

RAPPORT


FASTIGHETSÄGARNA

Framtiden för flexibla kontorslösningar




FASTIGHETSÄGARNA



Coworking fortsätter att växa kraftigt

Coworking har sedan det började dyka upp i Sverige för runt ett decennium sedan gjort en otrolig tillväxtresa. Trots den senaste tidens minst sagt skakiga marknadsförhållanden så ser tillväxten ändå ut att hålla i sig.

Ser man till den faktiska utvecklingen av coworking-kontor i Stockholm så är det tydligt att marknaden fortfarande är på stark tillväxt. Efter sommaren 2020 uppgår den totala coworking-ytan i Stockholm till strax över 315 000 m². Jämfört med vår senaste sammanställning från 2018, då Stockholm hade strax över 181 000 m² coworking-yta, så motsvarar det en ökning om nästan 75%, eller en årlig tillväxttakt om 32%.

Den totala ytan har nästan tiofaldigats sedan 2011, och inget ser ut att kunna stoppa tillväxten. Mellan 2017 och 2018 växte den totala ytan med 26.5%, att jämföra med de senaste två årens årliga tillväxt om 32%. Att tillväxten fortfarande tilltar från så pass höga nivåer som vi ser idag är imponerande, och visar på att vi förmodligen kommer att få se långt mer coworking-yta i framtiden än vad vi gör idag.

Tillväxten på marknaden drivs av såväl nya som tidigare befintliga aktörer. Ser man till de 20 största aktörerna¹ så har de under det senaste året utökat sina totala coworking-tytor med nästan 40 000 m², eller runt 18%. Tillsammans har de idag 265 000 m² coworking-yta, och utgör därmed mer än fyra femtedelar (84%) av Stockholms totala bestånd. Att de stora och etablerade aktörerna fortsätter att expandera så pass mycket är ett tecken på att de både varit framgångsrika i att hyra ut och få ekonomi i de tytor som förvärvats. Det indikerar även att de ser positivt på coworkings utveckling i Stockholm framöver. Samtidigt som de befintliga aktörerna har expanderat så har även nykomlingar tagit allt större andelar. På listan över de 20 största aktörerna har det på bara ett år skett stora förändringar, nästan en tredjedel av företagen som tidigare fanns i topp 20 har i år ramlat ur. Detta visar att detta är en tillväxtmarknad med stor omsättning av aktörer.

I och med att coworking fortsätter att expandera i Stockholm så står konceptet nu för över 5% av den totala kontorsytan², vilket är i nivå med städer som

Amsterdam och London³ som tidigare haft störst andel coworking yta i Europa.

32%

Årlig tillväxttakt av coworking-yta i Stockholm

84%

av all coworking yta i Stockholm drivs av de 20 största aktörerna

¹ Per 17 Juli 2019, Sammanställning av Fastighetsnytt

² <https://fastighetstidningen.se/delade-tytor-delade-meningar/>

³ <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/insights/european-coworking-hotspot-index>

2017 släppte vi på Fastighetsägarna Stockholm rapporten "Fastighetsägarnas nya verklighet | Coworking-kontor, en exponentiell trend". I rapporten tittade vi närmare på utvecklingen i Stockholm samt vilka konsekvenser det inneburit för hur fastigheter används och för design av kontor. I sviterna av den rådande pandemin har det runt om i världen spekulerats friskt i hur den kan komma att påverka marknaden för kontorsfastigheter, med en rad slutsatser i frågan. Det spås så gott som dagligen i hur "Det nya normala" kommer att se ut samt hur återhämtningen kan komma att utveckla sig, ofta med helt olika slutsatser. Detta gör att det är viktigare än någonsin att hålla koll på förändringar i omvärlden samt hur man ska agera på dessa.

Syftet med den här rapporten är att ge en överblick av hur marknaden för flexibla kontorslösningar, såsom coworking, påverkats i Stockholm, och hur aktörerna på marknaden ser på framtiden. Med rapporten hoppas vi erbjuda en bättre förståelse för hur den faktiska utvecklingen ser ut, bortom spekulationer.

Med en bättre förståelse för marknadens utveckling för såväl lokala som internationella aktörer hoppas vi bidra till att såväl tjänsteutveckling som kontorsomställningen följer efterfrågan. För fastighetsägare och coworking-operatörer blir det avgörande att ställa om och anpassa sig snabbt för att möta en ökande och föränderlig efterfrågan.

