

KONTORSRAPPORTEN 2025

Hållbart kontorsliv



Förord



Förändrade behov postpandemin har etablerat nya beteendemönster. Många företag har valt att behålla den distansarbetspolicy som initialt var tänkt som en mjuk återgång till kontoret. Kontorsarbetande ställer högre krav på sin arbetsgivare för att motiveras att komma in till kontoret. Kontorets betydelse som mötesplats har ökat markant de senaste åren, vilket tydliggör att upplevelsen av kontoret omfattar mer än själva lokalerna. Den här rapporten vänder sig till fastighetsägare, kommuner och andra samhällsutvecklare i syfte att öka insikterna kring hur framtidens kontor och dess omgivning kan utvecklas på bästa sätt. Några av de frågeställningar vi belyser: Hur kan fastighetsägare bidra till att stärka platsens identitet och fylla den med innehåll som ökar intresset för att arbeta på kontoren? Hur kan kontorslivet bli mer hållbart för människors välbefinnande och livspussel och samtidigt skapa förutsättningar för arbetsgivaren att öka sin produktivitet? Hur kan en klimatsmart fastighetsutveckling främja tillgänglighet och öka kontorets attraktivitet?

Utifrån årets insikter har vi valt att dela in rapporten i följande temarubriker:

- Sammanhang – kontoret fyller en stor funktion för social interaktion
- Vardagslyx – tilltalande miljöer, hälsa och tillgång till hållbar kvalitet och arbetsro värdesätts
- Platsens identitet – kontorsområdets identitet, helhetskoncept och tillgänglighet lockar människor

Varje avsnitt består av insikter från en enkät till kontorsarbetande från Norrköping i söder till Luleå i norr, inspirerande case och ett analysavsnitt med tips på verktyg och reflektion från olika fastighetsägare. I slutet av rapporten presenteras även en sammanställning av en enkät till fastighetsägare i samma geografiska område. Vår förhoppning är att rapporten kan bidra till insikter som underlättar för fastighetsägare att utveckla attraktiva kontor som ökar platsens värde och bidrar till tillväxt.

Christina Friberg
Expert stadsutveckling

Innehåll

Sammanhang

Sidorna 4–8

Vardagslyx

Sidorna 9–14

Platsens identitet

Sidorna 15–19

Fastighetsägarens perspektiv

Sidorna 20–24

Sammanfattning

Sidan 25

”Att utveckla framtidens
A-lägen ställer högre krav
på en bra helhetslösning”

Undersökningsfakta

Enkät, kontorsarbetande

Undersökningsform:
Webbenkät

Undersökningspart:
Norstat

Urval kontorsarbetande:
Boende med kontorsarbete i Uppsalas,
Norrbottens, Västerbottens, Gävleborgs,
Västernorrlands, Örebros, Västmanlands,
Dalarnas, Södermanlands, Jämtlands och
Östra Östergötlands län.

Antal svaranden:
1 016 enkätsvar

Ålder: 18–69 år	
25–34 år	28%
35–50 år	40%
51–65 år	32%

Kön	
Man:	46%
Kvinna:	54%

Kontorsort	
Eskilstuna	7%
Falun	2%
Gävle	6%
Luleå	5%
Norrköping	7%
Skellefteå	3%
Sundsvall	8%
Umeå	8%
Uppsala	13%
Västerås	9%
Örebro	11%
Örnsköldsvik	2%
Östersund	5%
Annan	14%

Enkät, fastighetsägare

Undersökningsform:
Webbenkät

Antal svaranden:
79 enkätsvar

Urval fastighetsägare:
Fastighetsägare med kontorslokaler i
Uppsalas, Norrbottens, Västerbottens,
Gävleborgs, Västernorrlands, Örebros,
Västmanlands, Dalarnas, Södermanlands,
Jämtlands och Östra Östergötlands län.

Rapporten är utvecklad
i samarbete med



Vasakronan



En mötesplats mer än något annat

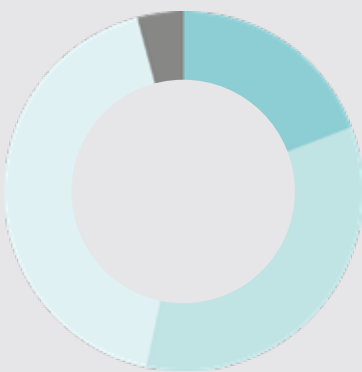
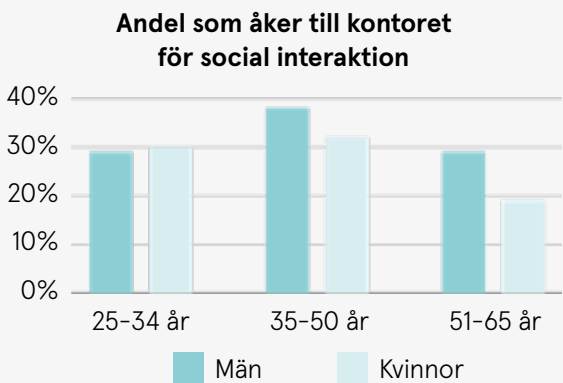
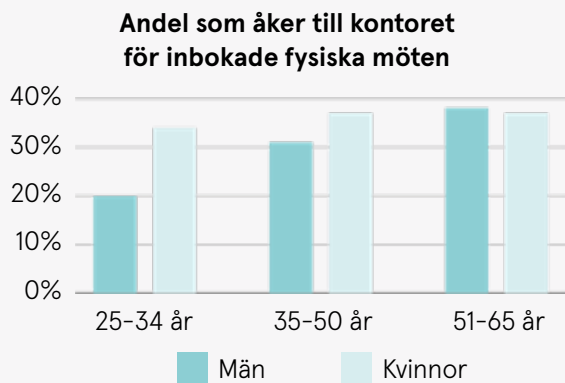


Fysiska möten och social interaktion

Förändrade arbetssätt innebär inte att behovet av fysiska möten försvinner. Social interaktion med kollegor är viktigt; vi har ett behov av att vara del i ett sammanhang och känna tillhörighet. Av de som deltagit i undersökningen uppger var tredje att de åker till kontoret för inbokade möten och nästan lika många för att träffa kollegor. 16 procent gör det för att få ett miljöombyte medan lika många upplever att de arbetar mer effektivt på arbetsplatsen.

Om du har möjlighet att jobba hemifrån, vad får dig att istället åka till kontoret en typisk dag?

	Alla	Män	Kvinnor
Inbokat fysiskt möte	34%	31%	36%
Behov av social interaktion	30%	33%	28%
Vilken typ av arbetsuppgift jag har för dagen	30%	29%	31%
Tillgång till teknik och resurser (tex skrivare, support)	24%	20%	27%
Huruvida mina kollegor är på plats	21%	23%	19%
Stående möte (ex. måndagsmöte, avstämningsmöte)	17%	12%	22%
Behov av miljöombyte	16%	16%	16%
Jag är mer effektiv när jag arbetar från kontoret	16%	17%	14%
Inget särskilt, jag jobbar alltid helst från kontoret	15%	16%	15%



Påstående: Jag är mer effektiv när jag arbetar från kontoret

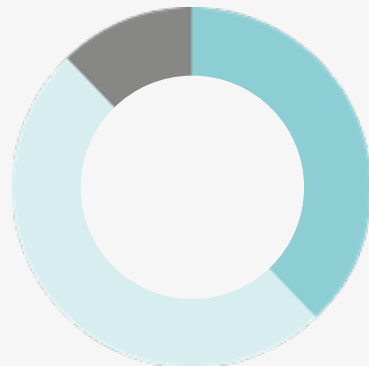
	Alla	Män	Kvinnor
Instämmer helt	19%	20%	18%
Instämmer delvis	34%	34%	34%
Instämmer inte alls	42%	42%	43%
Osäker/vet ej	4%	4%	4%

Bra kollegor och kul på jobbet värderas högt

En bra balans mellan jobb och fritid är viktigt tycker hälften av de kontorsarbetande i undersökningen. Var tredje sätter också stort värde på flexibla arbetstider. Högst värderas bra kollegor och en lön som man är nöjd med. Fler kvinnor än män uppger att kollegorna är allra viktigast i arbetslivet medan fler män tycker att det är lönen. För majoriteten är det viktigare att kontorslokalerna är moderna och har en god tillgänglighet än att de ligger centralt.

Vad är viktigast för dig i ditt arbetsliv?

	Alla	Män	Kvinnor
Att jag har bra kollegor	57%	55%	60%
Att jag har en lön jag är nöjd med	57%	61%	54%
Att jag har bra balans mellan jobb och fritid	50%	50%	51%
Att jag har kul på jobbet	39%	47%	32%
Att jag har flexibla arbetstider	32%	30%	34%
Att jag utvecklas	23%	21%	24%
Att jag är fri att jobba varifrån jag vill	22%	21%	23%
Att jag arbetar på ett kontor som har en trivsamt miljö	15%	13%	17%



Påstående: Det är viktigare att kontorslokalerna är moderna och har en god tillgänglighet än att de ligger centralt

	Alla	Män	Kvinnor
Instämmer helt	38%	43%	34%
Instämmer delvis	50%	46%	53%
Instämmer inte alls	12%	10%	13%



47%

av männen i undersökningen tycker det är viktigt att ha kul på jobbet.



