



CHALMERS



# Vägen till levande kontorsmiljöer i ett handelspräglad område.

En studie av orsaker till vakanser i Nordstans kontorslokaler och möjliga strategier för ökad attraktivitet.

Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik

EMIL SJÖLUND  
ASMIR SULJIC

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg, Sverige 2025

[www.chalmers.se](http://www.chalmers.se)



EXAMENSARBETE ACEX20

# Vägen till levande kontorsmiljöer i ett handelspräglad område

En studie av vakanser i Nordstans kontorslokaler och möjliga strategier till ökad attraktivitet

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik*

Emil Sjölund

Asmir Suljic

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för avdelningsnamn

Examinator

Handledare

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2022

Vägen till levande kontorsmiljöer i ett handelspräglad område

En studie av vakanser i Nordstans kontorslokaler och möjliga strategier för ökad attraktivitet

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik*

Emil Sjölund

Asmir Suljic

© EMIL SJÖLUND & ASMIR SULJIC, 2025

Examensarbete ACEX20

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2025

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslag

Omslagsbilden visar framsidan av Nordstan sedd från Brunnsparken.

Omslagsbilden ägs av Vasakronan och används med tillstånd.

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg 2025

Vägen till levande kontorsmiljöer i handelspräglade områden

En studie av vakanser i Nordstans kontorslokaler och möjliga strategier för ökad attraktivitet

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

Emil Sjölund

Asmir Suljic

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

## **SAMMANFATTNING**

Köpcentrumet Nordstan i Göteborg är en av Sveriges mest centralt belägna handelsplatser, men platsen i sig har upplevts otrygg och kontorsverksamheten i byggnaden har uppfattats som osynlig. Studien syftar till att förklara vilka de främsta orsakerna till kontorsvakanser i Nordstan samt vad som kan åtgärdas för att minska dessa vakanser. Arbetet bygger på en kvalitativ studie med semistrukturerade intervjuer, respondenterna består av fastighetsägare med koppling till köpcentrum och kontorshyresgäster i Nordstan.

Studien påvisar att Nordstans kontorslokaler har låg synlighet, vilket gör att allmänheten i många fall inte är medvetna om att det finns kontorverksamhet i området. Denna brist på synlighet har bidragit till att Nordstans kontorslokaler blir bortvalda för andra kontorsområden. Genom studien har det även framkommit att Nordstan har haft ett dåligt rykte gällande trygghet. Trots mycket arbete med tryggheten så ligger samma image av Nordstan kvar hos allmänheten, vilket gör att företag kan undvika att bosätta sig i området. .

För att öka intresset hos kontorsområdet så betonar studien att tydligare synliggöra kontorsmiljöerna. Genom att öka medvetenheten om att det finns kontor i Nordstan så kan fler företag överväga Nordstan som en framtida plats för etablering. Vidare visar studien att trygghetsarbetet måste visualiseras tydligare för allmänheten för att gradvis förändra den negativa bild av Nordstan som många har. På så sätt kan kontorsvakanserna successivt minska och Nordstans upplevelse som plats stärkas.

Nyckelord: vakans, kontor, image, trygghet, Nordstan, handelsområde, köpcentrum

The path to vibrant office environments in retail dominated areas

A study of office vacancies in Nordstan and potential strategies to increase attractiveness

*Degree Project in the Engineering Programme  
Business Development and Entrepreneurship*

Emil Sjölund

Asmir Suljic

Department of Architecture and Civil Engineering  
Division of building design  
Chalmers University of Technology

## **ABSTRACT**

The Nordstan shopping center in Gothenburg is one of Sweden's most centrally located commercial areas, but the area itself has been perceived as unsafe, and the office activities within the building have been regarded as a bit invisible. This study aims to explain the main reasons behind office vacancies in Nordstan and to identify what measures can be taken to reduce these vacancies. The work is based on a qualitative study with semi-structured interviews. Respondents include property owners connected to shopping centres and office tenants in Nordstan

The study shows that the office spaces in Nordstan have low visibility, which means that the general public is often unaware of the presence of offices in the area. This lack of visibility has contributed to businesses choosing other office districts over Nordstan. The study also reveals that Nordstan has a poor reputation in terms of safety. Despite ongoing efforts to improve safety, the same negative image of Nordstan remains among the public, which may deter companies from establishing themselves in the area.

To increase interest in the office spaces, the study emphasizes the importance of making the office spaces more visible. By raising the awareness about the presence of offices in Nordstan, more companies may consider the area as a viable location for future establishment. Furthermore, the study highlights that safety efforts need to be more clearly communicated to the public in order to gradually change the negative perception of Nordstan. In this way, office vacancies may be gradually reduced and the overall perception of Nordstan as a location can be strengthened.

Keywords: vacancy, office, image, safety, Nordstan, commercial area, shopping centre

# Innehållsförteckning

1	INLEDNING	1
1.1	Syfte	2
1.2	Frågeställningar	2
1.3	Problemformuleringar	2
1.4	Avgränsningar	2
2	Bakgrund referensram	4
2.1	Vakanser inom kontorsmarknaden	4
2.2	Lokalens egenskaper och omgivande miljö	5
2.3	Nordstans bakgrund	6
3	METOD	8
3.1	Undersökningsstrategi	8
3.2	Undersökningsdesign	8
3.3	Undersökningsmetod	8
3.3.1	Urval av respondenter	9
3.3.2	Respondenter	9
3.4	Kvalitetssäkring	10
3.4.1	Överförbarhet	10
3.4.2	Tillförlitlighet	10
3.4.3	Pålitlighet	10
3.4.4	Konfirmering	11
3.5	Analys av intervjuer	11
3.6	Metoddiskussion	12
4	Resultat	13
4.1	Fastighetsägares perspektiv	13
4.1.1	Vakanser inom kontorsmarknaden	13
4.1.2	Image för Nordstan	15
4.1.3	Efterfrågan på äldre kontorslokaler	17
4.2	Hyresgästernas perspektiv	18
4.2.1	Platsen	18
4.2.2	Hyresgästers krav på lokalens utformning	20
4.2.3	Nordstan som kontorsområde	21
4.3	Triangelns Fastighetsägare	23
5	Diskussion	26
5.1	Vilka är orsakerna till vakanser i kontorslokalerna i Nordstan?	26
5.1.1	Förutfattade meningar om Nordstan	26
5.1.2	Synligheten av kontorsverksamheten	27
5.2	Vilka strategier eller åtgärder kan implementeras för att minska dessa vakanser?	28
5.2.1	Lyft fram fördelarna med Nordstan som kontorsområde	29
5.2.2	Öka synligheten för kontor	30

5.2.3 Förstärk Nordstans image	30
5.2.4 Utveckla kontorsprodukten	31
6 Slutsats	32
7 REFERENSER	34

## Förord

Detta examensarbete genomfördes under våren 2025 som en avslutande del av utbildningen Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik vid Chalmers tekniska högskola. Examensarbetet omfattar 15 högskolepoäng och har genomförts av Emil Sjölund och Asmir Suljic.

Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare på Vasakronan, Jessica Ingelsbo Albaeus, för värdefull vägledning i arbetet med våra frågeställningar, för att ha delat med sig av sina erfarenheter, för hjälpen med kontakter till intervjuer samt för ett gott och engagerat samarbete.

Vi är också tacksamma gentemot alla de personer som ställt upp på intervjuerna. Deras insikter har varit avgörande för att förstå ämnet från olika perspektiv och för ökad relevans i studien. Vi vill även tacka våra opponenter Frida Andreasson och Edvin Olsson för granskningen av texten och ett gott samarbete.

Slutligen vill vi tacka vår handledare på Chalmers, Marie Strid, för ett stort engagemang och för all hjälp vi fått längs vägen, från startskedet till slutskedet av projektet.

Emil Sjölund & Asmir Suljic  
Göteborg, Juni 2025

## Begreppslista

I arbetet benämns följande begrepp utifrån dessa definitioner.

**Attraktivitet** avser i studien till vilken utsträckning potentiella hyresgäster intresseras av att sitta i en lokal.

**CBD** betyder central business district. CBD utgörs av stadens centrum för butik och kontor.

**Fastighetsägare** definieras i studien som en aktör eller en representant från ett företag som äger eller förvaltar en byggnad.

**Image** avser den uppfattning eller rykte ett område eller en plats har hos allmänheten eller hos potentiella hyresgäster.

**Naturlig vakansgrad** definieras som den andel av uthyrningsbar yta som förväntas stå tom i en välfungerande marknad.

**Nordstan** avser handelsområdet Nordstan i centrala Göteborg.

**Triangeln** avser ett köpcentrum i Malmö som använts som jämförelseobjekt i diskussionen.

**Uthyrningsgrad** avser den andelen av den totala uthyrningsbara ytan som är uthyrd vid en viss given tidpunkt.

**Vakans** avser den andelen av den totala uthyrningsbara ytan som inte är uthyrd vid en viss tidpunkt.



# 1 Inledning

Under de senaste decennierna har den svenska fastighetsmarknaden genomgått betydande förändringar formade av urbanisering, digitalisering och en ökande efterfrågan på flexibla arbetsmiljöer (Svefa, 2025). Göteborg, som en av Sveriges största städer, har påverkats särskilt mycket av dessa trender. Det pågår och planeras byggnation av många nya kontorsbyggnader i staden, vilket skapar en större konkurrens mellan fastighetsbolagen (Colliers, 2022).

Vakansgraden påverkar fastighetsbolagen, som vidtar olika åtgärder för att motverka ökningen av tomma kontorslokaler. En central faktor bakom denna utveckling är det ekonomiska läget, som bidragit till en minskad efterfrågan från hyresgäster. Denna nedgång i efterfrågan har vidare lett till en ökad vakansgrad. Det ökade utbudet av kontorslokaler har dämpat hyrestillväxten, vilket i sin tur har medfört sänkta hyror för att attrahera nya hyresgäster (Colliers, 2022).

Nordstan skiljer sig från många andra kontorsområden i och med att kontorslokalerna är placerade mitt i ett köpcentrum. Det är en ovanlig kombination. Då fokuset ofta hamnar på handeln i området så riskerar kontorets roll att bli mindre synlig. Just därför är det att titta närmare på hur det fungerar att ha kontorsverksamhet i ett köpcentrum och vilka möjligheter som finns för att öka attraktiviteten till dessa lokaler. För att förstå vad som ligger bakom kontorsvakanserna i Nordstan krävs därför en grundlig genomgång av de faktorer som påverkar situationen. Först därefter blir det möjligt att se vad som kan förändras för att öka områdets attraktivitet för framtida hyresgäster.

Göteborg har under de senaste åren genomgått en omfattande stadsutveckling, en process som fortfarande pågår. Med en växande befolkning präglas det av allt flera nya kontorsbyggnader där utbudet ökar och efterfrågan på moderna och flexibla arbetsmiljöer har uppkommit bland nya kontorsbyggnader. Med större utbud bland kontor skapar det en konkurrenssituation på marknaden för företag (Colliers, 2022).

Nordstan, som är en av Göteborgs mest centrala handels- och affärsplatser, har en lång historia som ett kommersiellt nav. Området utvecklades under 1960- och 70-talet med målet att skapa en modern stadskärna med en blandning av handel, kontor och service. Nordstan fungerar idag som ett köpcentrum, men inrymmer även kontorslokaler som nyttjas av olika företag och verksamheter. Dess placering vid Göteborgs centralstation gör det till en strategisk plats för näringsliv och handel (Nordstan, 2024).

Konkurrensen från andra stadsdelar med modernare och mer anpassningsbara kontorslösningar ökat. Under de senaste åren har vakansgraden på kontor i CBD stigit, vilket indikerar på nytillskott av kontor som framkommit i Göteborg (Colliers, 2022). Men även förändrade arbetsmönster där fler företag efterfrågar flexibla arbetsmiljöer, vilket kan vara bidragande faktorer. Denna utveckling har skapat ett behov av att analysera orsakerna till vakanserna och identifiera möjliga strategier för att öka Nordstans attraktivitet (Svefa, 2025).

## 1.1 Syfte

Syftet med studien grundar sig är att undersöka de främsta orsakerna bakom vakanserna i kontorslokaler i Nordstan. Studien ämnar att analysera vilka strategier eller åtgärder som bör implementeras för att minska dessa vakanser. För att kunna föreslå lösningar är målet att förstå det underliggande problemet, för att därefter kunna skapa ett kunskapsunderlag.