I takt med att allt fler fått upp ögonen för flexibla kontorslösningar så har efterfrågan både ökat och breddats i form av nya typer av avtal och tjänster. Detta är något som både ställer

krav, men också öppnar upp för många intressanta nya möjligheter. För fastighetsägare och coworking-operatörer innebär det dels en möjlighet att bredda sin affär, men också nya möjlighet till nya affärsmodeller bortom yta på långa kontrakt.

Den tillväxt vi just nu ser på marknaden tyder på en ljus och spännande framtid för flexibla kontorslösningar. Tillväxten har varit stark även under pandemin, och de aktörer som finns på marknaden har generellt sett en positiv bild på utvecklingen framåt. Pandemin har inte direkt påverkat den faktiska utvecklingen av coworkingmarknaden, utan utvecklingen har följt den tidigare trenden. Det som pandemin huvudsakligen har fört med sig är en förändring i hur företag ser på och resonerar kring sina kontorsbehov. Aktörer på marknaden ser redan idag hur detta påverkar diskussioner och efterfrågan bland sina kunder. I takt med att allt fler frigörs från sina tidigare hyreskontrakt förväntas också denna förändrade syn på kontor leda till ökad efterfrågan för nya kontorslösningar.

Trots de imponerande tillväxtsiffrorna är det samtidigt viktigt att ha i åtanke att tillväxten sker från låga nivåer, och att det inom en överskådlig framtid fortfarande kommer att vara den traditionella hyresaffären som är den huvudsakliga. Med det sagt så ser vi en spännande framtid för flexibla kontorslösningar och hoppas att ni kommer att få intressanta insikter när ni läser rapporten.

Christoffer Börjesson,
Chiefdigital officer, Fastighetsägarna Stockholm



Fastighetsägarnas vägval

Idag drivs endast runt 10% av Stockholms coworking-yta av fastighetsägarna själva (eller deras dotterbolag). Trots att fastighetsägarna är de som sitter på den underliggande tillgången pekar detta tydligt på att de operatörer som driver den övervägande majoriteten av all coworking yta varit snabbare på att se värdet i affärsmodellen, eller åtminstone agera på den. I ljuset av den starka tillväxten och stora framtidstron så bör man nu ställa sig frågan om fastighetsägare gjort

ett aktivt val att avvakta, eller om de nu ovetandes är på väg att bli ifrånsprungna av operatörerna. Även om fastighetsägare alltid kan välja att ställa om delar av sitt bestånd till coworking-yta så bör de redan nu fundera kring valet mellan att driva i egen regi eller förlita sig på operatörer. Ju längre tiden går och ju mognare marknaden blir, desto svårare kommer fastighetsägarna få att konkurrera med de etablerade operatörerna som då sitter på både kundstock och varumärke.

10%

av all coworking-yta drivs av fastighetsägare

Varför tillväxten inom coworking stått opåverkad genom pandemin

Utöver det befintliga beståndet så finns det pågående projekt/planer om ytterligare 14 600 m² coworking-yta i Stockholm. Att det mitt under den rådande pandemin fortfarande finns så stora och konkreta planer på expansion är ett styrkebesked från branschen. Än mer imponerande blir det om hänsyn också tas till att ledtiden är relativt kort i denna typ av projekt. De allra flesta nya coworking ytor inhyses i tidigare befintliga fastighetsbestånd så går ofta inte längre än ett par månader från beslut till inflytt. Nästan alla pågående projekt förväntas därför färdigställas under hösten

Varför har då coworking kunnat fortsätta växa under rådande förhållanden, och varför operatörerna vågat fortsätta sin expansion? För att förstå detta bättre behöver man förstå hur kunderna till såväl den traditionella hyreskontorsaffären som coworking-kontor hanterat pandemin och agerat under denna. Kunder har på individuell nivå självklart drabbats och agerat väldigt olika, men ser man till den generella bilden som ges av fastighetsägare och coworkingoperatörer finns en tydlig röd tråd..



14 600

m² ytterligare coworking-yta under utveckling i Stockholm

Kontorskundernas reaktioner på pandemin

När pandemin slog till med full kraft i slutet på mars uppstod en kraftig för-lamning på marknaden. Få nya besluts fattades. De som ändå tvingades fundera över sin kontorsituation kände att fram-tiden var för osäker för att fatta några avgörande beslut. Anmärkningsvärt är att handlingsförslagen inte enbart verkar ha påverkat nya kontraktsskrivningar, utan även antalet uppsägningar under

perioden verkar ha varit lågt. Den första vågen av handlingsförslagen varade inte speciellt länge, och redan fram emot slutet på maj kunde en viss förändring i kundernas inställning och beteende skymtas.

