



C&W REALKAPITALS LEIETAKERUNDERSØKELSE

Oppfølger etter vårens «Koronaundersøkelse»
Oktober 2020



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Realkapital

FORVENTNINGER TIL KONTORET ETTER 7 MÅNEDER MED COVID-19

280 (280*) LEIETAKERE FRA VÅR BASE AV LEDENDE VIRKSOMHETER ER SPURT

70 (90) LEIETAKERE REPRESENTERT VED 76 (103) BESLUTNINGSTAKERE OG

KONTRAKTSANSVARLIGE HAR SVART

SVARENE REPRESENTERER LOKALER FOR CA. 25-30.000 KONTORANSATTE

VIRKSOMHETER FRA BÅDE OFFENTLIG OG PRIVAT SEKTOR

DE LEIER TIL SAMMEN CA. 500-600.000 KVM

UNDERSØKELSEN BLE GJENNOMFØRT I UKE 39-40 (18-19)

* (tall fra april/mai undersøkelsen i parentes)

HOVEDKONKLUSJONER

Hvilke mer varige konsekvenser av C-19 pandemien får vi og hvor stor endringer er det siden vi spurte i april/mai?

- Økt usikkerhet om når vi er tilbake til normal bruk av kontoret – med god grunn
 - De fleste har fortsatt omfattende bruk av hjemmekontor
- Effektene av Covid-19 på kontorhverdagen vurderes å bli mer omfattende og varig enn tidligere antatt
- Hvilke endringer ventes?
 - Bygningsmessig og kontraktsmessig fleksibilitet fremstår fortsatt som det viktigste for virksomhetene
 - Noen flere venter redusert arealbehov nå enn i vår. Fortsatt venter ikke de fleste redusert arealbehov
 - Virksomhetene vil legge økt vekt på arealkostnad i valg av lokaler
 - Flere tror nå på hjemmekontoret som en del av løsningen, men virksomhetene er fortsatt splittet
 - Økt bruk av digitale møter og redusert reisevirksomhet
- Hvilke effekter har utstrakt bruk av hjemmekontor og digitale møter på virksomhetene?
 - bedriftskultur, trivsel og evnen til å ta imot nyansatte svekkes
 - Omfattende bruk av digitale møter fungerer dårligere enn fysiske. Stort rom for bedre digitale møter
 - Effekten på innovasjon er ikke entydig
 - Tendens til svekket produktivitet
- Tre av fire virksomheter har faste plasser og under 20 prosent av har fleksible kontorløsninger med free seating i dag. Det bidrar til begrensede muligheter for mer effektiv arealbruk på kort sikt.

NOEN VIKTIGE FUNN

60%* kontorhverdagen er tilbake til normalen i 2021. I mai trodde 79% på «normalt» kontor i år.

43% (21% i mai) C-19 pandemien vil i høy eller svært høy grad gi varig endring i måte vi bruker kontoret på.

62% trivselen blant ansatte er svekket i perioden med hjemmekontor og digitale møter.

96% mener det blir færre reiser i jobbsammenheng.

86% mener fleksibilitet, både bygningsmessig og kontraktsmessig blir viktigere.

36% (26% i mai) tror arealbehovet blir mindre, og 12% større.

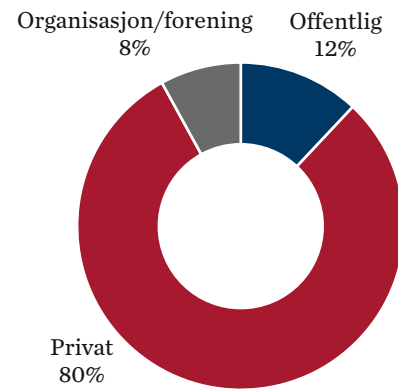
76% har faste plasser

*Prosentene angir andel av virksomhetene

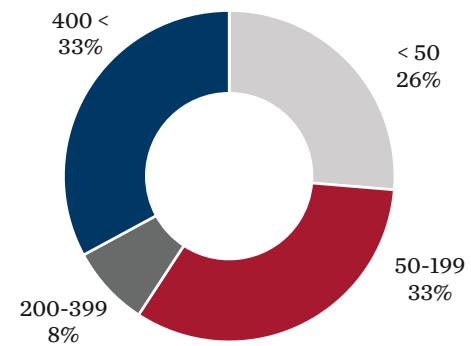
DE FLESTE RESPONDENTER REPRESENTERER PRIVAT SEKTOR

Mange store virksomheter og 85% er lokalisert i Oslo

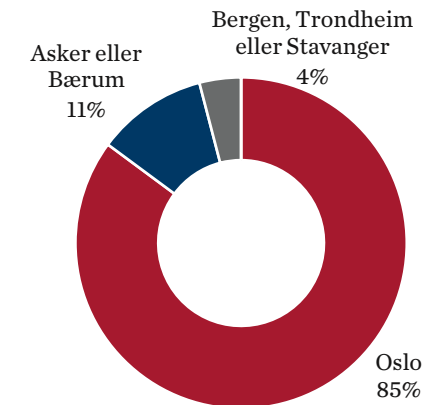
BESKRIVELSE AV VIRKSOMHET



ANTALL KONTORANSATTE



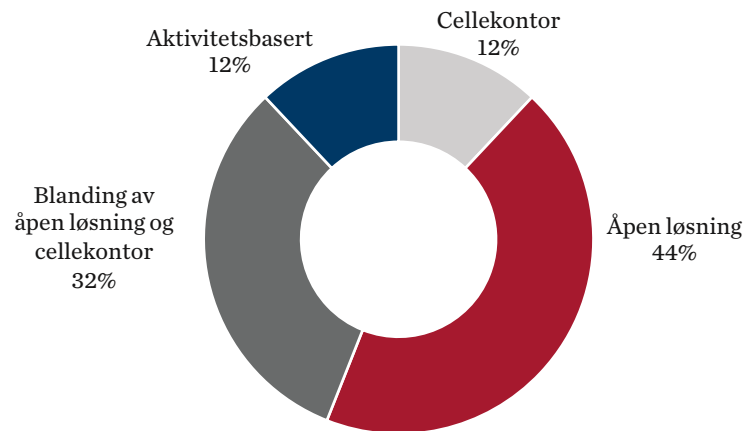
HVOR KONTORET ER LOKALISERT



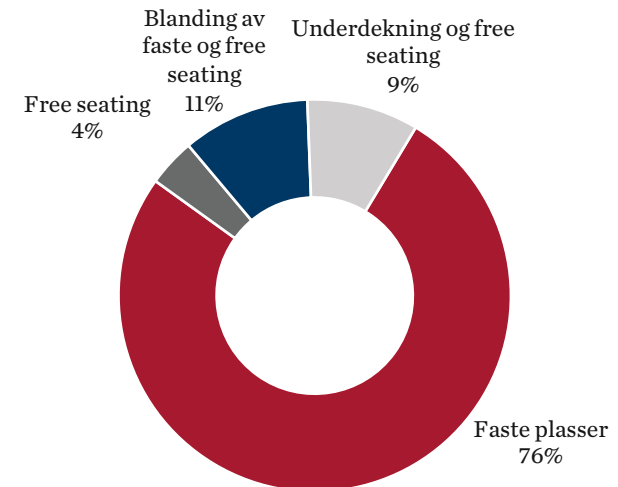
FASTE PLASSER I ÅPEN LØSNING ER MEST VANLIG