## 1.2 Frågeställningar

För att tydliggöra arbetets fokus och rikta analysen mot de mest centrala aspekterna har följande frågeställningar formulerats:

- Vilka är de främsta orsakerna till vakanser i kontorslokalerna i Nordstan?
- Vilka strategier eller åtgärder kan implementeras för att minska dessa vakanser?

## 1.3 Problemformuleringar

Nordstan är en av Göteborgs mest centrala platser och ett av Nordens största köpcentrum. Även om Nordstan i första hand förknippas med handel, utgör kontorverksamhet en stor del av kontorslokaler. Trots sitt centrala läge och sin goda kollektivtrafik finns det en relativt hög andel vakanser i CBD på kontorsidan. Detta är ett problem som inte endast påverkar fastighetsägarna ekonomiskt, utan även riskerar att göra området mindre attraktivt för både företag och besökare.

Ökade vakanser kan bli en negativ spiral där minskad aktivitet kan leda till en mindre dynamisk stadsmiljö, vilket vidare gör det ännu svårare att attrahera nya hyresgäster. För att vidare undvika att Nordstan tappar attraktivitet för kontorshyresgäster så är det viktigt att förstå varför företag väljer bort att ha kontor där. Samt att se vad som kan implementeras för att öka attraktiviteten.

## 1.4 Avgränsningar

I studien verkställs ett antal avgränsningar för att hålla projektet fokuserat och genomförbart inom den givna tidsramen och de resurser som finns tillgängliga. Dessa avgränsningar syftar till att tydliggöra vilka aspekter som behandlas i studien samt vilka som ligger utanför dess omfattning.

Studien avgränsas till köpcentrumet Nordstan i Göteborg för att möjliggöra en mer fokuserad analys av ett specifikt område. Genom en geografisk avgränsning blir det lättare att identifiera faktorer som påverkar just det specifika området, och på så sätt blir det enklare att föreslå lösningar på problemet. Detta sker istället för att ge en överblick över flera områden.

Studien avgränsas till att fokusera på kontorslokaler och inte inkludera andra typer av kommersiella lokaler, såsom butiker, restauranger eller lager. Denna avgränsning har gjorts för att hålla analysen inom en hanterbar skala och möjliggöra en mer fokuserad undersökning av de faktorer som påverkar vakanser i just kontorsfastigheter. Genom

att exkludera andra fastighetstyper kan analysen riktas mot de specifika utmaningar och möjligheter som är unika för kontorslokaler, vilket stärker studiens relevans.

Arbetet kommer avgränsas till att fokusera på mikrofaktorer snarare än makrofaktorer, vilket innebär att studien främst undersöker de direkt påverkbara aspekterna av vakanser i Nordstans kontorslokaler. Denna avgränsning gör det möjligt för studien att ta fram mer detaljerade och anpassningsbara rekommendationer som bättre kan appliceras på den aktuella situationen. Makrofaktorer som bredare ekonomiska trender och politiska förändringar inkluderas inte, då dessa ligger utanför ramen för detta arbete.

## 2 Bakgrund referensram

I detta avsnitt presenteras litteratur som tidigare studerats genom en litteraturgenomgång som legat till grund för studien. Referensramen behandlar relevant forskning och teori om vakanser inom kontorsmarknaden, hyresgästers krav på kontor och Nordstans bakgrund. Teorin belyser därmed som ett stöd för att både förstå nuläget och föreslå framtida lösningar.

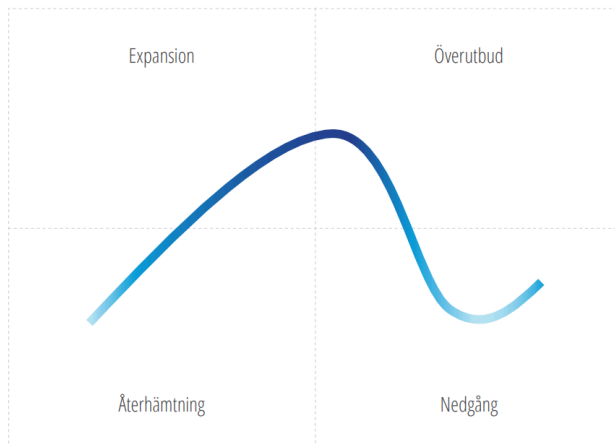
### 2.1 Vakanser inom kontorsmarknaden

Vakansgraden utgör en central indikator för att analysera kontorsmarknadens effektivitet och områdets ekonomiska vitalitet. Enligt Colliers (2022) är kontorssegmentet särskilt känsligt för konjunkturförändringar, vilket gör vakansgraden till ett dynamiskt mått snarare än ett statiskt tillstånd. I denna kontext betraktas vakansgraden som en balanspunkt mellan utbud och efterfrågan, där dess förändringar kan spegla både makroekonomiska och lokala förhållanden (Grenadier, 1995).

Kontorsmarknaden är den mest volatila delen av fastighetssektorn (Colliers, 2022), vilket betyder att marknadshyresnivåerna varierar kraftigt under konjunkturcykeln. Volatiliteten beror till stor del på att efterfrågan på kontorsytor påverkas direkt av den allmänna ekonomiska utvecklingen. När ekonomin förbättras så ökar sysselsättningen (SCB, 2025), vilket skapar en ökad efterfrågan på kontorslokaler. Om sysselsättningen minskar så minskar alltså efterfrågan på kontorslokaler. Samtidigt som efterfrågan på kontorsmarknaden varierar kraftigt så tar det betydligt längre tid att skapa ett utbud. Detta på grund av att nyproduktion och ombyggnationer tar tid, ibland flera år vilket skapar en obalans hur snabbt marknaden kan anpassa sig efter förändrade förutsättningar (Colliers, 2022).

En låg vakansgrad är ofta kopplad till högre lönsamhet, eftersom fler ytor är uthyrda och därmed genererar intäkter (Colliers, 2022). Dock betonas även att ett visst mått av vakanser kan vara strategiskt fördelaktigt, då det ger fastighetsägare flexibilitet att ta in nya hyresgäster och anpassa utbudet till förändrade marknadsförhållanden (CityMark, 2024). Detta synsätt illustrerar den strategiska balansgången som fastighetsägare måste navigera mellan kortsiktig avkastning och långsiktig uthyrningsstrategi.

En typisk hyresmarknad för kontor i större städer löper ofta över cirka tio år, om man räknar från topp till topp eller botten till botten. Cykeln delas ofta in i fyra faser: återhämtning, expansion, överutbud och nedgång, se Figur 1. Cykeln börjar med en ekonomisk återhämtning där ökad sysselsättning leder till högre efterfrågan på kontorsyta, vilket leder till minskad vakansgrad. I takt med ökad konkurrens om tillgängliga ytor ökar hyresnivåerna och sedan början av expansionsfasen. Där startar ofta nya byggprojekt och ombyggnationer. Efter ett par år har marknaden blivit mättad trots pågående byggnationer, då planar efterfrågan ut vilket skapar överskott i form av utbudet (SCB, 2025). Där börjar nedgångsfasen och vakansgraden ökar. I nedgången ökar mängden konkurser och ekonomin blir sämre (Fastighetsnytt, 2023). Efter denna fas inleds återhämtningsfasen och cykeln börjar om på nytt.



Figur 1. Tagen från colliers (2022) som beskriver kontorsmarknadscykeln uppdelad i fyra olika faser. Återhämtning, expansion, överutbud och nedgång.

Under våren 2024 låg vakansgraden för kontorsmarkanden i Göteborg på 10,3% (Citymark, 2024). Denna nivå kan sättas i relation till vad som inom teorin benämns som *naturlig vakansgrad*, det vill säga den nivå av tomställda lokaler som möjliggör en fungerande och flexibel marknad. Den naturliga vakansgradens nivå varierar mellan olika städer och är beroende av faktorer som ekonomisk diversitet, arbetsmarknadens styrka och stadens näringslivsstruktur (Grenadier, 1995). Ett område med många olika branscher tenderar exempelvis att ha en jämnare efterfrågan, vilket kan bidra till en lägre och mer stabil naturlig vakansgrad.

Hur hög eller låg den naturliga vakansgraden är på en specifik marknad beror därmed på flera faktorer, både lokala och större makroekonomiska faktorer. På en lokal nivå spelar fler faktorer in, exempelvis hur diversifierad ekonomin är i området. Om en stad har många olika typer av företag och branscher blir efterfrågan på kontorslokaler mer stabil, vilket kan påverka hur hög den naturliga vakansgraden i fråga har. Den naturliga vakansgraden skiljer sig därför mellan städerna. På en större skala så är även sysselsättningen en viktig faktor för att avgöra den naturliga vakansgraden. När fler människor får jobb, särskilt inom sektorer som kräver kontorsutrymmen, så ökar behovet av lokaler vilket kan leda till en lägre vakansgrad (Grenadier, 1995). Den naturliga vakansgraden blir därför en kombination av lokala förhållanden och större makrofaktorer.

## 2.2 Lokalens egenskaper och omgivande miljö

Pandemin har inneburit ett tydligt skifte i hur kontorslokaler uppfattas och vilka krav som ställs från hyresgästernas sida (Fastighetsnytt, 2023). En av de större förändringarna gäller förväntningar på hållbarhet. Större företag har idag uppsatta interna förväntningar på hållbarhetsmål som ofta påverkar valet av lokaler, där bland annat miljöcertifieringar och en viss energieffektivitet ställs som grundkrav. Återbruksanpassade kontorslösningar har även blivit mer eftertraktade. Det ställs ofta även krav på att bli tillhandahållna gällande el, värme och vattenförbrukning (Fastighetsnytt, 2023).

Pandemin har även förändrat kontorets funktion i grunden. Det blir allt vanligare med distansarbete, vilket gör att kontoret inte längre är den självklara platsen för det

dagliga arbetet. Detta gör att krav ställs på lokalens attraktivitet och funktion (Fakhereddin m.fl., 2022). Företag vill allt mer att kontoret ska vara en plats för samarbete, kreativitet och gemenskap. Något som ofta kräver en omstrukturering av de befintliga kontorslokalerna. Istället för traditionella arbetsplatser ökar en efterfrågan på flexibla ytor, mötesrum anpassade för videomöten och konferenslokaler (Ingvaldsson, G, 2021).

Kontorets läge och kringliggande service har även blivit allt viktigare för hyresgästerna (Ingvaldsson, G, 2021). Centralt belägna lokaler mer närhet till kollektivtrafik upplevs attraktiva, för att underlätta transport men även för att erbjuda möjligheter till ärenden på lunchen. Även närhet till restauranger, butiker och caféer anses vara attraktivt (Fakhereddin m.fl., 2022). Utvecklingen speglar en samhällstrend där arbetsplatsen blir mer en helhetsupplevelse snarare än enbart en plats för arbete. Tillsammans visar förändringarna att framtidens kontorslokaler måste kunna möta organisatoriska krav på teknisk funktionalitet samtidigt som de tillfredsställer individens behov av flexibilitet, trivsel och närhet till kollektivtrafik (Ingvaldsson, G, 2021).

Utöver de praktiska kraven på kontorslokaler så har även trygghet i området en betydelse. Jane Jacobs (1992) lyfter i *The Death and Life of Great American cities* hur en blandning av olika verksamheter inom samma område bidrar till en mer levande stadsmiljö som i sin tur skapar trygghet. Jacobs förklarar att när restauranger, butiker, kontor och bostäder samlas i ett och samma kvarter så uppstår en naturlig variation i människors rörelsemönster under dygnet. När fler människor vistas i området vid olika tider så minskar risken för öde och otrygga platser (Jacobs, J, 1992).

## 2.3 Nordstans bakgrund

Nordstan i Göteborg är ett välkänt köpcentrum med ett högt flöde av människor, där besökare både uträttar ärenden och använder platsen som genomgångssträcka. Trots sitt centrala läge har Nordstan haft ett sämre rykte gällande trygghetsaspekten, där befolkningen ser området som otryggt speciellt på kvällstiden (Eiback & Kerren, 2022). Dessa rykten har påverkat både allmänhetens och företagets uppfattning om området. Droghandel, kriminalitet och upplevd otrygghet är återkommande teman (Petersson, C, 2017). För att möta dessa utmaningar har olika insatser genomförts för att förebygga tryggheten i Nordstan. Bland annat en ökad bevakning av både kameror och säkerhetsvakter. År 2017 certifierades Nordstan med Purple Flag tillsammans med andra delar av Innerstaden Göteborg olika aktörer, vilket i sin tur ska förbättra kvällsaktiviteten. Efter en ökad trygghetsinsats visar sig ett positivt resultat där de anmälda brotten har minskat med cirka trettio procent mellan 2018 och 2021 (Nordstan, u.å).

