



C&W REALKAPITALS LEIETAKERUNDERSØKELSE

Oslo, 29. september 2021



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Realkapital



1. **Om undersøkelsen**
2. **Noen viktige funn**
3. **Hva mener beslutningstakerne?**
4. **Hovedkonklusjoner**
5. **Globale erfaringer fra Cushman & Wakefield**

A woman with dark, curly hair is shown in profile, looking out of a window. The background is a blurred view of a city street with trees and buildings. The text 'PURPOSE OF PLACE HISTORY AND FUTURE' is overlaid on the left side of the image.

PURPOSE OF PLACE HISTORY AND FUTURE

Kontorets suksess koker ned til fire grunnleggende forhold:

- 1. Ledelsens behov for kontroll**
- 2. Tilgang til utstyr og tjenester**
- 3. Optimalisering av produktivitet**
- 4. Dekning av sosiale behov som også forsterker kulturen i en virksomhet.**

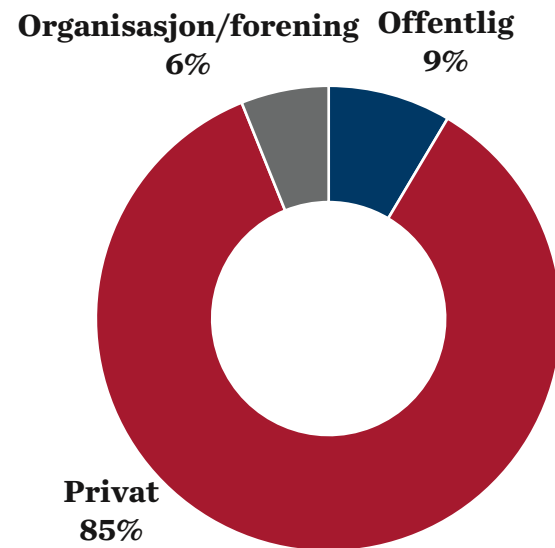
STATUS OG PLANER FOR KONTORET UNDER “GJENÅPNINGEN”

83 LEIETAKERE FRA VÅR BASE AV LEDENDE VIRKSOMHETER HAR SVART.
DET ER BESLUTNINGSTAKERE OG KONTRAKTSANSVARLIGE SOM ER SPURT.
SVARENE REPRESENTERER LOKALER FOR CA. **20.000** KONTORANSATTE
DET ER VIRKSOMHETER FRA BÅDE **OFFENTLIG** OG **PRIVAT** SEKTOR
DE LEIER TIL SAMMEN CA. **500.000** KVM
DE FLESTE VIRKSOMHETENE ER LOKALISERT I OSLO-OMRÅDET
UNDERSØKELSEN BLE GJENNOMFØRT I UKE **34-35**

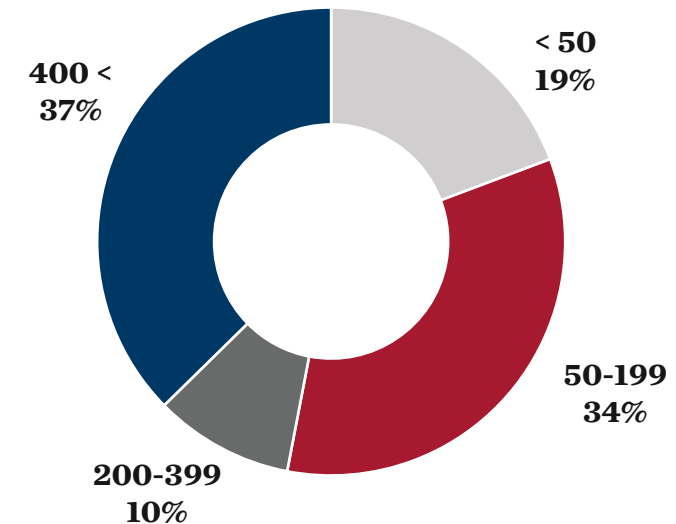
HVEM HAR SVART PÅ UNDERSØKELSEN?