De som förstår den här ekvationen kommer att kunna vara attraktiva arbetsgivare

Roger Granberg | Balticgruppen

Östra stations A-läge satte Umeå på kartan

Hållbar kontorsutveckling och kontor i lägen med god infrastruktur är en central del för Balticgruppen i Umeå. Något som blir väldigt tydligt när vi tittar på deras projekt Östra station. Roger Granberg, fastighetschef på Balticgruppen, tar oss med på en imponerande resa.

Balticgruppens satsning på Östra station började redan 2015 när ägaren Jonas Olsson hade en idé kring var Umeås mest hållbara plats skulle kunna finnas. Idén ledde till beslutet att anlita två konsulter som genomförde en omfattande analys, som i sin tur mynnade ut i Östra station. Här fanns närheten till allt: stan, sjukhuset, järnvägen, universitetsstaden och hållbart resande.

Roger Granberg började på Balticgruppen 2018, och fick direkt uppdraget att påbörja arbetet med uthyrningsprocessen. Syftet var hela tiden genomgående – Östra station skulle bli Umeås mest hållbara plats.

Storytelling hjälpte till att fylla Östra station

I början av projektet genomfördes en workshop med över 30 intressenter för att moderera en heldags aktivitet kring Östra station. Resultatet visade tydligt vad framtidens användning av området skulle bli: kontor, dagligvaruhandel, gym och bostäder.

Efter workshopen hände någonting. Inte bara var alla enade om vilka delar som var mest väsentliga för projektet,



Roger Granberg
Balticgruppen

en storytelling tog snabbt fart i stan. Folk började prata om det som pågick kring Östra station.

De första hyresgästerna tecknade sina hyresavtal, som Coop och Skatteverket, och det tog inte lång tid innan fastigheten fylldes på. Det kom som ett pärlband av hyresgäster, säger Roger Granberg.

Ett år innan första tillträdet var huset fulltecknat. Det här har så klart varit en otrolig framgång. Uthyrarna gjorde ett fantastiskt jobb, och ryktet om Östra station hjälpte verkligen till.

Redan för åtta-nio år sedan satte Balticgruppen en struktur på att lägga kraft och arbete på något de kallar för Kunskapsstaden – en sträcka från centrum till universitetsstaden. Enligt Umeå kommuns översiktsplan kommer just det här området fortsätta utvecklas, och Roger menar på att det här finns stor potential för Balticgruppen att fortsätta etablera kontor i lägen med god infrastruktur.

Balticgruppen driver också andra spännande projekt, inte minst elva detaljplaner varav tio i Umeå och en plan i Hemavan. Som fastighetsbolag strävar de efter att vara

framåtlutande och framtidsutvecklande, och jobbar för att driva utvecklingen av Umeå framåt.

– Vi är ett fastighetsbolag med ett enormt Umeå-hjärta som vill Umeås bästa. Vi har en stark ägare som vågar ta sig an mer utmanande projekt med syftet att lyfta Umeå till att ge mer av en storstadskänsla med byggnader som sticker ut.

Framtidsspaning på kontoren

Östra station är ett koncept som ligger i framkant. Och hur ser kontoren ut när vi blickar framåt? De kommer helt klart att förändras, det är Roger Granberg övertygad om. Han menar att anställda kommer att vilja ha mer lounge- och vardagsrumskänsla. Han trycker även på vikten av att man som arbetsgivare måste kunna erbjuda aktiviteter som de anställda kan göra utöver det normala kontorsarbetet. Det klassiska ”sälj”-kontoret försvinner, och istället måste allas olika behov kunna matchas. Och när vi pratar om hur framtidsikten ser ut kring hemarbetandet menar han att man måste kunna erbjuda kontor som de anställda vill längta till.

– Det är viktigt att alla ska känna stolthet över att komma till kontoret och att vara en del av det. De arbetsgivare som förstått den här ekvationen kommer att kunna vara attraktiva arbetsgivare. Viktiga aspekter är såklart kontorets utformning, men även möjligheten till kompetensutveckling.

En annan central del som kommer att påverka kontorsnärvaron är kontorskvaliteten. Servicen har visat sig vara betydelsefull för många som vill ha mer än bara det enskilda kontoret, även om standarden på arbetsplatsen i sig är hög. Många vill ha nära till ett brett serviceutbud med restauranger, postboxar eller annat som innebär att man kan uträtta sina ärenden för att förenkla vardagslivet. Minst lika viktigt är bra kommunikationer.

Spelar en avgörande roll som mötesplats

Kontorets roll som mötesplats kommer att ha stor betydelse framöver. Inte bara för kontoret som sådant, utan för hela pulsen i stadskärnan. Det här är något som påverkar både handel och restauranger. Är kontorsnärvaron för låg spiller det över på hela stadskärnans upplevelse. Vi människor behöver varandra, och där blir kontoren en central aspekt.

Roger Granberg konstaterar att en kombination av kontor och bostäder i en fastighet är något utav ett drömscenario. Får fastighetsägare in mer bostäder fylls kontoren, och det gynnar i sin tur restauranger och handeln. Och mer rörelse i staden ökar tryggheten.

– Får vi till den här symbiosen med kontor och bostäder så har vi kommit en bra bit på vägen mot en levande stadskärna.



Fakta: Östra Station

Arkitekt: Wingårdhs arkitekter
Kontorsyta: 20 000 kvm
Kommersiell yta: ca 3 000 kvm
Bostadsrätter: 80 st
Hyresrätter: ca 200 st
Parkeringsplatser: ca 400 st

”Umgänget med kollegorna är den starkaste dragaren till kontoret”

Analys

Kontorets funktion som mötesplats fortsätter att öka i betydelse. Det är umgänget med kollegorna som är den starkaste dragaren på kontoret. Att ha roligt på arbetet bidrar till känsla av sammanhang, gör oss lyckligare och stärker vårt välbefinnande.

Hemarbetet som under pandemin uppfattades som lyxigt, uppfattas alltmer som ensamt. Fysiska möten visar sig vara fortsatt viktiga både för det sociala sammanhanget och för produktiviteten.

Trots den explosionsartade användningen av digitala möten är behovet av det fysiska mötet fortsatt stort. Samtidigt värderas flexibilitet högt och många arbetsgivare har därför en distansarbetspolicy, som ger utrymme för arbete på annan plats.



Skapa mötesplatser både i och utanför byggnaden som uppmuntrar till kreativa arbetsmöten såväl som sociala aktiviteter.



Skapa flöden, verka för att underlätta tillgänglighet och utveckla nya kontor där god infrastruktur finns.



Bidra till aktivering genom att fylla bottenvåningar med attraktiva restauranger, caféer och kulturella verksamheter. Stötta aktiviteter som inbjuder till socialt umgänge. Samordna aktivering av gemensamma ytor, innergårdar och gaturum med andra fastighetsägare, exempelvis via en Community Manager.



Reflektion fastighetsägare



”Vi på Galären har utvecklat en hel del nya kontor senaste åren tillsammans med blivande hyresgäster. De tidigare trenderna om hur funktion, utformning och miljö ska se ut har förstärkts. Högre krav på funktioner som akustik, luft, säkerhet och även redundansen på fiberanslutning har ställts på oss fastighetsägare, kraven är många gånger högre än BBR. Utformningen av lokalerna är en dealbreaker där man vill vara en attraktiv arbetsgivare inom just sin bransch, kortfattat ska lokalerna kännas spännande att komma till. Det är en varumärkesfråga både för internt och externt bruk. Miljö gäller allt från krav på energieffektivitet, bra byggmaterial, design på byggnaden, välkomnande planteringar och bra kommunikationer. Det finns många fler viktiga önskemål men man kommer långt med ovanstående för att få nöjda hyresgäster”.