Utöver dessa insatser har Nordstan sedan 2021 genomgått årliga säkerhetscertifieringar genom företaget SAFE Asset Group. Certifieringen baserar på modellen SHORE, som är en internationell standard som mäter teknisk och aktiv förmåga inom trygghet, säkerhet och riskhantering. Säkerhetshanteringen inkluderar bland annat etablering av tydliga säkerhetsrutiner och genomförande av trygghetsevent för besökare (Nordstan, 2024).

Samtidigt som certifieringar och trygghetsatsningar visar på faktiska förbättringar, är det nyhetsartiklar som vittnar på att den allmänna uppfattningen om Nordstan fortfarande kännetecknas av det äldre ryktet (Larsson & Lindh, 2022).

## **3 Metod**

I metoden beskrivs och motiveras studiens arbetsprocess. Avsnittet redogör för undersökningsstrategi, studiedesign och metodval, urval av respondenter, kvalitetssäkring, analys av intervjuer samt en metoddiskussion.

### **3.1 Undersökningsstrategi**

Studiens ansats är uppbyggd på en kvalitativa metod (Denscombe, 2018) för att ge en helhetsbild av kontorsvakanserna i Nordstan. Kvalitativa intervjuer med hyresgäster och fastighetsägare belyser bakomliggande orsaker och upplevda hinder.. För att säkerställa en bred och tillförlitlig datainsamling genomförs arbetet med Vasakronan som förvaltar en del av Nordstan.

### **3.2 Undersökningsdesign**

Studiens undersökningsdesign utgår från en fallstudieansats (Denscombe, 2018), där Nordstan fungerar som analysobjekt. Fallstudien möjliggör en djupgående förståelse av kontorsvakanser genom att fokusera på ett specifikt område med unika förutsättningar.

För att sätta Nordstans vakanssituation i ett bredare sammanhang används Triangeln i Malmö som ett jämförelseobjekt. Triangeln valdes eftersom det, likt Nordstan, befinner sig i en storstad med en stor kontorsmarknad. Jämförelsen ger en möjlighet att identifiera skillnader och potentiella lösningar som kan vara relevanta för Nordstan.

Den kvalitativa delen bygger på intervjuer med hyresgäster och fastighetsägare för att identifiera upplevda orsaker och utmaningar med kontorslokalerna i Nordstan. Genom att använda detta upplägg möjliggörs en mer omfattande analys där subjektiva upplevelser kan jämföras och komplettera varandra.

Vidare används triangulering för att öka studiens validitet, där både intervjuer och tidigare forskning analyseras för att identifiera mönster och samband. Denna metod säkerställer att resultaten kombinerar olika perspektiv för en mer robust analys.

Genom denna fallstudiebaserade undersökningsdesign, kombinerat med en objektpreferens från Malmö, skapas en bredare förståelse för kontorsvakanser i Nordstan. Resultatet kan därmed ge värdefulla insikter för fastighetsägare och stadsplanerare som arbetar med liknande områden i Göteborg och andra svenska storstäder.

### **3.3 Undersökningsmetod**

För att säkerställa validiteten används kvalitativ data, där intervjuer jämförs för att identifiera och stärka mönster i resultatet. Tillförlitligheten förstärks genom att använda semistrukturerade intervjuer (Denscombe, 2018) med en noga definierad

intervjumall och genom att noggrant dokumentera analysprocessen.

Studien använder en fallstudiestrategi (Denscombe, 2018), där Nordstan fungerar som fall för analys. Fallstudie är lämpligt när syftet är att förstå ett kontextberoende fall som kontorsvakanser. Nordstan valdes som fall eftersom det representerar en unik och relevant miljö för denna studie, med en annorlunda kontorsmiljö i ett centralt läge. Fallstudiestrategin möjliggör en detaljerad undersökning av de faktorer som bidrar till vakanser i Nordstan och erbjuder insikter som kan vara användbara för andra kontorsområden med liknande omständigheter.

### 3.3.1 Urval av respondenter

Genom att använda en urvalsstrategi för intervjuerna leder det till en tydligare förståelse för Nordstans kontorsvakanser som undersöks. Urvalet av respondenter har valts med målinriktat urval, där respondenterna har valts ut baserat på deras relevans för studiens syfte. Detta valdes eftersom en metod med slumpmässigt urval inte har samma kompetens gällande kontorsvakanser i helhet samt vad det innebär, där det både kan försvåra arbetet men även vilseleda.

Urvalet omfattar fastighetsägare, hyresgäster och andra relevanta aktörer för att samla in olika perspektiv och identifiera möjliga åtgärder för att minska kontorsvakanserna i Nordstan. Respondenterna består både av företag som för närvarande sitter i Nordstan, samt representanter från Triangeln i Malmö, som fungerar som ett referensobjekt för att jämföra utvecklingen av kontorsutrymmen i liknande miljö. För att säkerställa en effektiv och relevant datainsamling har urvalsprocessen innefattat en prioritering av respondenter baserat på deras kunskap och insyn i frågeställningen. Eftersom arbetet har ett tidsspann krävs det att organisera och sortera utefter undersökningens relevans.

### 3.3.2 Respondenter

Nedan följer en presentation av studiens respondenter. Tabellen visar samtliga personer som har intervjuats inom ramen för arbetet, inklusive intervjudatum, ort, roll och benämning i rapport. Respondenterna representerar både fastighetsägare och hyresgäster med koppling till Nordstan. Hyresgäster som intervjuats i studien har inte namngivits då företaget eller identiteten inte är relevant för studien. Fastighetsägarna är inte namngivna i rapporten och benämns istället med deras arbetsroll.

Datum	Ort	Roll	Benämning i rapport
2025-02-18	Göteborg	Platschef Göteborg	Platschef 1
2025-02-18	Göteborg	Affärsansvarig Kontor	Affärsansvarig 1
2025-02-27	Malmö	Affärschef	Affärschef 1
2025-02-27	Malmö	Centrumchef Triangeln	Centrumchef 1
2025-03-20	Göteborg	Affärsutvecklare	Affärsutvecklare 1
2025-03-31	Göteborg	Förvaltningschef	Förvaltningschef 1
2025-04-04	Göteborg	Konsult	Konsult 1

2025-04-04	Göteborg	Hyresgäst i Nordstan	Hyresgäst A
2025-04-08	Göteborg	Hyresgäst i Nordstan	Hyresgäst B

Tabell 1. Presentation av respondenter med kunskap inom studien.

### 3.4 Kvalitetssäkring

För att säkerställa en hög kvalitet i studien är det avgörande att beakta validitet, reliabilitet och transparens i forskningsprocessen (Denscombe, 2018). En noggrant genomförd kvalitetssäkring minskar risken för systematiska fel och ökar studiens trovärdighet. Genom användningen av kvalitativ metod, stärks validiteten då olika perspektiv kan jämföras och kompletteras.

#### 3.4.1 Överförbarhet

Överförbarhet handlar om i vilken utsträckning resultaten från en studie kan appliceras i andra sammanhang än det specifika fall som undersöks (Denscombe, 2018). I kvalitativ forskning är målet sällan att generalisera resultat till en hel population utan snarare att skapa en djupare förståelse för en specifik händelse. Trots detta är det viktigt att diskutera hur och i vilka sammanhang resultaten kan vara relevanta utanför studiens direkta undersökningsområde.

I denna studie undersöks kontorsvakanserna i Nordstan, men genom att inkludera Malmö som referensobjekt skapas möjligheter att identifiera bredare mönster och faktorer. Det kan vara relevant för andra stadsområden med liknande struktur och marknadsvillkor. Genom att noggrant beskriva kontexten hur studien är uppbyggd och i vilken miljö den genomförs, ökar möjligheten för andra att ta del av resultaten.

#### 3.4.2 Tillförlitlighet

Tillförlitlighet handlar om hur pålitlig och konsekvent forskningen är, samt om resultaten skulle bli liknande om studien upprepas under liknande omständigheter (Denscombe, 2018). Ett vanligt sätt att bedöma tillförlitlighet är att undersöka om studien går att replikera och om den i så fall skulle ge liknande resultat. Det handlar också om att granska om de metoder som använts ger stabila och jämna resultat över tid. I denna studie har tillförlitligheten stärkts genom att använda en tydlig intervjuguide med välformulerade frågor. Detta minskade risken för missförstånd och ökade chansen att alla respondenter uppfattade frågorna på samma sätt

#### 3.4.3 Pålitlighet

Pålitlighet handlar om hur stabila och konsekventa resultaten i en studie är, det vill säga om samma resultat skulle uppnås vid en upprepning av undersökningen under liknande förhållanden (Denscombe, 2018). För att säkerställa pålitligheten i denna studie har samma intervjumall använts vid samtliga intervjuer. Detta har lett till en minskad risk för variation i frågeställningarna. Intervjuerna har genomförts på ett systematiskt sätt med tydliga frågor där frågeformuläret har en tydlig struktur med tre

olika teman. Detta har underlättat för respondenterna att förstå innebörden och därmed bidragit till mer jämförbara svar.

Alla intervjuer har dokumenterats noggrant och tolkningar av materialet har analyserats för att minska subjektiviteten i analysen. På så sätt har arbetet eftersträvat en hög grad av transparens och kontroll över hur slutsatserna dragits. Genom att vara medveten om möjliga felkällor och arbeta konsekvent med datainsamling och analys stärks studiens pålitlighet.

#### **3.4.4 Konfirmering**

Konfirmering handlar om att säkerställa att studiens resultat inte enbart bygger på forskarnas egna tolkningar eller förutfattade meningar, utan att de istället vilar på ett tydligt och spårbart underlag från datainsamling (Denscombe, 2018). För att uppnå detta har arbetet med intervjuerna genomförts med transparens i både metodval och analys. Alla tolkningar har säkerställts i det insamlade materialet genom att tolka svaren och för att lyfta fram det i analysen.

Vidare för att försäkra att en förvrängning inte sker gällande resultat har arbetet opponerat av två andra studenter samt en handledare som kontinuerligt läst rapporten.

### **3.5 Analys av intervjuer**

Analysen genomförs utifrån en metod med tre steg, där dessa tre steg framförhåller en tydlig och relevant koppling till svaren från intervjuerna, som senare kommer att sättas in i kontext med resultat samt diskussion.

För det första spelades alla intervjuer in via appen Röstmemon på Apple vilket fungerade väl med allt de tekniska. Efter inspelningen transkriberades alla intervjuer genom "Chalmers AI Portal" där ljudfilen lades in och transkriberades till text. En genomgång av transkriberingen genomfördes för att korrigera grammatiken och rensa bort tilläggsord såsom "ehm" med mera.

Efter att ha sammanställt alla transkriberade intervjuerna gjordes en tematisk analys. Den tematiska analysen genomfördes i flera led där intervjumaterialet först lästes igenom i sin helhet för att skapa en helhetsförståelse. Därefter identifierades återkommande mönster, uttryck och teman som direkt kopplade till studiens syfte och frågeställningar. Dessa teman grupperas och kategoriserades i ett excelark utifrån tre grupper: fastighetsägare i Nordstan, hyresgäster i Nordstan och fastighetsägare i Triangeln.

Varje kategori av frågor delades sedan upp i teman, vilket möjliggjorde en mer nyanserad analys av respondenternas synpunkter. Denna struktur används som grund för att tolka och jämföra olika aktörers perspektiv, såsom fastighetsägare och hyresgäster. Det resulterar i en bättre förståelse för eventuella likheter och skillnader i respondenternas upplevelse.

I det tredje och avslutande steget relaterades teman och kategorier till det teoretiska ramverket och den tidigare forskningen. Genom att föra in respondenternas upplevelser i ett större sammanhang möjliggjordes en djupare analys, där teori och empiri tillsammans lade grunden för de slutsatser som presenteras i resultat- och

diskussionskapitlet. Målet var att inte dra generella slutsatser, utan att lyfta fram centrala mönster och tendenser som kan ge insikt i just Nordstan kontorsvakanser, men som samtidigt kan ge insikt i liknande situationer.

### 3.6 Metoddiskussion

I denna studie används kvalitativ metod där semistrukturerade intervjuer görs. Detta metodval har möjliggjort en bred förståelse för vakanser i kontorslokaler i Nordstan. Fallstudieansatsen har varit ändamålsenlig då syftet varit att undersöka ett specifikt område i detalj. Att använda Nordstan som fall har gett studien en tydlig avgränsning, samtidigt som paralleller till Malmö har möjliggjort ett vidare analytiskt resonemang.