Store private bedrifter utgjør hovedtyngden

BESKRIVELSE AV VIRKSOMHET

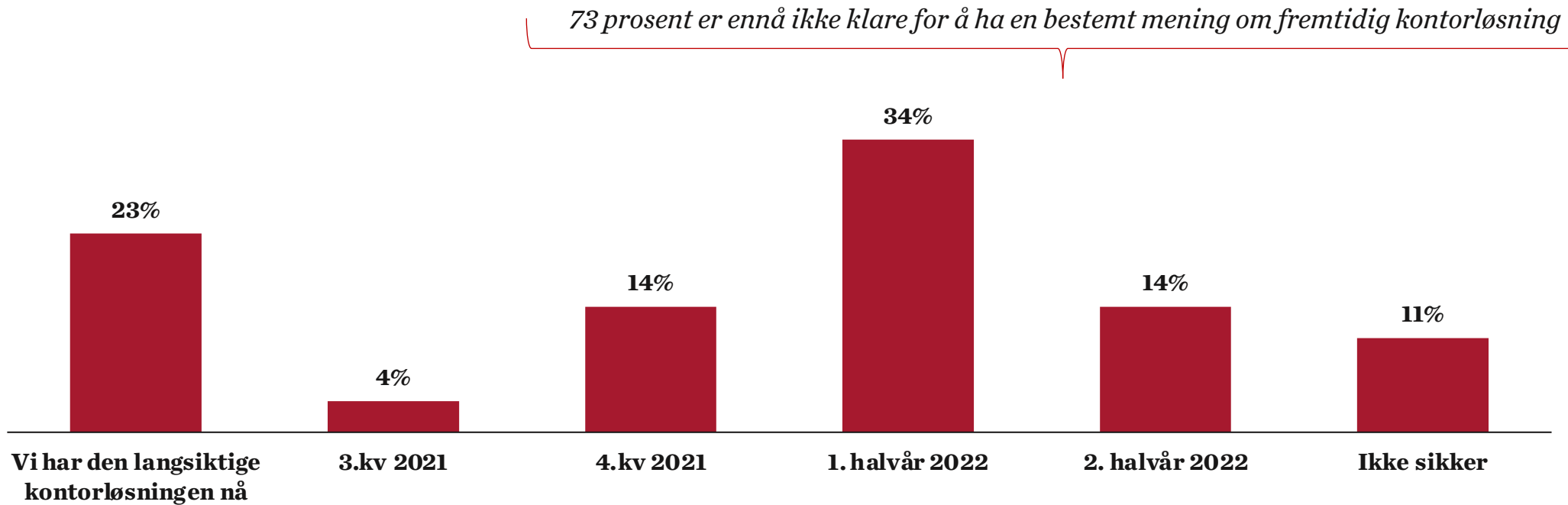


ANTALL KONTORANSATTE



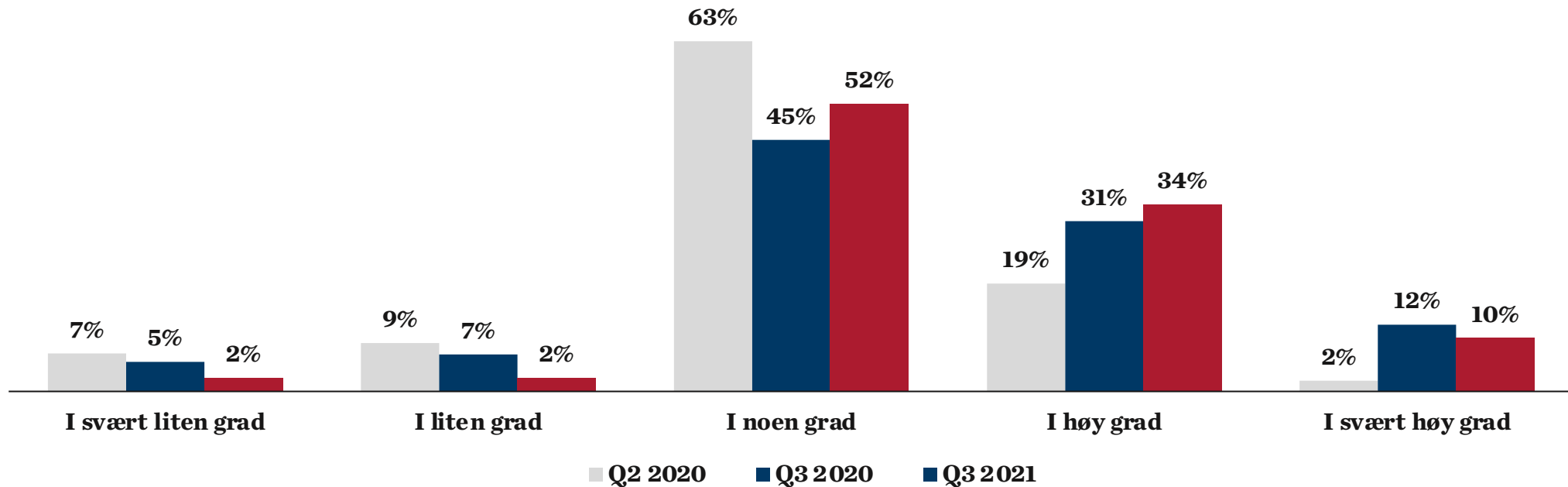
BEHOV FOR MER KUNNSKAP FØR DEN LANGSIKTIGE KONTORLØSNINGEN LEGGES

Når tror du at din virksomhet har tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å ta beslutninger om en mer langsiktig kontorløsning?



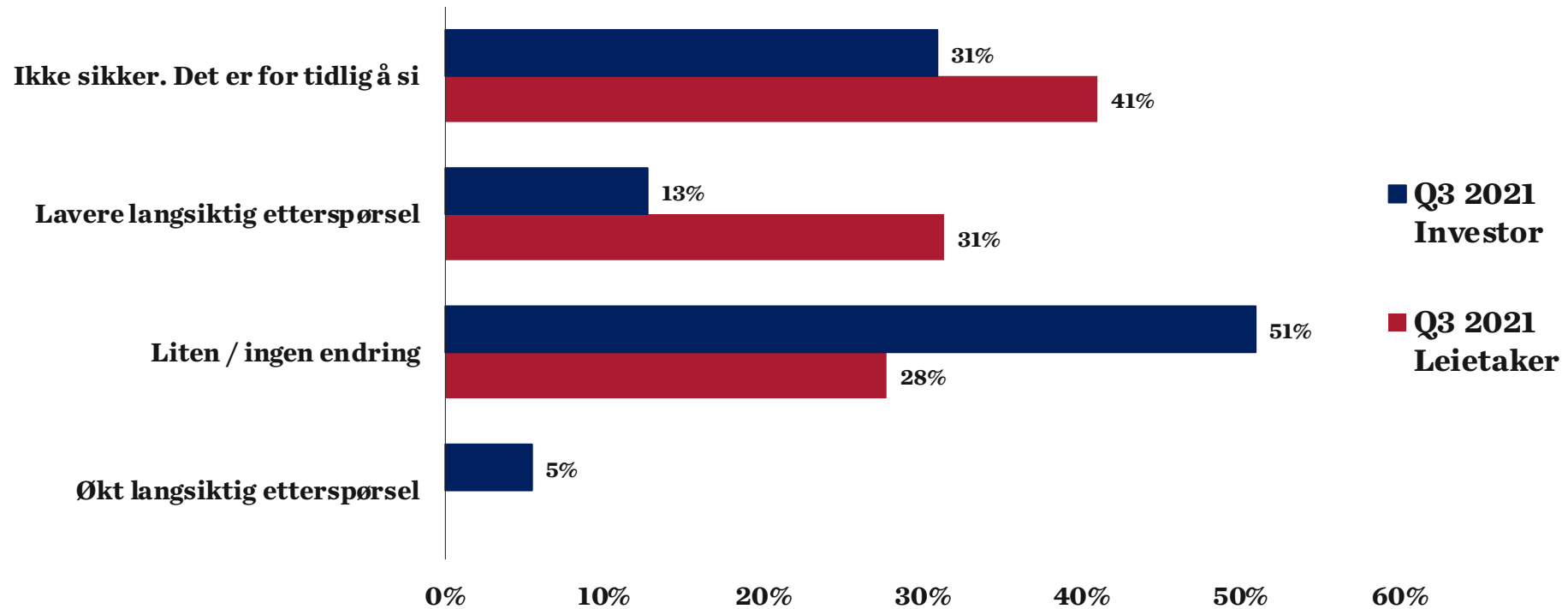
FLERE TROR KONTORBRUKEN BLIR ENDRET SOM FØLGE AV PANDEMIEN

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



LEIETAKERE MER USIKRE/NEGATIVE TIL ETTERSPØRSELEN ENN GÅRDEIERE

Ser du langsiktige endringer i leietakers etterspørsel etter kontorlokaler knyttet til bruk av hjemmekontor under covid-19? Vi har stilt samme spørsmål til leietakere og til investorer/gårdeiere



KARTLEGGINGER HAR GITT JA TIL MER BRUK AV HJEMMEKONTOR



Har din virksomhet gjennomført en kartlegging av ansattes preferanser til hjemmekontor som en del av kontorløsningen etter at pandemien er over?»

