

C&W REALKAPITALS LEIETAKERUNDERSØKELSE

Corona spesialutgave

Mai 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital

280 LEIETAKERE FRA VÅR BASE AV LEDENDE VIRKSOMHETER ER SPURT

90 LEIETAKERE REPRESENTERT VED 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. 600-700.000 KVM

UNDERSØKELSEN BLE GJENNOMFØRT I UKE 18-19

SPØRSMÅL OM FORVENTNINGER TIL KONTORET ETTER COVID-19

CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital

VIKTIGSTE FUNN

84% tror at kontorhverdagen blir endret etter koronapandemien.

92% tror at bygnings- og kontraktsmessig fleksibilitet blir viktigere.

76% tror det blir krav om mer variert kontortid for å unngå kø og rushtid.

51% ønsker å innføre permanent bruk av hjemmekontor som en del av sin kontorløsning.

26% tror de behøver mindre kontorareal etter koronapandemien.

98% ser for seg økt bruk av digitale møteplasser i sin virksomhet.

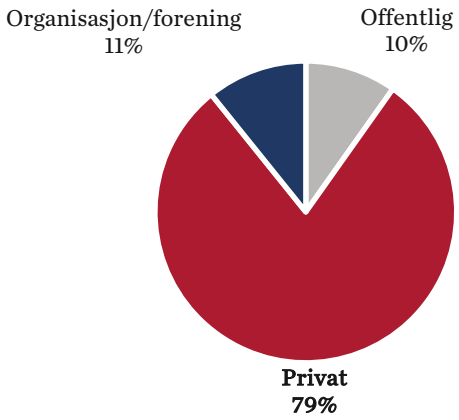
10% tror det blir mindre viktig å ha kontor nær kollektivknutepunkter

76% tror kontoret blir mindre viktig.

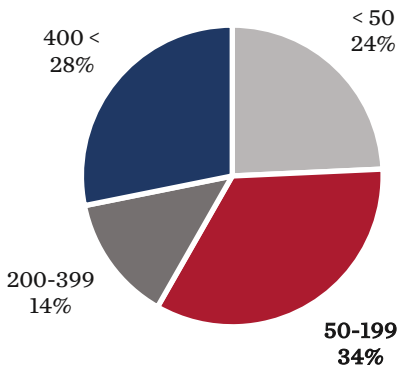
DE FLESTE RESPONDENTER REPRESENTERER PRIVAT SEKTOR

Mange store virksomheter og 80% er lokalisert i Oslo

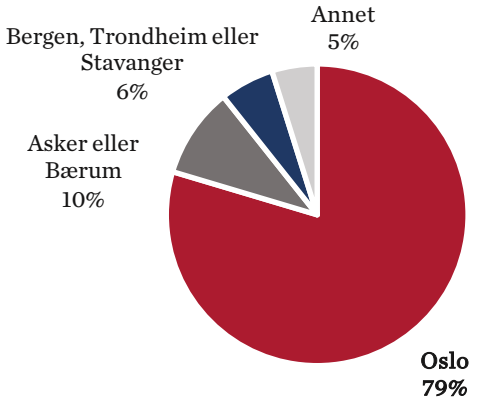
BESKRIVELSE AV VIRKSOMHET



ANTALL KONTORANSATTE



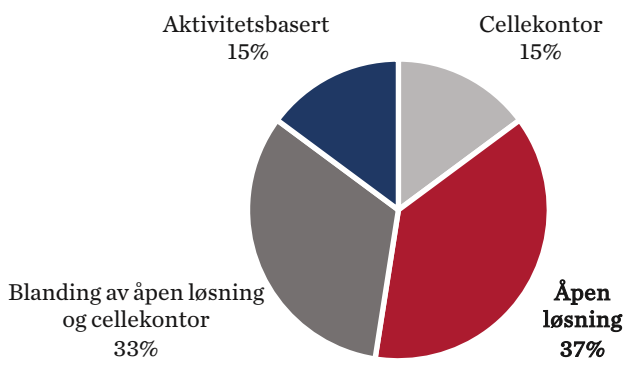
HVOR KONTORET ER LOKALISERT



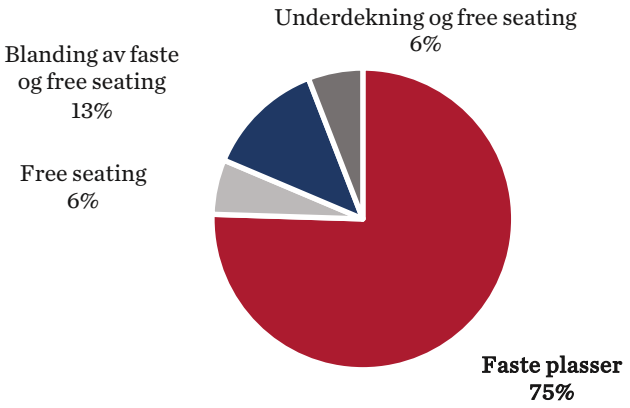
FASTE PLASSER I ÅPEN LØSNING ELLER CELLEKONTOR ER MEST VANLIG

Underdekning og free seating er uvanlig

TYPE KONTORLØSNING



INNDELING AV ARBEIDSPLASSER



DET ER INGEN SOM KJENNER DE LANGSIKTIGE KONSEKVENSENE FOR INNHOLD OG BRUK AV KONTORET

Skriv ned noen stikkord for hva du tror blir de viktigste konsekvensene. Av 103 svar inneholdt 43 av dem fritekst.

«Smittevern er i praksis svært vanskelig å tilfredsstille ved free seating*».*

Offentlig virksomhet, 400+ ansatte

«Tiltaksplaner ved pandemi, Bruk av flere digitale verktøy og mindre reising.»

Privat virksomhet, 50-199 ansatte

« Remote workplace solutions, more home offices, IT security and more digitalization, less office space. »

Privat virksomhet, 400+ ansatte

DET ER STORT ENGASJEMENT OM DE LANGSIKTIGE KONSEKVENSENE

«Jeg tror kanskje at vi går fra å samle alle ansatte på ett stort kontor, til en oppdeling i mindre "satellitter" for smittekontroll.»

Privat virksomhet, 400+ ansatte

«God IT- kapasitet vil være avgjørende. For mange møterom hakker og det øker aksepten for hjemmekontor.»

Privat virksomhet, 400+ ansatte

OVER HALVPARTEN TROR VIRKSOMHETEN ER TILBAKE I NORMAL DRIFT FØR 4. kv.