Gunnar Tåhlin, vd Galären

Stimulans, kvalitet och välbefinnande

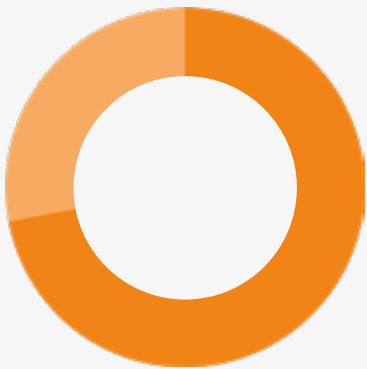
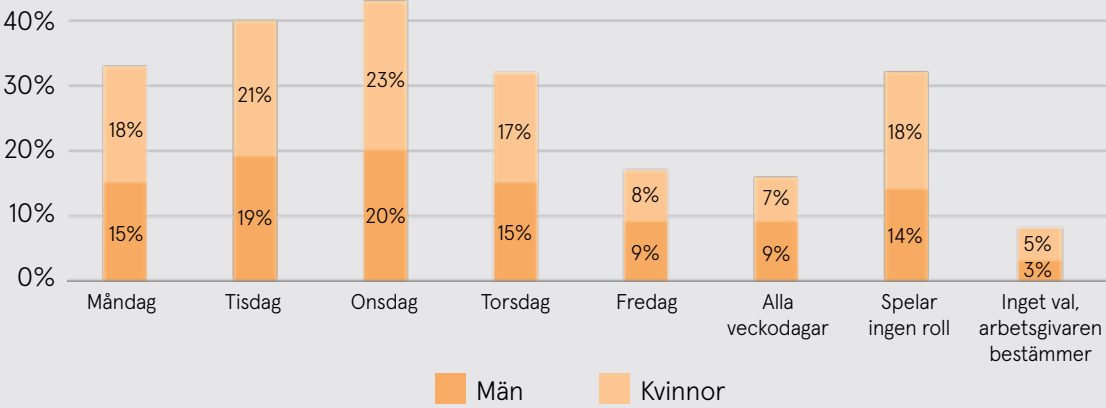


Distansarbete – ett flexiblare arbetsliv

Vår rapport visar att nära tre av fyra arbetsgivare tillämpar en distansarbetspolicy. Majoriteten av kontorsarbetarna som deltagit i undersökningen tillbringar utifrån denna i genomsnitt två till tre arbetsdagar i veckan på den gemensamma arbetsplatsen. 24 procent, varav något fler män än kvinnor, tycker att det är optimalt att jobba på kontoret alla vardagar. Populäraste dagen att jobba på kontoret är onsdagar. Var tredje tycker inte att veckodagarna har någon betydelse för att vara på kontoret.

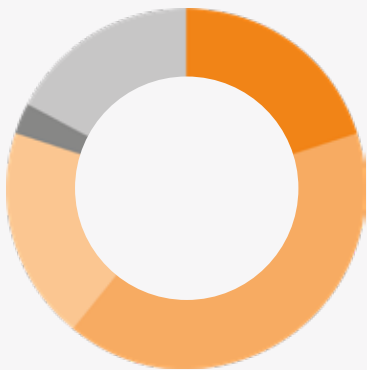


Om du har möjlighet att välja varifrån du jobbar, vilka veckodagar vill du helst jobba från kontoret en typisk vecka?



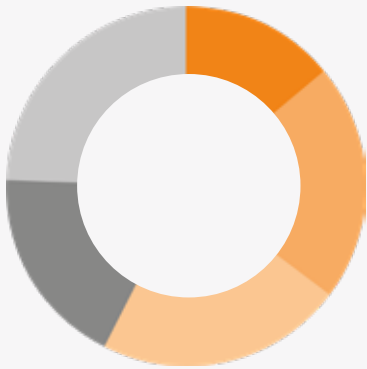
Har ni någon distansarbetspolicy på din arbetsplats?

Ja	72%
Nej	28%



Hur många dagar i veckan får du arbeta hemifrån?

	Alla	Män	Kvinnor
1 dag	20%	17%	23%
2 dagar	41%	40%	42%
3 dagar	19%	18%	18%
4 dagar	2%	3%	2%
5 dagar	18%	22%	14%



Hur många dagar på kontoret/vecka är optimalt för dig?

	Alla	Män	Kvinnor
1 dag	15%	16%	13%
2 dagar	21%	19%	23%
3 dagar	22%	20%	25%
4 dagar	18%	18%	18%
5 dagar	24%	27%	21%

25%

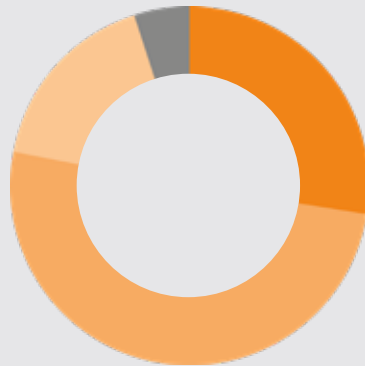
av kvinnorna tycker att det är optimalt att arbeta tre dagar i veckan på kontoret

Sociala ytor och egna kontorsrum

En välkomnande atmosfär, rum för socialt umgänge och bra teknisk support och utrustning är egenskaper som skulle få fler att jobba mer på kontoret. Dit hör också rum för fokuserat arbete och digitala möten. Allra viktigast är tillgång till eget kontorsrum, uppger både män och kvinnor. Drygt en av tio föredrar att arbeta hemma oavsett kontorets egenskaper. Nära 80 procent anser att det är viktigt att arbetsmiljön är hållbar och verkar för cirkulära lösningar.

Vilka egenskaper på kontoret skulle få dig att jobba mer där?

	Alla	Män	Kvinnor
Att det finns ett eget kontorsrum	39%	37%	40%
Att det är en välkomnande atmosfär	34%	33%	35%
Att det finns rum för socialt umgänge	28%	29%	27%
Att det finns teknisk support och utrustning	27%	26%	27%
Att det finns rum för fokuserat arbete	20%	21%	19%
Att det finns rum för att ta digitala möten	14%	16%	13%
Att det är ett estetiskt tilltalande kontor	11%	8%	13%
Att det finns tilltalande utsikt från kontoret	10%	12%	9%
Att det finns rum för att vara kreativ	9%	11%	7%
Ingenting, jag föredrar alltid hemmakontoret	13%	11%	14%



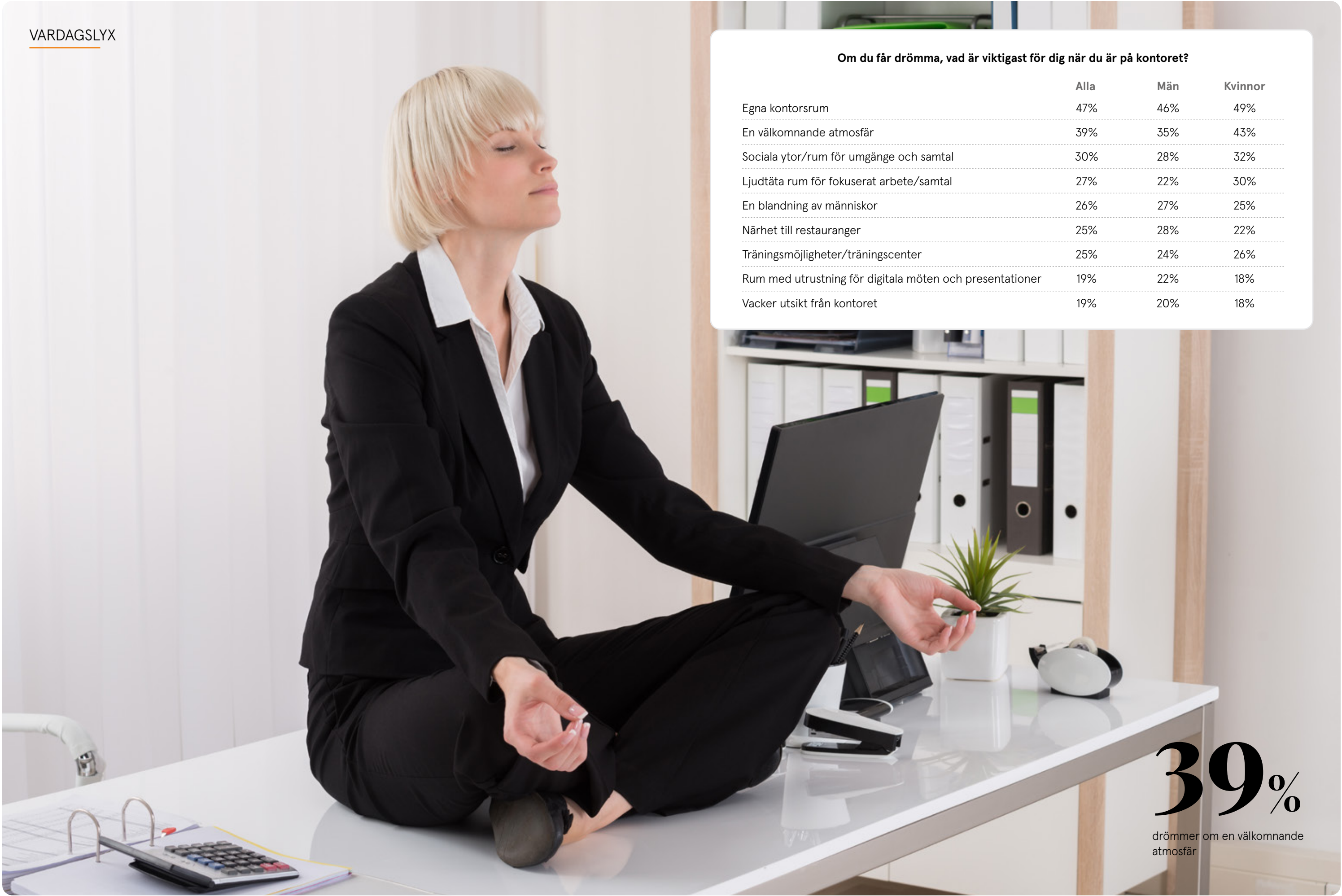
Påstående: Det är viktigt för mig att arbetsmiljön på kontoret där jag arbetar är hållbar och verkar för cirkulära lösningar

	Alla	Män	Kvinnor
Instämmer helt	28%	21%	34%
Instämmer delvis	51%	51%	50%
Instämmer inte alls	17%	24%	11%
Osäker/vet ej	5%	4%	5%



79%

tycker det är viktigt att arbetsmiljön på kontoret är hållbar och verkar för cirkulära lösningar



Om du får drömma, vad är viktigast för dig när du är på kontoret?