Få virksomheter har fleksible løsninger som aktivitetsbasert og free seating

TYPE KONTORLØSNING

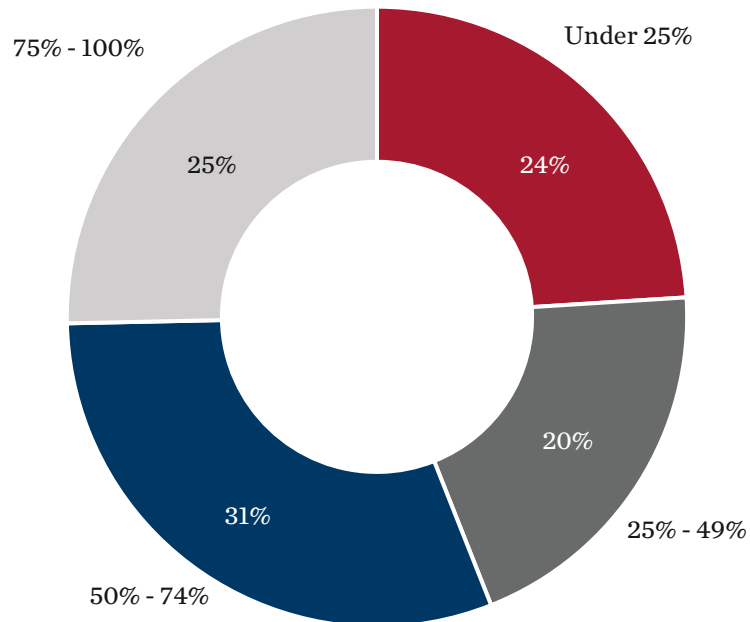


INNDELING AV ARBEIDSPLASSE



HJEMMEKONTOR PREGER FORTSATT KONTORHVERDAGEN

Hvor stor andel av kontorbrukerne i din virksomhet bruker hjemmekontor aktivt som en del av sin kontorløsning nå?



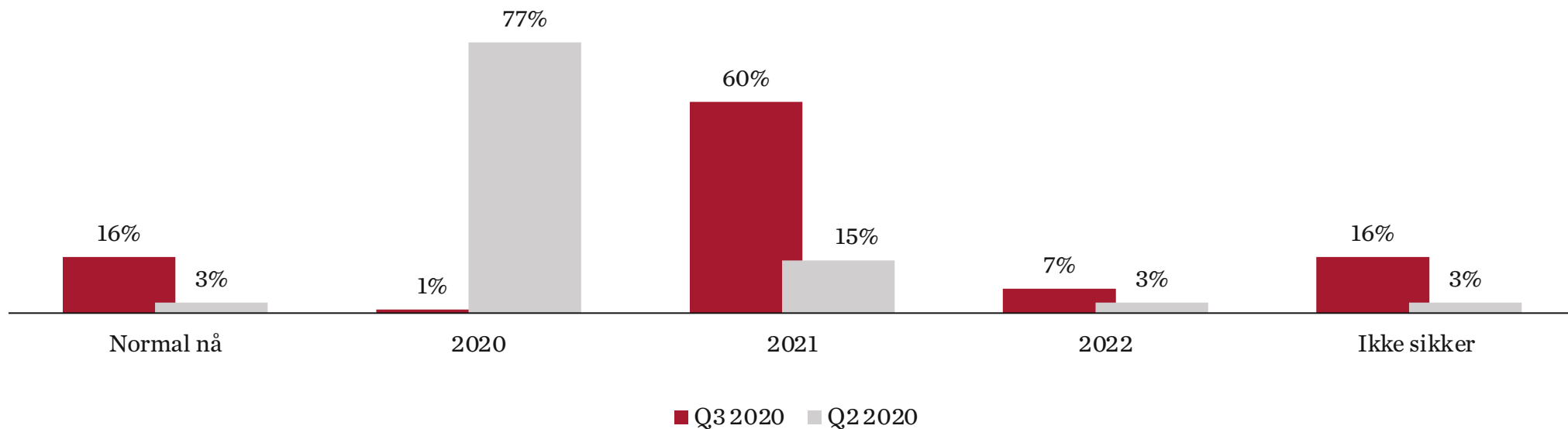
«Vi har grunnleggende tro på kontoret som møteplass og fasilitator av struktur & orden, men vi tror samtidig arbeidslivet beveger seg mot mer fleksibilitet akselerert av Covid-19. Hovedforventningen er dermed at kontoret består, kanskje med noen tilpasninger, og der graden av hjemmekontor øker fra f.eks 10% til 20%.».

Offentlig virksomhet, 200-399 ansatte

ØKT USIKKERHET: FLERE TILBAKE I NORMAL DRIFT OG FLERE USIKRE ENN I APRIL/MAI

Når tror du at din bedrift er tilbake i normal aktivitet på kontoret slik det var før tiltakene mot spredning av covid-19?

I oktober fordelte 2021 seg med 30% i 1. halvår og 30% i 2. halvår

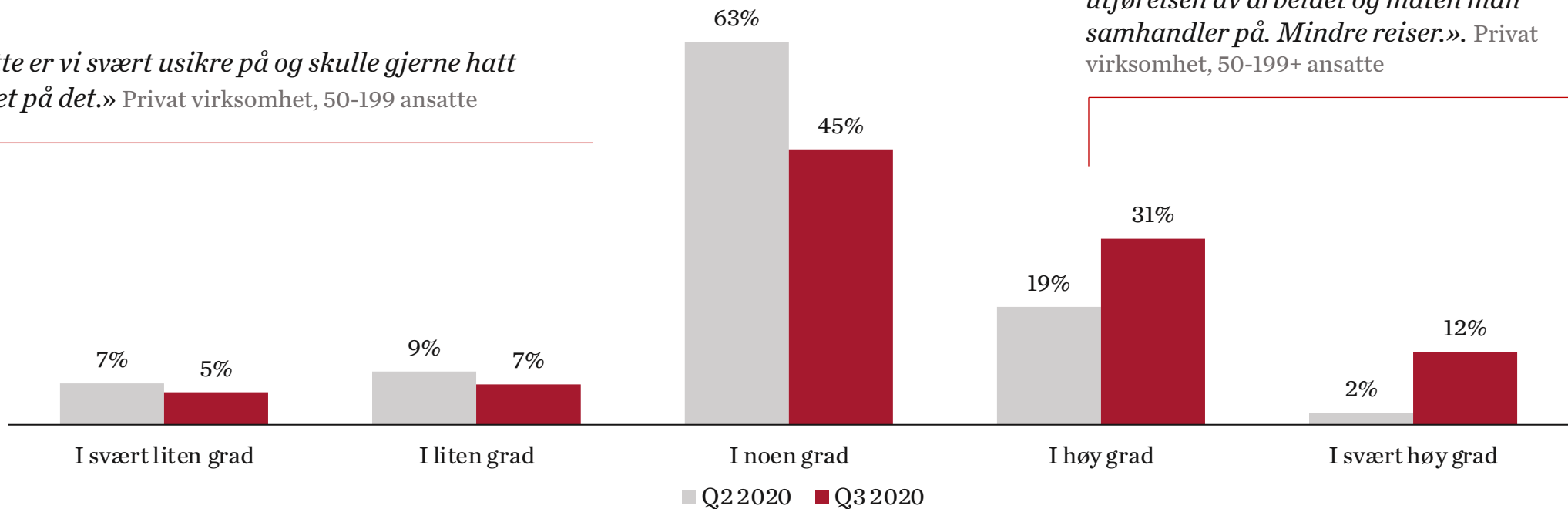


FLERE TROR KONTORBRUKEN BLIR ENDRET I HØY ELLER I SVÆRT HØY GRAD

I hvilken grad tror du covid-19 pandemien vil endre måten vi bruker kontoret på også etter at pandemien er over?