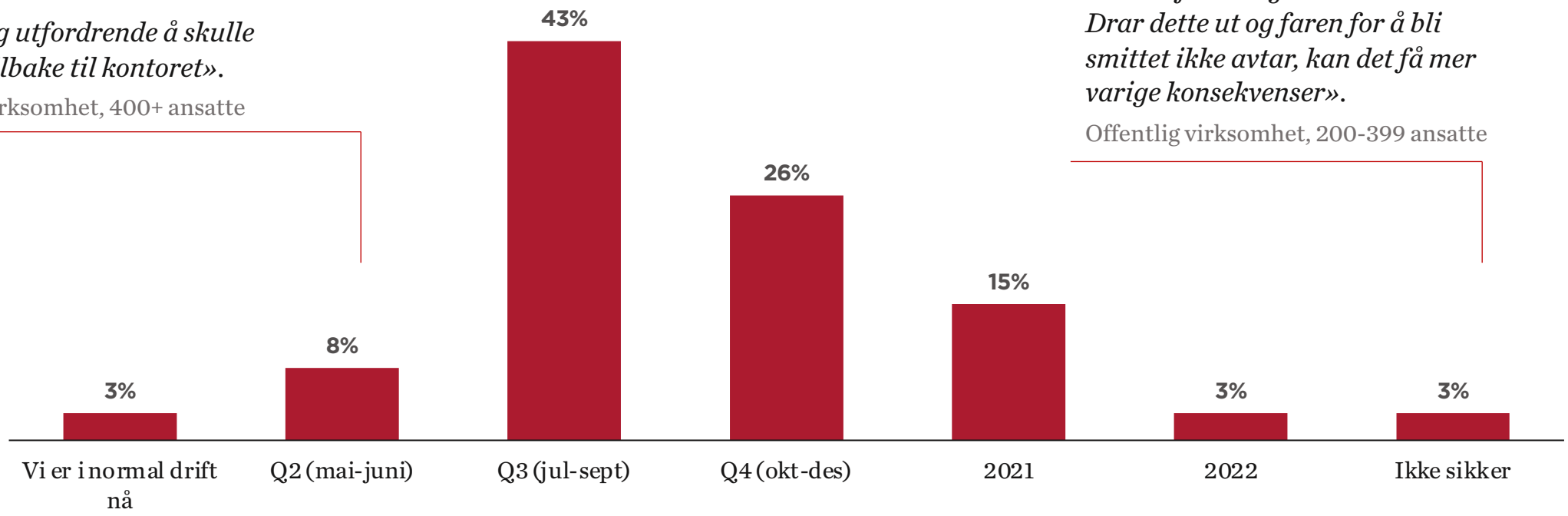
Når tror du at din bedrift er tilbake i normal aktivitet på kontoret slik det var før tiltakene mot spredning av covid-19?

«Utrolig utfordrende å skulle vende tilbake til kontoret».

Privat virksomhet, 400+ ansatte

«Det er for tidlig å si noe om dette... Drar dette ut og faren for å bli smittet ikke avtar, kan det få mer varige konsekvenser».

Offentlig virksomhet, 200-399 ansatte



DE FLESTE TROR KONTORHVERDAGEN BARE I NOEN GRAD BLIR ENDRET

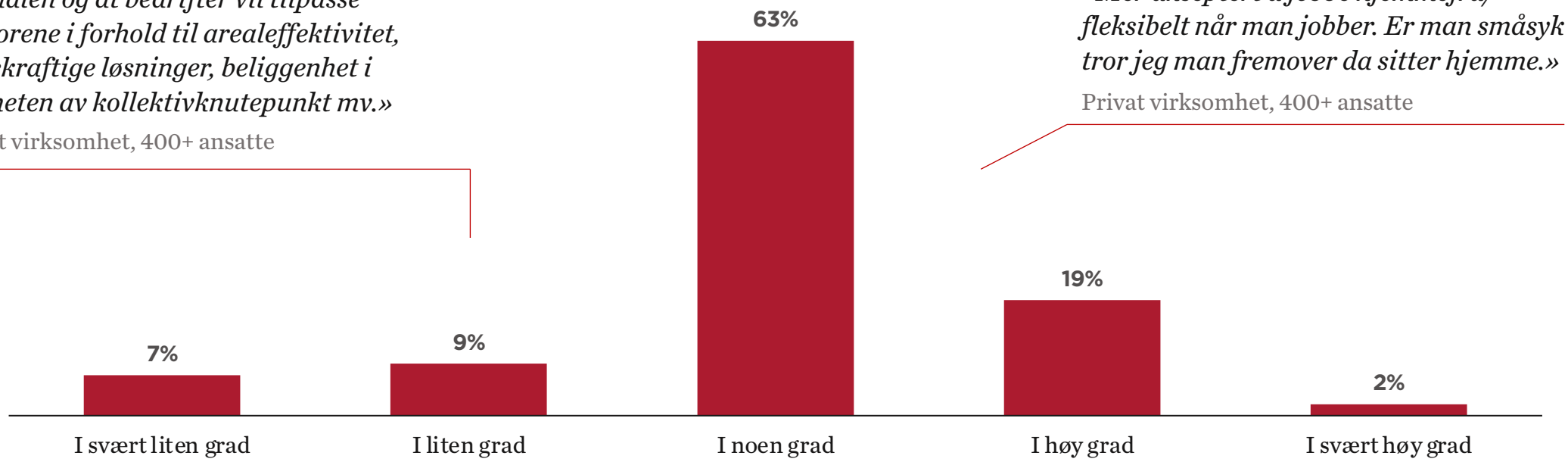
I hvilken grad tror du covid-19 pandemien vil endre måten vi bruker kontoret på også etter at pandemien er over?

«På lang sikt tror jeg vi er mer tilbake til normalen og at bedrifter vil tilpasse kontorene i forhold til arealeffektivitet, bærekraftige løsninger, beliggenhet i nærheten av kollektivknutepunkt mv.»