	Alla	Män	Kvinnor
Egna kontorsrum	47%	46%	49%
En välkomnande atmosfär	39%	35%	43%
Sociala ytor/rum för umgänge och samtal	30%	28%	32%
Ljudtäta rum för fokuserat arbete/samtal	27%	22%	30%
En blandning av människor	26%	27%	25%
Närhet till restauranger	25%	28%	22%
Träningsmöjligheter/träningscenter	25%	24%	26%
Rum med utrustning för digitala möten och presentationer	19%	22%	18%
Vacker utsikt från kontoret	19%	20%	18%

39%

drömmer om en välkomnande atmosfär



Naturen tar plats på kontoret



Det är alltid en utmaning att få människor att avsätta tid till något de inte riktigt känner till

Florence Cardell | Alecta Fastigheter

Hur kan vi låta naturen ta plats i kontorsmiljöer för att bidra till bättre hälsa hos de anställda? Alecta Fastigheter har i samarbete med Nature Station lanserat sin nya och innovativa satsning i World Trade Center i Stockholm. Projektet innebär hälso- och mötesrum för naturpromenader och walk'n talks – utan att de anställda behöver lämna kontoret.

Vi har träffat Florence Cardell, affärsutvecklare på Alecta Fastigheter, som berättar om deras målsättning att skapa hållbara kontor där deras hyresgäster ska må bra. För att vara relevanta och konkurrenskraftiga följer de aktuell forskning som tydligt visar på hur naturen kan bidra till positiva hälsoeffekter. Här föddes idén hos Alecta om virtuella skogspromenader.

– Den virtuella skogsmiljön blir ett komplement till en, förhoppningsvis, aktiv rörelse i vardagen, säger Florence.

Projektet har nyligen lanserats och kommer att testas under ett halvår tillsammans med hyresgästerna. Det har gjorts en nulägesmätning; Hur mår de idag? Hur rör de sig? Och hur mycket tid spenderar de i skogen? Efter avslutat projekt ska en utvärdering göras på hur frekvent hyresgästerna har använt naturpromenaderna och om det har skett någon förbättring i deras mående.

Det är inte bara de virtuella skogspromenaderna som tillkommit i World Trade Center. Det pågår just nu ett projekt om att bygga om entrén för att få in växter och ännu mer natur. Inför entréprojektet var alla hyresgäster inbjudna att lyssna till en föreläsning om hur naturen, växter och rörelse har en positiv inverkan på välmåendet. Engagemanget och deltagarnivån var högt, och det blev tydligt att hyresgästerna är intresserade av att få mer kunskap om ämnet som verkligen berör.

Positivt gensvar från hyresgästerna

Satsningen tillsammans med Nature Station har tagits emot väl av hyresgästerna. När projektet lanserades under våren var gensvaret positivt och många deltog på lanseringsdagen. Intresserade har även kommit i efterhand med önskan om att få testa på den virtuella skogspromenaden. Bara under de första veckorna genomfördes 80 bokningar.

– I just det här projektet har allting flutit på bra. Det är alltid en utmaning att få människor att avsätta tid till något de inte riktigt känner till. Men här har intresset varit stort,

mycket tack vare alla ambassadörer i fastigheten som gjort att projektet har spridit sig, säger Florence.

Alecta Fastigheter vill med sina investeringar, som Nature Station, ge ett mervärde till platsen och framför allt bättre hälsa och välmående bland alla kontorsarbetare. Och när vi pratar om kontorets framtid med Florence mynnar det ut i ytterligare en viktig aspekt – flexibilitet. Kontoren behöver vara en besvärsfri plats där behov anpassas över tid. I en föränderlig värld med olika människor måste en flexibel arbetsplats kunna erbjudas.

– Som vårt projekt Flexiwork, som utmanar landets coworking-aktörer. Här behandlar vi alla hyresgäster olika utefter deras olika behov. Vi anpassar oss efter gästen som står framför oss. Vi jobbar efter och utgår från hur vi kan möta gästens behov och personlighet.

Kontoret kommer att ha en stor betydelse som mötesplats när vi tittar framåt. Desto viktigare blir det att bygga kontor som uppfyller de kriterier som gör att det blir en mötesplats alla vill komma till. Den multifunktionella staden där kontor,

bostäder, handel, skola, omsorg och kultur möts blir oerhört viktig för den levande stadskärnan. Det är också viktigt att utvecklingen av kontoren sker i symbios med bottenvåningarna. Anställda behöver få tillgång till den härliga mixen av ett brett serviceutbud.

Nytt spännande koncept

Alecta Fastigheter kommer under 2026 att öppna Miss Q på Fridhemsplan där kontorshyresgäster kommer att få dela fastighet med ett hotell. Det blir ett tydligt exempel på hur en härlig symbios med ett liv och ett bredare utbud kan se ut, berättar Florence.

Och vilken betydelse kommer kontorskvalitén att ha för kontorsnärvaron? Den kommer att vara A och O, menar Florence. Som hyresvärd behöver man kunna erbjuda fullservice och flexibilitet. Det här är en viktig fråga för Alecta Fastigheter som följer och mäter sina satsningar på kontoren. En högre kontorsnärvaro gynnar alla – det ger högre trygghet och en mer levande stad att vara i.



”Gränsen mellan jobb och fritid har under de senaste åren suddats ut alltmer”

Analys



Allt fler av de som har möjlighet att arbeta hemifrån tycker att det är lyx att få komma till kontoret och stänga in sig i ett eget kontorsrum. En plats där de kan arbeta ostört, ges möjlighet att fokusera och få arbetsro.

En ökad digitalisering och ett hemarbete med begränsad digital utrustning och teknisk support, medför att detta är något som kontorsarbetande värdesätter högt.

Gränsen mellan jobb och fritid har under de senaste åren suddats ut alltmer, både i beteenden och i våra miljöer. Vi vill ha en avkopplande hemmakänsla när vi är på kontoret med närhet till träning, samtidigt som hemmet blivit en arbetsplats. Att hitta balansen mellan jobb och fritid blir därför allt viktigare.



Utveckla smarta byggnader med samordnade tekniska lösningar, som ökar kontorskvaliteten och stimulerar till digitalt användande.



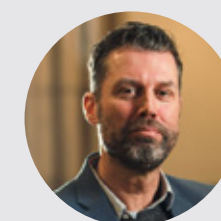
Tillhandahåll ”hängytor” både i och utanför bygganden fyllda med grönska och inbjudande möblering för både socialt umgänge och avkoppling.



Utveckla kontoren i symbios med bottenvåningarna och fyll dem med service och närhet till träningsmöjligheter, som hjälper till att lösa livspusslet.



Reflektion fastighetsägare



”Vi ser ett ökat behov från både våra befintliga och nya kunder att lokalens trivsel är oerhört viktig både för att behålla men också attrahera nya medarbetare. Kontoret behöver ha ytor med möjlighet till både samvaro och enskilt arbete i trivsamma och tilltalande miljöer både inne och utanför kontoret. Kravet på service i närheten och att få balans mellan arbete och fritid gör att närheten till gym, frisör, mataffärer och annan service är oerhört viktigt för hyresgäster och deras anställda. Detta krav är inte något som bara efterfrågas i storstadsområden utan även efterfrågas mer och mer ute på landsorten. Vi som fastighetsägare behöver skapa en attraktiv produkt som dessutom tillhandahåller servicefunktioner i dess närhet för att kunna behålla och attrahera nya kunder”.

Fredrik Thorgren, regionchef Fastpartner

Levande områden skapar mervärde

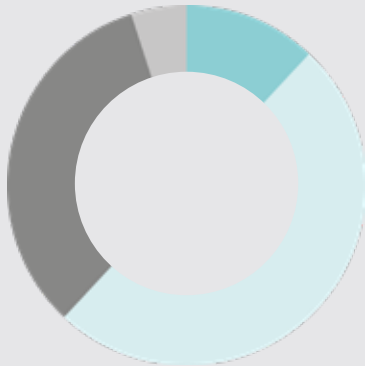


Tillgänglighet och matupplevelser *(i en chill miljö)*

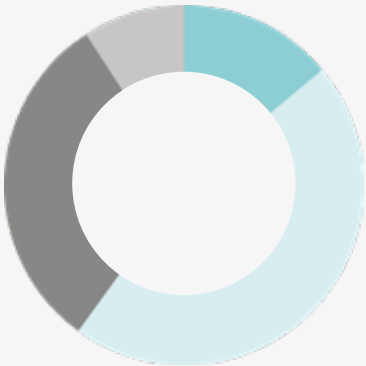
Det är inte bara kollegor och möten som får kontorsarbetande att vilja vara på arbetsplatsen. Nästan lika viktigt är området och den fysiska miljön där kontoret ligger. Ett levande område med närhet till butiker, restauranger och kommunikationer stärker arbetsplatsens attraktivitet och får fler att vilja vistas där. Störst mervärde skapar tillgång till parkeringsplatser och goda buss- och tågförbindelser; det ska vara smidigt att ta sig till och från kontoret. 60 procent anser att området där kontoret ligger säger mycket om platsens identitet.