«Dette er vi svært usikre på og skulle gjerne hatt svaret på det.» Privat virksomhet, 50-199 ansatte

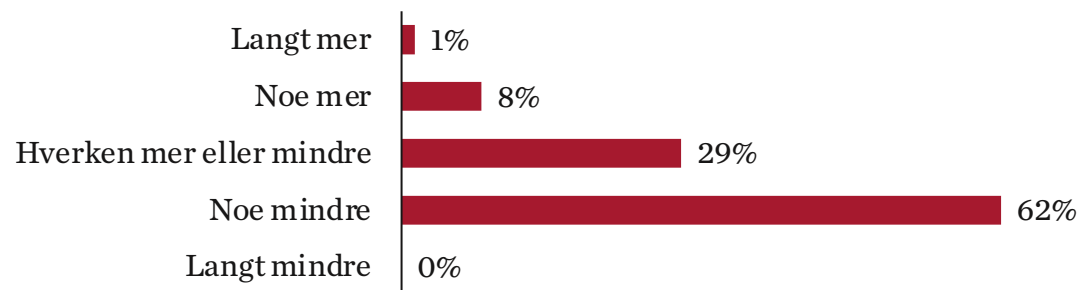
«Varig endring i kontormarkedet, fleksibilitet i utførelsen av arbeidet og måten man samhandler på. Mindre reiser.» Privat virksomhet, 50-199+ ansatte



OMFATTENDE BRUK AV HJEMMEKONTOR BIDRAR NEGATIVT TIL TRIVSEL

Kun 9% opplever at trivselen har økt

«Opplever du at medarbeiderne i virksomheten samlet trives mer eller mindre i denne perioden preget av mer hjemmekontor og digitale møter»

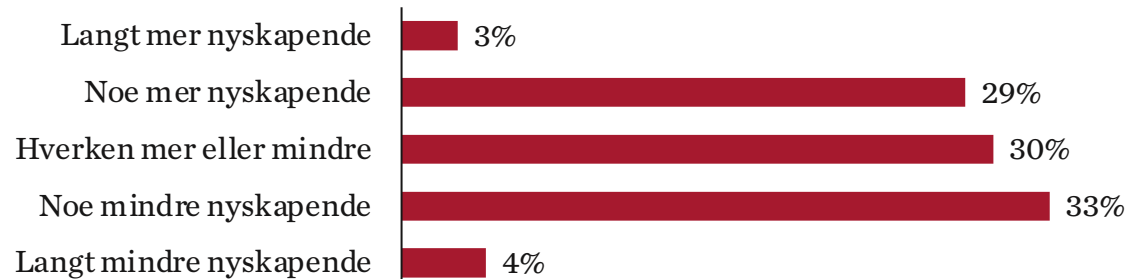


«Kontorutforming - må fungere som fleksibel arbeidsplass, møteplass for formelle og uformelle fysiske møter, man skal velge å benytte kontoret fordi det skaper en merverdi i forhold til det å sitte hjemme. Skape gode rammer rundt samarbeid. Fokus på hygiene og tiltak for å skape trygge fysiske arbeidsplasser vil øke.» Privat virksomhet, 400+ ansatte

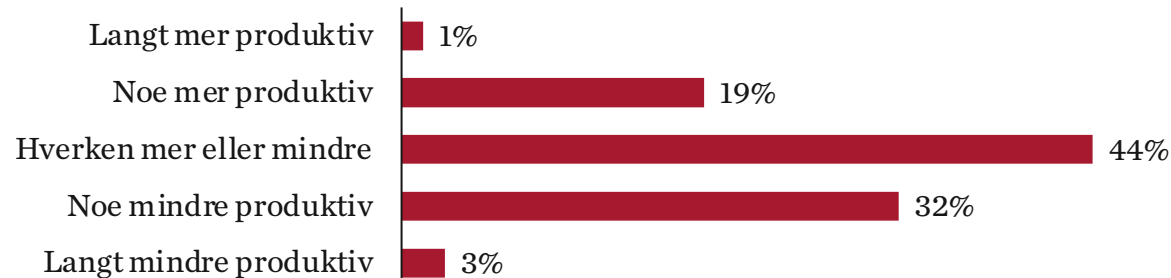
TENDENS TIL AT VIRKSOMHETENE OPPLEVER AT DE ER BLITT MINDRE PRODUKTIVE

Mer balanse i forhold til «nyskapende». Flere har trolig opplevd at situasjonen har gjort at de har måttet være nyskapende

«Opplever du at virksomheten samlet er blitt mer eller mindre nyskapende og offensiv gjennom denne perioden preget av mer hjemmekontor og digitale møter»



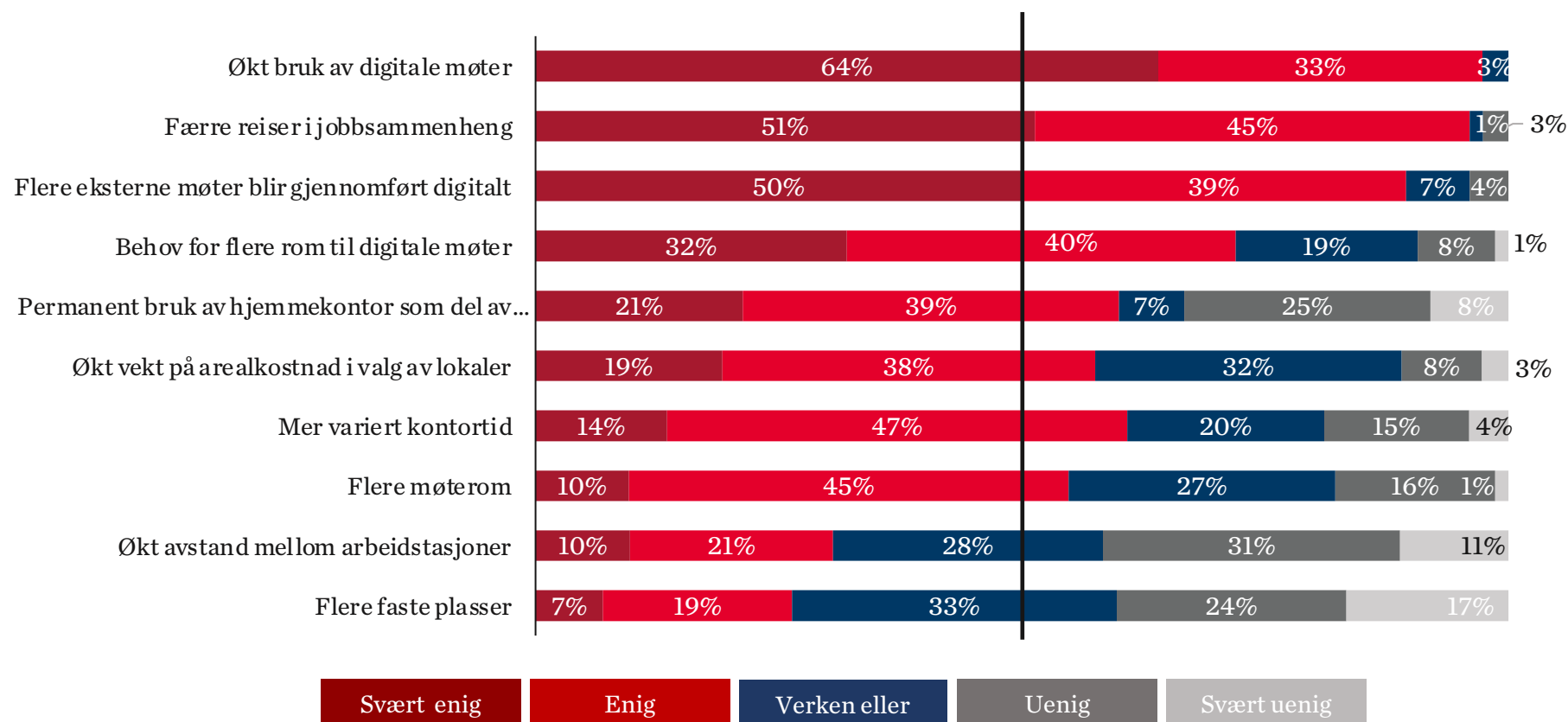
«Opplever du at virksomheten samlet er blitt mer eller mindre produktiv gjennom denne perioden preget av mer hjemmekontor og digitale møter»



«På spørsmål om økt eller redusert produktivitet er svaret ulikt basert på type oppgaver. De oppgavene som krever konsentrert og selvstendig arbeid kan gi økt produktivitet ved utstrakt hjemmekontor, mens de som krever samhandling og sparring/ideutvikling og fysisk tilstedeværelse lider noe når man kun møtes digitalt».

