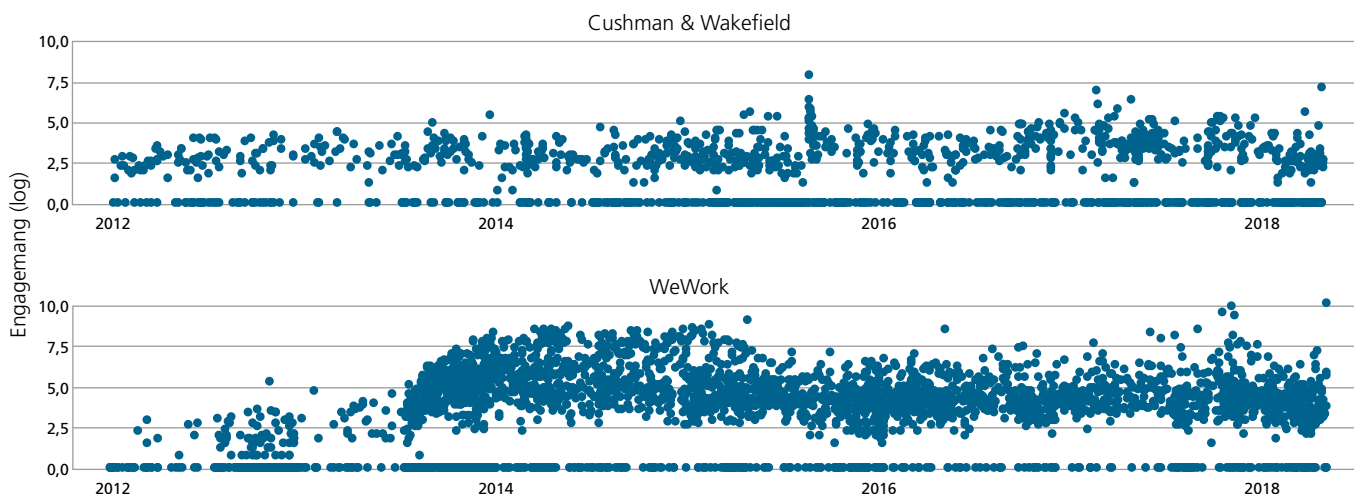
Patrik Åström på coworking-företaget Helio är inne på samma linje.

– Det är ont om talangfulla människor. Det påverkar vad företagen gör med sina kontor. Om alla vill jobba i staden, då kommer storföretagen att få svårt att locka talanger till stora kontor ute i förorten, säger Patrik Åström.

Millenniegenerationen, födda mellan 1980 och tidigt 2000-tal, beskrivs ofta som en grupp som söker arbetsgivare med ett tydligt syfte. I undersökningar svarar tre av fyra i åldersgruppen att en arbetsgivares sociala och miljömässiga engagemang avgör var de väljer att jobba. Det måste företag kunna spegla även i val av kontor och inredning.

För morgondagens medarbetare och företagare är inte en egen adress lika viktig som förr, det finns dessutom hållbarhetsaspekter på att dela resurser och fastigheter.

GENERERAT ENGAGEMANG PÅ FACEBOOK



HUR ARBETAR 700 MEDARBETARE SOM SAKNAR KONTOR?

Företaget Automatic ligger bland annat bakom WordPress.com som används för att hantera innehåll på webbplatser. Bolaget med säte i San Francisco har över 700 medarbetare i mer än 60 länder. Alla anställda väljer själva var de vill arbeta eftersom företaget inte har några kontor, modellen kallar de ”fully distributed”.

Ballio Chan arbetar som designer på Automatic. När han rekryterades skötte all kommunikation och alla intervjuer via det digitala samarbetsverktyget Slack och interna WordPress.com-bloggar.

– Jag hade aldrig något videomöte eller ens ett telefonsamtal med någon innan jag fick jobbet. Efter skontakt via Slack fick jag göra ett arbetsprov, något alla anställda får göra. De ville testa hur jag klarar av att arbeta på distans. Jag mötte aldrig någon från företaget under rekryteringsprocessen, berättar Ballio Chan.