Vad i området närmast kontoret (servicefunktioner/fysisk miljö) skapar ett mervärde för kontoret?

	Alla	Män	Kvinnor
Parkeringsplatser	55%	56%	54%
Restauranger/caféer	53%	55%	51%
Goda buss/tågförbindelser	43%	38%	47%
Promenadvägar	32%	29%	35%
Grönområden/parker	32%	30%	34%
Minilivs/matbutik	30%	24%	35%
Smidighet för cyklister	30%	34%	27%
Gym/träningsanläggning	26%	30%	22%
Shopping/butiker	21%	20%	22%



	Alla	Män	Kvinnor
Instämmer helt	12%	13%	11%
Instämmer delvis	50%	46%	53%
Instämmer inte alls	33%	37%	30%
Osäker/vet ej	5%	4%	6%

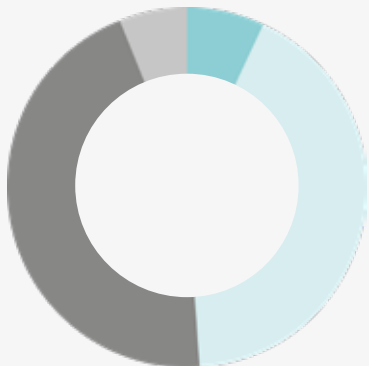


	Alla	Män	Kvinnor
Instämmer helt	14%	17%	12%
Instämmer delvis	46%	43%	47%
Instämmer inte alls	31%	32%	30%
Osäker/vet ej	9%	7%	11%



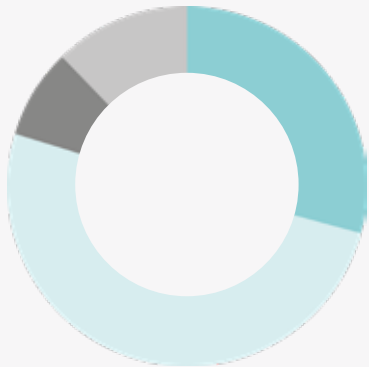
Områdets storytelling betydelsefullt

79 procent anser att trivseln på kontoret ökar om det ligger i ett område med en tilltalande identitet. 46 procent blir inspirerade av olika personer som rör sig i området runt kontoret.



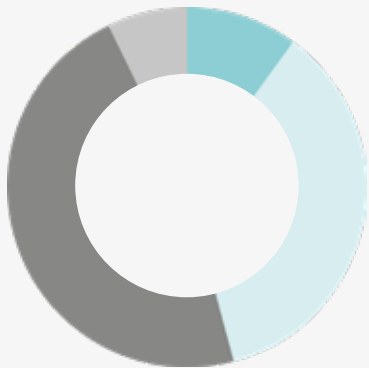
Påstående: Området där mitt kontor ligger har en atmosfär som jag kan längta efter

	Alla	Män	Kvinnor
Instämmer helt	7%	7%	8%
Instämmer delvis	42%	45%	40%
Instämmer inte alls	45%	42%	47%
Osäker/vet ej	6%	6%	6%



Påstående: Trivseln på kontoret ökar om det ligger i ett område med en tilltalande identitet

	Alla	Män	Kvinnor
Instämmer helt	29%	28%	30%
Instämmer delvis	50%	50%	50%
Instämmer inte alls	8%	10%	7%
Osäker/vet ej	13%	12%	13%

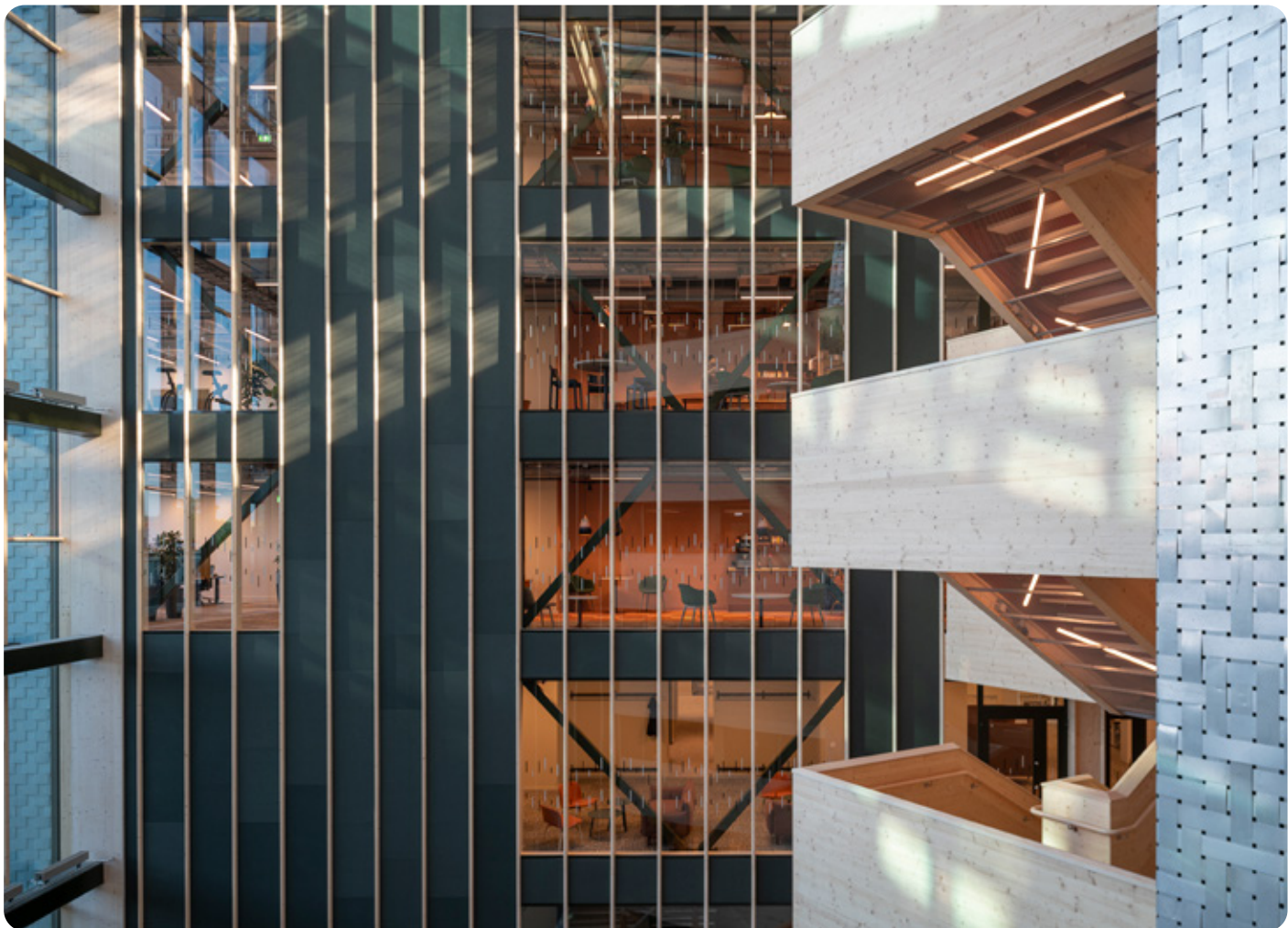


Påstående: Jag blir inspirerad av de olika personer som rör sig i området runt mitt kontor

	Alla	Män	Kvinnor
Instämmer helt	10%	10%	10%
Instämmer delvis	36%	40%	32%
Instämmer inte alls	47%	45%	49%
Osäker/vet ej	7%	5%	9%

Från rivningsobjekt till återbruksprojekt

Lumi i Södra city, i centrala Uppsala, är ett av Sveriges mest ambitiösa återbruksprojekt. Planen var från början att riva huset, men istället har det fått nytt liv och står idag färdigt som ett toppmodernt kontorshus. Jens Skoglund, chef Vasakronan i Uppsala, berättar om deras fascinerade projekt.



Från rivning till återbruk. När Vasakronan tänkte om kring byggnaden som idag kallas för Lumi, var klimatmålen och färdplanen att vara klimatneutrala år 2030. De visste att de behövde göra saker annorlunda jämfört med tidigare, och där blev återbruk nyckeln. Resultatet blev Lumi – ett imponerande återbruksprojekt med hög estetisk kvalitet.