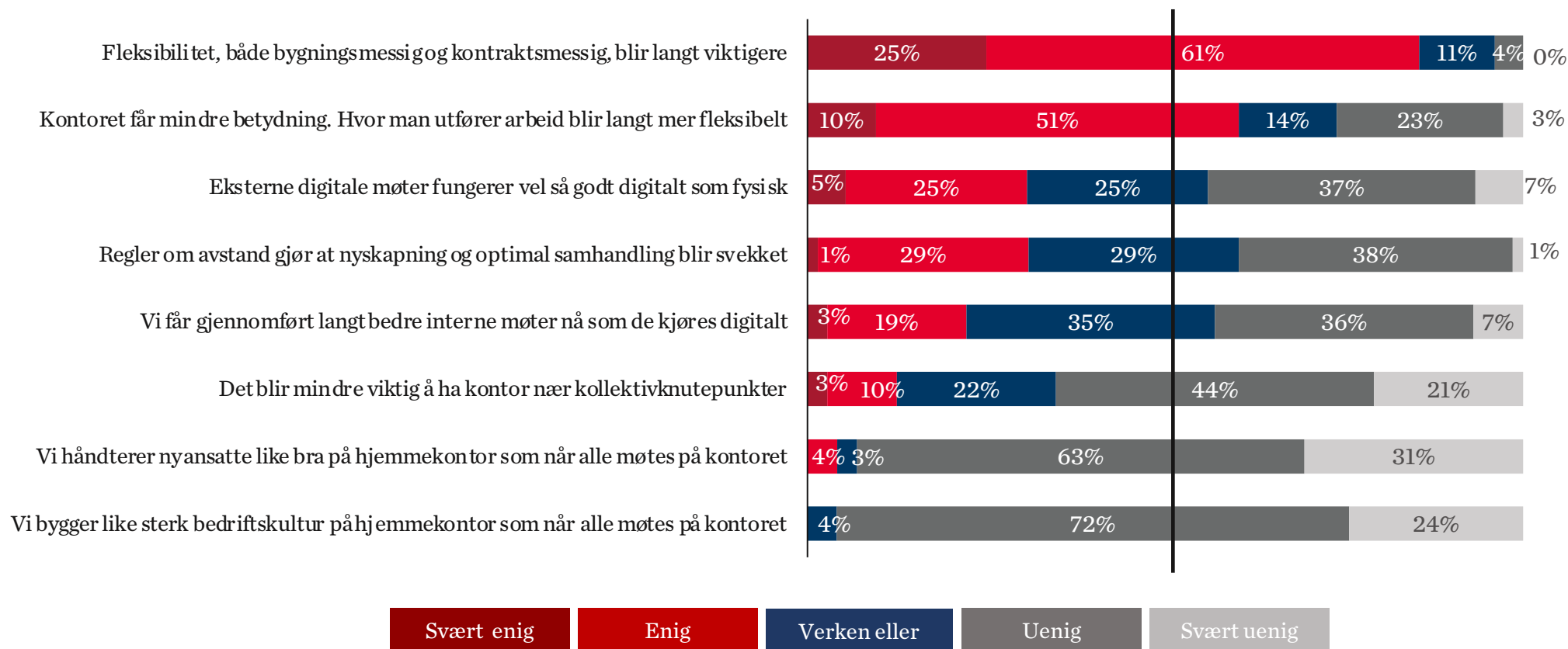
COVID-19 KAN FØRE TIL VARIGE ENDRINGER I HVORDAN VI BRUKER VÅRE LOKALER

Hvor enig eller uenig er virksomhetene i at følgende endringer bør gjelde for deres virksomhet?



HVOR ENIG ELLER UENIG ER VIRKSOMHETENE I FØLGENDE UTSAGN?

Sortert etter grad av enighet





DET ER STORT ENGASJEMENT OM DE LANGSIKTIGE KONSEKVENSENE

“

Når alle jobbet hjemme fungerte møter på Teams bra. Når en del er på jobb i et møterom og noen er på teams i samme møte, fungerer det dårligere. Man vil måtte kunne gjennomføre en del Teams møter i åpent landskap framover. Det vil medføre at krav til headset, støydemping etc. blir viktigere. Tror derfor at skillevegger vil dukke opp oftere og mer enn det er pr. dags. dato. Utover det er kultur, samhörighet og energiboosting ting som lider når folk jobber hjemmefra. Det er umulig å skape samme dynamikk og uformelt samvær digitalt

Privat virksomhet, 50-199 ansatte

”

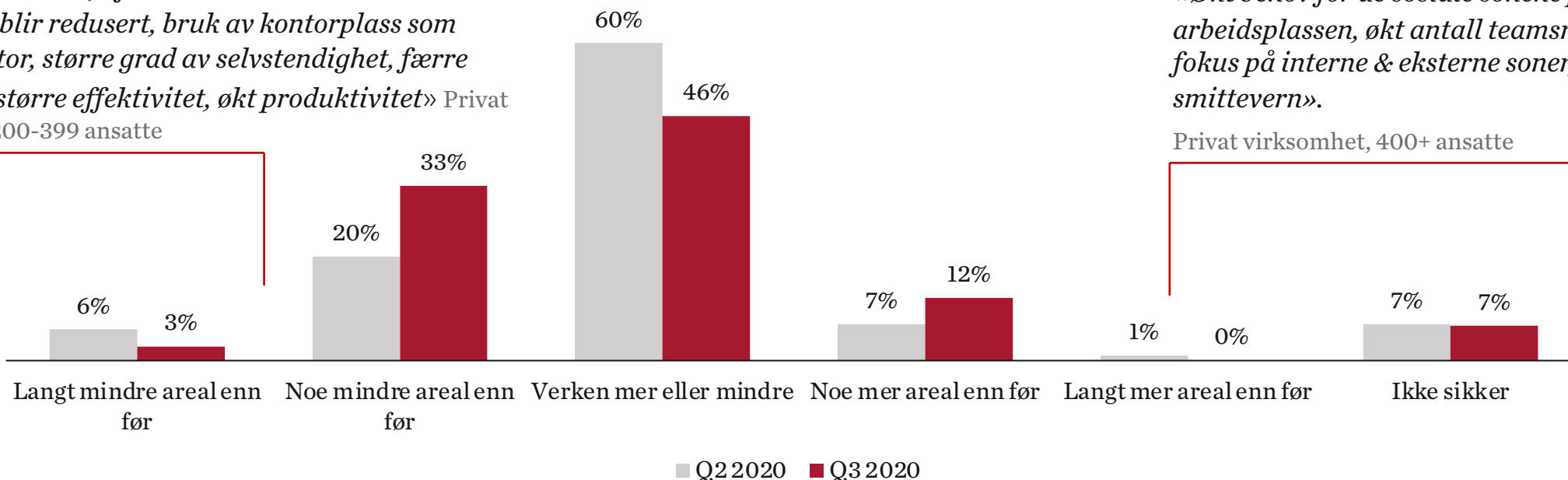
TENDENS TIL MINDRE AREALBEHOV

Vil dere ha mer eller mindre behov for areal på lengre sikt sammenlignet med før tiltakene for covid-19 ble iverksatt?