Privat virksomhet, 400+ ansatte

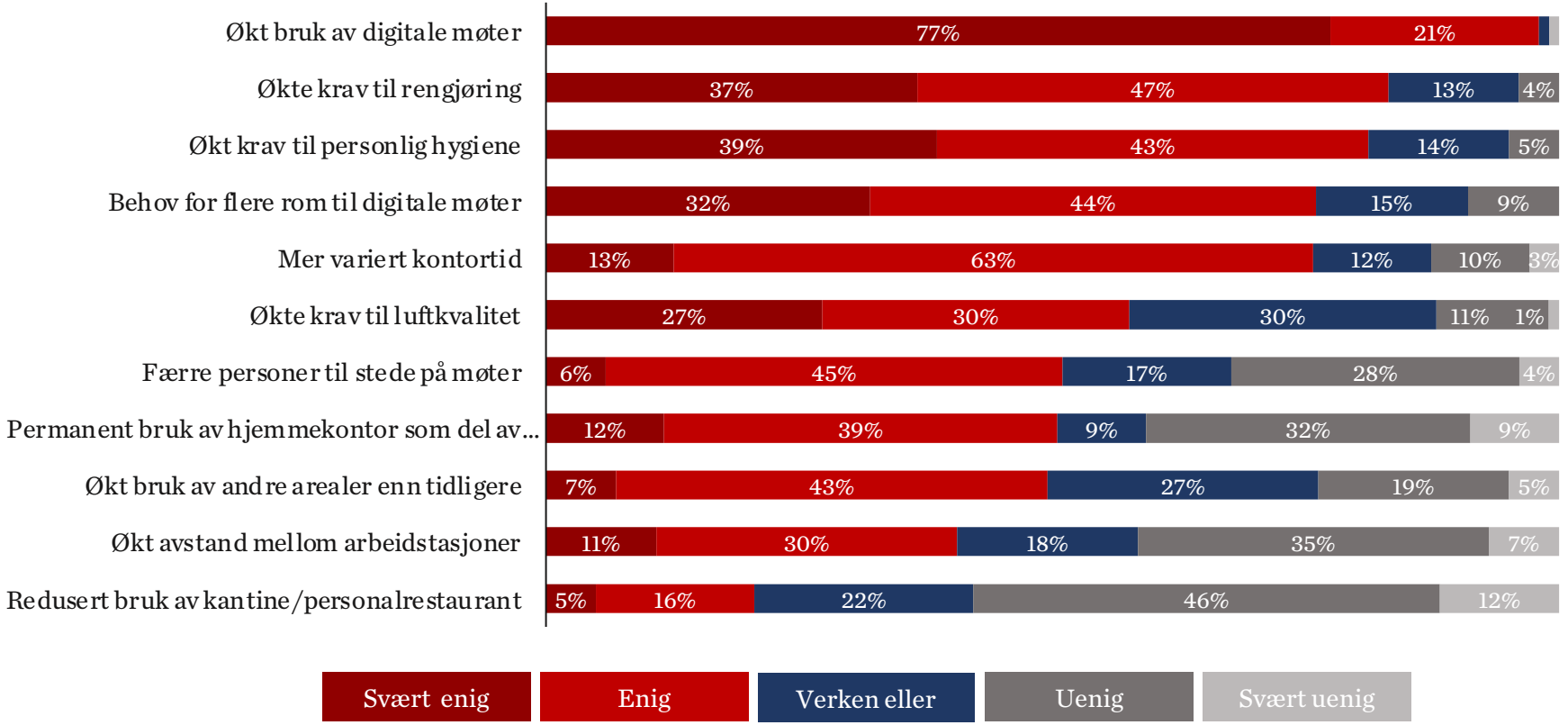
«Mer akseptert å jobbe hjemmefra/ fleksibelt når man jobber. Er man småsyk tror jeg man fremover da sitter hjemme.»

Privat virksomhet, 400+ ansatte



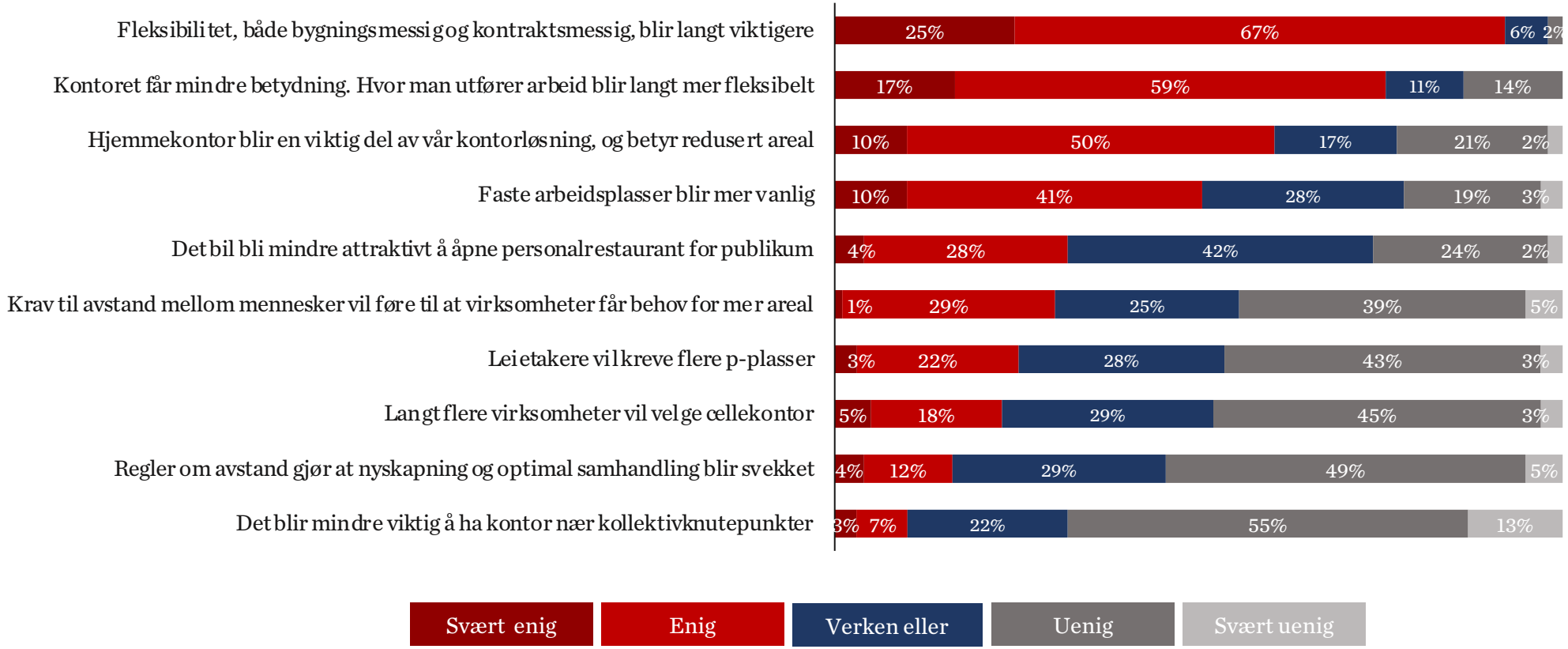
COVID-19 KAN FØRE TIL VARIGE ENDRINGER I HVORDAN VI BRUKER VÅRE LOKALER

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



HVOR ENIG ELLER UENIG ER VIRKSOMHETENE I FØLGENDE UTSAGN?