Vasakronan lyckades bevara hela grundläggningen och större delen av den befintliga stommen och fick in butiker i gatuplanet tillsammans med en välkomnande entré. Dessutom kunde tre våningsplan adderas tack vare att den tunga betongfasaden kunde bytas ut mot en lättare fasad i natursten. Ambitionen var från start att byggnaden inte skulle ses eller kännas som återbruk, utan upplevas som en modern kontorsbyggnad. Och vi kan konstatera att Vasakronan lyckats bra.

När Lumi byggdes visste Vasakronan vilka krav som ställs på moderna kontor. Vi pratar attraktivitet som höga takhöjder och estetiskt tilltalande inredning, samt hög grad av flexibilitet i att kunna göra anpassningar utifrån olika hyresgästers krav och önskemål.



Jens Skoglund
Vasakronan

– Så mycket återbruk som möjligt har alltid varit målet. Vi var till en början lite osäkra på hur detta skulle tas emot av våra kunder. Skulle folk vara nyfikna eller osäkra? Men många har uppskattat projektet och visat stort intresse.

Hyresgästerna har sett stort värde i att sitta i ett klimatsmart hus och tagit vidare återbruket i sin egen inredning i form av möbler, mattor med mera, förklarar Jens Skoglund.

Kommande utvecklingsprojekt som Vasakronan jobbar med i Uppsala är nästa etapp i Södra city – i samma område som Lumi. Här är

målsättningen att inrymma kontor och ett hotell med gemensam bottenvåning och reception. Ambitionen är att kontorsarbetarna ska få en annan känsla när de kommer till kontoret genom den välkomnande entrén. Att varje dag välkomnas till en attraktivt utformad hotelllobby med puls och spännande möten.

Kontorets framtid – en inblick i vad som väntar

När vi tittar på kontorets framtid menar Jens att vi behöver titta på en helhet; kontoret i sig, fastigheten och i vilket område kontoret är placerat i. Som fastighetsägare behöver

man aktivt jobba för att skapa attraktiva platser där man vill ha sina kontor, och framför allt där människor vill vara. Kontoret blir en del av ett större sammanhang där alla delar bidrar till varandra.

Kontoren behöver ständigt utvecklas utifrån hyresgästernas arbetssätt och kunna förändras för att möta framtida arbetssätt

Jens Skoglund | Vasakronan

– Vi behöver skapa miljöer som kan stimulera hyresgästerna, och kontoren behöver ständigt utvecklas utifrån hyresgästernas arbetssätt och kunna förändras för att möta framtida arbetssätt. De måste utformas på ett sätt som matchar hyresgästernas egna verksamhetsmål. Och hållbarhet blir självklart en viktig faktor som kommer bli mer integrerat i alla delar, menar Jens och fortsätter;

– Kontoret spelar en väldigt viktig roll som mötesplats mellan människor. Det kommer fortsättningsvis att vara en viktig funktion för att driva utvecklingen av bolag, och inte minst en plats för att utveckla relationer, samarbeten och för att få fram innovationer och kreativitet. Kontorskvaliteten blir också avgörande för kontorsnärvaron. För att få ett väl fungerande kontor med nöjda och välmående medarbetare kommer det vara en grundförutsättning att kontoret har en behovsanpassad utformning utifrån den aktuella verksamhetens behov.

Kontorets roll i att skapa en levande stadskärna

När vi pratar om kontorets inverkan för en levande stadskärna tror Jens att det får en stor betydelse för att driva flöden av människor. Bottenvåningarna och dess innehåll blir viktiga för att kontoret ska ses som ett attraktivt ställe där det dessutom finns tillgång till service, restauranger, butiker och andra funktioner som förenklar vardagen.

– Vasakronan har länge jobbat med att bidra till attraktiva stadskärnor och försöker vara lyhörda för vilken typ av service som kontorskunderna vill ha i sin närhet. Servicedelar, brett utbud av restauranger, detaljhandel, kultur, flöden och rörelser i området samt att kunna göra inköp på lunchen kommer att spela en avgörande roll för en framtida levande stadskärna.

”Att åka till kontoret ska inte ske på bekostnad av planeten”

Analys



Kontorsupplevelsen bygger till stor del på identitet, tillgänglighet och hållbara lösningar.

Det ska vara smidigt att ta sig mellan kontoret och hemmet, finnas tillgång till hållbara resealternativ och kontorsområdet ska gärna ge uttryck för en medveten hållbarhetsstrategi. Att åka till kontoret ska inte ske på bekostnad av planeten.

För en stor andel är området och utbudet runt kontoret lika viktigt som själva lokalerna. Trivseln på kontoret ökar om det ligger i ett område med en tilltalande identitet och attraherar människor att inspireras av. En del i en välkomnande atmosfär är en genomtänkt helhet och en chill miljö, som är långt ifrån kontorsstress. Här blir matupplevelser och kultur allt viktigare.



Utveckla hållbart! Skapa klimatsmarta byggnader, återbruka byggmaterial och kontorsinredning samt verka för lokaleffektivisering. Uppmuntra till delade ytor och främja hållbart resande och samordnade mobilitetslösningar.



Storytelling – Lär känna hyresgästernas livsstil och behov. Arbeta med storytelling genom att utveckla kontorsområden som stärker målgruppens identitet, både genom konstnärlig gestaltning av den fysiska miljön och genom innehåll och utbud. Våga vara kreativ för att skapa platser med en tydlig karaktär, som attraherar talanger till företagen i området.



Kvarterssamverka med fastighetsägare i området för att stärka kontorsområdets identitet och fylla området med goda grannar som stärker varandra och vänder sig till liknande målgrupp.

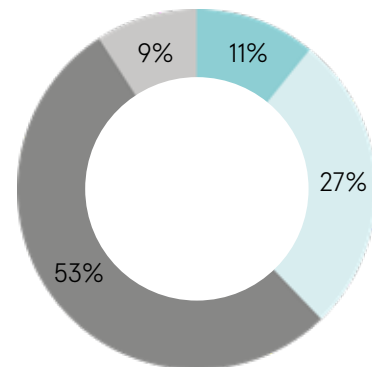


Reflektion fastighetsägare

”För att kunna attrahera hyresgäster gäller det att tänka helhet, inte bara golv väggar och tak. Kontorets betydelse för våra hyresgäster har ökat de senaste åren, utformning och lägets betydelse fortsatt högt på agendan”.

Robert Ahlstedt
affärsområdeschef Castellum Uppsala

God tillgänglighet och rum för fokus



För dig som fastighetsägare, vad är viktigast vid uthyrning av kontorslokaler?

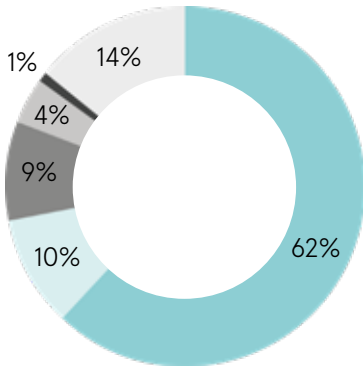
- Säkerhet
- Hyresnivå
- Helhet/identitet och sammansättning av hyresgäster
- Annat

53%

av fastighetsägarna ser platsens helhet som det viktigaste



62%
efterfrågar kontorslägen i stadskärnan och
tio procent i utkanten av stadskärnan



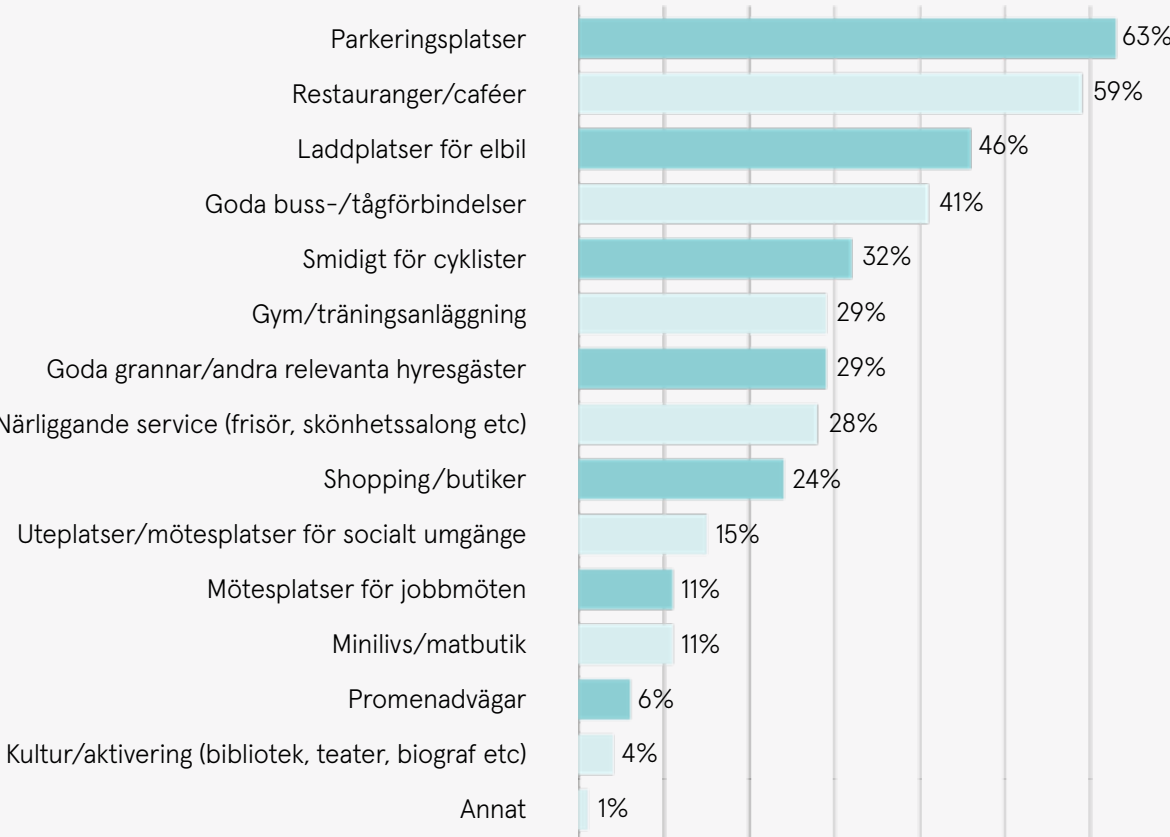
Vilken typ av kontorsläge efterfrågas mest just nu?