En styrka i det kvalitativa arbetet har varit den tematiska analysen, där intervjuerna transkriberats och bearbetats noggrant. Detta har skapat ett systematiskt underlag för att identifiera mönster och variationer i respondenternas svar. Valet av semistrukturerade intervjuer har också skapat flexibilitet och möjliggjort för djupare samtal. Trots det finns en risk att variationen i respondenternas positioner och erfarenheter skapar ojämn fördelning i datamaterialet, särskilt då antalet intervjuer varit begränsat.

Urvalet har skett utifrån en bedömning av relevans och tillgänglighet, där fokus legat på hyresgäster och fastighetsägare med direkt koppling till Nordstan. Detta har gett insikter från båda sidor av marknaden, men innebär också att vissa perspektiv, såsom besökare eller kommunen, inte inkluderats. Det fanns en tydlig tidsram som påverkade vilka aktörer som hann inkluderas, vilket kan ha påverkat bredden i materialet.

För att säkerställa en korrekt och nyanserad tolkning av intervjumaterialet har särskild hänsyn tagits till att resultatet speglar respondenternas faktiska upplevelser och åsikter. Respondenternas individuella erfarenheter, känslor och graden av förberedelse inför intervjuerna har beaktats vid analysen, för att undvika förvrängning och felaktiga generaliseringar av deras svar. Detta tillvägagångssätt stärker trovärdigheten i studiens resultat och skapar en mer rättvisande bild av situationen i Nordstan.

Kvalitetssäkringen har stärkts genom tydlig intervjumall och kontroll av transkriberingarna. Överförbarheten till andra områden bedöms som god, särskilt till liknande centrumområden i svenska storstäder. Dock bör det betonas att resultaten är kontextberoende. Genom att beskriva metodval, analysförfarande och urval öppet har studiens tillförlitlighet och trovärdighet stärkts, men en större mängd respondenter hade kunnat fördjupa analysen ytterligare.

Vidare bedöms metoden som lämplig för studiens syfte, men medvetenhet om dess begränsningar är avgörande vid tolkning av resultaten. För framtida studier skulle en längre datainsamlings period och fler kompletterande perspektiv kunna bidra till ett ännu mer heltäckande underlag.

## 4 Resultat

I kapitlet nedan redovisas den empiri som genomförts för projektet genom intervjuer som ligger till grund för studien. Resultatet delas upp i tre olika delar beroende på respondenternas roll för intervjuerna, de är uppdelade i fastighetsägare i Nordstan, hyresgäster med verksamhet i området och fastighetsägare från Triangeln i Malmö. Svaren sammanställs och jämförs mellan de olika perspektiven för att lyfta fram mönster och insikter kopplade till kontorsverksamheten i Nordstan.

### 4.1 Fastighetsägarens perspektiv

För att få en mer nyanserad bild av kontorsmarknaden i Nordstan har intervjuer genomförts med personer som på olika sätt är involverade i området. Det handlar om förvaltare, uthyrare, affärsutvecklare och andra yrkespersoner som arbetar inom företag som äger och förvaltar delar i Nordstan. I rapporten samlas dessa under begreppet *fastighetsägare*, för att förenkla framställningen. Deras insikter ger värdefulla perspektiv på både nuläge och framtida utvecklingsmöjligheter.

#### 4.1.1 Vakanser inom kontorsmarknaden

I syfte att försöka förstå sambandet mellan uthyrningsgrad och vakansgrad på marknaden och i området så är det viktigt att identifiera hur det arbetas med. Frågorna ställdes för att kunna jämföra med litteraturstudien i samma frågor.

Respondenterna fick inledningsvis frågan om hur de arbetar med vakanser. Resultatet tyder på att fastighetsägare lägger stor vikt i framförhållning och nära kontakt med kunderna för att slippa vakanserna från första början. Om en vakans uppstår kartläggs lokalen och blir sedan synlig för marknaden. Det finns även betydelse med hur vakanser exponeras till marknaden, vissa lokaler exponeras direkt medan vissa hålls tillbaka för strategiska skäl.

Förvaltningschef 1 beskriver att arbetet med vakanser börjar redan innan en lokal blir tom genom att ha noggrann koll över när hyresavtalet löper ut.

“Vi har full koll på vilka avtal som är på väg att löpa ut, vilket gör att vi bevakar dem extra noggrant och håller nära kontakt med kunder, för att minska risken för vakanser”

- Förvaltningschef 1

Vidare förklarar Förvaltningschef 1 att om en uppsägning sker, antingen för omförhandling eller avflyttning, arbetar man aktivt för att behålla hyresgästen eller förbereder lokalen för uthyrning.

Platschef 1 påpekar även hur viktigt det är att vara ute i god tid med vakanserna och att ha bra koll på avtalen. Respondenten ser vakanser som ett slags *“lagersaldo”* där varje tom yta ska matchas mot marknads behov. Fortsättningsvis förklarar Platschef 1 att arbetet med vakanser handlar om att bedöma lokalers kvalitet, identifiera målgrupper och analysera efterfrågan. Platschef 1 menar att man även arbetar strategiskt genom att fundera på att en uthyrning möjligtvis kan förbättra mixen mellan verksamheter i området.

Affärsutvecklare 1 förklarar att ansvaret för vakanser ligger hos de affärsansvariga på företaget. När en lokal blir ledig genomförs en PPT-analys där lokalens skick bedöms, hyran fastställs och där man undersöker när lokalen kan hyras ut.

Konsult 1 påpekar att i dagens marknad med fler vakanser så behöver man vara mer selektiv och prioritera investeringar i lokaler med bra förutsättningar att snabbt hyras ut. Respondenten framhåller även vikten av hur man väljer att exponera vakanser: Att välja vilka lokaler som ska synas, undvika att annonser ligger ute för länge utan förändring och att kontinuerligt uppdatera annonserna och bilder för att bibehålla ett intresse.

### **Vad är den optimala vakansgraden**

Samtliga respondenter är överens om att man vill uppnå så hög uthyrningsgrad som möjligt, eftersom att intäkterna maximeras om alla lokaler skulle vara uthyrda. Det framkommer av vissa att en viss vakansgrad kan vara naturlig och nödvändig.

Platschef 1 menar att fastighetsägare i teorin vill ha 100% uthyrningsgrad, men att i praktiken så kan en viss vakansgrad vara nödvändig. Hen påpekar att en fullbelagd fastighet kan bli problematiskt eftersom det då saknas flexibilitet för nya eller växande hyresgäster vilket kan minska efterfrågan över tid.

“Har du fullt ut i en fastighet?... förr eller senare tappar du en kund för att du inte kan låta den växa”

- Förvaltningschef 1

Respondenterna var överens om att en uthyrningsgrad på 95-97% ansågs som mycket bra och eftersträvningvärd, men respondenternas uppfattningar skiljde sig i vad som anses optimalt. Respondenterna påpekade även att vakansgraden måste jämföras med andra marknadsfaktorer såsom lokalernas läge, efterfrågan och hyresnivåer eftersom dessa tillsammans blir faktorer som påverkar vakansgraden.

### **Största anledningen till att kontorslokaler står tomma**

De intervjuade är överens om att vakanser inte enbart uppstår till följd av låg efterfrågan, utan att det ofta beror på faktorer kopplade till lokalens skick, funktionalitet och uthyrningsprocess.

Konsult 1 pekar på att det främst är funktionsbrister som är avgörande för att lokaler inte hyrs ut. Om lokalen saknar viktiga funktioner såsom tillräckligt med toaletter, samtalsrum eller personalutrymmen så blir det svårare att attrahera hyresgäster.

“De är inte attraktiva på ett eller annat sätt ... det spelar större roll vad som händer utanför huset i många fall än vad som händer i huset”

- Affärschef 1

Affärsutvecklare 1 beskriver att vakanser ibland kan uppstå för att lokaler hamnar i det hen kallar ett “vänträsk”. Respondenten menar att det ibland beror på tekniska utmaningar som drar ut på tiden eller att en osäkerhet gör att man inte agerar tillräckligt snabbt. Affärsutvecklare 1 menar även att lokaler ibland nästan blir

uthyrda, men att affären inte går igenom i sista stund, något som gör att uthyrningen fördröjs.

#### **4.1.2 Image för Nordstan**

För att förstå Nordstans image som kontorsläge ur fastighetsägarens perspektiv har ett antal frågor ställts i syfte att fånga deras uppfattning om hur området faktiskt upplevs.

##### **Finns det utmaningar i att locka hyresgäster till Nordstan**

Respondenterna bekräftar att det finns utmaningar med att hyra ut kontorslokaler i Nordstan, men att svårigheterna oftare handlar mer om image och förutfattade meningar än om de faktiska lokalerna.

“Det är inte många som känner till att det finns kontor här - man tänker på butiker och köpcenter.”

- Platschef 1

Platschef 1 och Affärsansvarig 1 lyfter att Nordstan i allmänhet ofta förknippas med handel snarare än kontor, vilket vidare leder till att många inte vet om att det finns kontorslokaler där. Detta påverkar efterfrågan negativt då området inte ses som ett naturligt kontorsläge.

“Nordstan har snäppt upp sig, men kanske inte lyckats locka hit rätt målgrupper”

- Affärsutvecklare 1

Affärsutvecklare 1 förklarar att många fortfarande associerar Nordstan med en slags otrygghet och rörighet, ofta utan att ha varit där på länge. Respondenten ser behov av att förändra bilden av platsen och att nå nya målgrupper med hjälp av kommunikation och möjligtvis kampanjer.

Affärsutvecklare 1 beskriver att beslutsprocessen kring val av lokal för kontor skiljer sig åt jämfört med val av butik. Respondenten förklarar att för butik handlar det mer om läget och ett högt besökarantal, vilket det än så länge finns i Nordstan. För kontor förklarar Affärsutvecklare 1 att det kan vara närhet till parkering, kollektivtrafik eller storleken på lokalen. Något som är synonymt för både är kontexten och vilka grannar som finns, det respondenten kallar “image”. Affärsutvecklare 1 förklarar att ett dåligt image kan ändras men det tar tid, och att man behöver hela tiden jobba medvetet i rätt riktning för att ligga rätt i folks medvetande.

“När stora hyresgäster försvinner blir det ett jädra hål - och mycket svårare att hyra ut i sin tur”

- Konsult 1

Konsult 1 ser Nordstans läge som oslagbart, men bekräftar att varumärket är problematiskt. När stora kontorshyresgäster lämnar förklarar Konsult 1 att vakanserna

blir svåra att fylla, särskilt på grund av tidigare långa kontrakt och högre hyresvolymmer som gör att lokalerna inte alltid passar dagens mindre företag.

“Vi behöver inte marknadsföra att det ska öppna en salladsbar, den finns redan. Den färdiga stadsmiljön är vår styrka”

- Förvaltningschef 1

Förvaltningschef 1 förklarar att Nordstans läge och serviceutbud är starka konkurrensfördelar, men att gamla föreställningar om otrygghet och säkerhet fortfarande påverkar intressenters uppfattning om området. Hen nämner även att uthyrningsprocesserna kan störas av enskilda medarbetares oro för säkerhet i området, trots att trygghetsarbetet förbättras rejält de senaste åren.

### **Finns det en förutfattad mening kring Nordstan?**

Respondenterna beskriver att Nordstan som område har en negativt präglad mediabild som påverkar viljan att etablera kontor i området. Även om Nordstan erbjuder ett attraktivt läge och god kommunikation så beskrivs imageproblematiken fortfarande som ett hinder.

“På handelssidan är Nordstan ett jättestarkt varumärke. På kontorsidan är det inte lika starkt.”

- Platschef 1

Platschef 1 beskriver att mediabilden av tidigare brott och stök har påverkat Nordstans rykte negativt, även om tryggheten i området på senare tid har blivit väldigt mycket bättre. Hen beskriver även att Nordstan är stark som handelsplats men svagare som ett kontorsvarumärke.

Förvaltningschef 1 påpekar att många potentiella hyresgäster har en negativ bild av Nordstan utan att själva ha varit där på en lång tid. Hen menar att det ofta därför blir svårt att inleda en dialog då företagen redan bestämt sig för att inte vilja sitta i Nordstan.

Affärsutvecklare 1 förklarar att bilden av Nordstan är byggd på gamla föreställningar som inte längre stämmer. Respondenten förklarar att många personer hen möter har inte varit i Nordstan på flera år men ändå har starka åsikter om platsen, som ofta är negativa. Respondenten förklarar att det ofta handlar om att Nordstan uppfattas som rörigt, otryggt eller fullt av folk, och att det på så sätt skapar en barriär mot att ens överväga området som kontorsläge. Samtidigt förklaras det att Nordstan verkligen har utvecklats positivt, med exempel som nya golv, uppfräschade fasader och ett uppdaterat skyltsystem. Men att dessa positiva förändringar inte nått ut till rätt målgrupp, särskilt inte de som letar kontor.