Sortert etter grad av enighet





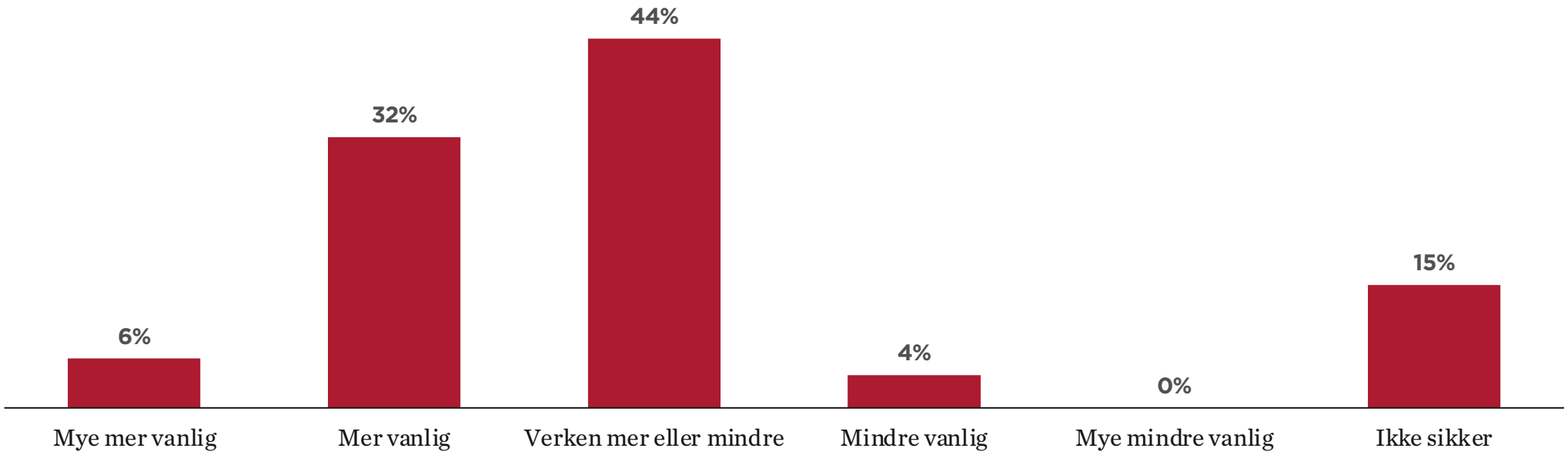
DET ER STORT ENGASJEMENT OM DE LANGSIKTIGE KONSEKVENSENE

*“**På kort sikt** (frem til vaksine/flokkimmunitet/ viruset har dødd ut), blir det en mengde smitteverntiltak, herunder avstand i seating, hjemmekontor mv.*
***På mellomlang og lang sikt** tror jeg behov for og preferanser for lokaler ikke endres vesentlig, men at bruk av digitale verktøy vil øke i omfang og kompleksitet.”*

Privat virksomhet, 50-199 ansatte

EN AV TRE LEIETAKERE TROR DET BLIR MER VANLIG Å REFORHANDLE SLIK SITUASJONEN ER NÅ

I hvilken grad tror du det blir mer vanlig at virksomheter vil velge å reforhandle fremfor å flytte til andre lokaler slik du ser det nå?



OVER HALVPARTEN TROR IKKE DE KOMMER TIL Å FÅ ENDRET AREALBEHOV PÅ LENGRE SIKT

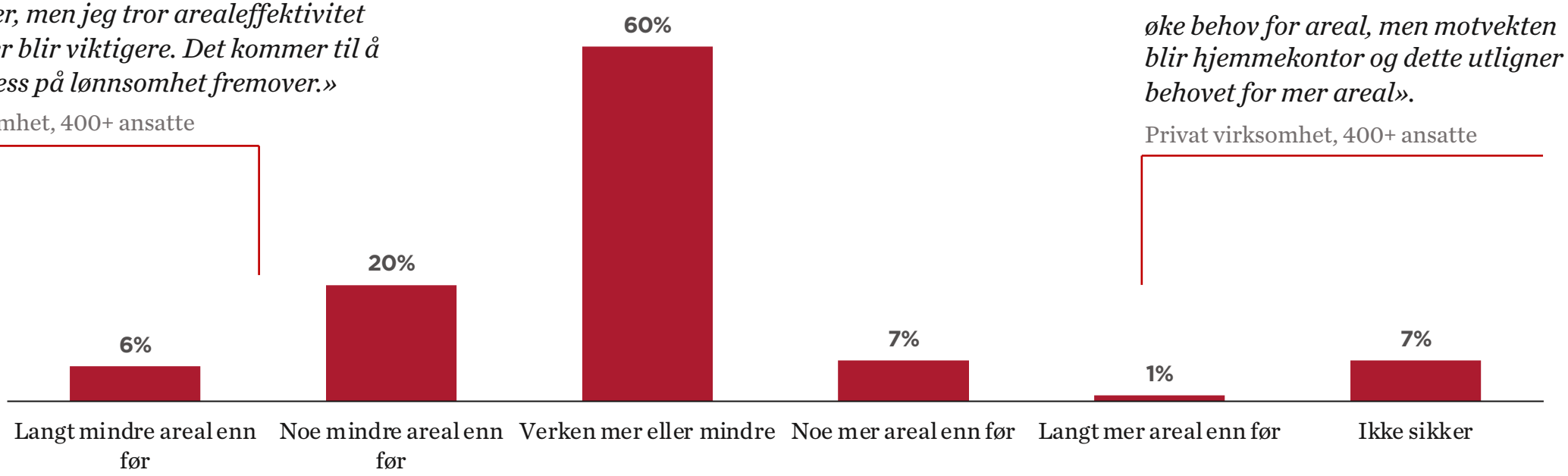
Vil dere ha mer eller mindre behov for areal på lengre sikt sammenlignet med før tiltakene for covid-19 ble iverksatt?

«Smittekontroll skulle tilsi økt areal og cellekontorer, men jeg tror arealeffektivitet og kostnader blir viktigere. Det kommer til å bli hardt press på lønnsomhet fremover.»

Privat virksomhet, 400+ ansatte

«Økt avstand mellom mennesker vil øke behov for areal, men motvekten blir hjemmekontor og dette utligner behovet for mer areal».

Privat virksomhet, 400+ ansatte



MER ELLER MINDRE AREALBRUK SOM FØLGE AV COVID-19?

Det er argumenter for og i mot mindre arealbruk.

- Mer bruk av hjemmekontor
  - Økt vekt på arealkostnad
- Mindre avhengig av kontoret

- Flere digitale møterom
  - Økt avstand
- Flere faste plasser



«Bevissthet for endring av måten vi utfører arbeidet på. Større forståelse for hvordan det er å være deltagere på video utenfor hovedmøterommet. Arbeidsplass blir mer en møteplass - mindre fokus på hvor arbeidet utføres.»

Offentlig virksomhet, 400+ ansatte

BÆREKRAFT VIL FORTSATT VÆRE VIKTIG

- Gjenbruk
- Hjemmekontor
- Reiseaktivitet
- Økt kapasitetsutnyttelse
- Økt arealutnyttelse
- Kollektivknutepunkter



«Dårligere økonomi kan føre til mer gjenbruk og sjeldnere utskiftninger, både for å spare miljø og penger.»

Organisasjon, 50-199 ansatte

«Flere videokonferanser, større krav til vurdering av behov for reiser, færre internmøter uten krystallklare agendaer og krav til forberedelser.»

Privat virksomhet, 50-199 ansatte

«Fleksibel kjernetid for å unngå rush.»

Privat virksomhet, under 50 ansatte

«Klima blir nok fortsatt viktig og privatbilen tror jeg fortsatt blir presset ut av de store byene.»

