



C&W REALKAPITAL
LEIETAKERUNDERSØKELSE
Q2 2024



OM

UNDERSØKELSEN

- 82 LEIETAKERE FRA VÅR BASE AV LEDENDE VIRKSOMHETER HAR SVART.
- DET ER BESLUTNINGSTAKERE OG EIENDOMSANSVARLIGE SOM ER SPURT.
- SVARENE REPRESENTERER LOKALER FOR CA. 18.000 KONTORANSATTE.
- DET ER VIRKSOMHETER FRA I HOVEDSAK PRIVAT (83%) SEKTOR, MEN OGSÅ OFFENTLIG SEKTOR OG ORGANISASJONER.
- DE LEIER TIL SAMMEN CA. 450.000 KVM.
- DE FLESTE VIRKSOMHETENE ER LOKALISERT I OSLO-OMRÅDET.
- UNDERSØKELSEN BLE GJENNOMFØRT I UKE 17-19.

ET UTVALG AV BEDRIFTER SOM HAR FÅTT TILSENDT UNDERSØKELSEN

Deloitte.

SCHIBSTED
MEDIA GROUP

FINN

Gjensidige

Hydro

Hafslund

Multiconsult

SYKEHUSPARTNER

NorgesGruppen

Skatteetaten

Astrup Fearnley

AON

YARA

Red Bull

Nordea

Selmer

Schjødt

Carnegie

IBM

Manpower

Danske Bank

H
HÖEGH LNG

H
HÖEGH AUTOLINERS

AT&A

CMS Kluge

GABLER

Handelsbanken

Infront

KVALE

NordicTrustee

WIKBORG REIN

70%

SVARER:



Kontoret er blitt
et svært viktig verktøy for
å nå de strategiske målene for
vår virksomhet

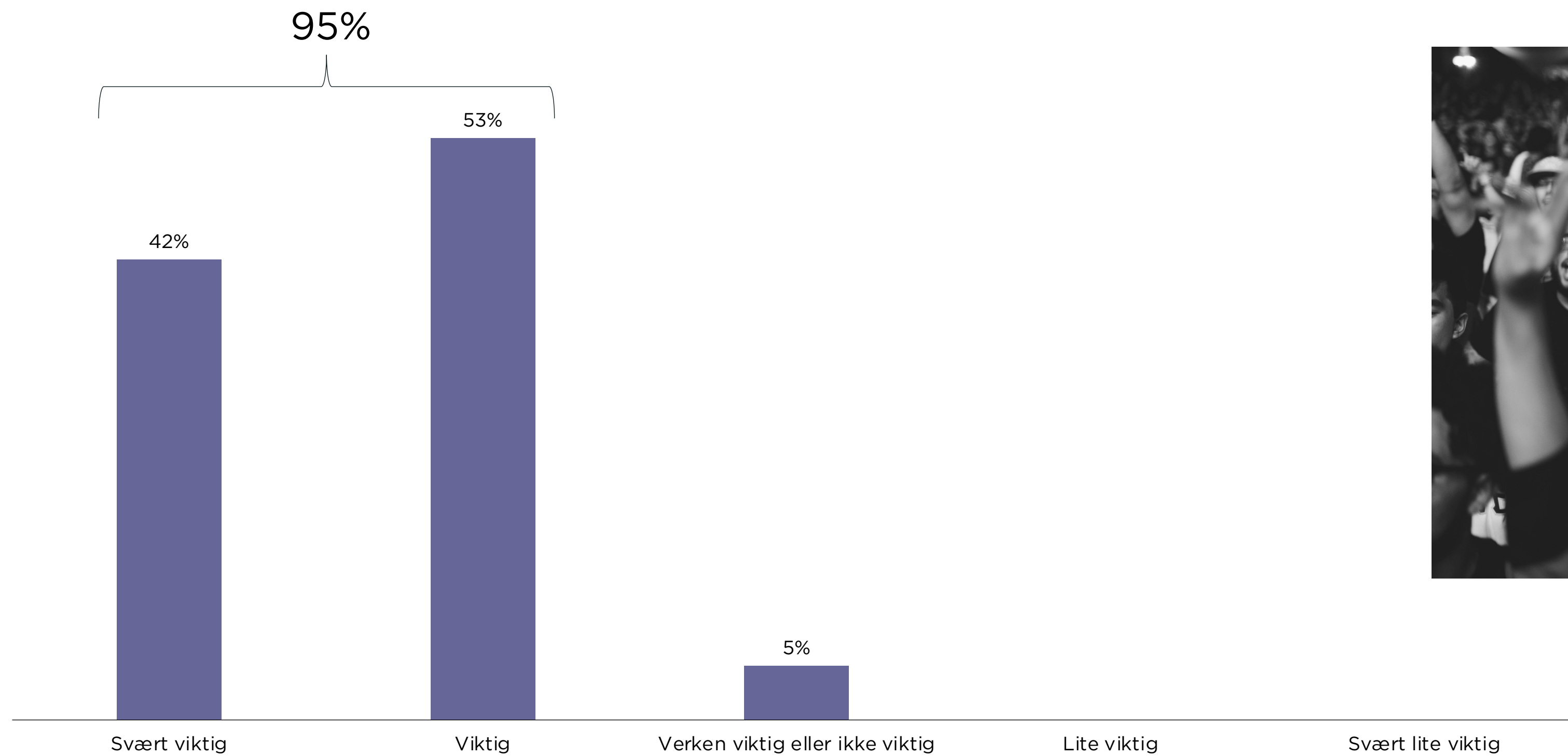
1 BEHOLDE OG TILTREKKE
SEG DEN MEST ATTRAKTIVE
ARBEIDSKRAFTEN.

2 FLEKSIBILITET TIL ENDRING:
KONTRAKTEN – LOKALET – BRUKEN
AV LOKALENE.

3 BÆREKRAFT.
KRAV TIL GÅRDEIER OG LOKALENE.
ENERGIBRUK – TRANSPORT OG
AREALBRUK.

KONTORLOKALENE ER SVÆRT VIKTIG FOR Å BEHOLDE / REKRUTTERE DE BESTE

Hvor viktig er kontorlokalene for å beholde og rekruttere de beste menneskene til din virksomhet?





DRIVERE BAK VALG AV LOKALE

ET BREDT SPEKTER AV KJENTE DRIVERE BLIR VIKTIG OGSÅ FREMOVER

*Skriv ned noen stikkord for
hva du tror blir aller viktigst
for din virksomhets neste
valg av kontorlokaler*

BELIGGENHET



"Beliggenhet, nærhet til offentlig transport..."
"Sentralt beliggende kontor..."

FLEKSIBILITET



"Fleksible og mobile løsninger som kan tilpasses etter organisasjonens utvikling"
"...stor grad av fleksibilitet for å øke / minske areal"

BÆREKRAFT



"Miljøvennlige bygg og bruk av lokalet som støtter et bærekraftig arbeidsmiljø."
"Bærekraft og beliggenhet er nøkkelbegreper"

MODERNE FASILITETER



"Gode fellesfasiliteter (kaffebar, treningsrom, kantine, garderober, sykkelparkering, parkeringsplasser, restauranter)"