«Større fleksibilitet, kjernetiden hvor du skal være tilgjengelig blir redusert, bruk av kontorplass som hjemmekontor, større grad av selvstendighet, færre møter, men større effektivitet, økt produktivitet» Privat virksomhet, 200-399 ansatte

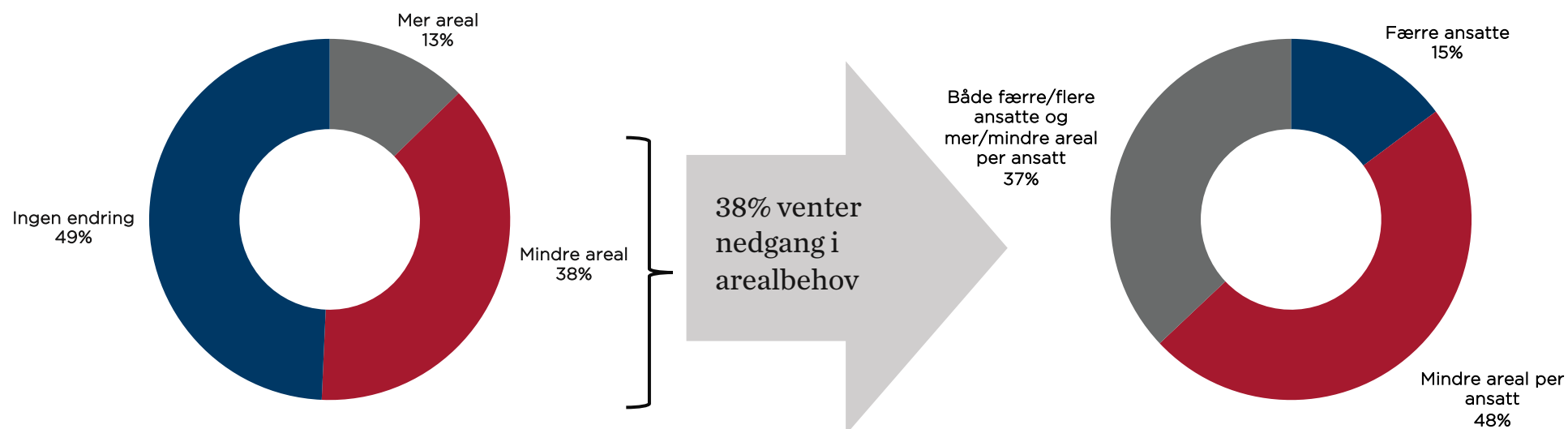
«Økt behov for de sosiale sonene på arbeidsplassen, økt antall teamsrom, fokus på interne & eksterne soner, smittevern».

Privat virksomhet, 400+ ansatte



DEN HALVDELEN SOM VENTER ENDRING, VENTER MINDRE AREAL PR ANSATT

Skyldes endringen i arealbehov behov for endring i ansatte, eller behov for endring i areal pr ansatt?



De 7% fra forrige side som har svart «ikke sikker» er utelatt

De 25% som har svart «ikke sikker» er utelatt

MER ELLER MINDRE AREALBRUK SOM FØLGE AV COVID-19?

Det er noe tyngre argumenter for mindre arealbruk.

- Økt vekt på arealkostnad
- Mer bruk av hjemmekontor
- Mindre avhengig av kontoret for å få gjort daglige oppgaver

FOR MINDRE
AREALBRUK

«Mer utstrakt bruk av hjemmekontor og digitale møter. Mer aktivitetsbaserte kontorløsninger. Mindre reising.» Privat virksomhet, 400+ ansatte

- Trivsel, kultur og samhandling krever plass
- Flere digitale møterom
 - Økt avstand
- Flere faste plasser

FOR ØKT
AREALBRUK

«Mer hjemmekontor, redusert arealbruk på arbeidsplasser utlignes av flere rom for digitale møter, fleksibilitet i kontrakter» Privat virksomhet, 400+ ansatte



VEDLEGG

Resultater for spørsmålene på side 12 og 13 samt et utvalg av åpne svar.

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

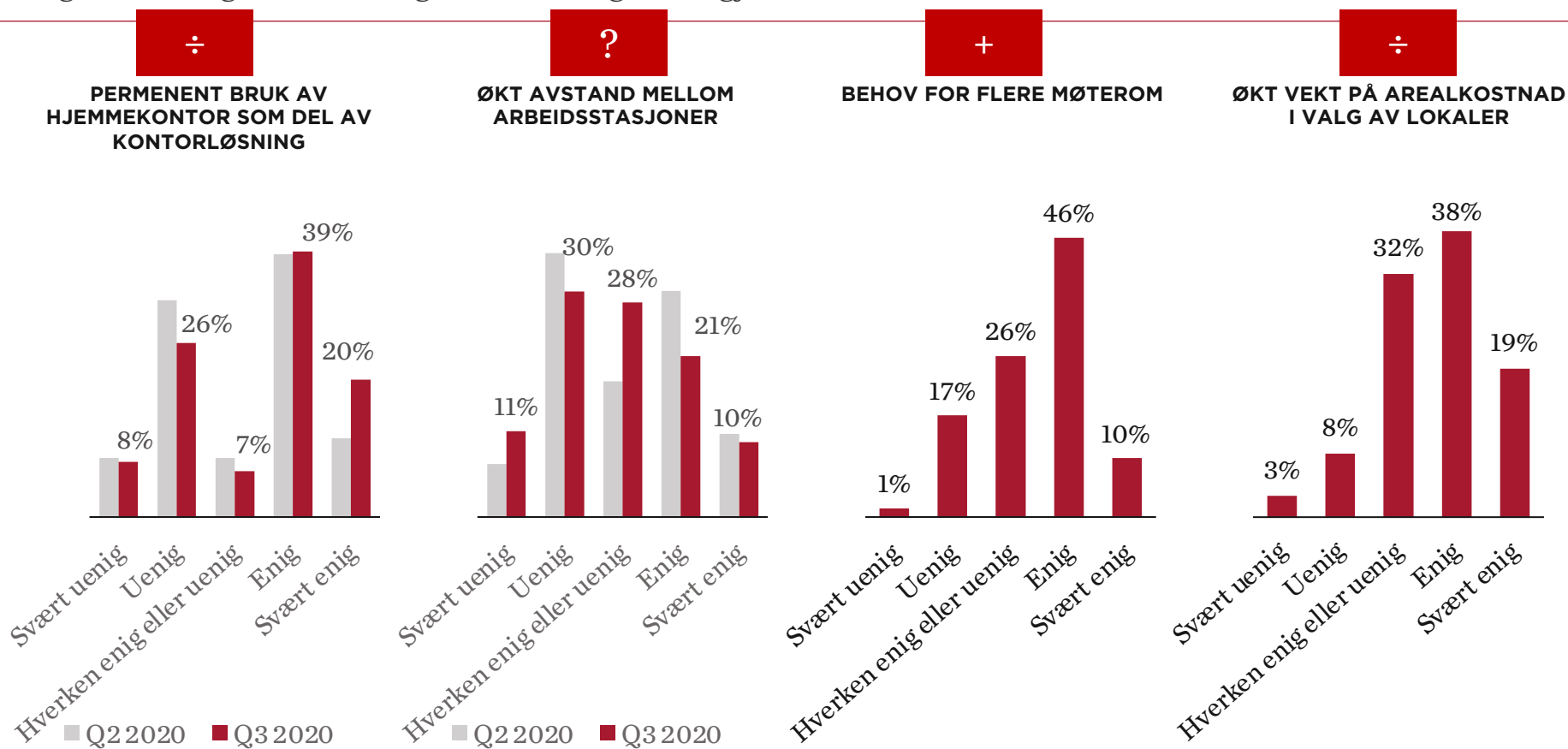
99

100

AREALKOSTNAD BLIR VIKTIGERE OG VIL BIDRA TIL ØKT VEKT PÅ AREALEFFEKTIVE LØSNINGER

Hvor enig eller uenig er du i at følgende endringer bør gjelde for din virksomhet?