Ikke sikker

2%

Nei

40%

Ja

58%



Hvis du svarte ja på spørsmålet før. Ønsket de ansatte mer eller mindre bruk av hjemmekontor enn det var før pandemien?»

Ikke sikker

2%

Økt bruk enn tidligere

96%

Ingen endring

0%

Mindre bruk enn tidligere

2%

VIRKSOMHETENE VELGER EN FORM FOR HYBRID MED RAMMER

De fleste skal innføre eller utvide en formalisert ordning med hjemmekontor. Ingen velger hjemmekontor som hovedregel

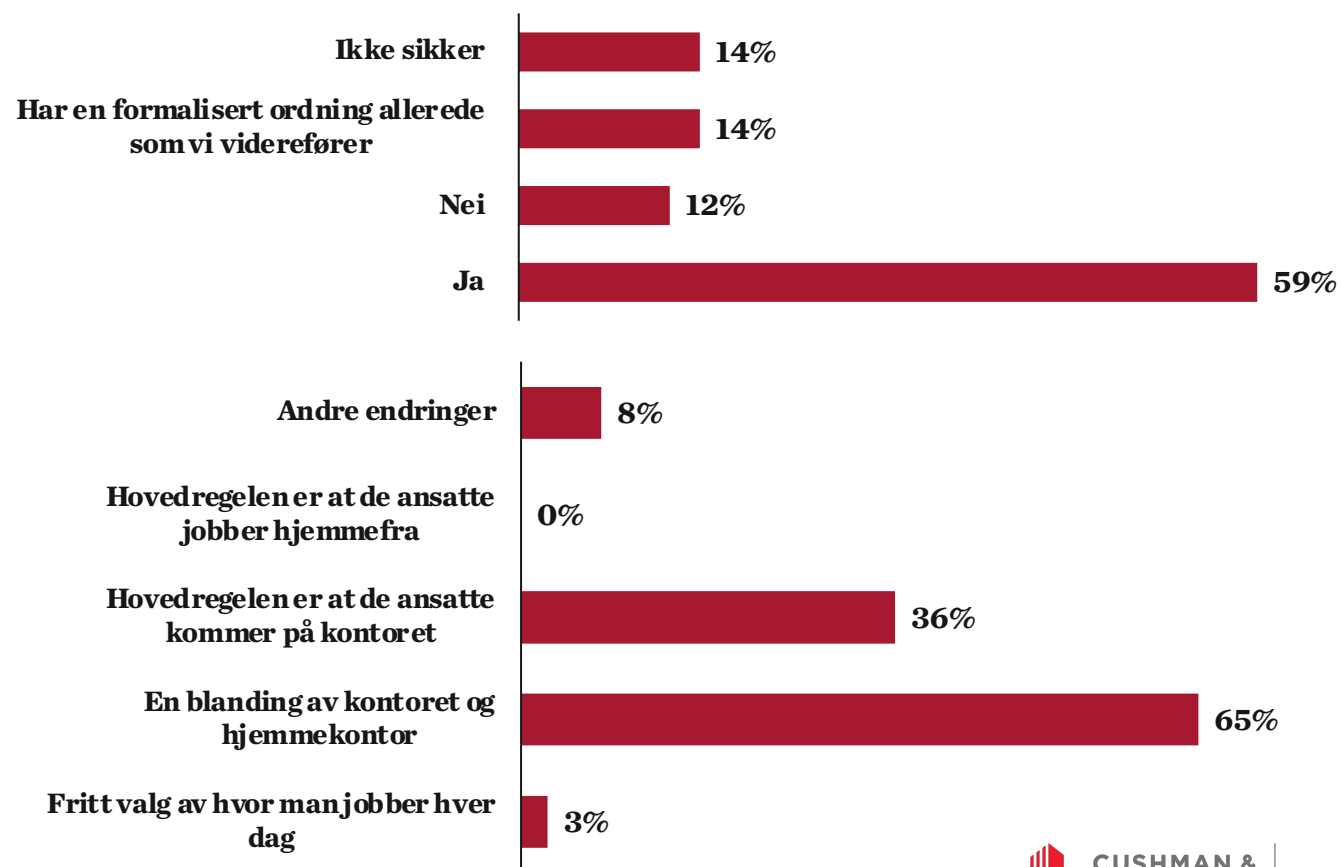


Skal dere innføre eller utvide en formalisert ordning med hjemmekontor som en aktiv del av deres kontorløsning når dere er tilbake etter pandemien?»