Privat virksomhet, 400+ ansatte



HOVEDKONKLUSJONER

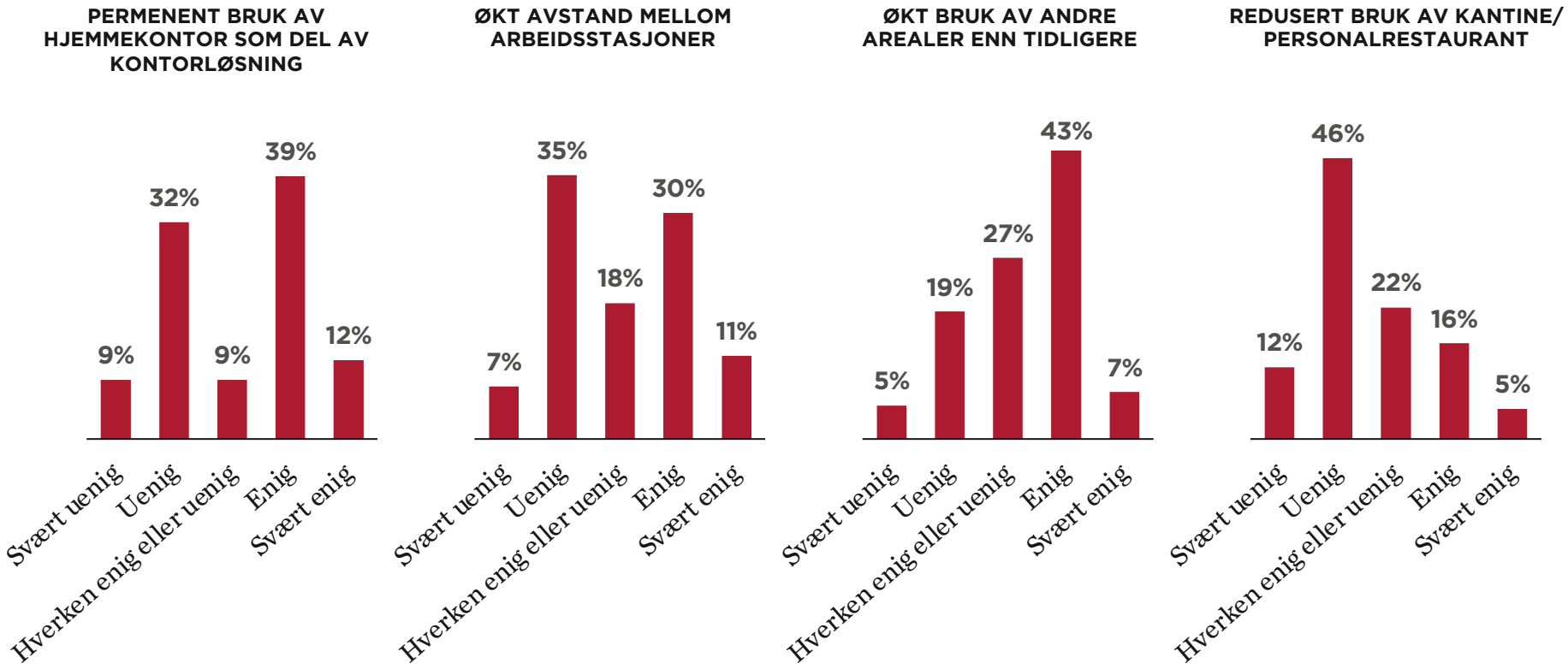
- COVID-19 forsterker eksisterende trender
  - økt fleksibilitet i arbeidslivet
  - økt fleksibilitet i kontor- og kontraktsløsningen
- Viktige trender fortsetter
  - mindre arealbruk
  - beliggenhet nær kollektivknutepunkt

VEDLEGG

Resultater for spørsmålene på side 10 og 12 samt et utvalg av åpne svar.

