



CHALMERS



Hur attraktivitet kring äldre kontorsfastigheter skapas

En kvalitativ undersökning om vilka kvalitéer äldre kontorsbyggnader i Göteborgs innerstad saknar och hur attraktiviteten i dessa kan öka

Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

AXEL LARSON
VENDELA SOLUM

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2023
www.chalmers.se

EXAMENSARBETE ACEX20

Hur attraktivitet kring äldre kontorsfastigheter skapas

En kvalitativ undersökning om vilka kvaliteter äldre kontorsfastigheter i Göteborgs innerstad saknar och hur attraktiviteten hos dessa kan öka

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

AXEL LARSON

VENDELA SOLUM

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för byggnadsdesign

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2023

Hur attraktivitet kring äldre kontorsfastigheter skapas

En kvalitativ undersökning om vilka kvaliteter äldre kontorsfastigheter i Göteborgs innerstad saknar och hur attraktiviteten hos dessa kan öka

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

AXEL LARSON

VENDELA SOLUM

© AXEL LARSON & VENDELA SOLUM, 2023

Examensarbete ACEX20

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Chalmers tekniska högskola 2023

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för byggnadsdesign
Chalmers tekniska högskola
412 96 Göteborg
Telefon: 031-772 10 00

Omslag:

Omslagsbilden visualiserar äldre- och nyproducerade kontorsfastigheter.
Omslagsbilden är författarnas egen.

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Göteborg 2023

Hur attraktivitet kring äldre kontorsfastigheter skapas

En kvalitativ undersökning om vilka kvaliteter äldre kontorsfastigheter i Göteborgs innerstad saknar och hur attraktiviteten hos dessa kan öka

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

AXEL LARSON

VENDELA SOLUM

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdeleningen för byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

I takt med den ökade produktionstakten av kontorsfastigheter och det därmed ökade utbudet av kontorslokaler har vakansgraden i Göteborg nått rekordnivåer de senaste åren. Främst återfinns dessa vakanser i det äldre och omoderna fastighetsbeståndet, vilket tyder på en hög efterfrågan på högkvalitativa kontorslokaler. För att inte riskera att de äldre kontorsfastigheterna tvingas rivas för att ge plats åt nyproducerade kontor, vilket skulle ha en negativ påverkan på bygg- och fastighetsbranschens klimatavtryck, är det av vikt att öka förståelsen för *varför* de äldre kontorslokalerna väljs bort till förmån för de nyproducerade. Vidare är det viktigt att utreda *hur* man kan skapa attraktivitet för och ta vara på det befintliga beståndet. Studien baseras på en kvalitativ undersökningsstrategi som utgörs av litteraturstudier samt semistrukturerade intervjuer med kunniga personer inom branschen och med hyresgäster som omlokaliserat sin verksamhet de senaste två åren.

Studien påvisar att fastighetens ålder saknar betydelse för valet av kontorslokal vid en omlokalisering, i stället handlar det om hur väl lokalen och fastigheten möter hyresgästens behov. Kontorets betydelse för företag har ändrats och därmed har även företagets behov gjort det. De kontorsfastigheter som byggs idag erbjuder tjänster och egenskaper som möter dessa behov och av den anledningen är det av vikt att som fastighetsägare känna till vilka dessa behov är och arbeta för att möta dem.

Resultatet påvisar samband som tillsammans med litteraturstudier går att härleda till faktorer som skapar attraktivitet kring kontorsfastigheter och lokaler. Vidare visar studien även på vad som kännetecknar de äldre lokaler som anses svåruthyrda och därmed mindre attraktiva. Utifrån studien kan slutsatsen dras att det som fastighetsägare handlar om att vara lyhörd för kundens behov och därefter rikta och anpassa erbjudandet till rätt kundgrupp, samt att det är bättre att göra något än ingenting alls.

Nyckelord: fastighetsbranschen, fastighetsutveckling, kontorslokaler, nyproducerade kontorsfastigheter, äldre kontorsfastigheter, omlokalisering, lokalanpassningar

How attractiveness for older office properties is created

A qualitative study on the qualities that older office buildings in the inner city of Gothenburg lack and how their attractiveness can be enhanced

*Degree Project in the Bachelor's Programme
Business Development and Entrepreneurship*

AXEL LARSON

VENDELA SOLUM

Department of Architecture and Civil Engineering
Division of Building Design
Chalmers University of Technology

ABSTRACT

As the production pace of office properties in Gothenburg continues to increase, along with the consequent increase in the supply of office spaces, vacancy rates for a large part of the existing, older stock appear to be on the rise. To prevent these properties from being demolished to make way for newly constructed office buildings, it is important to increase understanding of why older office premises are being bypassed in favor of newly constructed ones, as well as how to create attractiveness and utilize existing stock. This study is based on a qualitative research strategy consisting of literature review and semi-structured interviews with representatives from various companies within the industry, followed by semi-structured interviews with tenants who have changed office space in the past two years.