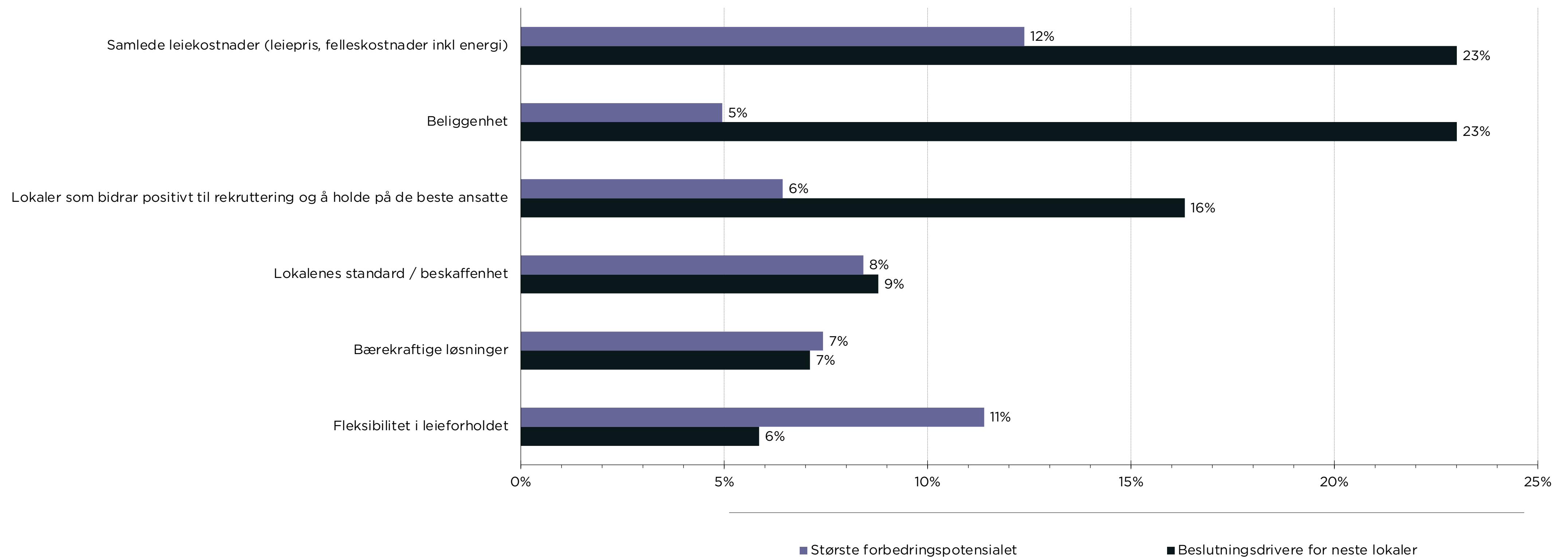
X-FAKTOR



"Kontoret må ha en X-faktor, tilby noe mer, som gjør kontoret til en 'destinasjon', et samlingspunkt og et sted man ønsker å komme til"

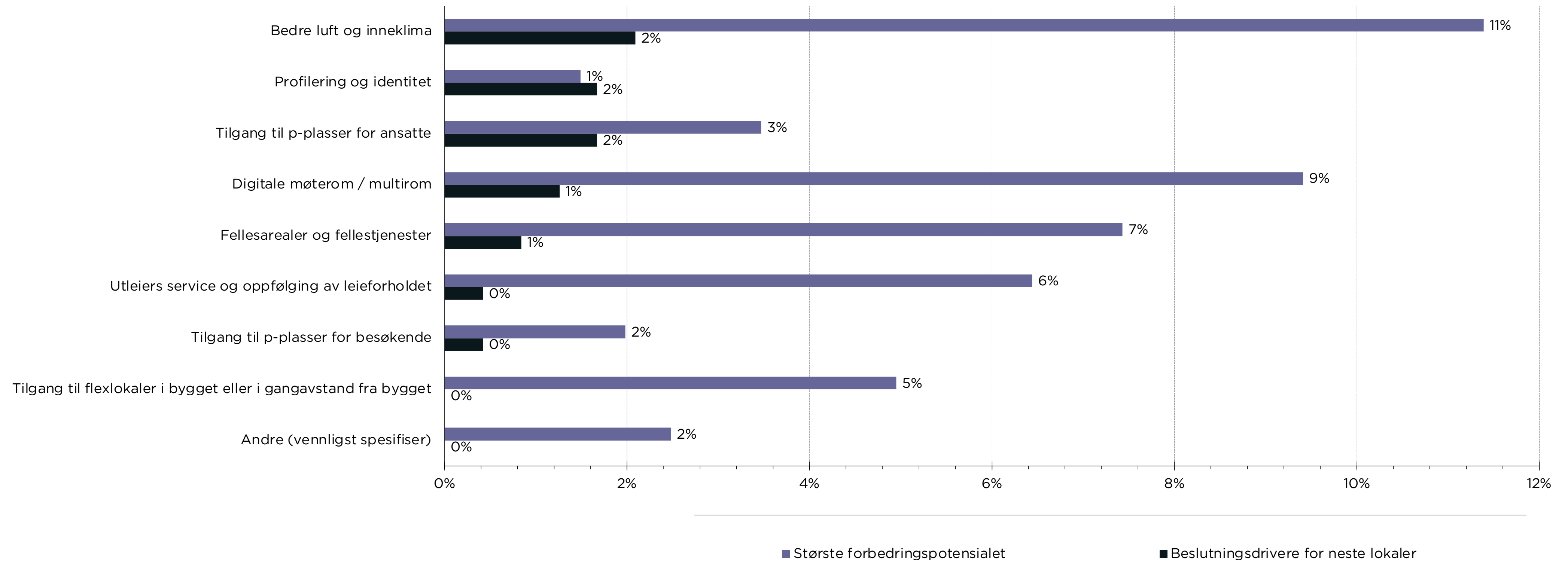
BELIGGENHET, KOSTNADER OG REKRUTTERING AVGJØR VALG AV LOKALER

- Hvor ser du det største forbedringspotensialet i dagens leieforhold? Velg de 3 viktigste
- Hvilke beslutningsdrivere er avgjørende når din virksomhet skal leie kontorlokaler? Velg de 3 viktigste



FORHOLD MED STORT FORBEDRINGSPOTENSIAL ER «SVAKE» BESLUTNINGSDRIVERE

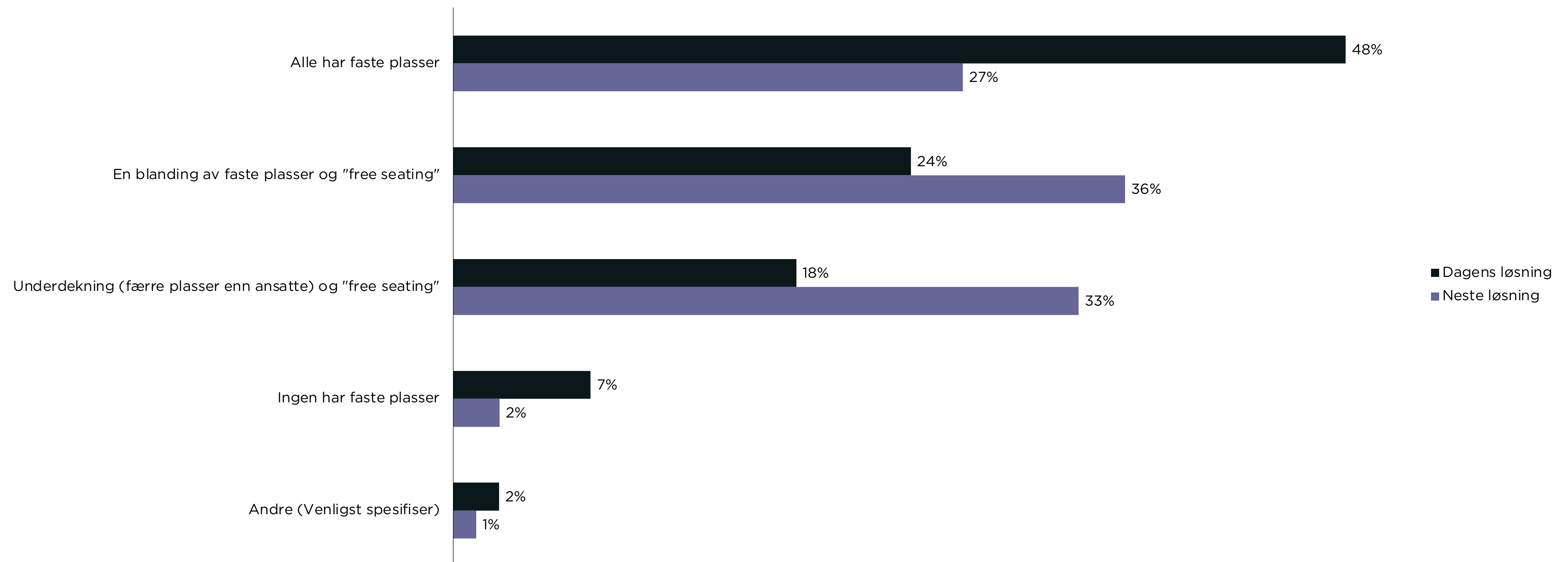
- Hvor ser du det største forbedringspotensialet i dagens leieforhold? Velg de 3 viktigste
- Hvilke beslutningsdrivere er avgjørende når din virksomhet skal leie kontorlokaler? Velg de 3 viktigste