Effekt på
arealbehov



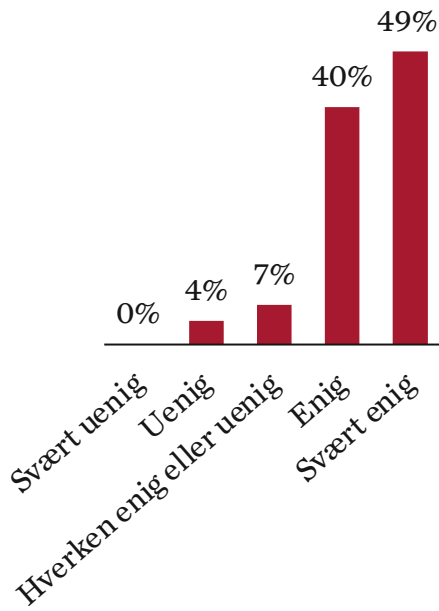
MER VARIERT KONTORTID GJØR DET MULIG MED ØKT AREALEFFEKTIVITET PR ANSATT

Hvor enig eller uenig er du i at følgende endringer bør gjelde for din virksomhet?

Effekt på
arealbehov

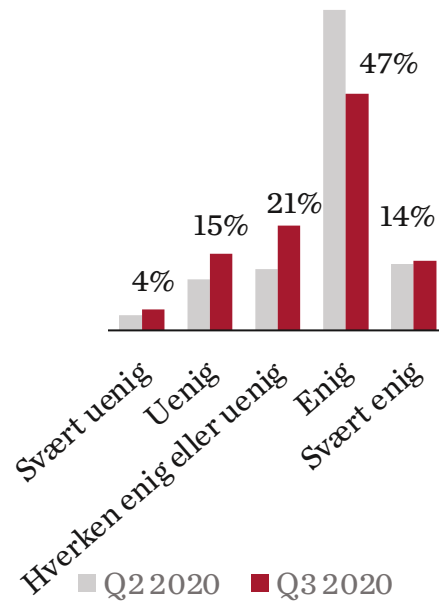
+

FLERE EKSTERNE MØTER
GJENNOMFØRT DIGITALT



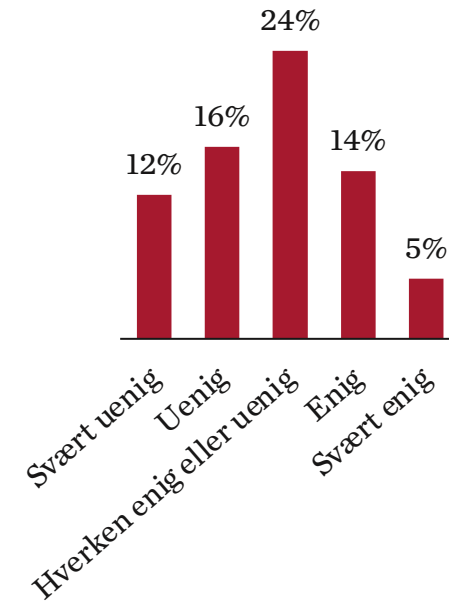
÷

MER VARIERT KONTORTID



?

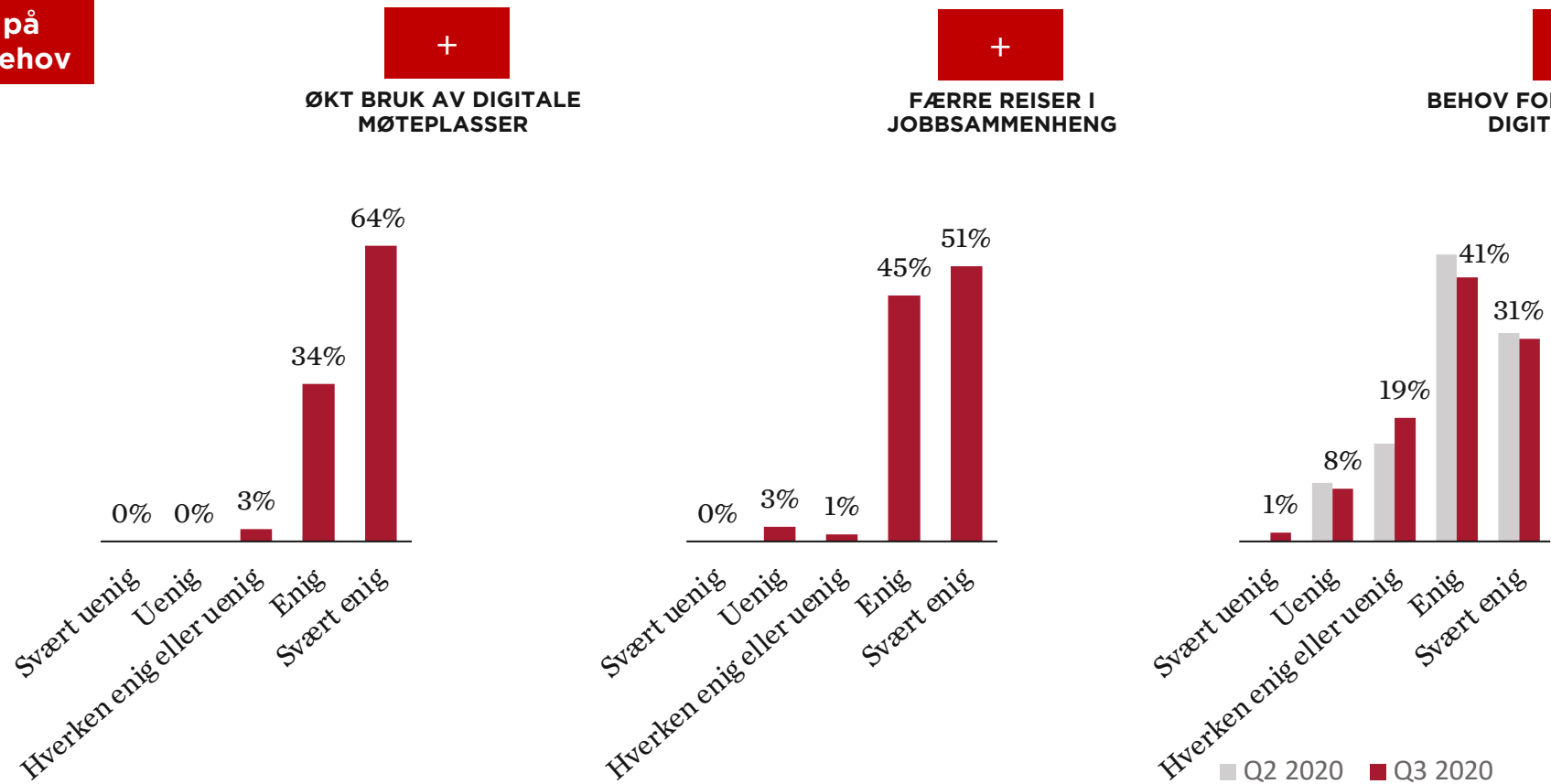
FLERE FASTE PLASSE



FLERE DIGITALE MØTER OG FÆRRE REISER BETYR ISOLERT SETT ØKT BRUK AV KONTORET

Hvor enig eller uenig er du i at følgende endringer bør gjelde for din virksomhet?