The study reveals that the age of the property is not a decisive factor in the choice of office space during relocation; rather, it is about how well the space and the property meet the tenant's needs. The significance of the office space for companies has evolved, and as a result, their needs have changed. The office properties constructed today offer services and features that meet these evolving needs. Therefore, it is crucial for property owners to understand these needs and strive to meet them.

The findings demonstrate correlations that when combined with the literature reviews, can be attributed to factors that create attractiveness around office properties and spaces. Furthermore, the study highlights the characteristics of older spaces that are considered difficult to lease and hence less attractive. Based on the study, it can be concluded that as a property owner, it is important to be responsive to the customer's needs and then tailor and adapt the offerings to the right customer segment, while also emphasizing the importance of acting rather than doing nothing at all.

Key words: real estate industry, real estate development, office premises
newly constructed buildings, older properties, relocation, tenant improvements

Innehåll

SAMMANFATTNING	II
ABSTRACT	III
INNEHÅLL	IV
FÖRORD	VI
BEGREPPSLISTA	VII
1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte	2
1.3 Frågeställningar	2
1.4 Problemformulering	2
1.5 Avgränsningar	3
2 KUNSKAPSÖVERSIKT	4
2.1 Dynamiken på kontorshyresmarknaden	4
2.2 Den attraktiva kontorslokalen	5
2.3 Omlokaliseringsprocessen hos kontorshyresgäster	7
3 METOD	9
3.1 Undersökningsstrategi	9
3.2 Undersökningsdesign	9
3.3 Undersökningsmetod	9
3.3.1 Urval av respondenter	10
3.3.2 Respondenter	10
3.4 Kvalitetssäkring	12
3.4.1 Tillförlitlighet	12
3.4.2 Överförbarhet	13
3.4.3 Pålitlighet	13
3.4.4 Konfirmering	13
3.5 Analys av intervjuer	13
3.6 Metoddiskussion	14
4 RESULTAT	16
4.1 Branshperspektiv	16
4.1.1 Svåruthyrda kontorslokaler och varför	16
4.1.2 Visualisering som ett verktyg för att sänka vakansgraden	21
4.1.3 Efterfrågade egenskaper i en kontorsfastighet	22

4.1.4	Branschkunnigas syn på hur man kan öka attraktiviteten i en äldre kontorsfastighet	25
4.2	Hyresgästperspektiv	28
4.2.1	Önskemål och krav hos lokalsökande vid omlokaliseringen	28
4.2.2	Äldre kontorslokaler jämfört med nyproducerade	32
4.2.3	Övriga intressanta aspekter som framkom vid intervjuerna	34
5	DISKUSSION	38
5.1	Varför väljs äldre kontorslokaler bort?	38
5.1.1	Lokalens och fastighetens utformning samt egenskapers negativa inverkan	39
5.1.2	Skillnaden i hyresnivå mellan äldre fastigheter och nyproduktion	40
5.2	Hur kan attraktiviteten i äldre kontorslokaler öka?	41
5.2.1	Adderande av mötesplatser och förbättring av första intrycket	41
5.2.2	Ökad visualisering och färdigställande av lokalen	43
5.2.3	Områdesutveckling	44
6	SLUTSATS	45
7	FRAMTIDA STUDIER	47
8	REFERENSER	48
	BILAGA 1	50
	BILAGA 2	51

Förord

Examensarbetet har under våren 2023 skrivits som en avslutande del av utbildningen Affärsutveckling och entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik vid Chalmers tekniska högskola. Examensarbetet omfattar 15 högskolepoäng och har utförts av Axel Larson och Vendela Solum.

Inledningsvis vill vi rikta ett tack till våra handledare på Nya Kvadrat Kommersiellt som gav upphov till examensarbetets frågeställningar och som med sina erfarenheter och kunskaper hjälpt oss med värdefulla insikter och viktiga kontaktpersoner.

Tack till de respondenter som tagit sig tid att ställa upp på intervjuer och som bidragit med värdefulla insikter. Ytterligare ett tack till studiens opponenter Amalia Schmachtl och Sofia Hellgren för korrekturläsning och samarbete under arbetets gång.

Slutligen vill vi tacka vår handledare och examinator Marie Strid, som med stort engagemang korrekturläst och kommit med värdefulla tips och råd under hela arbetets gång. Stort tack för det!