### **Säkerhet Nordstan**

Flera av respondenterna lyfter säkerhetsaspekten som en viktig faktor till bilden av Nordstan. Trots ett historiskt rykte om otrygghet så framkom det i intervjuerna att dagens Nordstan upplevs som betydligt tryggare. Samtidigt understryks vikten av att hålla ett kontinuerligt arbete för att upprätthålla och förmedla tryggheten.

Förvaltningschef 1 betonar att säkerheten i Nordstan är god, även om den ofta ifrågasätts. Respondenten berättar att representanter från polisen själva uttryckt att det *inte finns något specifikt säkerhetsproblem* att arbeta med i området. Samtidigt förklarar Förvaltningschef 1 att det stora flödet av människor naturligtvis innebär enstaka händelser, såsom väskstölder, men att detta inte alls är ovanligt i miljöer med så hög genomströmmning som i Nordstan. Respondenten varnar dock för att tro att arbetet med trygghet någonsin är färdigt, utan att hen ser det som ett ständigt pågående ansvar för fastighetsägarna.

“Det farliga är att tro att vi är färdiga. Vi får ju aldrig sluta engagera oss i de här frågorna”

- Förvaltningschef 1

Platschef 1 förklarar att fastighetsägarna i Nordstan har ett organiserat samarbete genom en gemensam samfällighetsförening. Varje aktör äger sin egen fastighet, men delar av området, såsom gågatan och parkeringshuset förvaltas kollektivt. Platschef 1 berättar att det gemensamma ägandet innebär en tydlig ansvarsfördelning och möjliggör samordnat arbete med drift och trygghet i de delade ytorna.

### **Är det tydligt att det finns kontorslokaler i Nordstan**

Flera av de intervjuade pekar på att Nordstan i huvudsak uppfattas som ett köpcentrum, och att många inte vet att det finns kontor i byggnaden då de smälter in bland butiksskyltar och butiksentreér.

Förvaltningschef 1 menar att de flesta besökare i Nordstan inte reflekterar över att det finns kontor i området, eftersom det mesta fokuset ligger på butiksmiljön. Respondenten påpekar att fastighetsägarna aktivt arbetar med att tydliggöra kontorsadresserna för att förbättra synligheten, men att det ofta först är i samband med möte eller ärende. Förvaltningschef 1 framhåller också att kontoren har en större betydelse för Nordstan än vad som ofta syns utåt. Det blev särskilt tydligt under pandemin, då många började arbeta hemifrån och det dagliga flödet av människor i området minskade kraftigt. Den minskade närvaron av kontorsanställda påverkade både butiker och restauranger negativt, vilket enligt respondenten visar hur viktig denna del av verksamheten är för att hålla området levande under vardagarna, även om den sällan syns i det dagliga intrycket av platsen.

### **4.1.3 Efterfrågan på äldre kontorslokaler**

#### **Minskar efterfrågan för äldre kontorslokaler när nyproduktion kommer**

Respondenterna är överens om att nyproducerade lokaler minskar efterfrågan på äldre lokaler, speciellt när de erbjuder högre standard och en modernare funktionalitet. Äldre kontorslokaler uppfattas mindre attraktiva och kräver ofta uppfräschning, lägre hyror, bra service eller ett centralt läge för att kunna konkurrera mot de nyproducerade kontorslokalerna.

“Förväntningarna på lokalens utseende har höjts avsevärt - idag förväntar sig folk att det är nymålat och fräscht och modernt.”

- Affärsutvecklare 1

Affärsutvecklare 1 konstaterar att förväntningarna på lokalernas standard har höjts med nyproduktionen. Respondenten förklarar att äldre lokaler behöver fräschas upp och presenteras bättre, med tydligt formulerade fördelar. Att det blir ännu viktigare att lyfta vad som gör äldre lokaler attraktiva i jämförelse med nybyggnationen.

“Det är oftast en flykt - en så kallad flight to quality. Man flyttar till ett bättre alternativ, och det är oftast nyproduktion”

- Platschef 1

Konsult 1 uttrycker att äldre kontorslokaler har svårare att konkurrera mot nyproduktion. Men menar att för att attrahera hyresgäster behöver man locka med rabatterade hyror, och anpassade villkor. Respondenten menar att i det äldre beståndet så blir läget allt mer avgörande. Centralt belägna lokaler anses fortfarande vara attraktiva samtidigt som äldre kontorslokaler med omnejd riskerar att stå tomma längre.

## 4.2 Hyresgästernas perspektiv

Intervjuer har genomförts med två hyresgäster vars företag är lokaliserade i Vasakronans kontorslokaler i Nordstan. Urvalet har avgränsats till hyresgäster inom denna fastighet och inga externa företag har inkluderats i studien. Kapitlet innehåller svar från respondenterna och delas upp i 3 kategorier baserat på intervjuunderlaget.

### 4.2.1 Platsen

I avsnittet nedan presenteras respondenternas uppfattningar om Nordstan som kontorsområde, med fokus på faktorer som läge, tillgänglighet och tidigare erfarenheter från andra kontorsmiljöer. Inledningsvis fick hyresgästerna frågan om hur länge de har haft sin verksamhet förlagd i Nordstans kontorslokaler.

Hyresgäst A uppger att de har varit etablerade i Nordstan i cirka två månader vid intervjutillfället. Samtidigt nämns att de tidigare varit verksamma i samma lokaler innan en omstrukturering av företaget ledde till en tillfällig flytt. Den nuvarande etableringen ses därför som en återkomst i samband med företagets omstart.

Hyresgäst B uppskattar att de har haft sitt kontor i Nordstan i ungefär tio år, även om ett exakt årtal inte kunde anges. Det långa hyresförhållandet antyder en viss stabilitet och nöjdhet med platsen som kontorsmiljö.

### Anledning till inflytt i Nordstans kontorslokaler

Båda respondenterna betonar att tillgängligheten och det centrala läget var avgörande faktorer för valet av kontorslokalerna i Nordstan. För företag med anställda som arbetar ute hos kunder eller som pendlar utan bil, lyfts närheten till kollektivtrafik och möjligheten att snabbt och enkelt ta sig till kontoret som särskilt viktigt.

“Vi tycker att det är mycket viktigt att kontoret ligger centralt, både för kunder och kollegor, eftersom det ska vara enkelt att ta sig dit. Vi har

närhet till järnvägsstationen, kollektivtrafik, restauranger och butiker, vilket underlättar både vardagliga ärenden och arbete.”

- Hyresgäst B

Utöver den praktiska tillgängligheten pekar respondenterna även på det centrala lägets fördelar när det gäller serviceutbudet i området. Närheten till butiker och restauranger skapar både bekvämlighet i arbetsvardagen och mervärde vid kundmöten eller interna evenemang. Nordstan uppfattas därför inte bara som en plats att arbeta på, utan även som ett nav för tillgång till resurser och service i direkt anslutning till kontoret.

“Framst valde vi Nordstan för närheten till allting. Eftersom många av våra kollegor inte har bil, är tillgängligheten viktig. Vi är ett konsultbolag, och många av våra anställda sitter ute hos kunder, så det är viktigt att kontoret är lätt att nå.”

- Hyresgäst A

### **Förändrad uppfattning om Nordstan över tid**

Hyresgästerna uttrycker att deras uppfattning om Nordstan förändrats positivt sedan de etablerade sina verksamheter där. Från att främst ha associerat området som köpcentrum och genomfartstrafik, ser de idag Nordstan som en plats med goda förutsättningar för kontorsverksamhet.

“Initialt hade jag inte uppfattningen att det fanns särskilt mycket kontorsytor i Nordstan. Nordstan förknippas oftast med ett traditionellt köpcentrum. Det har blivit tydligare att Nordstan erbjuder en möjlighet även för företag att etablera sina kontor i området.”

- Hyresgäst A

“Tidigare har jag mest sett Nordstan som en plats man passerar eller handlar i, men nu när jag jobbar här ser jag det på ett helt annat sätt.”

- Hyresgäst B

### **Nordstan som kontorsområde**

Hyresgästerna beskriver hur deras syn på Nordstan förändrats i positiv riktning sedan de etablerade sina verksamheter där. Respondenterna benämner ännu igen stora fördelar med det centrala läget. Närheten till kollektivtrafik och det ökade flödet i området har bidragit till en ny förståelse för platsens potential. Enligt intervjuvärdaren visar det sig att arbetsmiljön fungerar väl för både anställda och besökare.

Tillgängligheten till Nordstans service uppges fungera bra med blandning av kontorsverksamheten. Bland annat betonar respondenterna närheten till service och handel, att kunna uträtta ärenden under lunchpauserna eller liknande uppges vara positivt.

“Läget är centralt och gör det möjligt att uträtta ärenden på lunchen, vilket är ett stort plus. Kombinationen av närhet till kollektivtrafik och den centrala placeringen gör det här kontoret väldigt lättillgängligt.”

- Hyresgäst A

#### **4.2.2 Hyresgästers krav på lokalens utformning**

För att vidare försöka förstå hyresgästernas syn på vilka mer faktorer som spelar roll i valet av kontorslokal, ställdes frågor om kontorets lokaler mer specifikt. Detta gjordes för att kunna hitta ett mönster för vad som krävs av kontorslokaler. Eftersom att verksamhetens behov är något respondenterna nämner är essentiellt.

#### **Dagens behov och förändringar på kontorsmiljöer**

En av hyresgästerna lyfter vikten av en kontorsmiljö som stödjer gemensamma arbetsytor i det dagliga arbetet samt avskilda arbetsplatser. Kontorslokalerna i Nordstan har enligt hyresgästerna goda förutsättningar för detta, med både öppna landskap och tillgång till mindre enskilda rum för exempelvis möten.

“För oss är det viktigt att arbetsmiljön stödjer samarbete inom teamen. I dagsläget innebär det att medarbetare kan arbeta i öppna ytor tillsammans med sina kollegor.”

- Hyresgäst A

#### **Möter kontoret krav på moderna arbetsplatser**

Båda respondenterna beskriver sina kontorslokaler i Nordstan som funktionella och välanpassade efter moderna arbetsbehov. De lyfter fram en blandning av öppna ytor och möjligheten till avskildhet är positivt för arbetsmiljön.

“Utifrån hur vi har det här så finns det både öppna ytor och möjlighet att sitta i mindre rum vid behov. Jag upplever att det finns en bra mix som fungerar väl för olika typer av arbetsuppgifter och möten.”

- Hyresgäst A

Respondent B betonar att de nyligen renoverat om deras kontor och utökat tidigare lokal för att få en förbättrad och större arbetsyta

“Vi har nyligen byggt om våra kontor här. Vi har utökat våra tidigare lokaler, vilket har resulterat i en mycket modernare, fräschare och mer funktionell arbetsmiljö.

- Hyresgäst B

#### **Förändring i efterfrågan efter pandemin**

Båda hyresgästerna uttrycker en önskan om flexibla och attraktiva kontorsmiljöer som kan anpassas efter verksamhetens behov. Öppna ytor som möjliggör samarbete med mindre rum för möten och enskilda arbetsrum lyfts fram som viktiga.

“Det finns en öppenhet för samarbete och kommunikation. Samtidigt finns även mindre mötesrum tillgängliga, vilket gör att man enkelt kan dra sig undan för mer fokuserade samtal eller möten när det behövs.”

- Hyresgäst B

Dessutom framhålls det sociala värdet av kontor, de menar att det ska vara en plats som lockar medarbetare att vilja komma in till kontoret. Inte bara arbete, utan även för gemenskapen.

### **4.2.3 Nordstan som kontorsområde**

Förutom frågor gällande plats och lokal ställdes det allmänna frågor om Nordstan som ansågs vara värdefulla för studien. Frågorna gav inte bara mer insikt utan även ett bredare perspektiv hos hyresgästerna, för att få en tydligare förståelse över Nordstan och dess kontorslokaler. Här beaktas både inom och utomstående faktorer.

#### **Finns det fördomar om Nordstan**

Otrygghet och stök är något som båda hyresgästerna svarade gällande fördomar kring Nordstan. Det framkommer att det varit mycket folk i rörelse och att de bidragit till en oro. Men samtidigt nämner båda hyresgästerna en positiv förändring. De upplever att Nordstan har blivit tryggare, via åtgärder som ökad närvaro på väktare och fokus på att göra området mer inbjudande.