VALG AV KONTORLØSNING

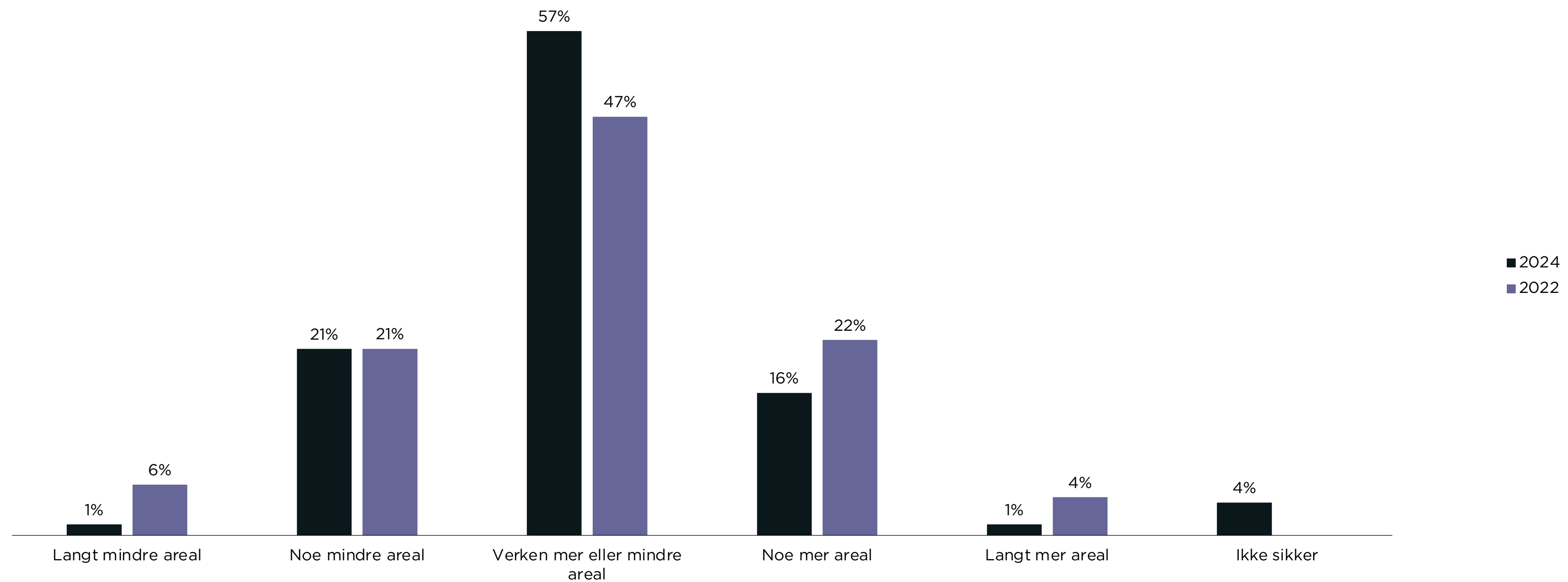
MER UNDERDEKNING OG «FREE SEATING» GIR MULIGHET TIL ØKT FLEKSIBILITET

- Hvilken av følgende kategorier vil du si beskriver deres kontorløsning best?
- Hvilken kontorløsning er det mest sannsynlig at deres virksomhet ville valgt for deres neste kontorlokaler?



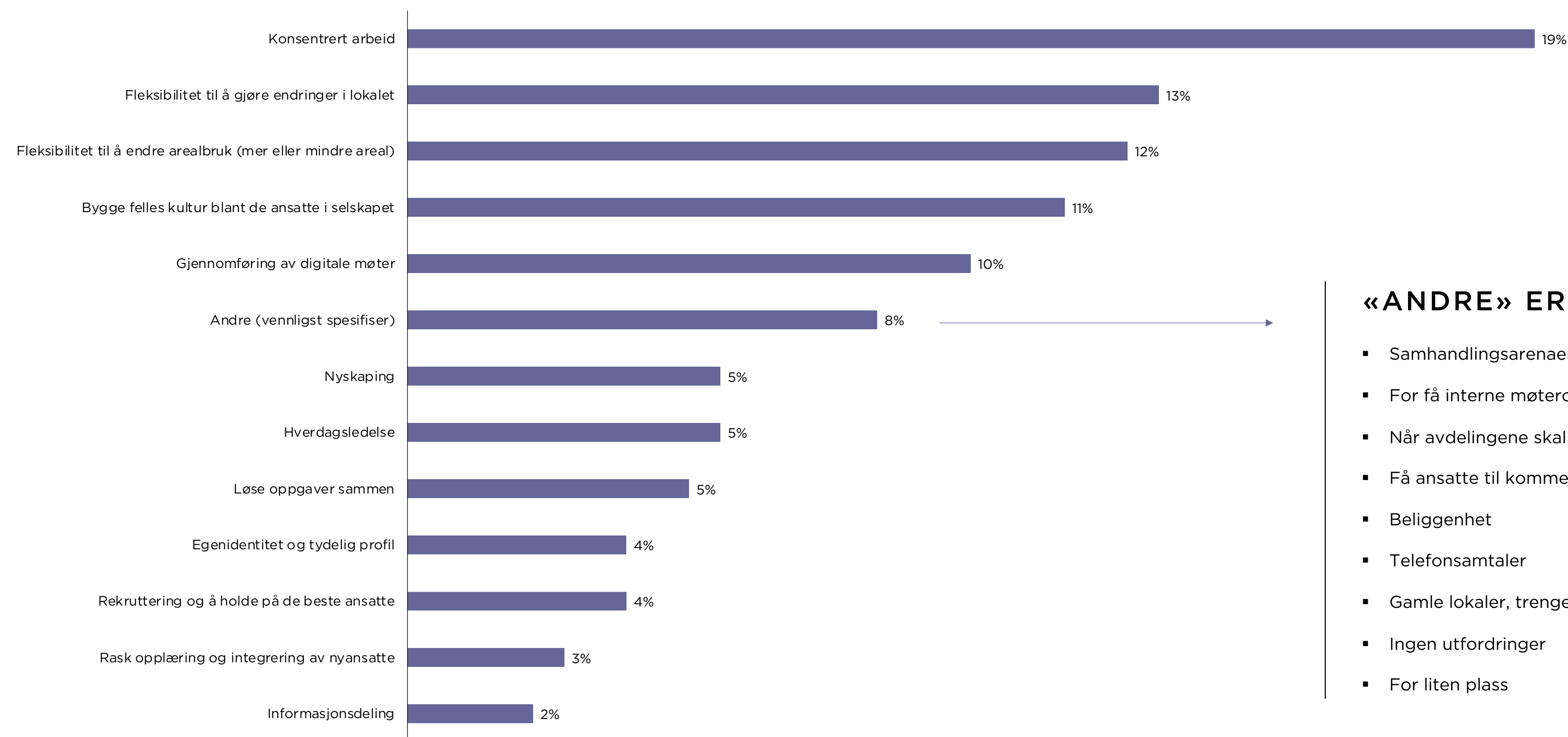
DAGENS STØRRELSE PÅ LOKALET ER PASSENDE FOR DE FLESTE

Hva tenker du er mest dekkende for situasjonen i din bedrift kommende 12 måneder?