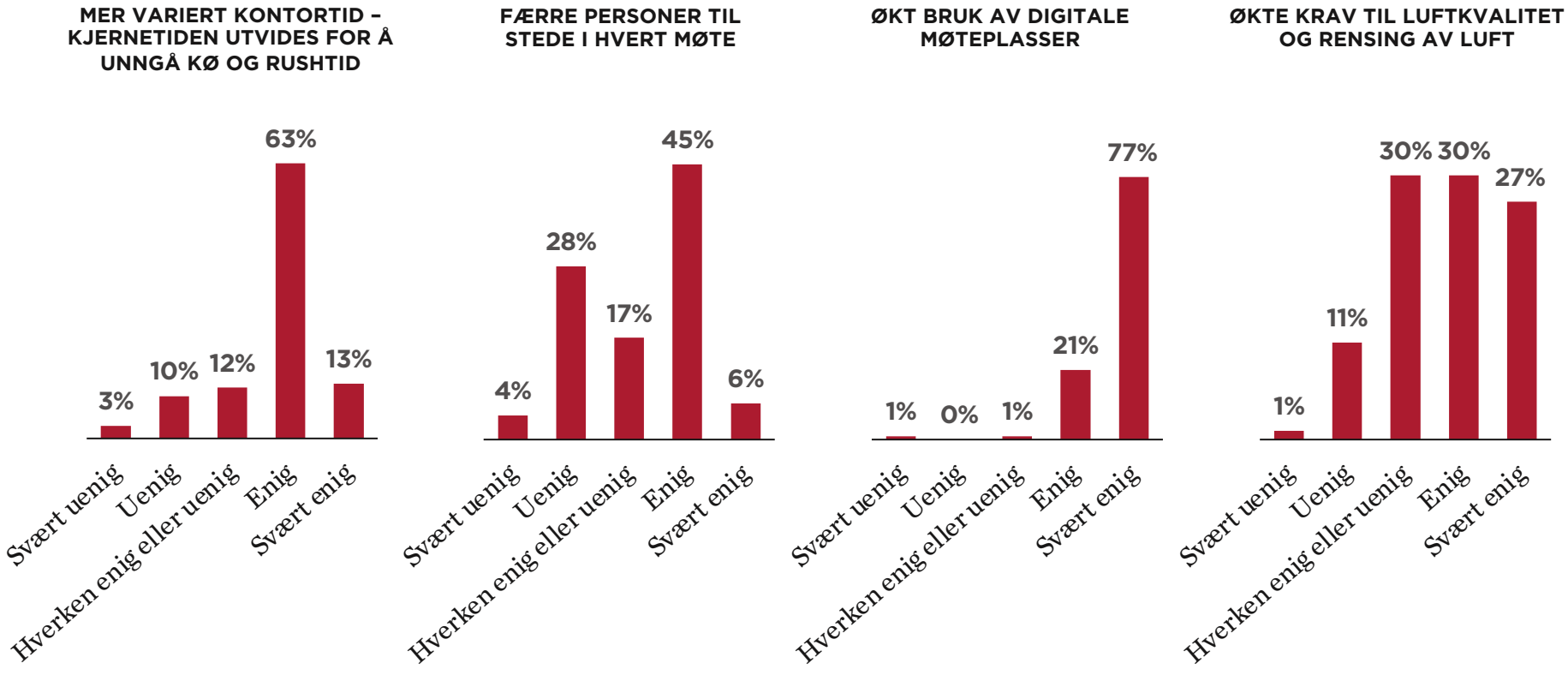
DET ER LANSERT FLERE MULIG OG VARIGE ENDRINGER I VIRKSOMHETERS BRUK AV LOKALER

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



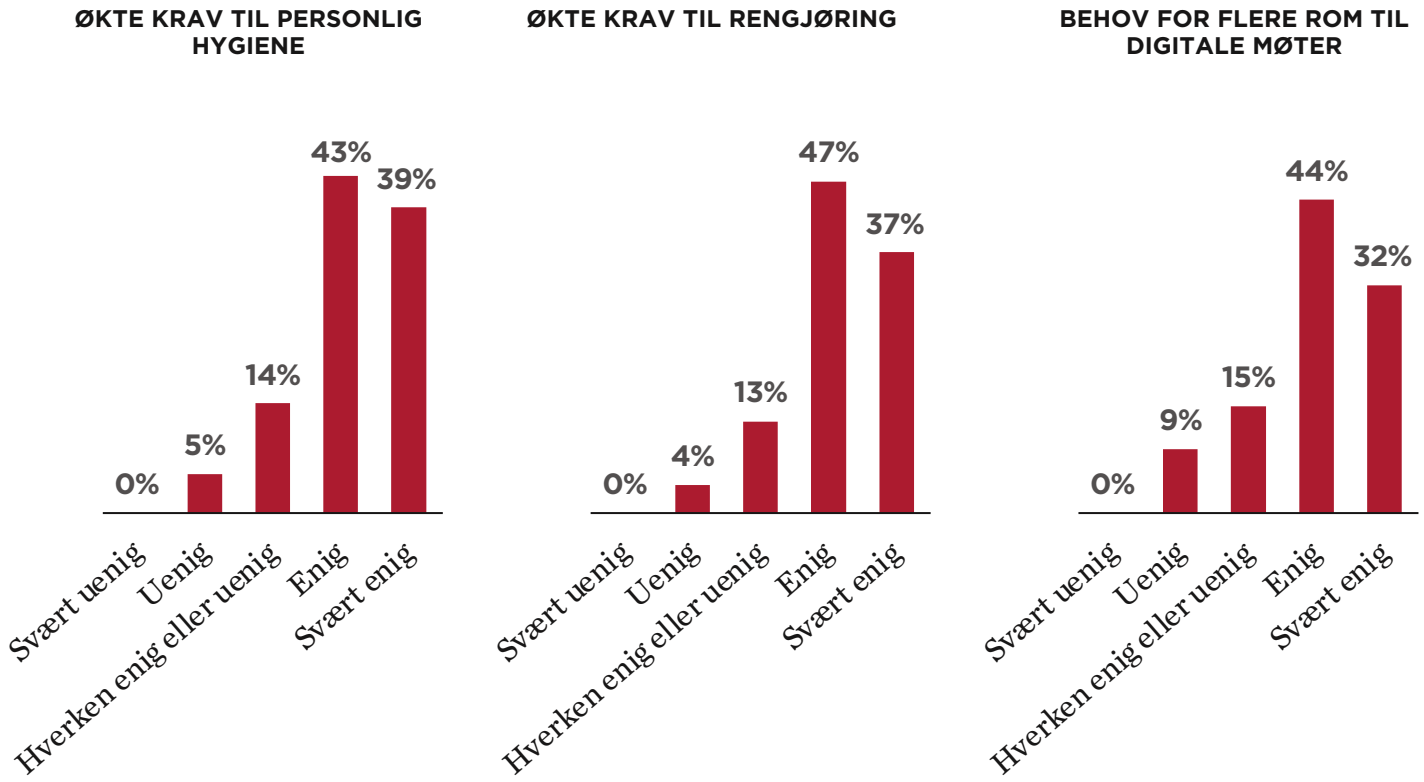
DET ER LANSERT FLERE MULIG OG VARIGE ENDRINGER I VIRKSOMHETERS BRUK AV LOKALER

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



DET ER LANSERT FLERE MULIG OG VARIGE ENDRINGER I VIRKSOMHETERS BRUK AV LOKALER

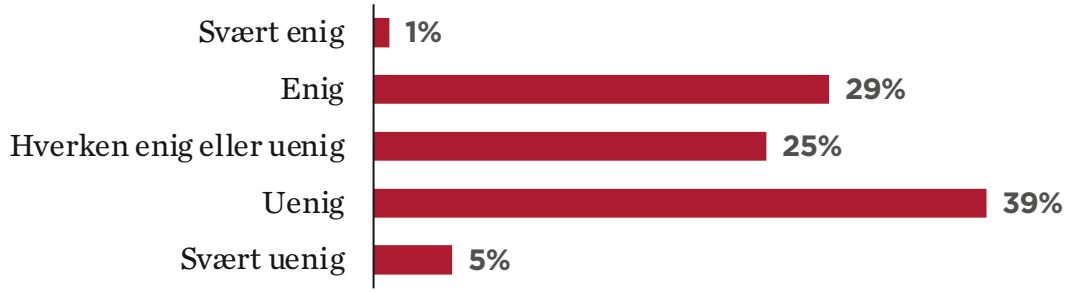
Hvor enig eller uenig er du i at følgende endringer bør gjelde for din virksomhet?



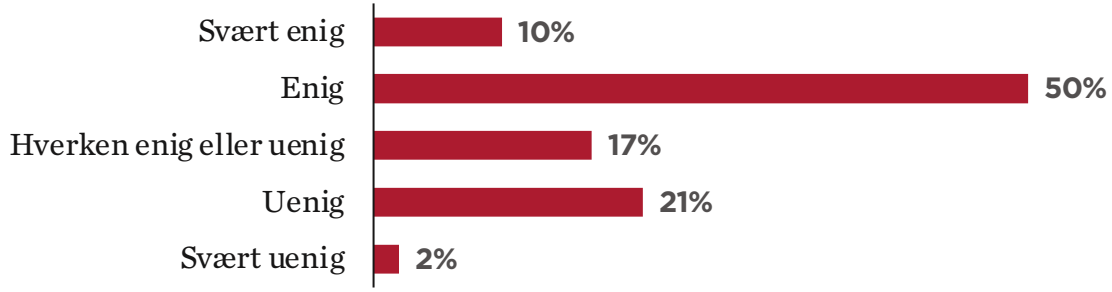
ØKT BRUK AV HJEMMEKONTOR OG STØRRE AVSTAND KAN FØRE TIL HØYERE AREALBRUK

Hvor enig eller uenig er du i følgende utsagn?