"Tidigare kunde man ibland uppleva Nordstan som lite otryggt, men jag tycker att det har blivit mycket bättre. Nordstan har verkligen jobbat aktivt med att göra området mer välkomnande och tryggt, bland annat genom att ha fler väktare synliga. Det märks tydligt, och både jag och andra jag pratat med upplever att det känns betydligt tryggare nu än tidigare."

- Hyresgäst B

#### **Nordstans framtid som kontorsområde**

Respondenterna nämner positivt gällande Nordstans framtid som kontorsområde. De lyfter fram platsens centrala läge, god tillgång till kollektivtrafik, parkeringsmöjligheter och närheten till butiker och restauranger som tydliga styrkor. En av respondenterna betonar vikten av att ha allt samlat på ett ställe, möjligheten att uträtta ärenden, ta sig enkelt till kontoret och den smidighet det innebär för både anställda och besökare. Hyresgästen B uppskattar särskilt blandningen av kontor och handel, vilket bidrar till ett levande område med puls och rörelse.

Hyresgästerna ser en stark potential för Nordstan att fortsätta utvecklas som ett attraktivt och funktionellt kontorsområde.

#### **Marknadsföring av Nordstan som kontorsområde**

Båda hyresgästerna upplever att kontorsverksamheten i Nordstan inte är tillräckligt synlig och menar att många fortfarande förknippar området enbart med handel. Det råder en samsyn om att det finns en stor utvecklingspotential i att tydligare marknadsföra Nordstan även som kontorsområde.

Hyresgäst A uttrycker att det inte var uppenbart att det fanns kontorslokaler i Nordstan innan de själva flyttade in.

“Jag har inte tänkt på att det finns kontor här tidigare... man ser glasdörrar och lokaler, men det kan absolut marknadsföras tydligare med kontorsskyltar.”

- Hyresgäst A

Hyresgäst B bekräftar bilden och beskriver att omgivningens reaktioner ofta präglas av förvåning.

“Det är många som blir väldigt förvånade över att det finns kontor i Nordstan... de flesta kopplar området till butiker, inte till arbetsplatser.”

- Hyresgäst B

Vidare nämner hyresgästen att det blivit tydligare sedan deras företagslogga placerades på fasaden:

“För oss har det blivit bättre... nu syns det tydligt att företaget finns här.”

- Hyresgäst B

Hyresgästerna betonar att en ökad synlighet och marknadsföring skulle gynna såväl hyresgästerna som Nordstan i stort – både för att attrahera fler företag och för att signalera den service och tillgänglighet som området faktiskt erbjuder.

### **Upplevda nackdelar med Nordstan**

Trots fördelar med Nordstan finns de negativa aspekter gällande Nordstan som kontorsområde som respondenterna får att besvara.

Hyresgästernas svar skiljer sig där hyresgäst A väljer att det inte finns något negativt utan riktar svaret mer som utmaningar som finns. Dels logistiken vid större leveranser eller flytt, där infarten till lastzonen i Nordstan upplevs som trång och svårt att navigera med större fordon.

Hyresgäst B beskriver att området tidigare kunde upplevas som otryggt, speciellt under kvällstid. Däremot har det förbättrats med ökad trygghetsskapande åtgärder, som flera vakter på området.

### **Hur har hemarbete blivit vanligare bland medarbetare efter pandemin**

En förändring på arbetsplatsen skedde efter pandemin, hyresgäst A upplyser om ett tydligt skifte i medarbetarnas arbetsvanor. När de beslutade om att satsa på en större lokal var det därmed viktigt att skapa ett kontor som aktivt lockar medarbetare att komma in.

“Vi ville erbjuda något mer än bara skrivbordsplatser, en arbetsmiljö där man faktiskt vill vara. Här finns exempelvis ytor för sociala aktiviteter som frukost och fikapaus, och man kan även sitta ute.”

- Hyresgäst A

Hyresgäst B betonar att närvaron på kontoret var låg under pandemin, då det var några få som inte hade möjlighet att jobba hemifrån. De höll avstånd och försökte ha det så trevligt som möjligt. Efter pandemin var det återigen närvaro på kontoret. Respondenten förklarar att det fortfarande finns personer som föredrar att arbeta hemifrån men att efter ombyggnationen på företagets kontor så har närvaron ökat ännu mer.

“Om man sitter i möten från morgon till sen eftermiddag måste det finnas små mötesrum att tillgå, annars blir det lätt att man stannar hemma. Nu kommer man hellre in till kontoret eftersom vi kan erbjuda det.”

- Hyresgäst B

### 4.3 Triangelns Fastighetsägare

Som en del av undersökningen har samtal förts med fastighetsägare kopplade till Triangeln i Malmö, ett köpcentrum som även rymmer kontorslokaler. Syftet har varit att använda platsen som jämförelseobjekt i analysen, då den likt nordstan kombinerar handel med arbetsplatser i en central stadsmiljö

#### Vakanser triangeln

I intervjuerna med fastighetsägarna i Triangeln framkommer det att tidigare vakanser i olika delar av byggnaden har kunnat förminska genom gemensamma arbetsytor, satsningar på ombyggnation och förbättrad utformning på lokalerna. Det betonades även att en attraktiv kontorsmiljö inte enbart skapas av utformningen på kontorslokalerna, utan att det även spelar stor del vad som finns runtomkring. Möjligheten till restauranger, service och stadens puls nämns av respondenterna att ha en avgörande roll för att skapa en levande och efterfrågad kontorsmiljö.

“Ett attraktivt kontorsläge har ju annan verksamhet runtom. Annars blir det ju lite sovstäder ... man lämnar ifrån sin arbetstid och sen åker man hem.”

- Centrumchef 1

“Kontor skapar ingen själ - det är vad som händer runt omkring som gör att folk vill vara där”

- Centrumchef 1

Centrumchef 1 menar att det inte räcker med att attraktiva lokaler i sig för att undvika vakanser, respondenten förklarar att det även krävs ett levande sammanhang runt kontoren. Respondenten framhåller att verksamheter i bottenvåning såsom restauranger, service och liknande är avgörande för att kontorslokalerna ovanför ska bli attraktiva för hyresgäster. Centrumchef 1 menar att utan detta så riskerar området att kännas livlöst, vilket hen påstår leder till att företag väljer bort området.

“Den här delen av Triangeln stod tidigare tom. Men så utvecklade vi Arena och satsade mycket på det. När vi sedan fick besök dit var det många som uppskattade resultatet, de tyckte det hade blivit så bra att de ville flytta in”

- Affärschef 1

Affärschef 1 förklarar att en sektion av Triangelns kontor tidigare stod helt vakant, men att vakansgraden förändrades efter en omfattande ombyggnation och etableringen av coworking-konceptet Arena i bottenvåningen. Genom att satsa på gestaltningen, materialval och ett öppet bottenplan som synliggjorde verksamheten för förbipasserande flöden så lyckades man vända den mindre attraktiva byggnadsdelen till något som attraherade hyresgäster, förklarar Mattias. Konceptet innebar att kontorsytor utformades med samma gemensamma standarder, vilket Affärschef 1 menade förenklade expansionen eller omflyttningen mellan lokaler.

“Det var liksom ... här ville man inte riktigt va. Det var lite bortglömt, lite omodernt. Men det har blivit väldigt bra, tycker vi själva.”

- Affärschef 1



Figur 2: Bilden visar Vasakronans Arena i Triangeln, Malmö. Ett coworking-koncept som har etablerats på handelsplan i köpcentrumet.

## Hur skulle du bygga om triangeln

“Om jag skulle få bygga Triangeln från början och veta att jag bara skulle ha köpcentrum och kontor, då skulle jag ha mycket fler ingångar ... integrationen med köpcentrum hade jag gjort mycket bättre”

- Centrumchef 1

Centrumchef 1 reflekterar kring hur utformningen på Triangeln hade kunnat förbättras om man från början vetat att fastigheten skulle inrymma både handel och kontor. Enligt respondenten hade fler direktkopplingar mellan kontorsplan och köpcentrum varit önskvärt. Hen förklarar att för tillfället behöver kontorsbesökare ofta gå ner till bottenplan och sedan runt en annan entré för att nå handelsytorna, vilket enligt Centrumchef 1 skapar onödig friktion. Hen menar att en liten omväg kan upplevas som ett slags hinder och att barriärer som det borde minimeras för att underlätta rörelse mellan verksamheter i huset.

“Även om det bara är en liten omväg du behöver göra ute så är det ändå en barriär. En friktion som man kan ta bort”

- Centrumchef 1

## 5 Diskussion

I detta avsnitt diskuteras studiens huvudsakliga resultat utifrån de semistrukturerade intervjuer som genomförts med olika aktörer inom området. Syftet är att tolka och analysera resultatet av tidigare forskning och relevant teori. Avsnittet är indelat i två delar som bygger på frågeställningen, med underrubriker där olika faktorer diskuteras.

### 5.1 Vilka är orsakerna till vakanser i kontorslokalerna i Nordstan?

Det är tydligt att kontorsmarknaden i Göteborg är under förändring. Enligt CityMarks kontorsrapport för Göteborg från 2025 (Fastighetsnytt, 2023) har vakansnivåerna i stadens centrala affärsdistrikt nått nivåer som beskrivs som ovanligt höga. Samtidigt går det inte att säga att alla centrala lägen påverkas på samma sätt. I intervjuerna lyfte flera personer att just Nordstan verkar ha svårare att attrahera kontorshyresgäster. Flera respondenter uppger baserat på egen yrkeserfarenhet, att uthyrningsgraden i Nordstan är lägre än genomsnittet för övriga delar av CBD (Central Business District). Denna uppfattning grundar sig dock på lokal kännedom, eftersom någon verifierbar statistik för området inte har kunnat inhämtas inom ramen för denna studie.

Att Nordstan har svårt att konkurrera som kontorsläge är alltså inte något nytt. Det intressanta är att problemet verkar kvarstå trots att området uppfyller flera grundläggande krav: det är centralt, lätt att nå, och har ett stort utbud av service. Ändå väljs det ofta bort. Det tyder på att det finns andra faktorer som påverkar hur platsen upplevs, faktorer som handlar mer om känsla, bild och berättelse än om kvadratmeter och hyresnivåer.

De kommande två avsnitten tar upp två faktorer som återkommit i våra samtal: dels den bild av otrygghet som dröjt sig kvar, trots faktiska förbättringar och dels den låga synlighet som kontorsverksamheter har i stadsbilden. Tillsammans ger de en mer nyanserad förståelse för varför Nordstan, trots sina styrkor, har svårt att etablera sig som ett attraktivt kontorsområde.

#### 5.1.1 Förutfattade meningar om Nordstan

Under perioden före 2018 målades Nordstan ofta upp i medier som ett område fyllt med otrygghet, kriminalitet och droghandel. Något som dök upp i flera artiklar och satte en stämpel på platsen. Men mycket har hänt sedan dess. De senaste åren har området genomgått ett aktivt förändringsarbete med målet att skapa en tryggare miljö. Det har bland annat handlat om att installera övervakningskameror, genomföra regelbundna kvällsvandringar och förstärka närvaron hos ordningsvakter. Resultatet har inte uteblivit. Mellan 2018 och 2021 minskade antalet anmälda brott med hela 33% (Eiback & Kerren, 2022). Dessutom blev Nordstan 2023 den första handelsplatsen i Europa att nå den högsta nivån i säkerhetscertifiering, platinum, enligt SAFE Asset Group (Nordstan, 2024a). Trots dessa insatser förklarar många av besökarna att de fortfarande upplever Nordstan som otryggt. Den gamla bilden verkar sitta kvar, även fast den faktiska situationen har förändrats.

Detta är något som även intervjupersonerna kommer in på. Även om flera säger att de upplever Nordstan som tryggare idag, finns det fortfarande en slags kvarhängande bild av platsen som otrygg. Det är intressant, särskilt eftersom statistiken visar att antalet anmälda brott minskat och att konkreta åtgärder faktiskt har genomförts. Kameror har satts upp, ordningsvakter har börjat patrullera, och trygghetscertifieringen från Safe Asset Group är ett tydligt tecken på att det tas på allvar. Ändå är det tydligt att gamla föreställningar lever kvar.

En av de intervjuade, Förvaltningschef 1, beskriver att Nordstan egentligen inte har något särskilt säkerhetsproblem längre, enligt polisen. Men eftersom det rör sig så mycket folk där, kan det såklart ändå hända saker ibland. Respondenten lyfter också något som verkar viktigt: det farliga är att tro att trygghetsarbetet är klart. Det krävs ett slags konstant närvaro och engagemang för att hålla kvar det positiva momentum som byggts upp.