KONSENTRERT ARBEID OG MANGEL PÅ FLEKSIBILITET ER MEST UTFORDRENDE

Hva er mest utfordrende å møte i dagens kontorløsning? Velg de 3 viktigste

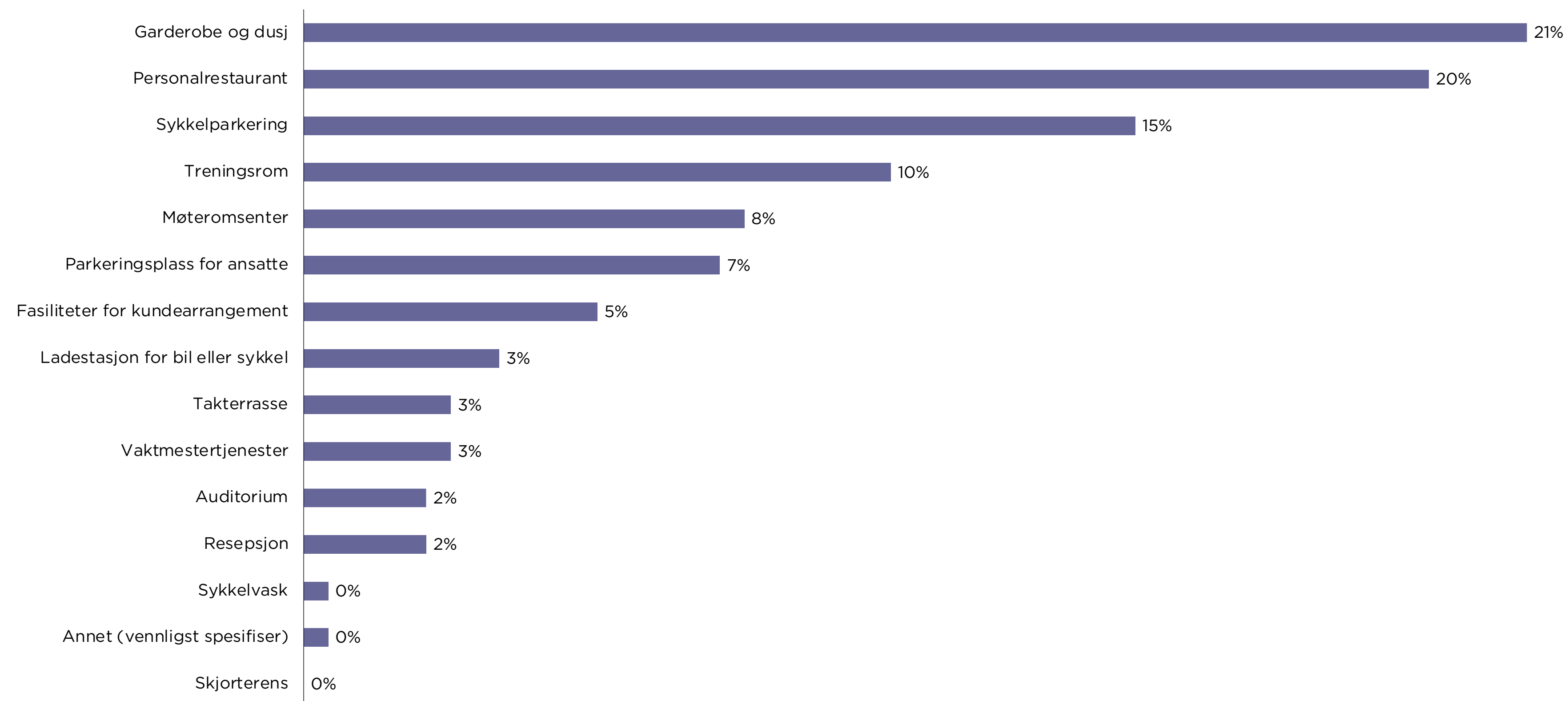


«ANDRE» ER:

- Samhandlingsarenaer uten bookingsmulighet
- For få interne møterom
- Når avdelingene skal samle alle ansatte på samme dag
- Få ansatte til komme på kontoret
- Beliggenhet
- Telefonsamtaler
- Gamle lokaler, trenger bedre lydisolering på "stillerom"
- Ingen utfordringer
- For liten plass

GRUNNLEGGENDE TJENESTER ER VIKTIGST - EL-SYKLER ØKER KRAV TIL SYKKELPARKERING

Hvilke typer service og tjenester vil være de viktigste ved valg av deres neste kontorlokale? Velg de 3 viktigste

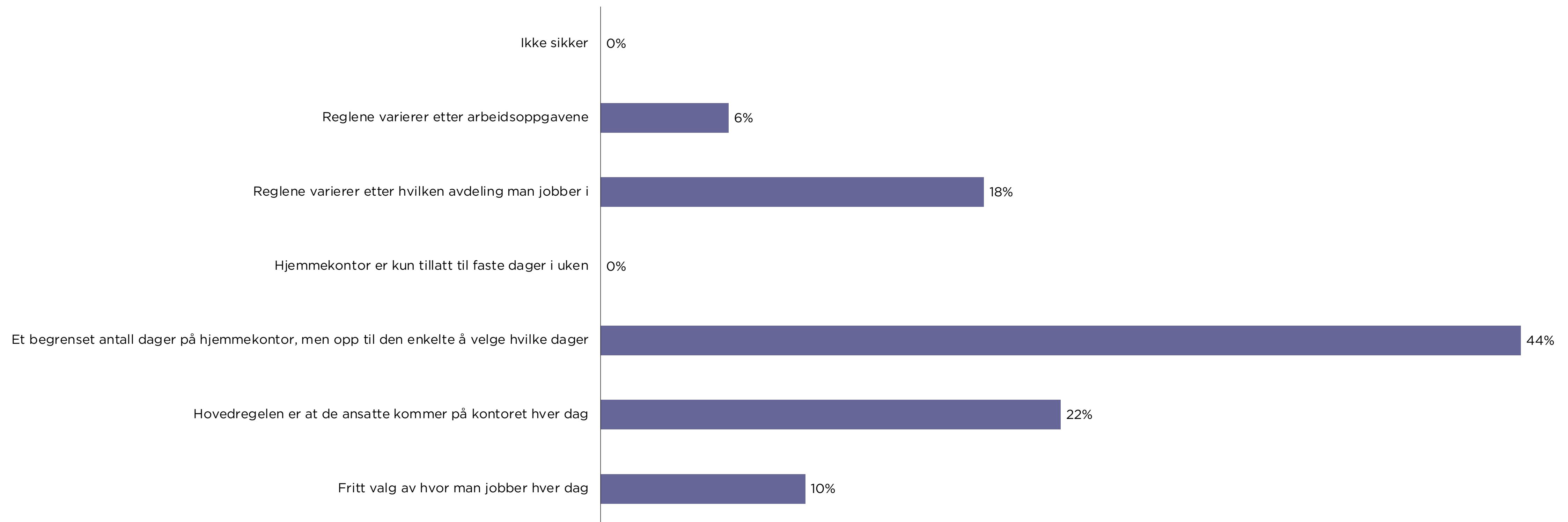


HJEMMEKONTORET



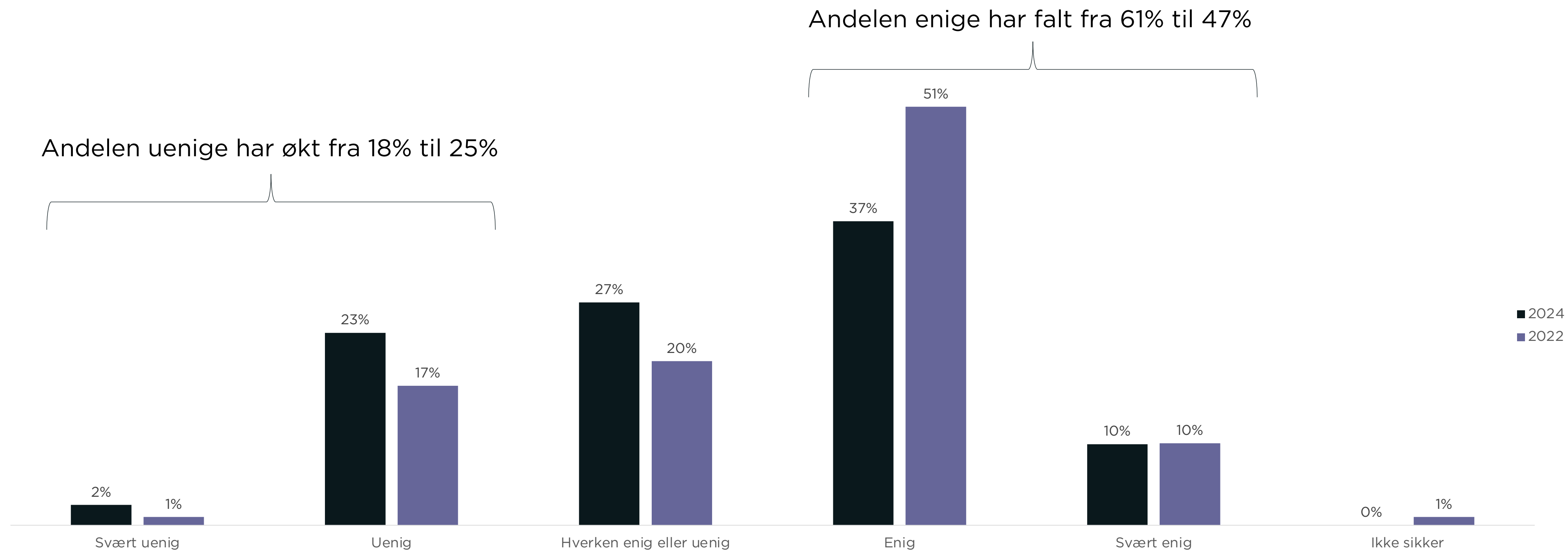
TRE AV FIRE HAR FLEKSIBLE REGLER FOR BRUK AV HJEMMEKONTOR

Har dere regler for bruk av hjemmekontor i dag?