Fram mot sensvåren i maj när den initiala chocken lagt sig började de med den mest akuta situationen att se över sina

behov och fatta beslut kring framtiden. Detta både i den traditionella hyresaf-fären och inom coworking. Även om viss rörelse påbörjade så uppstod den riktigt stora förändringen framåt sensvåren inte primärt i transaktionerna, utan i hur diskussionerna med kunderna såg ut.

Ny syn på vad flexibla kontor innebär – ett breddat erbjudande

I takt med att kunddialogerna om flexibla kontorslösningar blivit allt vanligare så har fastighetsägarna och operatörerna tvingats utveckla sina tjänsteerbjudanden. Tidigare så har det funnits en tydlig upp-delning mellan den traditionella hyresaf-fären och rena coworking-kontor. Små- eller enmansföretag har valt coworking, alla andra har valt traditionella kontor. När allt fler större företag börjat intressera

sig för flexibla lösningar så har en gråzon mellan de två tidigare uppläggen upp-stått. Där utformas tjänsteerbjudanden för att möta kundernas behov. Till följd av detta uppger nu flertalet fastighetsaktö-rer att de intensifierat sitt affärsutveck-lingsarbete genom att ta fram nya typer av erbjudanden för att möta nya kund-behov. Det är dock i dagsläget inte helt fastställt hur dessa kommer att se ut.

Alla pratar flexibilitet

Flexibilitet och olika nya typer av kon-torslösningar har länge varit på tapeten i branschen, men det stora skiftet har ännu inte skett. Nu verkar dock en för-ändring börja ske, efter sommaren har flertalet aktörer inom kontorsmarknaden märkt ett helt annat tonläge i diskussio-nerna med sina kunder. Från att ha varit spekulativa diskussioner om en avlägsen framtid märks nu en mer konkret ton i diskussionerna kring behoven av flexibi-litet. Värt att notera i dessa diskussioner är också att de förekommer hos företag i alla möjliga storlekar och i nästan alla typer av branscher.

“Vi märker framförallt att allt fler storföretag som tidigare främst tittat på traditionella kontor nu börjar diskutera och efterfråga en större flexibilitet i sitt kontorsbestånd”

– Yvonne Sörensen Björud,
United Spaces

Givet det rådande marknadsläget i kom-bination med hur trögörslig marknaden för hyreskontor traditionellt har varit så har några större konkreta förändringar ännu inte skett. Trots detta så uppger flera aktörer att de redan nu börjat ta det intresse som kunderna visar på allvar. Baserat på detta börjar man nu förbereda och positionera sig inför den förändring de ser komma inom kort.

“Vi märker en tydlig skillnad i diskussionerna med våra kunder. När de börjar efterfråga nya typer av lösningar så ligger det både i vårt intresse och ansvar att fundera kring hur vi kan erbjuda kunderna det de efterfrågar på bästa sätt”

– Thomas Jonasson,
Profi Fastigheter



Behovet av ett samlingsbegrepp för flexibla kontorslösningar

Tidigare har beskrivningar av coworking handlat om ett unikt koncept med delade ytor och delade resurser. När erbjudanden som finns på marknaden börjar divergera från denna kategoriska beskrivning finns all anledning att också nyansera begreppen. Det blir avgörande för tjänsteutvecklingen att hitta sätt att diskutera nya former av lösningar, koncept och erbjudanden, utan att fastna i de gamla hjulspåren om coworking och traditionella kontor.

Att både erbjudanden och begrepp breddas får också konsekvenser för så väl diskussion som uppföljning och beskrivningen av de skeenden vi ser på marknaden. Denna sammanställning kanske är den sista som utgår från begreppet "coworking", när det som egentligen avses är hur stor andel av den totala marknaden den icke-traditionella kontorsaffären hunnit ta. Kontorsmarknaden står just nu inför en spännande utveckling. Begreppen inom området bör utvecklas och breddas, och det är nu upp till branschen att slå fast hur man kategoriserar de nya erbjudanden som är under utveckling.

“Vi har redan innan pandemin jobbat tillsammans med våra kunder utifrån det vi kallar ”Skräddarsytt”, där vi lyssnar in behoven, guidar till lösningar och försöker möta kundernas behov på bästa sätt. Att lägga fokus på dialogen, och skapa en förståelse för hur kundens digitala, sociala och fysiska miljö kan flätas samman på bästa möjliga sätt är något vi kommer lägga ännu mer fokus på framåt.”