Nyanställda medarbetare får ett bidrag från företaget för att bygga upp ett hemmakontor. Ballio Chan investerade i en ny dator, ny skärm och ett höj- och sänkbart bord. Automatic ger också sina anställda 250 dollar i månaden för att skaffa medlemskap i ett coworking-kontor.

– Vi kan välja en coworking-arbetsplats efter eget tycke och smak. Jag arbetar vanligtvis hemifrån, ibland från ett kafé. Många av mina kollegor går till WeWork eller något annat coworking-kontor, säger Ballio Chan.

Två gånger om året träffas Ballios team fysiskt för en veckas intensivt gemensamt arbete. En gång om året samlar Automatic dessutom alla 700 medarbetare, vilket ger de anställda chansen att träffa kollegorna ansikte mot ansikte.

– Att vi arbetar på distans från olika länder är en fördel för oss som har en global produkt. Alla team har medlemmar från olika delar av världen vilket gör att du får olika perspektiv på ett projekt, det blir inte så USA-centrerat, säger Ballio Chan.

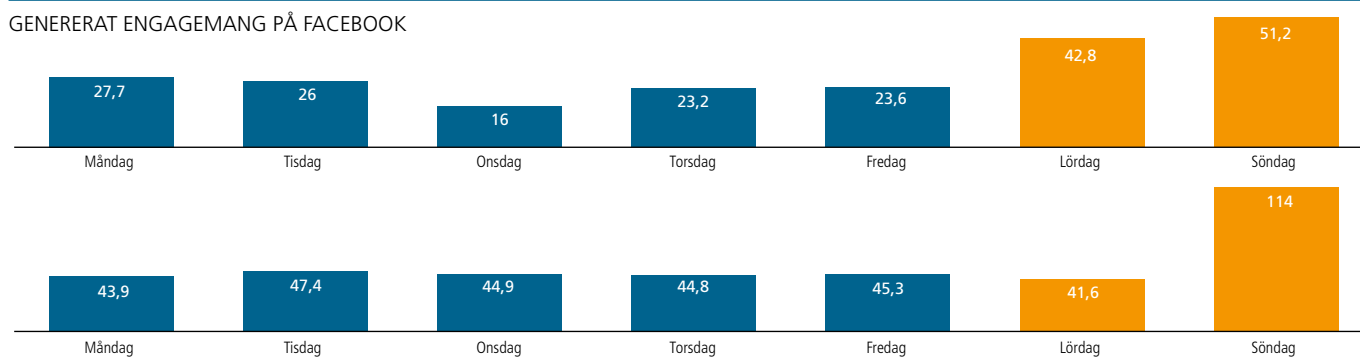
DATA DRIVER UTVECKLINGEN

En av förklaringarna till coworking-konceptets snabba utveckling är att aktörerna är datadrivna. De arbetar heller inte med hyresgäster utan med medlemmar, det betyder kortare uppsägningsperioder. Därför måste aktörerna förstå sina medlemmar för att kunna optimera deras trivsel på kontoret.

För att generera hög kundnöjdhet bygger WeWork varje kontor med ett servicedesigntänk och insikter från medlemmar och invånare i stadsdelen. När coworking-kontoret är igång så intervjuar de medlemmarna regelbundet om deras intressen, studerar hur olika rum används, och genomför studier för att kontinuerligt optimera kontoret, men även för att möta behov i form av nya tjänster och inspiration.

Vi har i den här studien genomfört en analys av ett antal företags sociala media-kanaler, både coworking-aktörer och andra företag i fastighetsbranschen. Vår undersökning visar tydligt att coworking-företag genererar ett högre engagemang hos sina följare. Om man tittar på grafen här bredvid så jämför vi coworking-giganten WeWork med den mer traditionella fastighetsägaren och kontorsuthyraren Cushman & Wakefield. WeWork genererar mer än fem gånger så högt engagemang jämfört med Cushman & Wakefield. Detta kan bero på WeWorks kundkännedom och att de med sina kundinsikter kan optimera innehåll i sociala kanaler som möter och engagerar medlemmarna. Om man tittar på grafen nedan är det intressant att coworking-aktörer som Epicenter och Norrscen Foundation genererar högst engagemang hos sina följare under helgen. Det kan antingen vara ett tecken på att medlemmarna arbetar under delar av helgen då de driver eget, eller för att aktörerna lyckats skapa en arbetsplats som medlemmarna vill gå tillbaka till på måndagen, och som därför också engagerar under helgen.