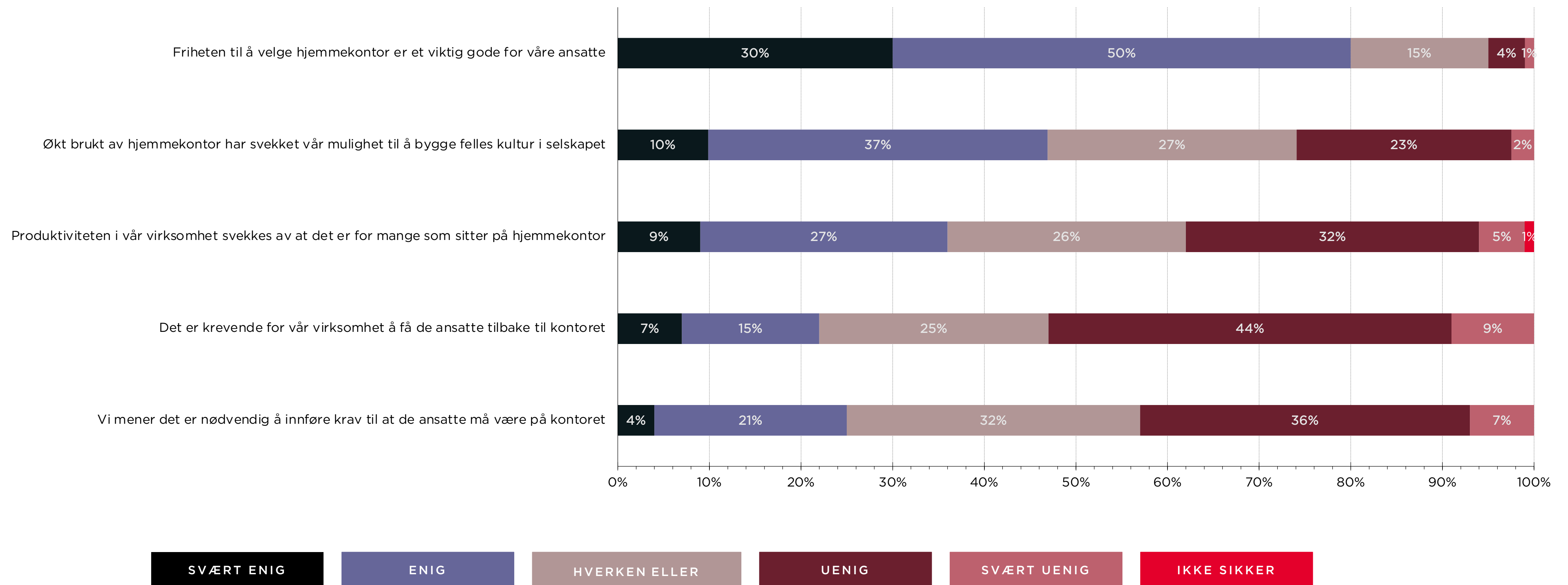
VIRKSOMHETENE TAKLER KULTUR OG HJEMMEKONTOR STADIG BEDRE

Hvor enig / uenig er du i følgende utsagn? «Økt brukt av hjemmekontor har svekket vår mulighet til å bygge felles kultur i selskapet»



HJEMMEKONTOR ER BLITT ET NØDVENDIG GODE

Hvor enig eller uenig er du i følgende utsagn?

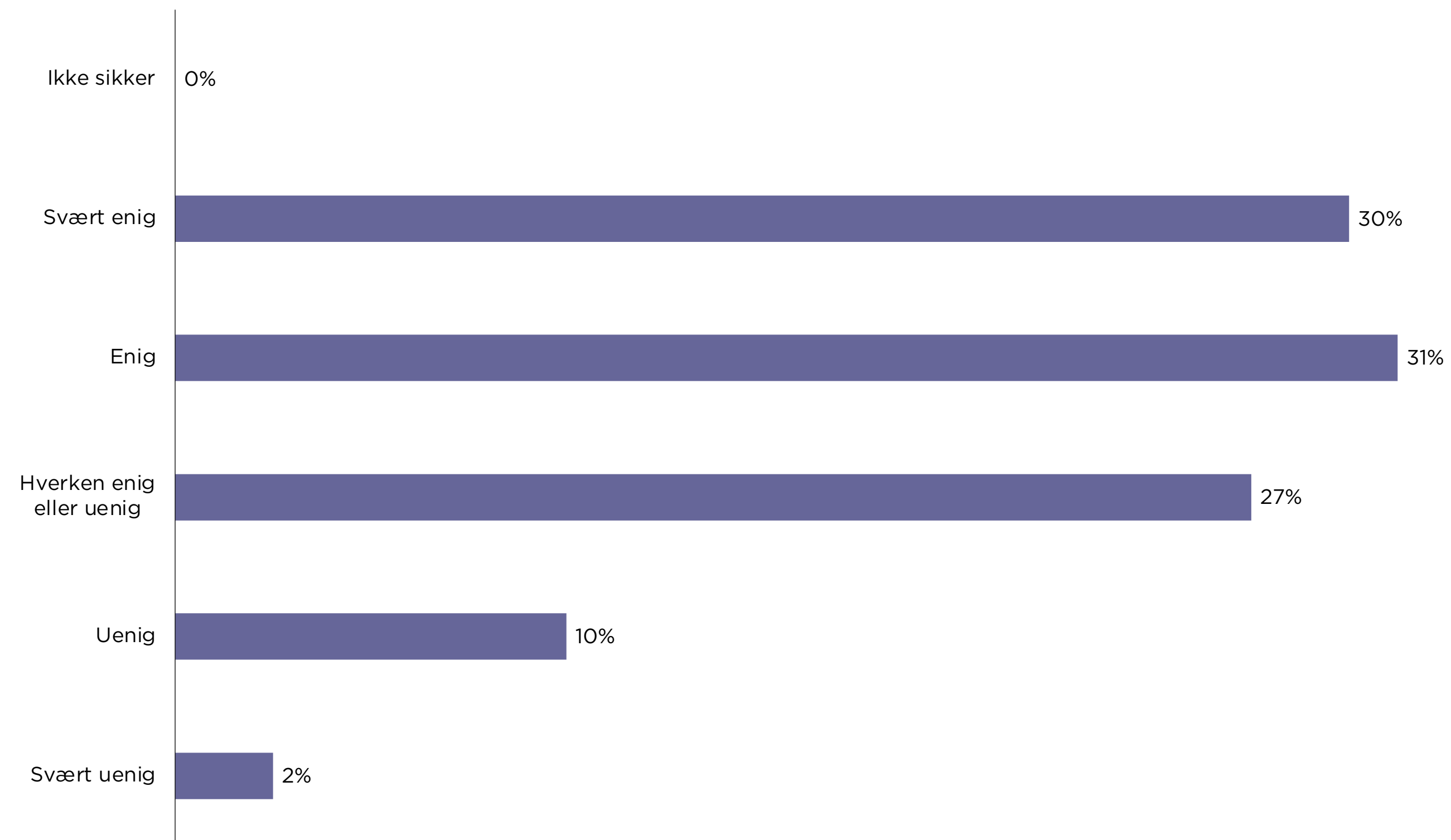




ESG

HØY MILJØKLASSIFISERING ER ET KRAV FOR DE FLESTE

Hvor enig / uenig er du i følgende utsagn? «Vi vil kun vurdere lokaler med høy miljøsertifisering (f.eks BREEAM excellent eller høyere) neste gang vi søker etter lokaler»



BREDT FOKUSOMRÅDE KNYTTET TIL ESG I VALG AV NESTE LOKALER

Skriv ned noen stikkord for hva du tror blir aller viktigst knyttet til ESG for din virksomhets neste valg av kontorlokaler

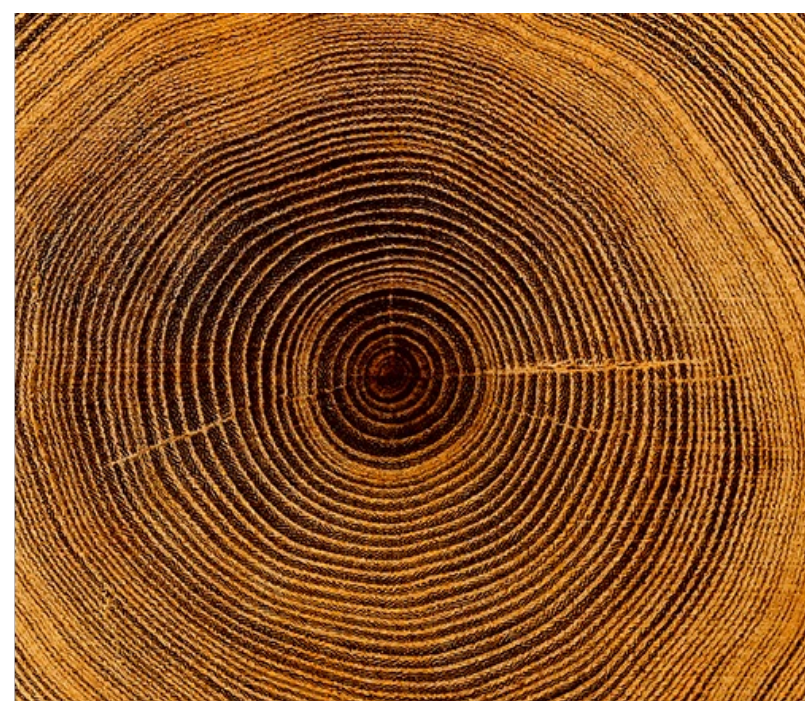
ENERGIEFFEKTIVITET



"Energieffektiv, nærhet til kollektiv, god sykkelparkering og garderobefasiliteter"