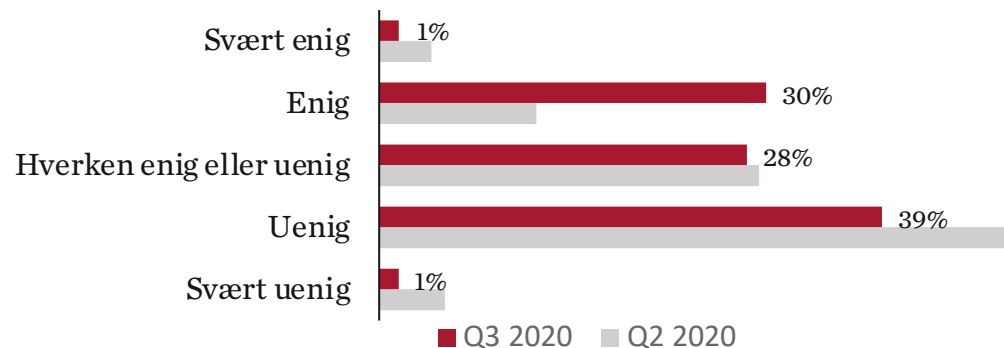
Effekt på
arealbehov



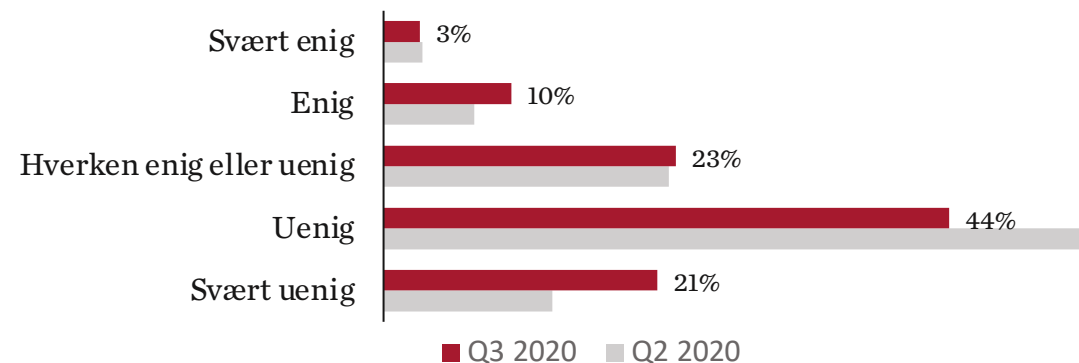
CELLEKONTORET BLIR NEPPE VANLIGERE OG BELIGGENHET ER FORTSATT VIKTIG FOR LEIETAKERNE

Hvor enig eller uenig er du i følgende utsagn?

«Regler om avstand gjør at nyskapning og optimal samhandling vil bli svekket»



«Det vil bli mindre viktig å ha kontor tett ved kollektivknutepunkter etter den lærdom vi har fått under koronapandemien »

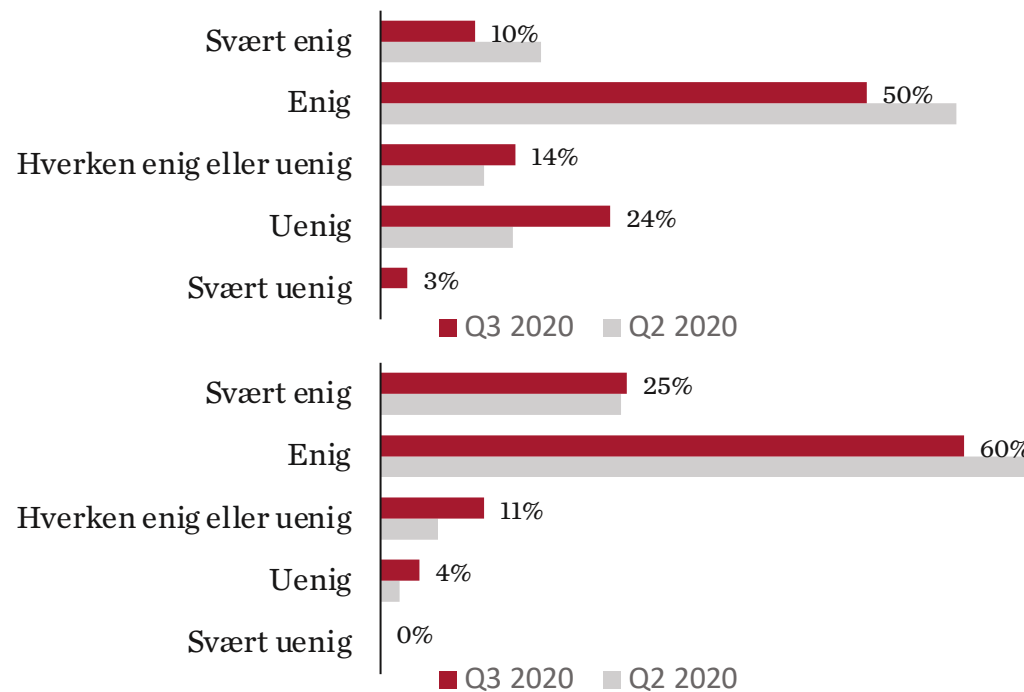


«Et innovasjonsgap som det blir krevende å innhente. Må jobbe for å utvikle en sterk bedriftskultur igjen» Privat virksomhet, 50-199 ansatte

FLEKSIBILITET ER KOMMET FOR Å BLI

Hvor enig eller uenig er du i følgende utsagn?

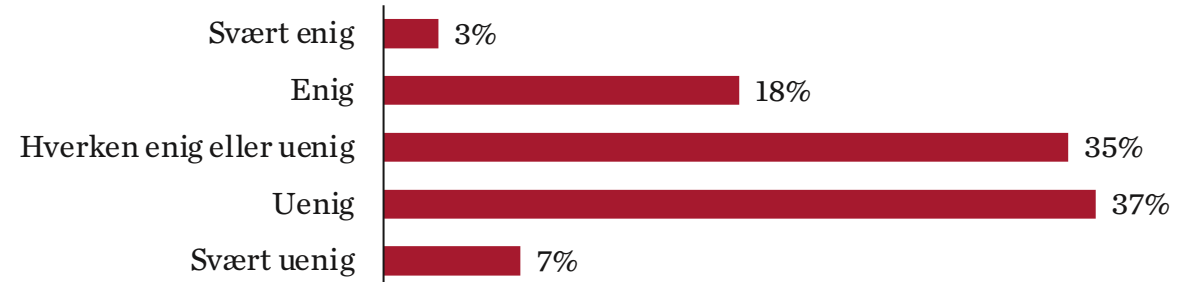
«Kontoret får mindre betydning.
Hvor man utfører arbeidet vil bli
langt mer fleksibelt»



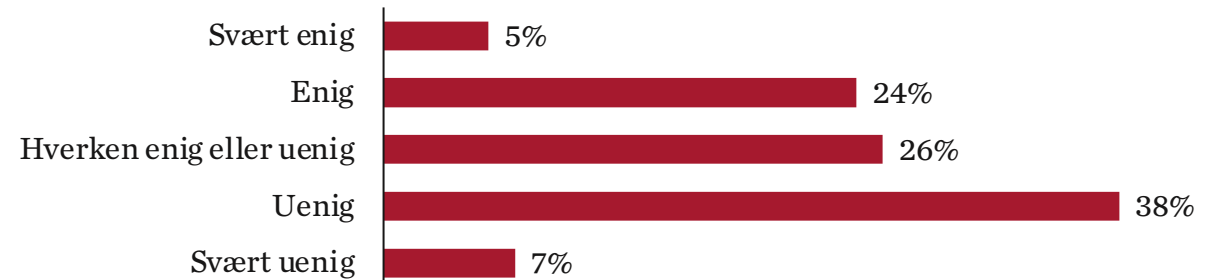
DIGITALE MØTER FUNGERER DÅRLIGERE ENN FYSISKE MØTER FOR DE FLESTE

Hvor enig eller uenig er du i følgende utsagn?