Hvis du svarte ja på spørsmålet før. Hva kjennetegner den ordningen dere skal innføre eller utvide?»

Andre endringer: 1) Kontoret er hovedarbeidssted og hjemmekontor avtales med team (Team trumfer personlige preferanser), 2) Ikke besluttet men blir fleksibelt, 3) Arbeidsoppgaver avgjør

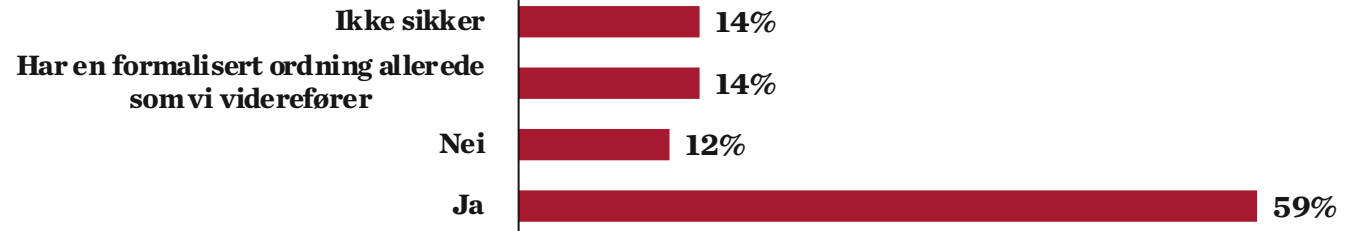


DE FLESTE GÅR FOR AT ORDNINGEN MED HJEMMEKONTOR SKAL GJELDE ALLE

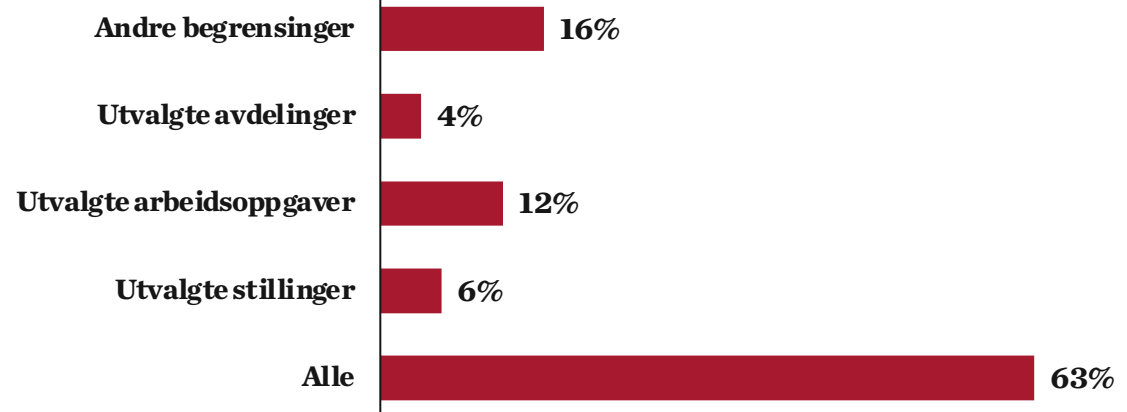
De fleste skal innføre eller utvide en formalisert ordning med hjemmekontor. Ingen velger hjemmekontor som hovedregel



Skal dere innføre eller utvide en formalisert ordning med hjemmekontor som en aktiv del av deres kontorløsning når dere er tilbake etter pandemien?»