"Høy fokus på ESG fra gårdeier, med god tilrettelegging av alt fra avfallsstasjoner til automatisk og energibesparende styring av lys/varme/luft"

BÆREKRAFTIGE MATERIALER OG LØSNINGER



"Bærekraftige materialer, Fleksible løsninger"

"Fornyelse i eksisterende lokaler er beste ESG tiltak"

"Bygget må ha en "ok" miljøklassifisering (gitt føringer fra eier). Gårdeier har en uttalt miljøprofil som det i tillegg rapporteres på"

AVFALLSHÅNDTERING



"Muligheter for kildesortering"

"Avfallssortering, energiforbruk, at fellestjenester er miljøsertifisert og har gode arbeidsforhold (renhold, kantine, vaktmester mm)"

TRANSPORT



"Nærheten til kollektivknutepunkt"

"Mulighet for å sykle til jobb, alternativ kjøre kollektivt"

AREALBRUK



"Redusert areal, mer fleksibilitet i areal, færre faste plasser, kanskje tilgang til større møterom utenfor egne lokaler"

"Effektiv utnyttelse av arealer"

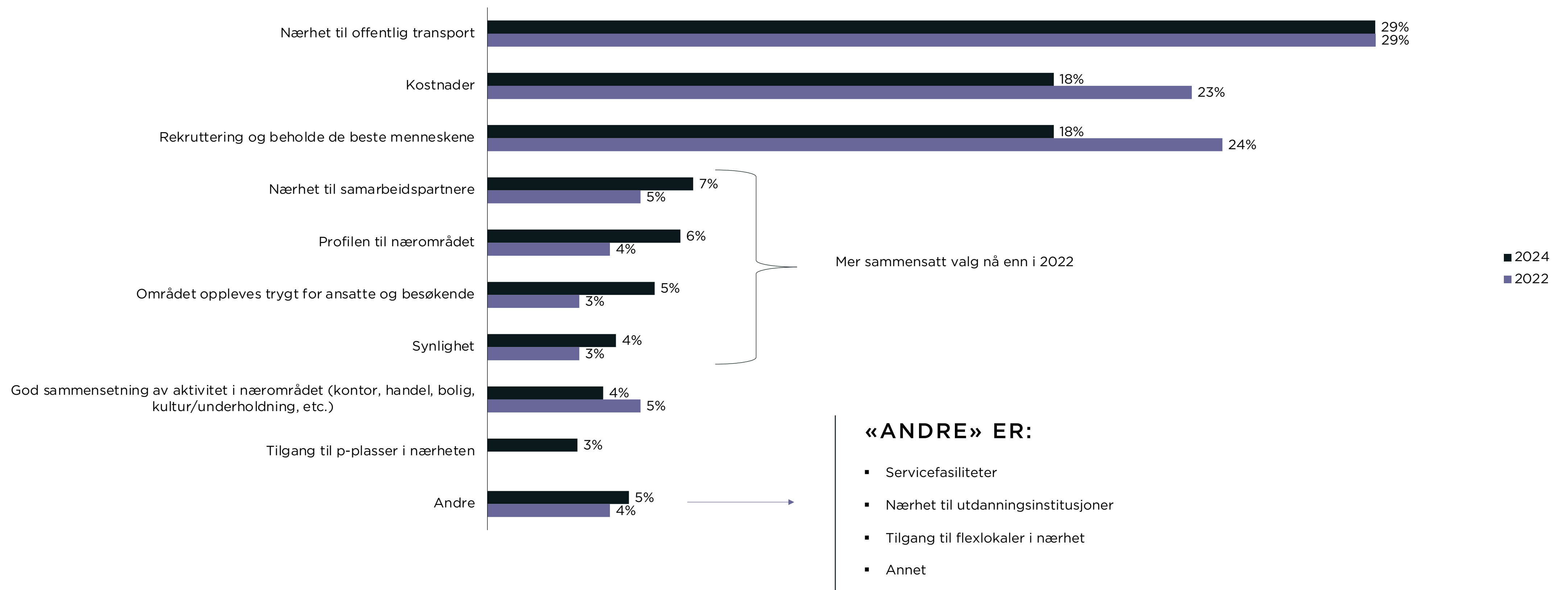
"Viktig å kunne dele på møterom/kundemottak/kantine"



STRATEGISK BELIGENHET

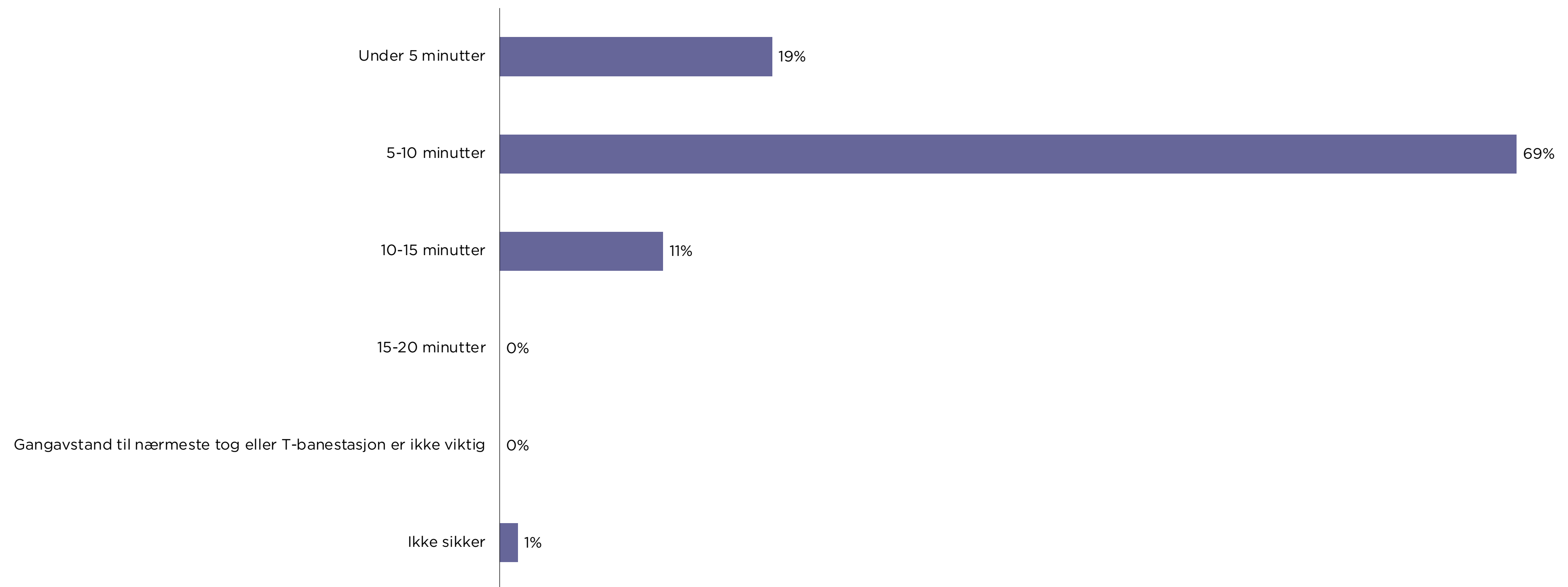
BELIGGENHET, KOSTNADER OG REKRUTTERING ER VIKTIGST I VALG AV LOKASJON

Hvilke tre forhold er viktigst for valg av kontorlokasjon til din virksomhet? Velg de 3 viktigste