- Kontor i stadskärnan
- Kontor i utkanten av stadskärnan
- Kontor i företagskluster utanför stadskärnan
- Kontor i anslutning till industriområde
- Kontor i anslutning till Campus
- Annat

Kontorslägets betydelse

Det finns skillnader mellan hur kontorsarbetande värderar kontorslägets betydelse och den faktiska efterfrågan som fastighetsägare upplever. Drygt hälften av de fastighetsägare som har deltagit i vår undersökning uppger att efterfrågan är störst på centralt belägna kontor. Cirka tio procent efterfrågar kontor i utkanten av stadskärnan och nästan lika stor andel kontor i företagskluster utanför stadskärnan. Under *annat*, vilket 14 procent svarat, anges god tillgänglighet och närhet till kommunikationer som viktiga aspekter kopplade till kontorets geografiska läge. Parkeringsplatser, laddplatser och goda buss- och/eller tågförbindelser har blivit viktigare i anslutning till kontorsområdet.

Vad i området närmast kontoret (servicefunktioner och fysisk miljö) upplever ni har blivit mer viktigt för era kontorshyresgäster?



Kortare avtal och större fokus på mötesplatser

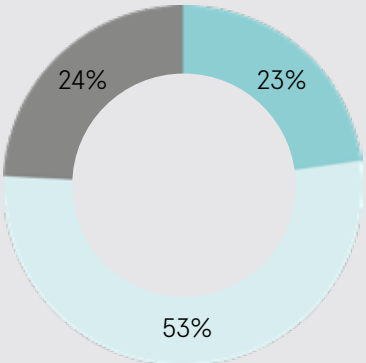
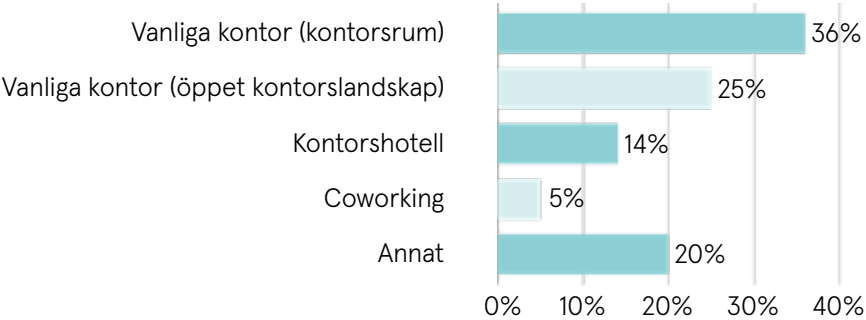
När det gäller kontorshyresgästernas efterfrågan på olika typer av kontorslösningar så överensstämmer den ganska väl med vad de kontorsarbetande värderar högst, nämligen vanliga kontor med kontorsrum. Svaren från fastighetsägarna visar att efterfrågan på kontor med öppet kontorslandskap har minskat något sedan vår förra undersökning 2023, från 30 till 25 procent. I kontorsmiljön står, förutom egna kontorsrum, mötesrum och rum för fokus och digitala möten samt loungeytor högt på kontorshyresgästernas önskelista. Under *annat* anges av flertalet en mix av kontorsrum och kontorslandskap/öppen lösning.



33%

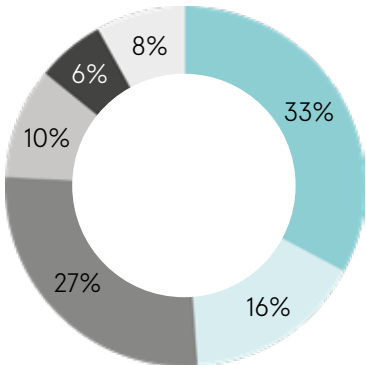
av kontorshyresgästerna efterfrågar kortare avtalstider och 27 procent flexibla avtal

Vilken typ av kontor upplever ni har störst efterfrågan just nu?



Vilket av följande alternativ upplever du efterfrågas mest?

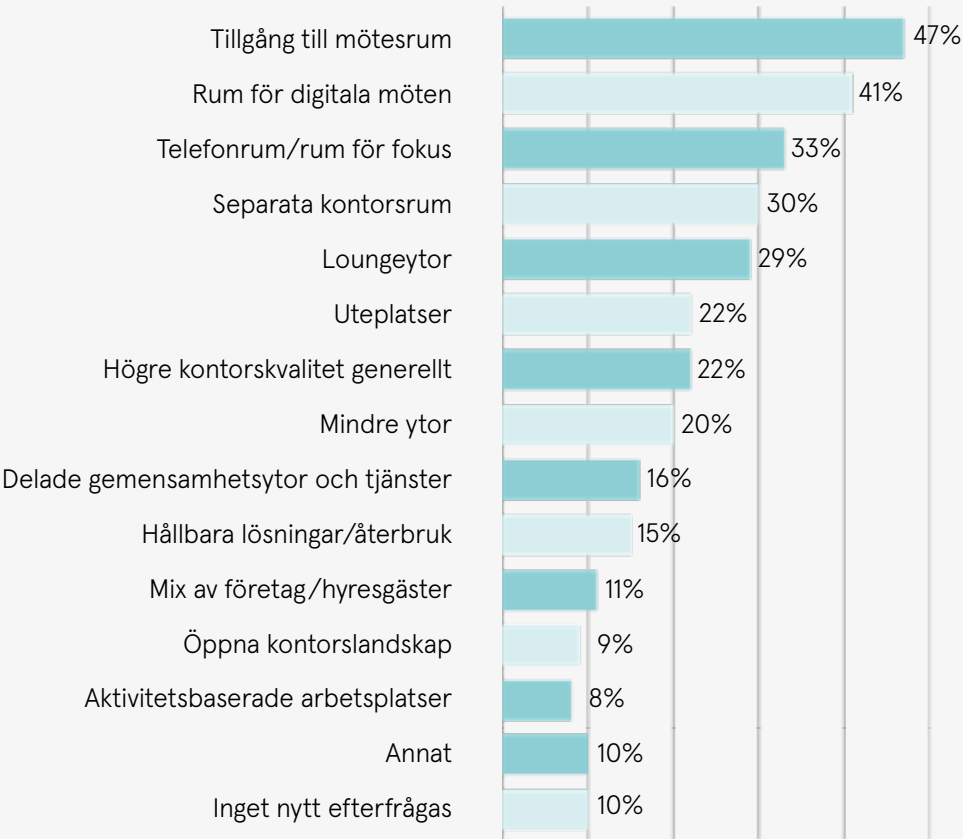
- Moderna kontor med god tillgänglighet utanför stadskärnan
- Centralt belägna kontor
- Osäker/vet ej



Vilken typ av avtal efterfrågas mest just nu?

- Kortare avtalstider
- Längre avtalstider
- Flexibla avtal (ex. för att kunna växa/krympa)
- Lägre hyror
- Mer service (ex. tekniklösningar eller reception)
- Annat

Upplever ni att något eller några av följande alternativ gällande kontorslokalen har blivit mer viktiga för era kontorshyresgäster på senare tid?