«Økte krav til avstand mellom mennesker på kontoret vil føre til at virksomheter kommer til å ha behov for mer areal fremover»



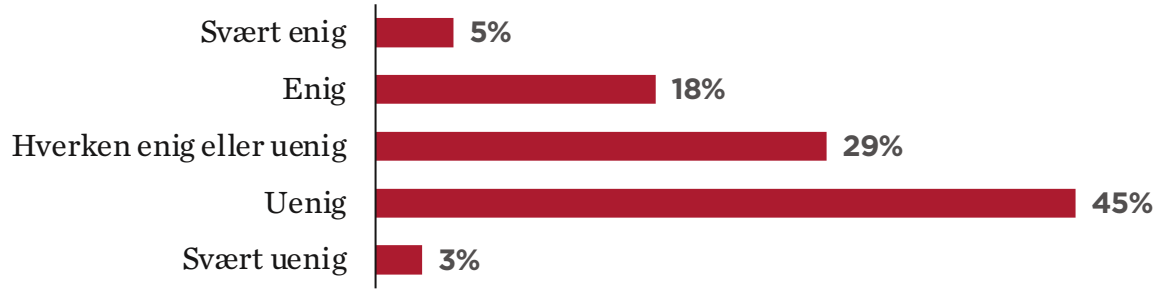
«Hjemmekontoret blir en viktig del av vår kontorløsning, og betyr redusert behov for kontorareal»



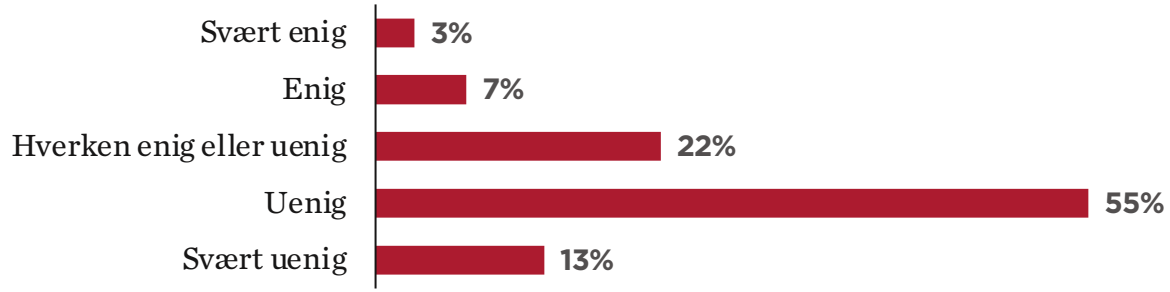
CELLEKONTORET BLIR NEPPE VANLIGERE OG BELIGGENHET ER FORTSATT VIKTIG FOR LEIETAKERNE

Hvor enig eller uenig er du i følgende utsagn?

«Langt flere virksomheter vil nå velge cellekontoret som preferert arbeidsplass for å forebygge smitte blant ansatte»



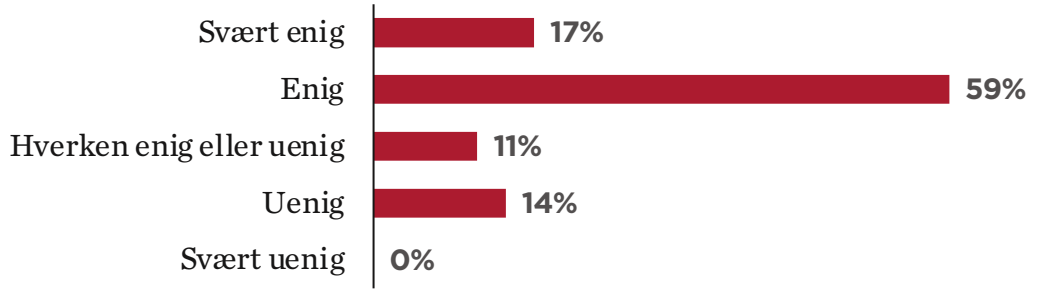
«Det vil bli mindre viktig å ha kontor tett ved kollektivknutepunkter etter den lærdom vi har fått under koronapandemien »



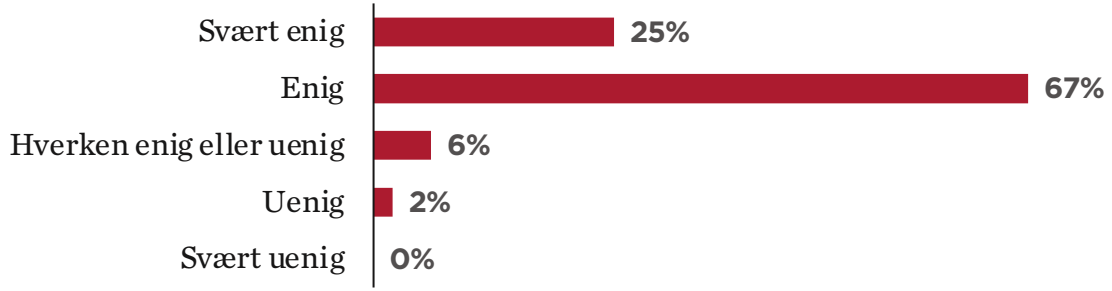
FLEKSIBILITET ER KOMMET FOR Å BLI

Hvor enig eller uenig er du i følgende utsagn?

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



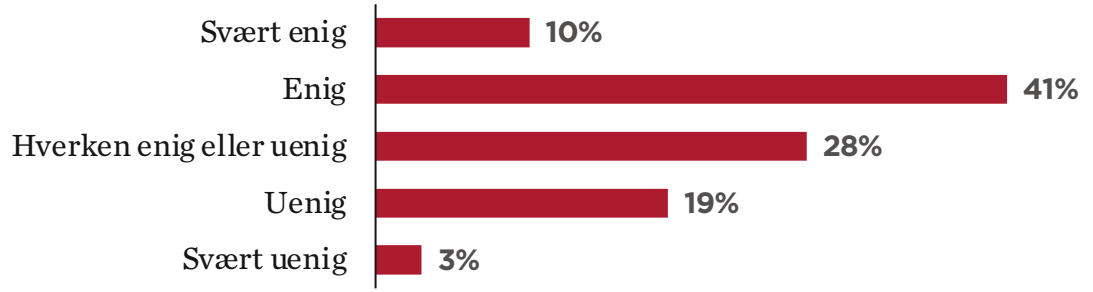
«Fleksibilitet, både bygningsmessig og kontraktsmessig, vil bli viktigere»



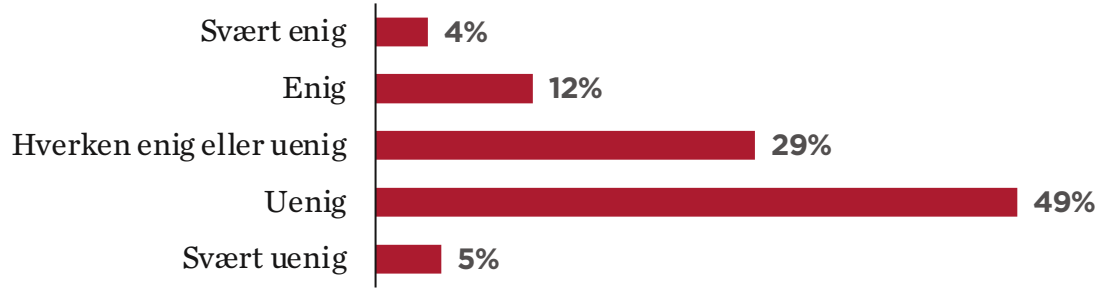
VIRKSOMHETER SOM BENYTTER FREE SEATING VIL VURDERE Å GÅ TILBAKE TIL FASTE PLASSER

Hvor enig eller uenig er du i følgende utsagn?