Platschef 1 berättar i intervjun om hur fastighetsägarna samarbetar genom en samfällighetsförening. Där delar de på ansvaret för gemensamma utrymmen, som gågatan och parkeringshuset. Den strukturen verkar vara en nyckel för att trygghetsarbetet faktiskt ska kunna genomföras i praktiken. Alla måste dra åt samma håll för att det ska bli något av det.

Det verkar alltså finnas en skillnad mellan hur tryggt det faktiskt är och hur trygga folk känner sig. Den upplevda tryggheten är svårare att påverka eftersom den bygger på gamla berättelser, mediebilder och kanske någon enstaka upplevelse man haft för flera år sedan. Att ändra den bilden kräver inte bara fler väktare eller bättre belysning, det kräver också långsiktigt arbete med kommunikation och kanske till och med förändringar i hur platsen används i vardagen.

Även om Nordstan fått stora insatser i trygghetsaspekten och objektivt är tryggare skulle den otrygga känslan kunna bygga på att området runtomkring nordstan inte förändrats i samma takt. Där har inte fastighetsföretagen lika stor makt om vad som kan förändras. Å andra sidan skulle tryggheten i Nordstan kunna bidra till att området i förlängningen blir tryggare, men detta tar troligen längre tid eftersom att det blir längre processer med Göteborgs stad snarare än enstaka fastighetsbolag.

### **5.1.2 Synligheten av kontorsverksamheten**

Ett centralt tema som framkommer i analysen av Nordstans utveckling är frågan om hur synlig kontorsverksamheten egentligen är för omgivningen. Trots att det i dag finns ett antal företag som har sin dagliga verksamhet i området så är deras närvaro i princip osynlig i Nordstan. Som besökare möts man nästan uteslutande av butiksskyltar och kommersiella fasader. Kontoren ligger däremot ofta högre upp i byggnaden bakom neutrala entreér som inte signalerar en tydlig verksamhet. Detta skapar en slags obalans mellan vad platsen innehåller och hur det faktiskt uppfattas, något som påverkar Nordstans identitet som kontorsområde.

Detta intryck bekräftas av flera av respondenterna som intervjuats. En återkommande kommentar är att man inte tänker på Nordstan som en plats för kontor, där flera nämner att de inte ens visste att det fanns kontor där innan de började arbeta på platsen. Det säger något om hur viktig den fysiska synligheten är, inte bara för att

orientera sig, men också för att skapa en slags omfattning om vad ett område faktiskt inrymmer.

Flera rapporter om kontorsmarknaden, bland annat Colliers (2022), lyfter fram att faktorer som centralt läge, tillgång till service och närhet till kollektivtrafik påverkar hur attraktiva kontorslokaler uppfattas. Även om begreppet "synlighet" inte alltid nämns rakt ut, går det ändå att tolka att kontor som är lättillgängliga och tydligt integrerade i det omgivande stadslivet ofta värderas högt. Nordstan möter vissa av dessa krav: läget är väldigt centralt, kommunikationsmöjligheterna är goda, men själva synligheten för kontorsverksamheterna är begränsad.

Flera lokaler ligger högt upp i byggnaderna, med entréer som ibland är svåra att upptäcka för den som inte redan känner till dem. Det påverkar hur platsen upplevs, inte bara för besökare utan även för de som arbetar där. Att kontoret är svårt att hitta kan sända signaler om låg tillgänglighet och svag närvaro i stadsbilden, vilket inte alltid stämmer överens med vad dagens hyresgäster förväntar sig.

Samtidigt finns det skäl till att ifrågasätta hur stor roll kontor egentligen spelar för en plats identitet, åtminstone sett från gatan. I flera av intervjuerna lyfts tanken att kontorsverksamheter i Nordstan sällan syns eller märks av. Det handlar om funktioner som utspelar sig bakom stängda dörrar, med låg rörelse utåt och begränsad interaktion med omgivningen. En av de intervjuade uttryckte det som att "Kontor ger inte liv till en plats, de bara finns där". Vilket antyder att ökad synlighet av kontor i sig inte nödvändigtvis skulle bidra till ett mer levande eller karaktärsfullt Nordstan.

Tvärtom så kan man argumentera för att det är andra verksamheter som kaféer, restauranger, kultur eller handel som skapar den puls och närvaro som gör att en plats upplevs levande. Kontor må vara viktiga för att skapa ekonomiskt innehåll och daglig aktivitet, men det är sällan det som sätter tonen för en byggnads liv. Därför kanske inte lösningen ligger i att försöka exponera kontoren mer, utan snarare komplettera dem med funktioner som verkligen engagerar den bredare allmänheten.

Samtidigt finns det skäl att fundera på hur tillgängliga och begripliga kontorsmiljöerna i Nordstan faktiskt är, inte nödvändigtvis för att de måste synas tydligt i stadsbilden, men för att underlätta för besökare att hitta rätt och för att ge platsen en mer funktionell struktur. Idag ser många på Nordstan främst som ett köpcentrum, men om kontoren får en tydligare plats i helheten så kan bilden börja förändras om Nordstan som handelsplats.

## **5.2 Vilka strategier eller åtgärder kan implementeras för att minska dessa vakanser?**

Vad som gör en kontorslokal attraktiv är sällan bara en fråga om kvadratmeter eller hyresnivå. I intervjuerna har det blivit tydligt att det handlar om betydligt fler faktorer, så som närhet till kollektivtrafik, synlighet i stadsbilden, känslan i området och inte minst hur platsen uppfattas av andra. Flera respondenter menar att Nordstan, trots sitt centrala läge, inte förknippas med arbete. En av dem uttryckte: "Nordstan är extremt

centralt ... men det är inte säkert att alla uppfattar det som en plats där man jobbar. Det är nog det största problemet."

Samtidigt påpekar flera fastighetsaktörer att målet inte nödvändigtvis är att hyra ut varje kvadratmeter. Grenadier (1995) lyfter begreppet "naturlig vakansgrad", som innebär att en viss andel tomma lokaler faktiskt kan vara strategiskt – de ger utrymme att möta nya behov och ger flexibilitet. Flera av de intervjuade menar att en uthyrningsgrad på omkring 95 till 97 procent ofta är eftersträvningsvärd, just för att det möjliggör framtida rörelser och tillväxt.

Mot bakgrund av detta fokuserar de följande fyra avsnitten på konkreta vägar framåt. De bygger på teman som upprepats i intervjuerna, fyra delar som tillsammans kan bidra till att fler får upp ögonen för Nordstan som kontorsläge.

### **5.2.1 Lyft fram fördelarna med Nordstan som kontorsområde**

Något som anmärkts mycket bland studier och intervjuer är Nordstans geografiska placering i Göteborg. Fastigheten Nordstan har en stor betydelse för området med knutpunkter med en viktig tillgänglighet för kollektivtrafik samt Drottningtorget och centralstationen. Platsen har ett stort utbud av alla olika möjliga behov vilket värdesätts högt bland invånarna i Göteborg men speciellt för företag som söker ett kontor att sitta i. Eftersom ett läge med tillgänglighet till alla sorters olika ärenden och ett kvitto på en ständig levande stadsmiljö under stora delar av dygnet är eftertraktat. Dessutom, som innan nämnt ett omfattande serviceutbud, utgör det platsen som attraktivt.

Detta är något som konstateras vid de utförda intervjuerna med fastighetsägare och hyresgäster. Nordstan som kontorsområde upplevs ha en stark strategisk potential tack vare sin centrala placering. Flera respondenter lyfter fram platsens tillgänglighet, närhet till kollektivtrafik och det breda serviceutbudet. De anställda som intervjuats menar att valet av plats beror mycket på läget gällande kollektivtrafik. Att enkelt kunna ta sig till och från jobbet ska finnas utan några hinder. Runt omkring Nordstan finns flera anknytningsnoder som Centralstation, Brunnsparken och Nordstan hållplatsen. Närheten till dessa knutpunkter minskar behovet av bilpendling där de anses som hållbart attraktivt.

Enligt Colliers (2022) har kontorets geografiska placering en central roll i hur företag uppfattas, både vad gäller varumärkesidentitet och attraktivitet som arbetsgivare. För många verksamheter är ett strategiskt läge avgörande för att ingå i relevanta kluster, vara nära kunder och samarbetspartners samt för att kunna attrahera. Stadskärnor har historiskt sett varit attraktiva som kontorslägen. Detta beror på den mängd fördelar som dessa områden erbjuder. Därtill finns immateriella värden såsom stadens puls och känslan av att befinna sig i en levande miljö (Colliers, 2022).

## 5.2.2 Öka synligheten för kontor

Ett återkommande tema i både intervjuerna och tidigare kapitel är att många besökare inte vet att det finns kontor i Nordstan. Lokalerna ligger ofta högre upp i byggnaderna, bakom diskreta entréer, och smälter in i miljön som domineras av butiker. För den som inte har ett specifikt ärende dit, är det lätt att passera utan att ens notera att kontorsverksamhet pågår. Detta gör att området inte uppfattas som ett aktivt kontorsområde.

Ett möjligt sätt att synliggöra kontorsverksamhet är att arbeta mer med hur kontor integreras i handelscentrum. Här kan erfarenheter från Malmö ge vägledning. I samtalet med Centrumchef 1, som representerar en av fastighetsägarna till Triangeln, beskrivs hur införandet av konceptet "Arena" i entréplan blev en förbättring för kontorsdelen av fastigheten. Genom att skapa en öppen, flexibel coworkingmiljö i direkt anslutning till köpcentrumets bottenvåning, snarare än att låta kontoren gömmas bakom slutna dörrar så kunde man skapa visuell närvaro. Det gav samtidigt en tydligare fysisk tillgång till arbetsytor mitt i det urbana flödet.

Centrumchef 1 lyfter särskilt vikten av att integrera kontorsmiljöer med mer livfulla bottenvåningsverksamheter, såsom kaféer eller restauranger. Genom att synliggöra verksamheten utåt, exempelvis genom glasväggar, skyltar eller entréer i markplan, blev Triangelns kontor inte bara lättare att hitta utan också mer attraktiva.

Samma princip skulle kunna appliceras i Nordstan. Coworking-konceptet finns redan i Nordstan men är inte på gatuplan. Coworking i gatuplan skulle inte bara synliggöra att det finns arbetsplatser i området. Det skulle också bidra till att skapa rörelse och närvaro även under tider då handeln inte dominerar. Det handlar inte bara om att visa upp kontor, utan om att skapa ett naturligt flöde mellan arbete och stadsliv. Liknande tankegångar återfinns i Jane Jacobs stadsplaneringsideal, där hen betonar hur en blandning av funktioner i ett område genererar aktivitet under olika tider på dygnet, vilket i sin tur stärker den sociala kontrollen i stadsmiljön. Jacobs menar att trygghet uppstår när människor vistas i det offentliga rummet, genom öppenhet och rörelse. Att kontorsområden som integreras med annan typ av service kan därför ses som en strategisk åtgärd för att möta både moderna hyresgästers krav på attraktiva och flexibla miljöer samtidigt som man skapar långsiktigt hållbara och trygga stadsmiljöer.

Att öka synligheten för kontor i Nordstan handlar därför i grunden om att minska trösklarna mellan verksamheterna och platsen de befinner sig i. Genom att tänka om kring entréer, skyltning och bottenplansfunktioner kan kontoren bli en mer synlig och integrerad del av helheten. På sikt kan området då uppfattas som mer än ett köpcentrum.

## 5.2.3 Förstärk Nordstans image

Att Nordstan inte ses som ett attraktivt kontorsområde verkar i många fall bottna i upplevelsen av platsen. Det handlar inte nödvändigtvis om lokalernas utformning eller läget i sig. Flera respondenter lyfter tvärtom att platsen egentligen har det som krävs.

Men bilden av Nordstan som arbetsmiljö är fortfarande svag. Många tänker på handel, rörelse och ett ständigt flöde av människor, snarare än en plats för kontorsverksamhet.

Flera av respondenterna beskriver att mycket har hänt de senaste åren, men att det är få utanför branschen som känner till det. Saker har förbättrats, men det har inte riktigt fått genomslag i hur människor pratar om eller förstår området. Som en av respondenterna uttrycker det: *“Det farliga är att tro att vi är färdiga. Vi får ju aldrig sluta engagera oss i de här frågorna.”*. Det säger något om utmaningen, att förändringar inte räcker i sig, utan också måste märkas och förmedlas.