– Anna Kullendorff,
Humlegården

Pressade hotell skapar ytterligare dynamik

Hotellnäringen har i sviterna av pandemin tappat enorma andelar av sin affärsverksamhet, med stora vakanser som resultat. I ett försök att täcka upp förlusterna och hitta nya sätt att utnyttja de ytor de besitter har flertalet hotell i Stockholm vänt blickarna mot kontorsmarknaden. Många hotell, stora kedjor som mindre boutique-hotell, har börjat

erbjuda arbetsytor och kontor i olika former. Med erbjudanden som sträcker sig från klassiska lobby-platser till mer välanpassade kontorsplatser så riktar de sig både mot privatpersoner och företag som söker nya arbetsytor. Hotellnäringens enorma fastighetsbestånd gör att det går att hitta arbetsplatser på hotell nästan var som helst i Stockholm.

Detta adderar ytterligare en dimension till den nya konkurrenssituationen inom coworking och flexibla kontorslösningar, när helt nya aktörer från andra områden ger sig in på marknaden. För individerna är det positivt att utbudet ökar, men det kan göra det svårare för de coworking-aktörer som nu projekterar för utbyggnad att fylla sina bestånd.

Ljusa framtidsutsikter i branschen

Efter den turbulenta våren och traditionensligt stillastående sommaren börjar fastighetsägarna nu se en ljusning i tunneln. Även om de vi talat med inom branschen ännu inte ser fullt återhämtade nivåer finns det en stark framtidstro. Volymerna har inom både den traditionella affären och coworking börjat återhämta sig något, men konsensus inom branschen är att återhämtningen

kommer ske gradvis under hösten. Fram mot början på 2021 kan förvänta oss att vara tillbaka på normala nivåer som det ser ut just nu. Det verkar också finnas en förväntan på en större rörlighet framöver i takt med att de kontrakter som hyresgäster just nu sitter uppbundna i löper ut, där kunderna förväntas leta mer flexibla lösningar snarare än att förlänga befintliga kontrakt.

Vad betyder den starka tillväxten inom coworking?

Paradigmskiftet är här

Det paradigmskifte mot flexibla kontorslösningar som så länge diskuterats i branschen verkar till slut ha anlänt. Att coworking fortsatt växa i den takt det gjorts genom pandemin, i kombination med att det fortfarande finns projekt under utveckling talar ett tydligt språk. Fastighetsägarna och operatörerna inom coworking driver inte tillväxten utifrån en befintlig efterfrågan, utan för att de ser att kunderna ser värdet i flexibiliteten. Detta är något man väntar sig att kunderna kommer agera på när marknaden väl tar fart igen.

Coworking blir flexibilitet

Mycket av tillväxten och den förväntade efterfrågan drivs av att nya typer och framförallt större företag inte bara fått upp ögonen för flexibiliteten, utan även uttryckt konkret intresse. Tillväxten vi ser är ett direkt resultat av just denna typ av företags intresse, då ett rent coworking-upplägg förmodligen inte är det som lockar. Vi kommer få se en mängd nya erbjudanden och lösningar inom området flexibla kontor framöver, bortom de coworking lösningar som erbjuds idag.

Ökad differentiering mellan aktörerna

Som en följd av att nya erbjudanden uppstår och tjänsteutbudet inom kontorsmarknaden breddas uppstår en unik möjlighet för aktörer inom branschen att differentiera sig. Med olika service-nivåer, serviceerbjudanden och typer av koncept kan de nu konkurrera inom nya dimensioner bortom läge och pris, vilket länge varit de huvudsakliga konkurrens-fördelarna.

20 största coworking aktörerna i Stockholm⁴

Företag	(kvm) 2019 ⁵	(kvm) 2020
Convendum	148 000	62 240
Epicenter	30 000	30 000
Regus	30 000	30 000
Helio	20 400	20 400
First Office	13 500	14 250
Wework	13 500	13 500
United Spaces	9 500	9 500
Quality Office	9 226	9 226
The Park	8 076	11 076
No18	8 000	8 000
Quick Office	7 200	8 000
7A	7 082	24 082
KG10	4 793	4 793
loffice	3 366	3 366
Kolonien	3 000	3 000
UMA	2 350	6 350
Tändstickspalatset	2 000	2 100
Alma	2 000	2 000
Modernt kontorshotell	1 600	1 600
The Castle	1 500	1 500
TOTALT	225 093	264 983
TILLVÄXT		+18% (+39 890 m2)

⁴ Baserat på total yta 2019

⁵ Sammanställning för 2019 från tidningen Fastighetsvärlden nr 4/2019





FASTIGHETSÄGARNA

Fastighetsägarna Stockholm, Box 12871, 112 98 Stockholm | Alströmergatan 14
08-617 75 00 | kontakt@fastighetsagarna.se | www.fastighetsagarna.se