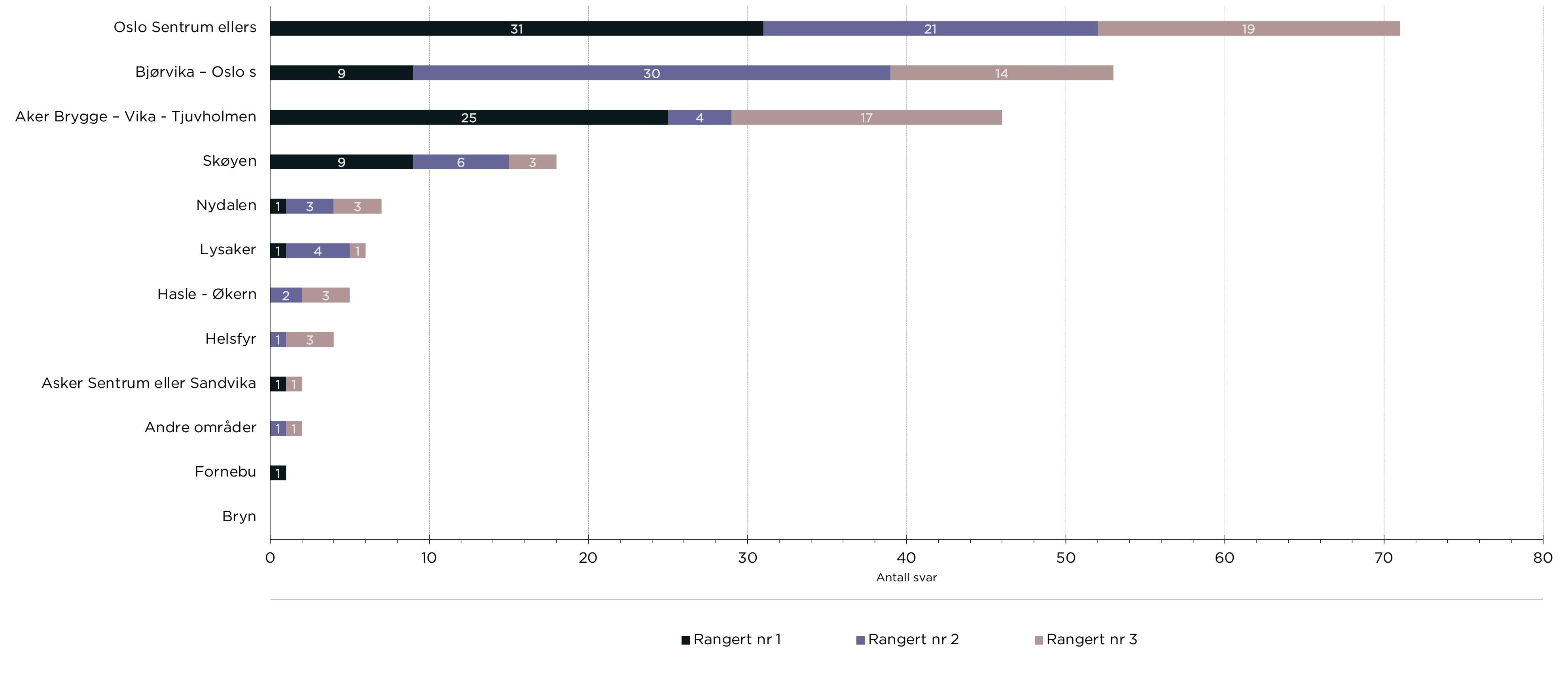
10 MINUTTER ER GRENSEN FOR HVA SOM ER AKSEPTABELT

Hvor mange minutter gangavstand fra nærmeste tog- eller T-banestasjon, vil det være akseptabelt for dere å være lokalisert ?



SENTRUM PASSER FOR DE FLESTE* - FÅ SER RANDSONEN SOM STRATEGISK RIKTIG

Hvilke beliggenheter i Oslo, Asker og Bærum vil være strategisk mest riktig for at din virksomhet skal lykkes i fremtiden?

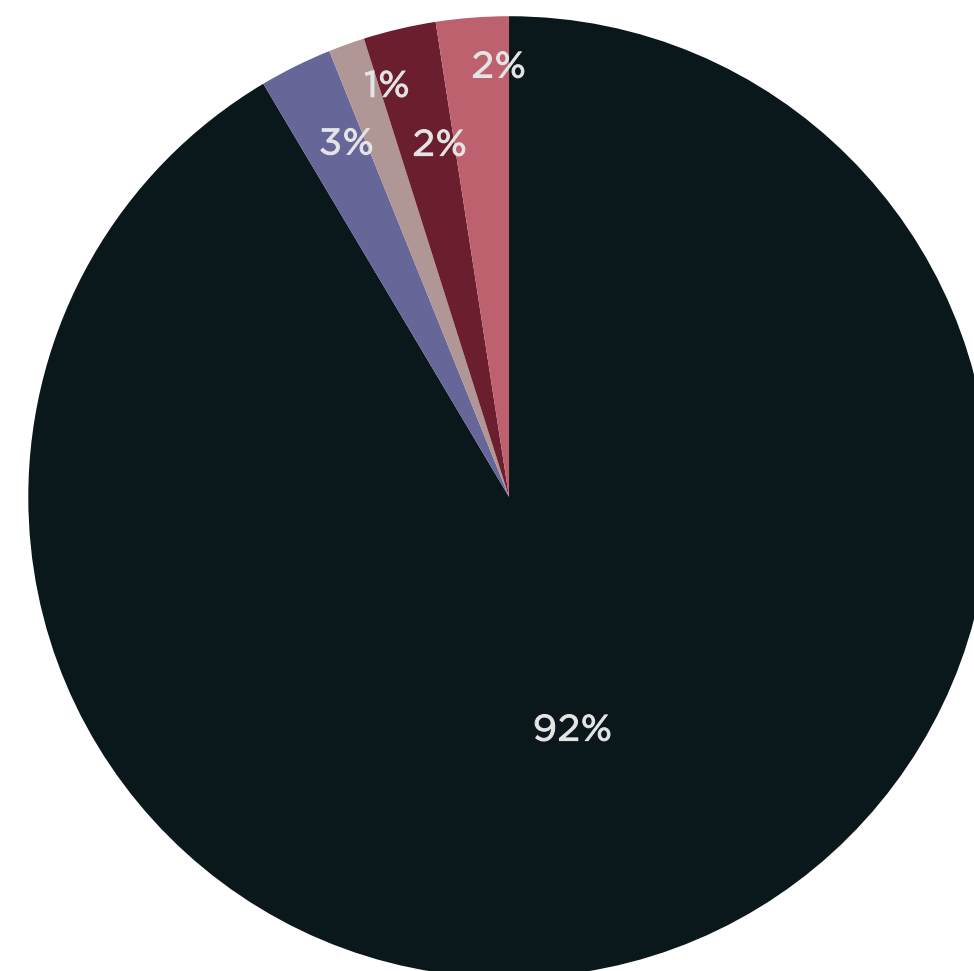


* Virksomhetene i undersøkelsen er i stor grad lokalisert i Oslo sentrum og Skøyen i dag

BAKGRUNN

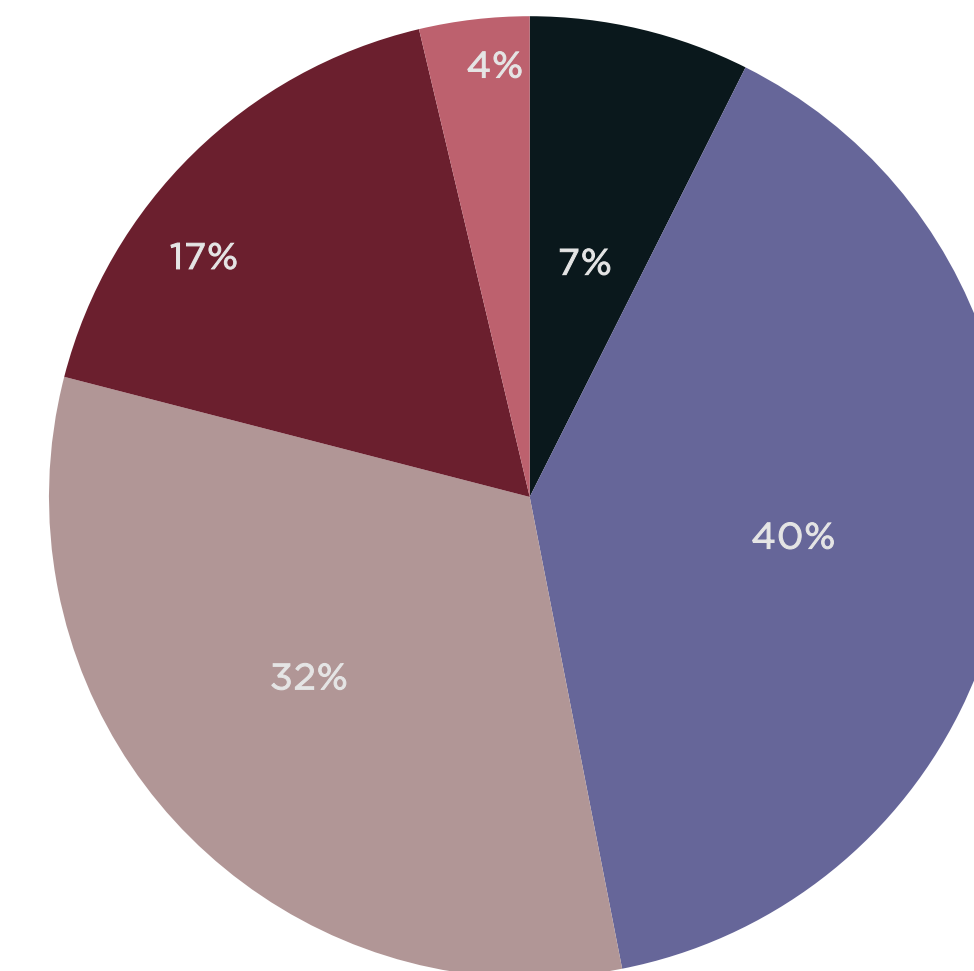
OSLO DOMINERER UNDERSØKELSEN HVOR KUN ET FÅTALL HAR CELLEKONTORER

Hvor ligger det kontoret du normalt bruker til daglig?