Trygghetsfrågan har diskuterats tidigare, men det är värt att betona den även här. Det finns ett slags övertro på att när åtgärder är på plats, så är problemet löst. Men trygghet är inget som uppnås en gång för alla. Den kräver ett pågående arbete, ett arbete som dessutom måste bli synligt för att verkligen påverka hur platsen uppfattas. Om ingen vet att något förändras, så förändras heller inte bilden.

Flera fastighetsägare påpekar också att detta inte är något man klarar av på egen hand. För att Nordstan ska uppfattas som en plats där man både kan handla och arbeta, krävs samverkan mellan olika aktörer. Det handlar inte bara om att rusta upp ytor eller sätta upp fler skyltar. Det krävs ett gemensamt arbete med tydlig riktning och kommunikation.

Att förstärka Nordstans image handlar därför inte bara om att ändra det fysiska. Det handlar om att långsamt och konsekvent visa vad området är på väg att bli. Arbetet behöver genomföras inte bara i det tysta utan också på ett sätt som är synligt för allmänheten.

#### **5.2.4 Utveckla kontorsprodukten**

Flera av de intervjuade lyfter att lokalerna i Nordstan inte riktigt möter det som företag i dag söker. I konkurrens med nyare kontor i andra stadsdelar får äldre ytor i Nordstan svårt att hävda sig, särskilt om de inte är uppdaterade.

Affärsutvecklare 1 uttryckte att *“förväntningarna på lokalens utseende har höjts avsevärt.”* Det stämmer också väl överens med vad som framkommer i tidigare forskning. Enligt Fastighetsnytt (2023) har pandemin förändrat synen på kontoret. Det räcker inte att erbjuda en plats att sitta på, kontoret ska vara en miljö som stödjer samarbete, trivsel och teknisk funktionalitet. I rapporten från Lunds universitet (2022) framgår att kontor i dag också förväntas bidra till kreativitet och gemenskap, särskilt i en tid där många jobbar delvis hemifrån.

Ett av de företag som intervjuats i studien berättade att de nyligen byggt om sitt kontor i Nordstan. Efter renoveringen förändrades upplevelsen helt. Lokalen blev mer funktionell och inbjudande, och medarbetarnas närvaro ökade. Det visar att även äldre lokaler kan bli attraktiva men att det kräver en medveten anpassning till dagens behov.

Storleken på lokalerna lyfts också som en utmaning.. I en marknad där fler företag efterfrågar mindre och mer flexibla lösningar blir det svårt att hyra ut lokaler i sin helhet. Att erbjuda delade ytor eller dela upp större enheter i mindre lokaler kan vara en väg framåt. Något som också stöds av Fastighetsnytt (2023), där behovet av anpassningsbarhet och möjlighet till expansion inom samma byggnad betonas.

## 6 Slutsats

I detta avsnitt presenteras studiens slutsatser grundade i en samlad analys av resultat, diskussion och referensramen. Syftet är att besvara de två övergripande frågeställningarna: *Vilka är de främsta orsakerna till vakanser i kontorslokalerna i Nordstan?* och *Vilka strategier eller åtgärder kan implementeras för att minska dessa vakanser?* Nedan följer en slutsats där den genererade kunskapen från studien används som grund för att visa möjliga vägar framåt.

Den första frågeställningen handlar om att förstå om företag tenderar att välja bort Nordstan för andra kontorsområden, och i så fall varför. Genom att identifiera faktorerna som ligger bakom detta så skapas en grund för att ta sig vidare till den andra frågeställningen. Den andra frågeställningen ger förslag på vilka åtgärder som kan tas för att bidra till att öka attraktiviteten för Nordstan som kontorsområde i framtiden.

En slutsats som kan dras av studien är att Nordstans image utgör ett centralt hinder för kontorsetablering. Det handlar inte enbart om tidigare upplevelser av otrygghet utan även om hur området som helhet har positionerats över tid. Nordstan är starkt förknippat med handel, både i stadsplaneringen och i allmänhetens medvetande. Denna tydliga profilering som köpcentrum gör att andra funktioner, såsom kontor, tenderar att hamna i bakgrunden. Kontorsverksamhetens låga synlighet förstärker denna effekt och bidrar till att området sällan uppfattas som en arbetsmiljö. Det innebär att företag som söker kontorslokaler inte i första hand tänker på Nordstan som ett alternativ, även om det i praktiken finns lediga ytor och funktionella förutsättningar.

### **Förbättra synligheten för kontorsverksamheter i området**

I nuläget har kontorsverksamheterna i Nordstan en låg synlighet i det offentliga rummet. Många ligger långt från gatunivån och saknar tydliga entréer. Det gör att området fortsätter att uppfattas som ett rent handelsområde. Ett sätt att förändra detta är att arbeta mer aktivt med hur kontoren möter det offentliga rummet. Till exempel kan en del av bottenplan användas till en öppen coworkingyta, som "Arena-konceptet" som redan finns men på en annan våning, vilket både skulle synliggöra verksamheten och skapa liv i gatuplan. Detta skulle tydliggöra att det finns kontor på platsen och övertyga företag att öppna ögonen för det. Andra åtgärder kan vara att göra entréer mer tydliga eller att skylta på ett sätt som visar att kontorsliv också är en del av platsen.

### **Fortsätta och synliggör trygghetsarbetet mer**

Det finns redan initiativ på plats i Nordstan som syftar till att stärka tryggheten, statistik och trygghetscertifieringar tyder på att de haft effekt. Samtidigt kvarstår en uppfattning om området som otryggt vilket påverkar hur platsen upplevs, särskilt av dem som inte rör sig där regelbundet. Här blir det tydligt att trygghetsarbete inte bara handlar om vad som görs utan också om vad som märks. Det arbete som redan pågår behöver därför inte bara fortsätta utan också bli mer synligt. Först när det blir tydligt att tryggheten tas på allvar och att det inte är en tillfällig satsning så kan uppfattningen om Nordstan börja förändras i grunden.

## **Utveckling av kontorsprodukten**

I en marknad där kontorshyresgästers behov snabbt förändras räcker det inte att bara följa efter utan det gäller även att ligga steget före. Det gäller också i Nordstan. För att området ska kunna konkurrera med andra kontorslägen i Göteborg behöver lokalerna uppfattas som attraktiva, inte bara sett till läge och service utan också till den inre upplevelsen. Det handlar om hur det känns att vistas där: ljusinsläpp, materialval, flexibilitet, tekniska lösningar och möjligheten att anpassa ytan till olika arbetsätt.

I både litteraturen och intervjuerna framhålls att kontoret i dag har en större roll än tidigare. Det är inte bara en plats att arbeta på, det är också en plats som ska stödja samarbete, trivsel och företagets identitet. För att möta det behöver Nordstan kunna erbjuda kontorsmiljöer som känns moderna och genomtänkta även invändigt. Det behöver inte innebära omfattande nyproduktion, utan snarare ett tydligt fokus på design, funktion och variation i lokalutbudet. Samtidigt kan det också vara strategiskt att dela upp större lokaler i mindre enheter. Det gör det möjligt att ta emot flera typer av verksamheter, vilket skulle kunna bidra till en mer varierad kontorsmiljö i området.

## 7 Referenser

- Citymark (2024): Vakansuppgången dämpas i Göteborg  
<https://citymark.today/vakansuppgangen-dampas-i-goteborg/>
- Colliers (2022): *Kontorsrapport Göteborg 2022*.  
<https://www.colliers.com/sv-se/download-article?itemId=1265b18d-d65b-464f-8e86-2509dba06a85>
- Denscombe, M. (2018). *Forskningshandboken: För småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. (Fjärde upplagan). Lund: Studentlitteratur
- Fakhereddin m.fl., (2022). *Kontorsarbete efter Covid-19*. [Kandidatexamen, Borås Högskola]. DiVa  
<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1692877/FULLTEXT01.pdf>
- Fastighetsnytt (2023): *Högsta kontorsvakanserna på 20 år: "Hyresgästernas marknad"*  
<https://www.fastighetsnytt.se/segment/kontor/hogsta-kontorsvakanserna-i-goteborg-pa-20-ar-hyresgasternas-marknad/>
- Grenadier, S. R. (1995). A model of vacancy rate determination: 30 years of data from U.S. office markets. *Journal of Urban Economics*, 38(2), 121–143.  
<https://doi.org/10.1006/juec.1995.1004x>
- Eiback, A., & Kerren, J. (2022). *Minskad brottslighet i Göteborgs centrum*. *Göteborgs-Posten*.  
<https://www.gp.se/nyheter/goteborg/minskad-brottslighet-i-goteborgs-centrum.559f8bb9-1cd6-472f-850e-01734534eec2>
- Ingvaldsson, G. (2021). *Konsekvenser i Pandemins spår - Har efterfrågan på kontorslokaler förändrats?*. [Masterexamen, Lunds Universitet].  
<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=9058652&fileId=9058677>
- Jacobs, J. (1992) *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Vintage Books
- Larsson, O., & Lindh, L. (2022) *Otryggheten i Göteborg är ett faktum för tjejer*. *Mitti*.  
<https://www.mitti.se/debatt/otryggheten-i-goteborg-ar-ett-faktum-for-unga-tjejer-6.96.31568.7f71c808b1>
- Nordstan (2024a). *Nordstan befäster nivå PLATINUM i säkerhetscertifieringen SHORE*.  
<https://www.mynewsdesk.com/se/nordstan/pressreleases/nordstan-befaester-nivaa-platinum-i-saekerhetscertifieringen-shore-3316783>

Nordstan (u.å). *Om Nordstan*.

<https://www.nordstan.se/sv/om-nordstan>

Nordstan (2024b): *Visste du detta om Nordstan?*

<https://www.nordstan.se/en/article/visste-du-att>

Petersson, C. (2017). *Brottsplats Nordstan - så ser vardagen ut. Expressen*.

<https://www.expressen.se/gt/droger-och-valdsbrott--ny-vardag-i-nordstan/>

SCB (2025): *SCB:s konjunkturklocka*

<https://www.scb.se/hitta-statistik/temaomraden/sveriges-ekonomi/konjunkturklocka/>

Svefa (2025): *Fastighetsåret 2024 - Ökad attraktivitet och återhämtning från låga nivåer*. Svefa

<https://www.svefa.se/press-och-nyheter/fastighetsaret-2024-okad-aktivitet-och-aterhamtning-fran-laga-nivaer>

# Bilaga 1

## Intervjuunderlag “fastighetsägare”

### Tema 1: Vem är du?

1. Vad är din position på företaget
2. Vad har du utbildat dig inom?
3. Hur länge har du arbetat på företaget

### Tema 2: Vakanser

1. Hur arbetar ni med vakanser?
2. Finns det en optimal vakansgrad?
3. Vilka faktorer ser du som de främsta orsakerna till att kontorslokaler står tomma?
4. Har ni märkt någon skillnad i efterfrågan på kontorslokaler sedan pandemin?
5. Ser ni någon risk att attraktionen för äldre kontorslokaler minskar när det byggs mycket nytt?

### Tema 3: Nordstan

1. Skiljer det sig i uthyrningsgrad för kontor mellan Nordstan och resten av Göteborg?
2. Har Nordstan varit attraktivt för företag som söker kontor?
3. Är det svårt att få in hyresgäster i Nordstan?

# Bilaga 2

## Intervjuunderlag Hyresgäster

### Tema 1: Vilka är ni?

1. Vem är du?
2. Vilka är ni som företag?
3. Hur länge har ni suttit i Nordstan?

### Tema 2: Företaget och Nordstan

1. Vad var de främsta anledningarna till att ni valde att etablera er just här?
2. Har ni haft er verksamhet på andra platser tidigare? Om ja, hur skiljer sig Nordstan från dessa?
3. Upplever ni att er kontorslokal möter dagens behov och krav på moderna arbetsplatser? Om inte vad saknas?
4. Hur skiljer sig er syn på Nordstan nu jämfört med när ni inte hade verksamhet i Nordstan?
5. Skillnad i efterfrågan efter pandemin, behövde ni någon ändring på kontoret efter pandemin?

### **Tema 3: Nordstan**

1. Hur fungerar Nordstan som kontorsområde för er verksamhet?
2. Vilka fördelar/nackdelar ser ni?
3. Hur fungerar kombinationen mellan köpcentrum och kontor?
4. Är det något som du/ni saknar i Nordstan?
5. Hur ser ni på Nordstans framtid som kontorsområde?
6. Upplever ni att Nordstan marknadsför sig som ett kontorsområde på ett tydligt sätt?