GENERERAT ENGAGEMANG PÅ FACEBOOK



INBLICK I COWORKING-BRANSCHEN

WEWORK VISAR VÄGEN

Wybo Wijnbergen är General Manager Northern Europe på WeWork. Han representerar det amerikanska företaget som befinner sig i kraftig tillväxt och etablerar nya coworking-arbetsplatser i Europa och resten av världen.

– Vi startade 2010 i New York för att lösa behov hos entreprenörer och unga nystartade företag. Idag står enmansföretag bara för cirka 5 procent av våra medlemmar, de flesta medlemmarna finns i spannet från mindre företag upp till Fortune 500-bolag, säger Wybo Wijnbergen.

WeWork har en stark närvaro i Europa och är idag etablerat i London, Manchester, Dublin, Paris, Amsterdam, Berlin, Frankfurt, Hamburg, Barcelona, Madrid och Warszawa.

Wybo är övertygad om att vi de närmaste tio åren kommer att få se fler initiativ som liknar WeWork, som för samman människor, skapar mångfunktionella platser och bidrar till tätare städer.

– Det handlar om att skapa olika miljöer, där det finns något för alla, hela tiden. Gemensamma ytor med liv och rörelse, privata rum, telefonhytter, konferensutrymmen och tysta arbetsplatser. säger Wybo Wijnbergen.

WeWork tar även initiativ vid sidan att bara erbjuda arbetsplatser. I New York startade företaget Flatiron Coding School som är en 24-veckors intensivkurs för utvecklare. Den ska WeWork nu rulla ut även i London.

– Det är ett sätt för oss att hjälpa våra medlemmar att lösa en utmaning som de har, till exempel bristen på utvecklare. Många av utvecklarna har jobb innan utbildningen är klar, säger Wybo Wijnbergen.

Den metod som WeWork använder för att skapa kreativa och attraktiva miljöer väcker även uppmärksamhet utanför näringslivet. Exempelvis planerar WeWork att starta en egen skola, WeGrow, som skiljer sig från traditionella skolor genom att uppmuntra entreprenörsanda genom samarbeten med WeWorks medlemmar.

I arbetet med rapporten fick vi bland annat möjligheten att träffa representanter för WeWork. Med deras tillväxt i Europas största städer och med tanke på bland annat Stockholms starka tech-industri så bör fastighetsägare förutsätta att WeWork kommer till Sverige och fundera på vad det kan innebära för möjligheter. De letar oftast lokaler i CBD, nära kollektivtrafikshubbar med lokaler mellan 3000 - 5000 kvadratmeter.

FULLT HUS HOS HELIO

Patrik Åström är VD på coworking-företaget Helio, tidigare Summit. Företaget har idag över 500 medlemmar på 8 kontor. Nu letar företaget nya fastigheter eftersom de inte har plats för fler medlemmar.

– Värdet vi tillför våra medlemmar är gemenskap, händelser och attraktion. Den viktigaste servicen är tillgång till andra medlemmar, samarbete och lärdom. Vi bygger gemenskap med aktiviteter som Learn at Lunch, inspirationsföreläsningar, medlemsfrukost och medlemsträning, förklarar Patrik Åström.

Fastighetsägarnas stora utmaning med coworking, menar Åström, är vem ska de skriva kontrakt med? Vad finns det för garantier om allting faller?

Idag är 3 procent av kontorsytan i Stockholm coworking. Det är en liten del av utbudet. Vanligt är att coworking-aktörer har partnerskap med fastighetsägare för att öka attraktionskraft och nyttjandegrad. Internationellt förekommer managementkontrakt likt hotellbranschens. En annan internationell trend är att coworking-bolag går ihop med fonder och köper fastigheter.

– Fördelarna med coworking är att det är roligare, händer mer, man lär sig mer, träffar fler intressanta människor, slipper ägna tid åt kaffemaskinen. Det finns ett större utbud av grejer som gör livet på kontoret lättare, säger Patrik Åström.