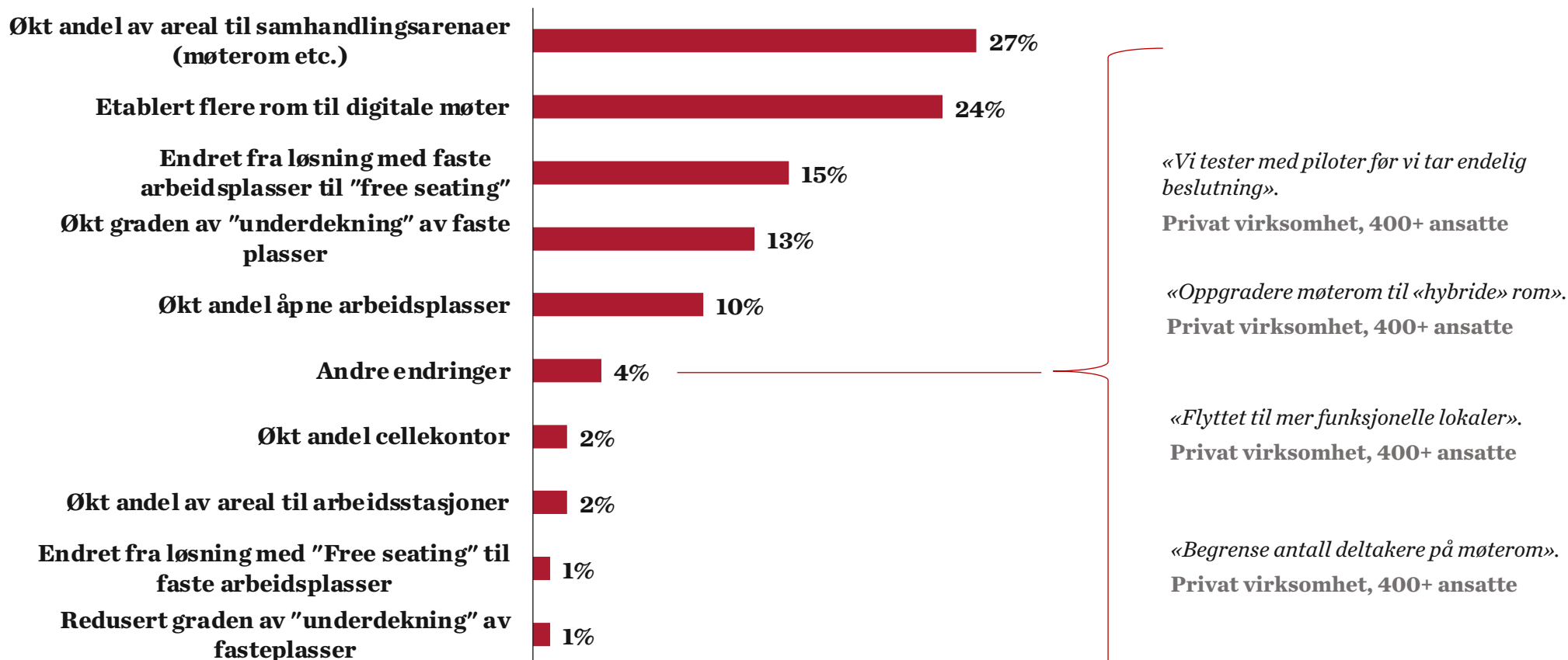
Hvis du svarte ja på spørsmålet før. Vil endringen i hvor man jobber gjelde alle eller noen?»



Andre begrensinger: 1) Det er for tidlig å si, 2) avhengig av bosted, 3) Gjelder ikke alle, men de fleste, 4) Alle, men ikke de to yngste kullene, 5) Noen operative funksjoner inbefattes ikke, 6) Alle men ikke resepsjonister

MER FLEKSIBLE LOKALER MED ØKT VEKT PÅ Å MØTES OG ROM TIL DIGITALE MØTER

43% skal gjøre fysiske forandringer som følge av pandemien. Hvilke endringer har dere gjort/planer om å gjøre slik at kontoret fungerer annerledes?