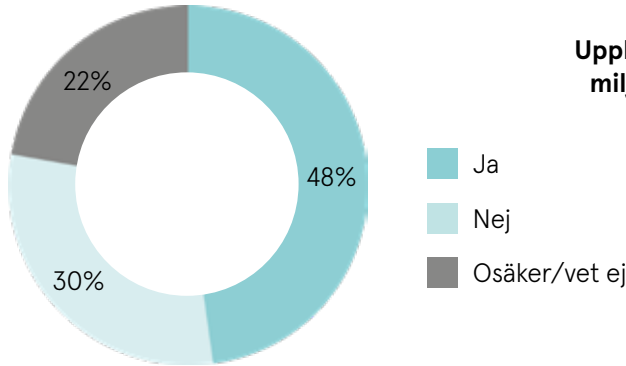


59%

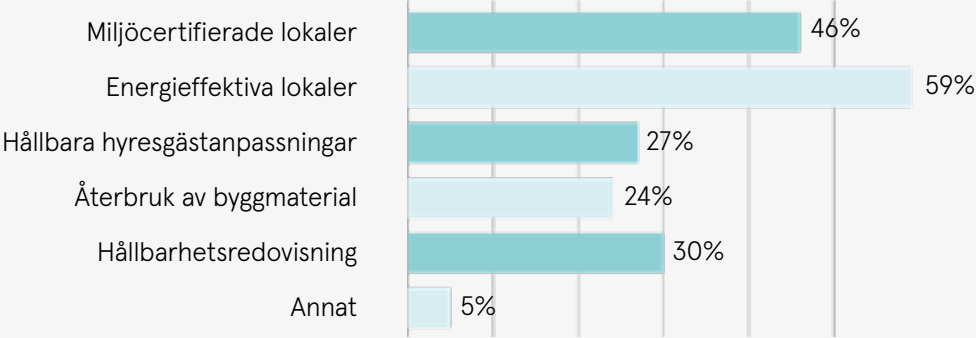
av fastighetsägarna upplever att efterfrågan på energieffektiva lokaler har ökat

Ökat fokus på hållbarhet

Av de fastighetsägare som deltagit i vår undersökning upplever 48 procent att kontorshyresgästernas fokus på hållbarhet har ökat. Vid vår förra undersökning 2023 var motsvarande siffra 41 procent. Nu som då är det framför allt efterfrågan på energieffektiva och miljöcertifierade lokaler som ökat, men även på hållbara hyresgäst Anpassningar, återbruk av byggmaterial och hållbarhetsredovisning.

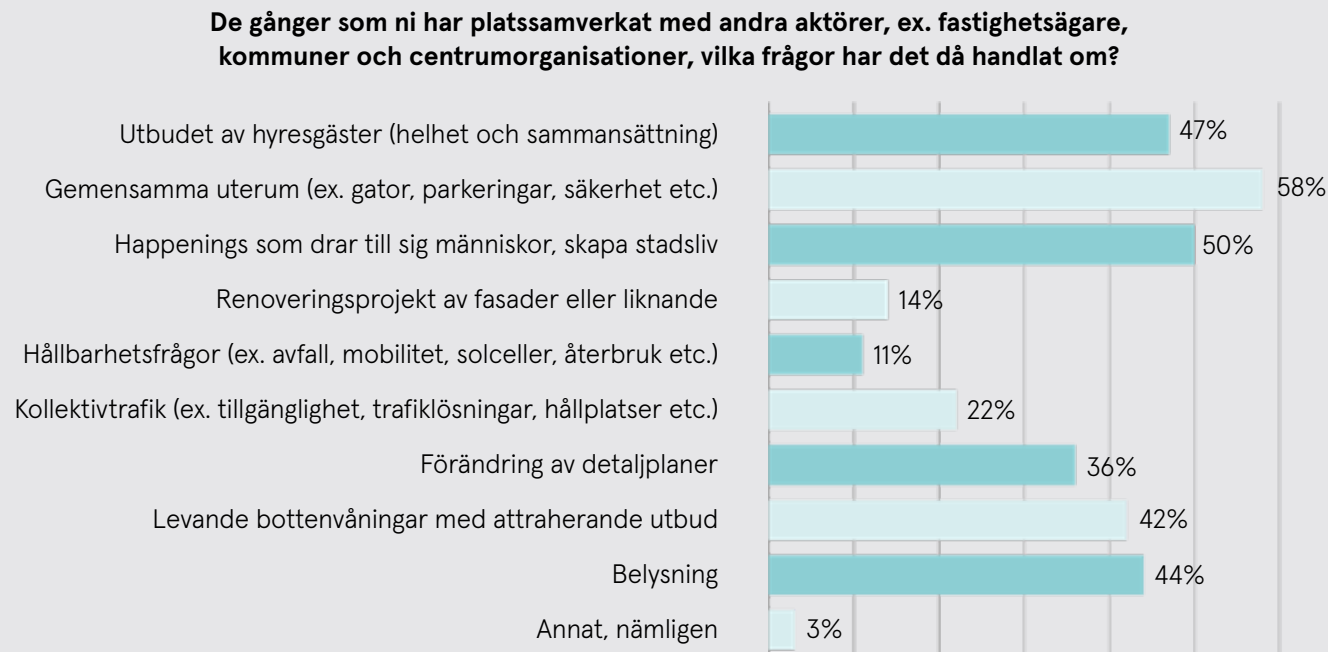
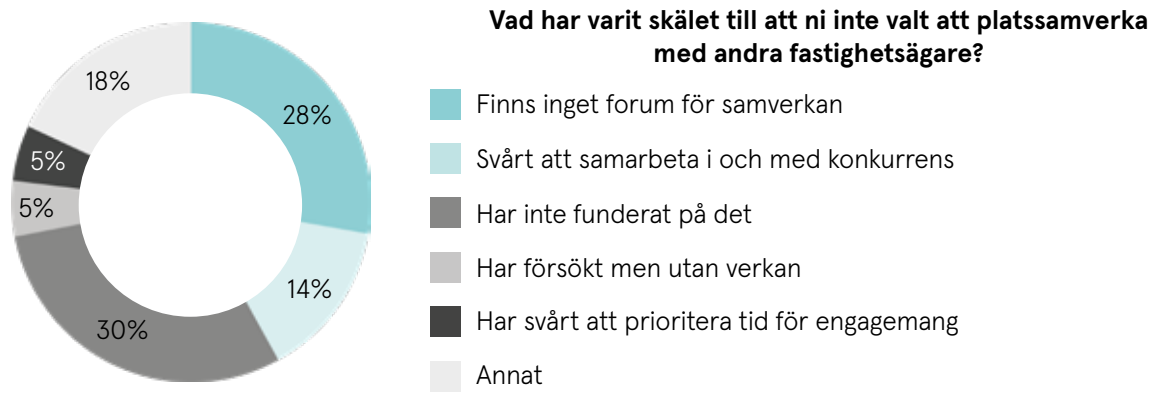


Upplever ni att något eller några av följande alternativ gällande kontorslokalen har blivit mer viktiga för era kontorshyresgäster på senare tid?



Engagemang stärker platsens attraktionskraft

46 procent av fastighetsägarna uppger att de har samverkat med andra fastighetsägare för att öka platsens attraktivitet. 28 procent har inte gjort det eftersom det saknats forum för samverkan och 14 procent pekar på rådande konkurrens som skäl. Då platssamverkan skett med andra aktörer har det i nära 60 procent av fallen varit kopplat till gemensamma uterum såsom gator, parkeringar, säkerhet, belysning och grönska.



”Effekterna har varit väldigt goda, man får en hävstång med mixade kunskaper”

Ett hållbart kontorsliv förutsätter en bra helhet

Kontorslivet ska vara hållbart för människor. Att värna om hälsa och människors välbefinnande ställer krav på närhet till goda träningsmöjligheter, ytor för rekreation och tysta rum där människor kan få arbetsro.

Samtidigt önskar allt fler att få utrymme att leva det goda livet, där platsens identitet spelar en viktig roll och därigenom möjligheten till socialt umgänge, matupplevelser och att enkelt kunna uträtta ärenden som underlättar för att få ihop livspusslet.

Kontorslägets attraktivitet har idag en större koppling till tillgänglighet och den omgivande servicestrukturen. Moderna och kvalitativa kontor som är hållbart anpassade och erbjuder en högteknologiskt anpassad kontorsmiljö och en god tillgänglighet värderas av kontorsarbetande högre än att kontoret ligger mitt i stadskärnan. Störst efterfrågan på kontorslokaler anger fastighetsägare ändå är i stadskärnan. Att utveckla framtidens A-lägen ställer högre krav på en bra helhetslösning, som många gånger kräver att fastighetsägare samverkar med varandra för att bygga platsens identitet och tillsammans erbjuda ett intressant koncept.

Behovet av dialog med kontorshyresgästerna är central för att kunna utveckla områden där kontoren utvecklas i symbios med levande bostenvåningar. Därigenom skapas goda förutsättningar för attraktiva kontorslösningar som främjar människors hälsa, ökar företags produktivitet, stärker platsens identitet och ökar fastighetsvärdet.

För att locka kontorsarbetande till kontoret förutsätts att fastighetsägaren följer människors behov och krokarm med sina grannar för att utveckla en så bra helhet som möjligt, både för människan och den fysiska miljön. Då först skapas möjligheter till ett hållbart kontorsliv.



FASTIGHETSÄGARNA

FASTIGHETSÄGARNA MITTNORD
info.mittnord@fastighetsagarna.se
www.fastighetsagarna.se