Tidigare har det varit en statusstämpel att ha en egen pampig ingång på en egen adress. Det är inte lika intressant idag, enligt de flesta vi talat med. Banker och advokatbyråer har flyttat in och är intresserade av vad coworking-ytor kan erbjuda. Det centrala läget är fortfarande viktigt, men inte det isolerade kontoret.

När fler vill sitta centralt i städerna måste fastigheterna utnyttjas smartare.

– *Traditionella aktivitetsbaserade kontor kan ha 12 kvadratmeter per person. På Helio tittar vi på 5 kvadratmeter per person genom att fela ytan smartare. Dessutom skapar vi ett värde på ytor som normalt inte benämns som lokalarea (LOA), som exempelvis hisshallar och korridorer. Det skapar en differens mellan bruttoarea (BTA) och lokalarea (LOA), förklarar Patrik Åström.*

När fler stora bolag, banker och advokatkontor söker sig till coworking-kontor, ökar kraven på säkerhet. Helio skapar därför olika nivåer av säkerhet på kontoren.

– *Vi har en publik yta närmast gatan. Ju längre in du kommer desto mer stängt är det. I din privata studio har du samma säkerhet som på vilket kontor som helst. Vi jobbar med kameror och läs- och larmsystem. Vi har till exempel riskkapitalbolag som medlemmar, de ställer krav på en hög sekretess, säger Patrik Åström.*

FRAMGÅNGSRIKA FASTIGHETS-ÄGARE BLIR TJÄNSTELEVERANTÖRER

Emil Söhr är affärsutvecklare på AMF Fastigheter som bland annat var med och startade Epicenter.

– *Jag gissar att de fastighetsägare som på bästa sätt adderar mervärden riktade till de individer som idag utgör fastighetsägarnas kunder, främst genom olika typer av tjänster, är de som kommer att röna mest framgång. Framför allt om efterfrågan på kvadratmeter minskar, säger Emil Söhr.*

– *Framgångsreceptet är att kunna förstå kundernas anställda och skraddarsy tjänster till dem, säger Emil Söhr.*

Emil Söhr tror att fler stora fastighetsägare kommer att hyra ut till coworking-aktörer i framtiden. Dessutom är han övertygad om att vi får se fler kontor utanför innerstaden.

– *Kanske i Söderort. Om ett bolag som Tele2 i Kista ska fortsätta att vara relevanta och attrahera talanger, måste de kunna erbjuda satelliter för att addera värde. Fler företag kommer sannolikt att använda coworking-satelliter i förorten nära medarbetarnas hem, säger Emil Söhr.*

ATT VÄXA I ETT COWORKING-KONTOR

I Tillväxtverkets rapport från 2017 om företagens villkor och verklighet så framgår det att just brist på arbetskraft och arbetsyta är två av de största hindren för företag i Sverige att växa. För små- och medelstora företag är bristande tillgång till lämplig arbetskraft det största hindret för tillväxt. Kontorsyta är en annan utmaning, cirka 10 procent av svenska företag ser idag bristande kapacitet i nuvarande lokaler som ett stort hinder för tillväxt.

De här två hindren är något som coworking-kontor till viss del kan vara svaret på. Dels så ger coworking-kontor tillgång till ett nätverk av människor som konsulter, soloentreprenörer och frilansare. Det hjälper företag att kunna plocka in rätt kompetens för bland annat projektanställningar för att hålla uppe momentum. Det möjliggör även för företag att kunna växa inom nuvarande kontorslokaler genom att endast behöva teckna nya medlemskap för nyanställda. För snabbt växande företag gör detta även att företag slipper att ständigt leta och flytta till nya kontor.

Att coworking ger tillgång till mindre företag och entreprenörer är något som många av de stora företagen ser som en stor fördel. Anette Gustafsson från Netsky tror att dubbelsidiga mentorskap kommer att öka i betydelse i framtiden, det betyder att yngre lär sig av äldre inom företag men också tvärtom, där äldre lär sig av yngre, för att hålla hela företags kompetens aktuell. Men det krävs även dubbelsidiga mentorskap mellan större och mindre företag, något coworking-kontor möjliggör. Även Emil Söhr från AMF Fastigheter är inne på detta.