- Oslo
- Asker eller Bærum
- Annen nabokommune til Oslo
- Bergen, Trondheim eller Stavanger
- Annet sted

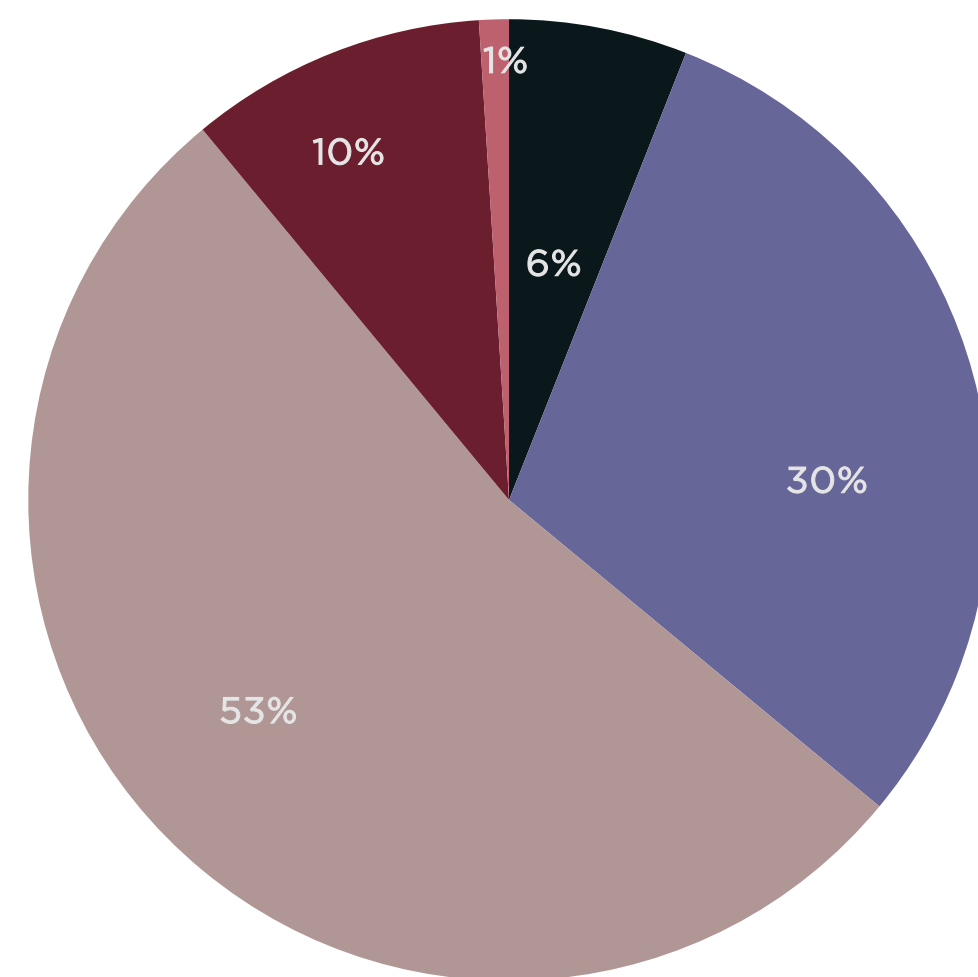
Hvilken av følgende kategorier vil du si beskriver deres arbeidsarealer best?



- Cellekontor
- Åpen løsning
- Blanding av åpen løsning og cellekontor
- Løsning med flere ulike typer arbeidsplasser/soner (aktivitetsbasert)
- Andre (vennligst spesifiser)

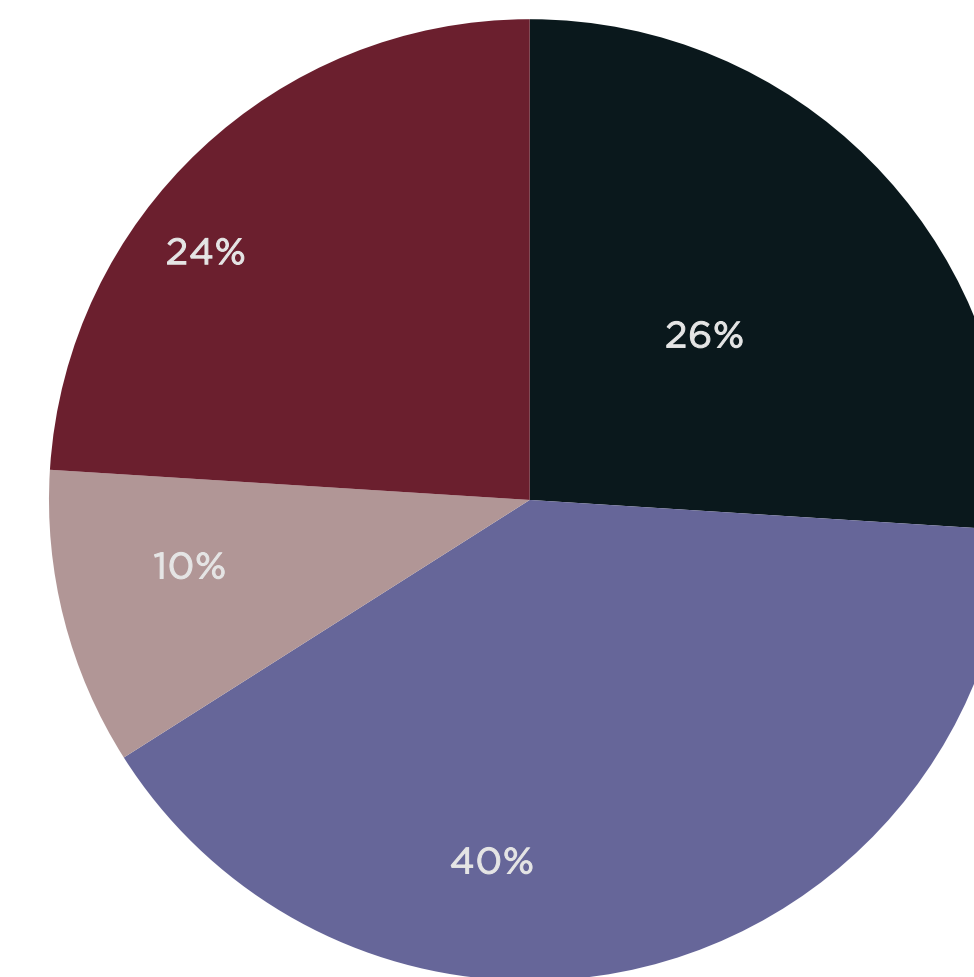
OSLO DOMINERER UNDERSØKELSEN HVOR KUN ET FÅTALL HAR CELLEKONTORER

Hvilken beskrivelse passer best for din virksomhet?



- Offentlig virksomhet
- Privat utenlandsk eid bedrift
- Privat norsk eid bedrift
- Organisasjon / forening
- Annen virksomhet

Hvor mange kontoransatte arbeider i deres lokaler?



- <50
- 50-199
- 200-399
- 400+



ANNE BRUUN-OLSEN

Senior partner / Leder Leietakerrådgivning

Epost: abo@cwrealkapital.com
Tlf.: +47 917 86 515



HANS PETTER SKOGSTAD

Analysesjef / Partner

Epost: hps@cwrealkapital.com
Tlf.: +47 938 66 685

© 2024 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 allinclusive 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.