«Faste arbeidsplasser vil bli mer viktig»



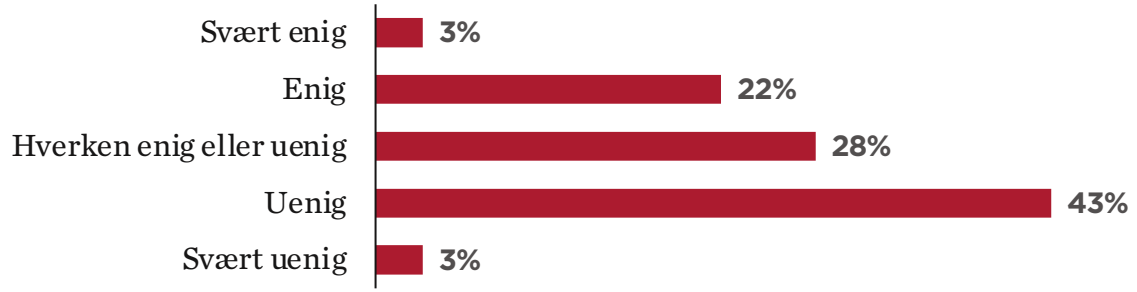
«Regler om avstand gjør at nyskapning og optimal samhandling vil bli svekket»



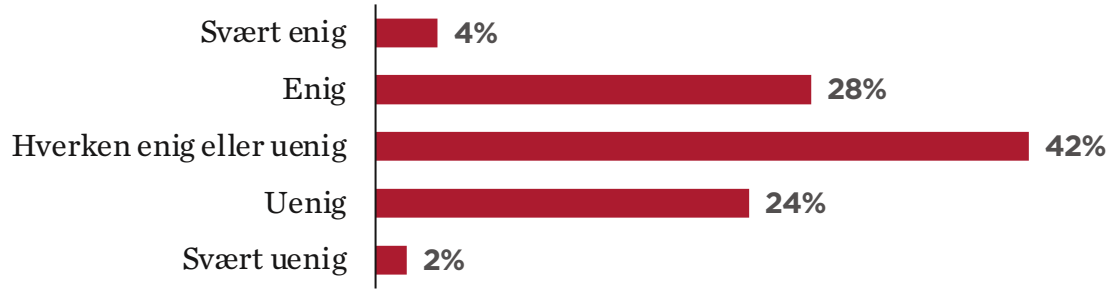
DET BLIR IKKE ØKT KRAV OM P-PLASSER OG VI VIL FORTSATT HA ÅPNE PERSONALRESTAURANTER

Hvor enig eller uenig er du i følgende utsagn?

«Leietakere vil kreve flere p-plasser fordi færre ønsker å benytte kollektivtransport»



«Trenden med å åpne kontorbygg, bl.a. ved å åpne kantiner og personalrestauranter for publikum, vil bli mindre attraktivt av smittehensyn»



FLERE ÅPNE SVAR. AV 103 SVAR VAR DET 43 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

- «Økt bruk av andre digitale løsninger, herunder elektronisk signering.» Offentlig virksomhet, 400+ ansatte
- “Employee wellness- improved air quality, cleaning and hygiene procedures.” Privat virksomhet, 400+ ansatte
- «Samfunnet, spesielt i de store byene er ikke tilrettelagt for at alle skal kjøre til jobb.» Privat virksomhet, 200-399 ansatte
- «Økt fokus på avstand og rengjøring, samt fleksibilitet i arbeidstid og bruk av hjemmekontor.» Privat virksomhet, 200-399 ansatte
- «Veldig stort behov for stillerom /stillebokser i kontorene for å kunne ha Teamsmøter med de som sitter hjemme.» Privat virksomhet, 400+ ansatte
- «Alle med underliggende sykdom må i hovedsak arbeide hjemme. Behov for å omfordele arbeidsoppgaver.» Privat virksomhet, 400+ ansatte
- «Større landskap i dag må avdeles i mindre soner (ikke bare av hensyn til korona).» Privat virksomhet, 400+ ansatte
- «Jeg tror kanskje at vi går fra å samle alle ansatte på ett stort kontor, til en oppdeling i mindre "satelitter" for smittekontroll.» Privat virksomhet, 400+ ansatte

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

- «Mennesker er vanedyr og jeg er sikker på at vi raskt faller tilbake i gammelt mønster, stå tett i kollektivtrafikken, sitter tett på kontor og i møte. Bruker kantine osv. I tillegg er vi «sosiale dyr». Vi ønsker å kunne være interaktive og kreative. Da må vi møtes.» Privat virksomhet, 400+ ansatte
- «God IT kapasitet vil være avgjørende. For mange møterom hakker og det øker aksepten for hjemmekontor.» Privat virksomhet, 400+ ansatte
- «På lang sikt tror jeg vi er mer tilbake til normalen og at bedrifter vil tilpasse kontorene i forhold til arealeffektivitet, bærekraftige løsninger, beliggenhet i nærheten av kollektivknutepunkt mv. Samfunnet, spesielt i de store byene er ikke tilrettelagt at alle skal kjøre til jobb. Det vil trolig bli større fokus på renhold, hygiene mv også i kantiner og hvordan bespisning skal skje. Samtidig tror jeg ansatte vil være opptatt av det sosiale ved jobb og kantine / bespisning er en viktig del av det. Mer akseptert å jobbe hjemmefra / fleksibelt når man jobber. Er man småsyk tror jeg man fremover da sitter hjemme og ikke oppsøker kollektivt transport / arbeidsplass, da alle vil være noe mer opptatt av smittevern.» Privat virksomhet, 200-399 ansatte
- «Økonomi vil alltid være en sterk rammebetingelse for arbeidsgiver og arbeidstaker. Trendene på krav til samspill og samarbeid gjøres best i en fysisk interaksjon og ikke digital så jeg tror at det er effektivitetsgevinster å hente på at alle har blitt løftet opp på et "høyere digitalt" nivå, men fremdeles så vil verdiskapning og opplevelse skapes best i fysisk samspill. Den kortsiktige effekten før de kommer med vaksine vil selvfølgelig ha konsekvenser.» Privat virksomhet, under 50 ansatte





ANDERS SOLAAS

CEO | Partner
as@cwrealkapital.com



TOR SVEIN BRATTVÅG

Leder Leietakerrådgivning | Partner
md@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