– Förändringen som jag ser är att det inte längre är små företag som strävar efter att efterlikna, växa och slutligen bli ett stort företag. Större företag studerar nu små företag, och försöker lära sig att integrera arbetsprocesser och arbetssätt för att kunna attrahera unga talanger. Kunskapsdelning och -överföring går åt bägge håll, säger Emil Söhr.

Fördelarna med coworking för småföretag som vill växa är flera, och detta speglar även verkligheten, till exempel har förstagångs-entreprenörer och nya företag en större chans att överleva på ett WeWork kontor än i ett vanligt kontor. I USA så har startups på WeWork en 12 procent högre chans att överleva de första tre åren, enligt WeWorks egna uppgifter.

Däremot blir utmaningarna för mindre bolag som skalar upp sin verksamhet att skapa strukturkapital i form av mallar och rutiner, likt Automatic. Ibland kan detta yttra sig i behov av ett fast huvudkontor och ibland går detta att lösa genom coworking-ytor. Å andra sidan kan det löna sig för storbolag att tänka tvärtom, att då skala över till coworking ytor för att skapa kreativitet.





12%

**högre chans att överleva
som företag de första tre åren**

DÄRFÖR ÄR COWORKING HÄR FÖR ATT STANNA

Coworking-trenden har vuxit fram under en nästan konstant ekonomisk uppgång och fått kritik för att den endast fungerar just då när det finns goda förutsättningar att starta företag. Man menar att det är den fortsatta volymökningen av startups som fortsatt fylla på coworking-kontoren. Coworking-trenden har idag däremot förändrats och som tidigare nämnts är exempelvis bara 5 procent av WeWorks medlemmar soloentreprenörer. Detta skifte i trenden där de medelstora och stora företagen istället driver den stora tillväxten är det som ligger till grund för den acceleration vi sett de senaste åren.

Om vi skulle se en sättning i ekonomin så skapar coworking-kontor fler fördelar än nackdelar för företag.

– En finansiell kris eller ekonomisk sättning betyder att företag vill ha färre långtidskontrakt och mer flexibilitet. Många kontor idag är bara 60-70 procent fyllda, hos WeWork betalar företagen för varje anställd, så du utnyttjar resurserna mer effektivt, förklarar Wybo Wijberger från WeWork.

Ekonomisk tillväxt leder till att fler företag växer, då är fördelen med coworking att det är lätt att skala upp, i en ekonomisk sättning blir den tvärtom, då gör coworking-kontor det lättare för företag att skala ner.

Effektivitetsomställningen handlar om att utnyttjandet av fastigheter måste stiga genom mer flexibla och effektiva uthyrningsmodeller som coworking och coliving. Enligt en global undersökning av JLL så är nyttjandegraden för ett kontor idag mellan 60-70 procent mellan 08.00-17.00, efter 17.00 är den nästan 0 procent. Samtidigt är kontorsvakansen i Stockholm bara 3 procent, lägre än någonsin tidigare, vilket gjort att det numera pratas lika mycket om kontorsbristen som om bostadsbristen.

Det är i effektivitetsomställningen som fler ser fastighetsbranschens framtida tillväxt, att uppnå förbättrade intäkter per fastighet genom att använda ytan mer effektivt. Det är ur detta som erbjudanden som coworking, coliving och bokaler vuxit ur, och därför som coworking kommer att fortsätta att fungera i såväl en uppgång som nedgång på den finansiella marknaden. Därför kan coworking-aktörer möjliggöra högre intäkter i nuvarande byggnadsbestånd genom att med en flexibel lösning höja den effektiva användningen av ytan.

– För oss handlar det inte om effektivitet, det handlar om att skapa gemenskap och utbyte. Fastighetsägarna är hårdvaran, vi bidrar med mjukvara i form av ett inspirerande och interaktivt community, säger Wybo Wijberger från WeWork.

SLUTSATSER & REKOMMENDATIONER

Marknaden är idag mer internationell tack vare globaliseringen och urbaniseringen med dess befolkningsförtätning påverkar vårt resursutnyttjande i städerna. Tillsammans med digitaliseringens påverkan på den snabba utvecklingen av nya kundbehov bidrar dessa större trender till att vi ställer helt nya krav på våra arbetsplatser, som idag kan bestå av att jag bara tar med mig min dator till ett kafé med wifi till att nästa sitta tillsammans med kollegor i en konferenslokal.