Göteborg, juni 2023
Axel Larson och Vendela Solum

Begreppslista

I arbetet används nedan begrepp utifrån följande benämningar.

Attraktivitet avser i detta arbete till vilken utsträckning lokalsökande intresseras av att sitta i en lokal eller en fastighet.

Cellkontor avser en kontorsarbetsmiljö där varje anställd på ett företag har ett enskilt rum att arbeta i.

Kommersiella fastigheter avser fastigheter avsedda för vinstdrivande verksamhet. Vanligast förekommande inom handelssektorn och kan därmed avse exempelvis butiker, kontor, restauranger men även industriverksamheter (Lind & Lundström, 2009).

Kommersiell förvaltare anställd på fastighetsbolag med helhetsansvar över ett visst fastighetsbestånd. Rollen innefattar utöver sedvanliga förvaltaruppgifter mycket kundkontakt och omförhandling av hyror.

Kommersiell uthyrare ansvarar för att hyra ut vakanta, kommersiella lokaler.

Kunskapsintensiva företag är tjänsteorienterade och förknippas ofta med högteknologisk produktion, tillväxt och innovation (Tillväxtanalys, u.å).

Lokalanpassning innebär att en ombyggnation eller renovering av en lokal sker vid inflyttning av nytt företag, för att anpassa lokalen efter verksamhetens behov.

Lokalförmedlare har som roll att vid förmedling av en lokal agera tredje part och länk mellan lokalsökande och fastighetsägare, samt erbjuda sin expertis inom området.

Nyproduktion avser i arbetet kontorsfastigheter byggda från cirka 2010-talet och framåt.

Strukturell vakans avser vakanser, det vill säga outhyrda ytor, i tre år eller längre.

Vakansgrad avser den outhyrda kontorsytan i förhållande till den totala ytan.

Äldre lokaler avser alla lokaler som inte är nyproducerade. Senare i examensarbetet identifieras vilka lokaler av dessa som är mer svåruthyrda, och dessa benämns därefter som ”äldre kontorslokaler”.

1 Inledning

Vakansgraden i centrala Göteborg har mer än fördubblats de senaste två åren och uppgick under våren 2022 till strax under 8 procent - trots rekord i antal tecknade hyresavtal och uthyrda kvadratmeter under året (Colliers, 2022). I början av 2023 steg vakansgraden ytterligare i centrala Göteborg och uppgick då till 9,5 % (Fastighetsnytt, 2023). Den stigande vakansgraden kan bland annat härledas till de senaste tre årens massiva tillflöde av nyproducerade kontorslokaler i Göteborg, även om det inte är i det nyproducerade beståndet som vakansgraden stiger som mest.

Kontoret har blivit en viktig del i ett företags varumärke och en stor del av de företag som etablerar sig på marknaden i Göteborg idag är kunskapsintensiva och tjänsteorienterade verksamheter. Dessa företag ställer höga krav på sina kontorslokaler och efterfrågar högkvalitativa kontor såväl arkitektoniskt som interiört. Colliers gör i sin rapport om Göteborgs kontorsmarknad med namnet *The office is dead, long live the office* (2022) bedömningen att de kommande årens vakanser troligtvis kommer återfinnas i äldre, omoderna kontorslokaler, vilket flera branschaktiva vittnar om redan idag. I rapporten menar Colliers även att detta kan leda till en utveckling där dessa kontorsfastigheter antingen rivs eller genomgår omfattande ombyggnationer för att nyttjas till andra typer av verksamheter. Samtidigt visar forskning att nyproducerade kontorslokaler i snitt genererar 450 kilo koldioxid per kvadratmeter och att även lokalanpassningar har en stor påverkan på miljön då hyreskontrakt för kontorsfastigheter i snitt har en längd på tre till fem år (Rodriguez et al., 2020).

Följande avsnitt presenterar vidare bakgrund till ämnet, studiens syfte, de frågeställningar som ämnas besvaras samt studiens avgränsningar.

1.1 Bakgrund

Historiskt sett har andelen nyproducerade kontor i Göteborg legat på en jämförelsevis låg nivå om man ser till Stockholm och Malmö, vilket ser ut att ändras inom en snar framtid. Det senaste året har byggstarterna av kontorsprojekt i Sverige totalt sett minskat, medan värdet för byggstartar av kontorsprojekt i Göteborg i stället fördubblades och uppgick till 1,9 miljarder kronor (CityMark, 2022a). Under 2022 planerades det för att färdigställas 157 000 kvm kontor och produktionstakten av kontorsytor förväntas stiga ytterligare under 2024 och 2025 (Colliers, 2022). Detta kan jämföras med 39 000 kvm per år som varit genomsnittet i Göteborg de senaste tio åren.