«Vi får gjennomført langt bedre interne møter nå som de kjøres digitalt»



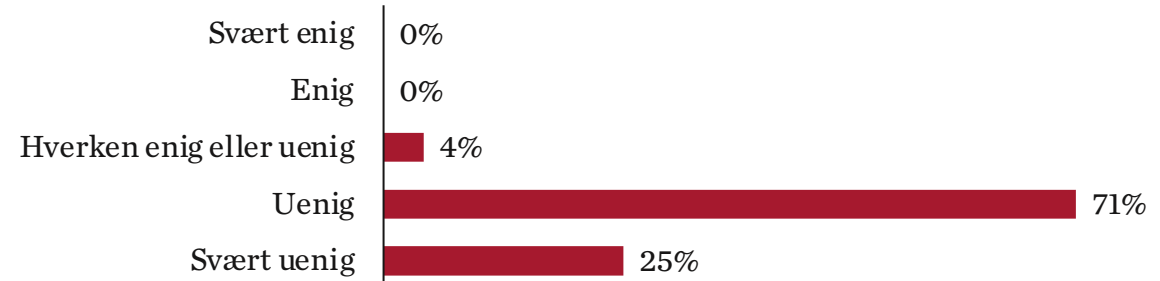
«Digitale møter med kunder, brukere eller samarbeidspartnere fungerer vel så godt digitalt som når vi møtes fysisk»



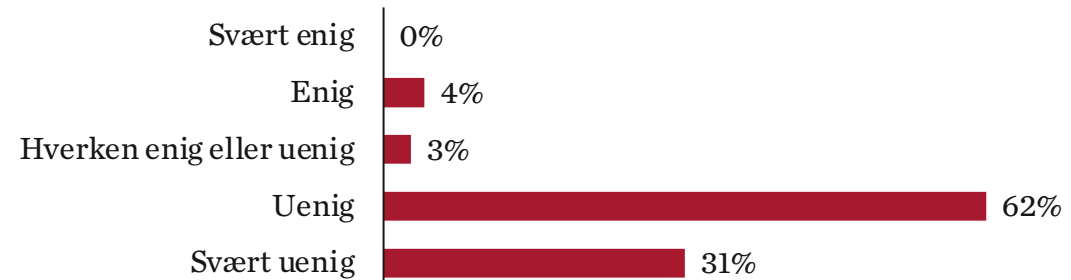
UTSTRAKT BRUK AV HJEMMEKONTOR SVEKKER BEDRIFTSKULTUREN OG HÅNDTERING AV NYANSATTE

Hvor enig eller uenig er du i følgende utsagn?

«Vi bygger like sterk bedriftskultur når vi har utstrakt bruk av hjemmekontor som når alle møtes på kontoret»



«Vi håndterer nyansatte like bra når vi har utstrakt bruk av hjemmekontor som når alle møtes på kontoret»



FLERE ÅPNE SVAR. AV 76 SVAR VAR DET 42 MED FRI TEKST

Det er ingen som kjenner de langsiktige konsekvensene for innhold og bruk av kontoret av Covid-19 pandemien. Skriv ned noen stikkord for hva du tror blir de viktigste konsekvensene

- «Rullering av kontor / hjemmekontor. Eks. 2 dager hjemme, 3 dager på jobb fast.» Privat virksomhet, 50-199 ansatte
- «Minsket arealletterspørsel i kontorsektoren på sikt. Mer bevegelse mot cellekontor igjen- fleksibilitet i lokalene. Viktig tekniske bygningsmessig infrastruktur eksempelvis ventilasjon må tilrettelegges langt smartere enn dagens byggestandard» Offentlig virksomhet, 400+ ansatte
- «Mere hjemmekontor for admin. Krav til mindre areal fra HQ» Privat virksomhet, < 50 ansatte
- «Bevissthet rundt klimaendringer og konsekvenser øker. Økt fokus på å tilrettelegge for møteplasser og grønne rom i tett by.» Privat virksomhet, 50-199 ansatte
- «Mer digitalt. Mer fleksibilitet i forhold til hvor man jobber. Vi er blitt mer oppmerksom på de digitale begrensninger og muligheter. Redusert jobb reising» Privat virksomhet, 400+ ansatte
- «Hjemmekontor mer vanlig i flere bransjer. Digitale møter. Økt behov for mindre møterom og telefonrom for digitale møter» Privat virksomhet, 50-199 ansatte
- «Fleksibilitet, avstand, sosiale soner med avstand, mindre bruk av kantine.» Privat virksomhet, 400+ ansatte
- «Etablering av en ny organisasjonskultur» Privat virksomhet, < 50 ansatte
- «Bevissthet rundt klimaendringer og konsekvenser øker. Økt fokus på å tilrettelegge for møteplasser og grønne rom i tett by»

FLERE ÅPNE SVAR

Det er ingen som kjenner de langsiktige konsekvensene for innhold og bruk av kontoret av Covid-19 pandemien. Skriv ned noen stikkord for hva du tror blir de viktigste konsekvensene

-
- «Covid-19 har lært oss å benytte de elektroniske møteplattformene på en langt raskere måte enn om vi ikke hadde hatt denne epidemien. Det vil føre til flere elektroniske møter, større fleksibilitet omkring hjemmekontor og kjernetid, og mindre reising.» Privat virksomhet, 400+ ansatte
 - «Langt større fleksibilitet fra arbeidsgivere til medarbeidere med utvidet tillit til bruk av hjemmekontor og tilpasning av egen arbeidstid. Næringseiendom vil få store utfordringer grunnet forventet store endringer i behov, tilpasninger til bruk av hjemmekontor og generell økt behov for fleksibilitet. Leiekontrakter vil få kortere bindingstid, 2 og 3 år vil bli mer vanlig da det å binde seg til en 5-åring blir for risikabelt. I de tilfeller der man inngår en 5-årig kontrakt, vil det for leietager tilsv. i større grad bli mulig å komme seg ut av kontrakten etter halvgått løp- dersom behov. Eiendomsskatten kan potensielt i større grad bli lagt på utleier igjen.» Privat virksomhet, 50-199 ansatte
 - «Det kommer helt an på når en vaksine som sikrer flokkimmunitet foreligger. Uansett vil reisemønsteret endres, dvs man vil reise mindre i betydelig grad. Det henger også sammen med det "grønne skiftet« og bærekraftstrategier. På sikt vil trolig 25% av arbeidsstokken til enhver tid jobbe enten hjemmefra eller fra andre steder enn kontoret. Behovet for kontorer vil reduseres.» Privat virksomhet, 400+ ansatte
 - «Lokalet vi har i denne sammenhengen er til lovpålagte tjenester, så derfor er driften også preget av større normalitet og mindre bruk av hjemmekontor enn andre virksomheter, svarene over må ses i lys av det.» Offentlig virksomhet, <50 ansatte
 - «En pulsmåling blant medarbeiderne viser at C-19/hjemmekontor har hatt en negativ innvirkning på fysisk og psykososialt arbeidsmiljø. Situasjonen krever mer av lederne.» Privat virksomhet, 50-199 ansatte



ANDERS SOLAAS

CEO | Partner
as@cwrealkapital.com



ANNE BRUUN-OLSEN

Leder Leietakerrådgivning |
Partner
abo@cwrealkapital.com



HANS PETTER SKOGSTAD

Analysesjef | COO
hps@cwrealkapital.com

© 2020 Disclaimer information.

Realkapital Eiendom AS, its affiliates, directors, officers, employees and/or agents expressly disclaim any and all liability relating or resulting from the use of all or any part of this presentation. This presentation has been prepared solely for informational purposes and is not to be construed as a solicitation or an offer to buy or sell any securities or related financial instruments. The Company should not construe the contents of this presentation as legal, tax, accounting or investment advice or a recommendation. The Company-/Client should consult its own counsel, tax and financial advisors as to legal and related matters concerning any transaction described herein. This presentation does not purport to be all-inclusive or to contain all of the information that the Company may require. No investment, divestment or other financial decisions or actions should be based solely on the information in this presentation.



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Realkapital