VÅR RESEARCH OCH VÅRA INTERVJUER LEDER FRAM TILL FÖLJANDE SLUTSATSER:

1. Alla kontorslokaler kommer inte att vara coworking-arbetsplatser
2. Alla verksamheter kommer inte att sitta på coworking-arbetsplatser
3. En del verksamheter kommer att sitta helt på coworking-arbetsplatser
4. En del verksamheter kommer ha egna kontor och en del i coworking-arbetsplatser

Coworking-erbjudandet är precis som att gå till gymmet och träna idag – det finns olika inriktningar som passar olika individers, verksamheters eller avdelningars behov vid olika tidpunkter. Trenden visar att coworking-ytor ökar och därför bör fastighetsägare ha en strategi för detta.

HUR SKA FASTIGHETSÄGARE ANVÄNDA RAPPORTEN?

Med rapporten hoppas vi att du fått nya insikter av att coworking kommer att påverka fastighetsaffären. Fastighetsägare måste fundera på om de ska bli ”plattformbolag” och integrera ”operatörer” eller ”tjänsteaktörer” i sin affärsmodell för att hantera de snabba kundbehoven. Eller om man ska fortsätta att hyra ut sin yta och fastighet precis som tidigare.

Vilken typ av affärsmodell är den bästa? Den man har idag med handeln som ofta är intäktsbaserad eller den med hotell med intäktsbaserad och/eller fast hyra till den med lokaler som enbart har fast hyra. Eller är det andra typer av affärsmodeller som kan eller borde skapas?

FÖRETAGSKULTUREN – EN FRÅGA FÖR FASTIGHETSÄGAREN?

I alla intervjuer vi genomfört lyfter personerna betydelsen av företagskulturen. Etablerade bolag pratar om risken att tappa kulturen samtidigt som några nämner att en tung och något bakåtlutad företagskultur till exempel saknar innovation eller inspiration och ibland kan gynnas av coworking. Nystartade företag under tillväxt pratar om att det är svårt att behålla kulturen när man växer och snarare behöver rutinerna och mallarna från större bolag för att kunna skala upp.

Grunden handlar om att skapa en känsla av kontroll och inflytande från hyresgästerna och medlemmarna. Toleransnivåerna är lägre när man är ”gäst” eller ”medlem” än när man har sin egen lokal. Plötsligt underkastar man sig en viss kultur i ett medlemscommunity med satta spelregler och värderingar.

Den stora frågan är om detta är en fråga som fastighetsägare ska engagera sig i? Eller är det coworking-operatören eller företagen som är medlemmar som ska leda utvecklingen?



KÄLLOR

Coworking ur ett internationellt perspektiv

1. WeWork (2018), *Economic Impact Report*
2. Fastighetsägarna (2018), *Globala jättar siktar på Sverige*
3. GCUC (2017), *2018 Global Coworking Forecast*
4. India Times (2016), *Microsoft, Dell, Salesforce start buying into WeWork office*
5. The Hindu Business Line (2018), *International Workplace Group to double co-working office space footprint in India*

Coworking ur ett svenskt perspektiv

1. Fastighetsägarna (2018), *Coworking slukar allt mer yta*
2. Helioworks.se
3. Epicenterstockholm.com
4. Breakit (2018), *Epicenter Öppnar i Amsterdam i Maj*
5. DI Digital (2018), *Epicenter tar klivet över Atlanten - ska hjälpa startups expandera*

Hur arbetar 700 medarbetare som saknar kontor?

1. Quartz at Work (2018), *The Creator of Wordpress Shares his Secret to Running the Ultimate Remote Workplace*

Data driver utvecklingen

1. WeWork Facebooksida
2. Cushman & Wakefield Facebooksida
3. Norrskén Foundation Facebooksida
4. Epicenter Facebooksida

WeWork visar vägen

1. WeWork.com

Att växa i ett coworking-kontor

1. Tillväxtverket (2017), *Företagens villkor och verklighet 2017*
2. WeWork (2018), *Economic Impact Report*

Därför är coworking här för att stanna

1. JLL (2017), *Occupancy Planning Annual Report*