KONTORET SOM MØTEPLASS FOR KULTURBYGGING OG INNOVASJON ER VIKTIGST

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

Kontorets positive rolle som møteplass har vært et stort savn under pandemien



Kontorets avgjørende rolle for kulturbygging og tilhørighet i virksomheten har blitt tydelig under pandemien



Virksomhetens evne til innovasjon og kreative prosesser er avhengig av at vi kan møtes fysisk igjen



Det vil bli viktigere for å beholde og rekruttere nyansatte, at vi kan tilby en fleksibel ordning med hjemmekontor etter pandemien



Kontorets viktige rolle som strategisk verktøy for virksomheten har blitt tydeligere under pandemien



Ledelse får økt betydning for å lykkes med de endringer vi har gjort som følge av pandemien



Kontoret har fått større betydning for vår virksomhets identitet og profil



I tillegg til hovedkontoret, ønsker vi å tilby våre ansatte muligheten til å jobbe fra mindre kontorfellesskap nærmere der de bor



Svært enig

Enig

Verken eller

Uenig

Svært uenig

Ikke sikker

VIRKSOMHETENE HAR BEHOV FOR Å PRØVE UT ULIKE LØSNINGER

Har du mer du ønsker å si eller utdype knyttet til din virksomhets kontorløsning etter pandemien, kan du skrive det her:



Hjemmekontor ser ut til å ha kommet for å bli

Det er derfor mulig at vi de nærmeste årene blir sittende på for mange og for store kontor og at vi i forbindelse med neste opsjon for utvidelse av leieperiode må re-forhandle antall kontor.»

Privat virksomhet, 400+ ansatte



Ansatte ønsker **fleksibilitet**, men kontoret vil fortsatt være vår hovedarbeidsplass. Hvilke føringer vi legger for bruk av hjemmekontor er **ikke konkludert enda**, men vi kommer til å gi fleksibilitet, samtidig som det vil være **forventing om at man er mer på kontoret enn hjemme.**»

Privat virksomhet, 200-399 ansatte



Vi har hatt en flytteprosess under pandemien og flyttet inn i nye "premium" lokaler 31.5.2021. Svaret på typen spørsmål som "Kontoret har fått større betydning for vår virksomhets identitet og profil, enn det hadde før" er da **mer preget av at vi har nye lokaler enn av pandemien.**»

Privat virksomhet, 50-199 ansatte



Vi går for en hybrid løsning

2-3 dager på kontoret i kombinasjon med hjemmekontor. På kontoret foregår det primært samhandling. Videre deler vi folket inn i **3 hovedtyper: remote/hybrid/office worker.** Det vil gi en indikasjon på hvor stort areal vi må avsette til arbeidsplasser.

Vi starter **eksperimentering** med ny kontorutforming uke 41 i en etasje og høster erfaringer derfra før vi ruller ut i øvrige etasjer.»

Privat virksomhet, 400+ ansatte

NOEN VIKTIGE FUNN

96%* som møteplass har vært et stor savn under pandemien

95% kontoret er avgjørende for kulturbygging og tilhørighet

87%* virksomhetens evne til kreativitet og innovasjon er avhengig av å møtes fysisk

73% er ennå ikke klare for å ha en bestemt mening om fremtidig kontorløsning

44% tror kontorbruken blir endret i høy eller svært høy grad også etter at pandemien er over.

43% vil gjøre fysiske endringer. Mer plass til samhandling og digitale møterom topper ønskelisten

31% mener at det blir lavere langsiktig etterspørsel som følge av pandemien.
Kun 14% av gårdeiere mener det samme

*Prosentene angir andel av virksomhetene



Alle savner kontoret, men vil også ha mulighet til å jobbe hjemmefra

Pandemieeffekten er ikke klar ennå. Mange tester ut, venter og ser

Nyansatte trenger kontoret og tilstedeværelse av erfarne kollegaer

HOVEDKONKLUSJONER

Kundene er mer sikre på redusert arealbehov enn gårdeiere

Et klart ønske om «hybridkontor» - regler må til for å sikre fysiske møter

Nødt til å møtes for å bygge kultur, kreativitet og innovasjon

Pandemien har satt større fart på eksisterende trender: Digitalisering, fleksibilitet i arbeidshverdagen og i leieforholdet

Ta gjerne kontakt for en presentasjon og diskusjon om fremtidens kontor



ANDERS SOLAAS

CEO | Partner
as@cwrealkapital.com



ANNE BRUUN-OLSEN

Leder Leietakerrådgivning |
Senior Partner
abo@cwrealkapital.com



HANS PETTER SKOGSTAD

Analysesjef | COO
hps@cwrealkapital.com

© 2021 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