Dynamiken på kontorshyresmarknaden i större städer, däribland Göteborg, korrelerar starkt med den allmänna ekonomiska utvecklingen. Med ekonomisk uppgång medföljer stigande sysselsättning och med det en ökad efterfrågan på kontor och lägre vakansgrad, vilket leder till en ökad byggnation av kontorslokaler. Det gör att det ökade utbudet släpar efter med några år och att konkurrensen om de befintliga kontorsytorna trissar upp marknadshyrorna. En stor del av de nyproducerade kontorslokalerna i Göteborg har redan absorberats av marknaden, vilket gjort att vakansutvecklingen för kontorslokaler sett ungefär likadan ut i samtliga typer av kontorslokaler. Det tyder på att efterfrågan på nyproducerade kontorslokaler på marknaden är stark. I dagsläget finns god avsättning för nyproducerade

kontorslokaler, men dessa kommer sannolikt att tränga bort de äldre och omoderna lokalerna i mindre attraktiva lägen vilket kommer leda till en obalans på kontorshyresmarknaden där vakansgraden troligtvis kommer återfinnas främst i det äldre beståndet (CityMark, 2022b). En ökad vakansgrad bland det äldre beståndet kan inte bara få konsekvenser för berörda fastighetsägare i form av uteblivna hyresintäkter, utan även för hela stråk och områden som riskerar att bli tomma. Det kan leda till att det enda sättet att råda bot på situationen är att riva hela fastigheten eller göra omfattande ombyggnationer – något som kan bli dyrt för både plånbok och miljö.

Mot ovan bakgrund har studiens frågeställningar tagits fram tillsammans med Nya Kvadrat Kommersiellt som är en lokalförmedlare i Göteborg. Lokalförmedlarens roll är att agera tredje part och länk mellan lokalsökande och fastighetsägare, samt erbjuda sin kunskap inom området. I processen har flera av lokalförmedlarna upplevt det som en större utmaning att förmedla äldre, omoderna kontorslokaler i jämförelse med nyproducerade – även om hyresnivån i det äldre beståndet enligt dem ofta är lägre. Med bakgrunden som utgångspunkt ämnar examensarbetet öka förståelsen för obalansen på kontorshyresmarknaden i Göteborg.

1.2 Syfte

Studien ämnar skapa förståelse kring vilka faktorer som påverkar vid val av kontorslokal samt erbjuda förklaringar kring varför vakansgraden hos äldre och omoderna kontorslokaler ökar. Studien ämnar även att skapa förståelse för hur attraktivitet kan skapas för de äldre och omoderna kontorsfastigheterna, detta med syfte att ta vara på det befintliga beståndet och minska byggbranschens framtida klimatavtryck.

1.3 Frågeställningar

- a. Varför väljs äldre kontorslokaler bort till förmån för nyproducerade?
- b. Hur kan attraktivitet kring äldre kontorslokaler skapas?

1.4 Problemformulering

I takt med den ökade produktionstakten av kontorsfastigheter och det därmed ökade utbudet av kontorslokaler i Göteborg ser vakansgraden hos stora delar av det befintliga, äldre beståndet ut att fortsätta öka. Hög vakansgrad bland kontorsfastigheter leder inte bara till stora ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare till följd av förlorade hyresintäkter, utan kan även leda till att hela stråk och områden blir oattraktiva när färre rör sig där.

För att inte riskera att dessa fastigheter rivs för att ge plats åt nyproducerade kontorsfastigheter eller andra typer av verksamheter, är det av vikt att öka förståelsen för *varför* de äldre kontorslokalerna väljs bort till förmån för de nyproducerade samt *hur* man kan ta vara på det befintliga beståndet. Det är av vikt då bygg- och fastighetsbranschens klimatavtryck är en stor del av Sveriges totala påverkan och nyproducerade kontorsfastigheter innebär en stor mängd utsläpp av växthusgaser.

1.5 Avgränsningar

Studien avgränsas till att utreda kontorsfastigheter på den kommersiella hyresmarknaden och arbetet kommer därmed inte innefatta andra typer av kommersiella fastigheter.

Arbetet avgränsas även geografiskt till Göteborgs innerstad enligt Göteborgs stads definition (Göteborgs Stad, u.å.) . Detta för att ge möjlighet till att på ett tillförlitligt sätt jämföra kontorslokaler på samma marknad, detta då marknaden för kontorsfastigheter ter sig olika på olika platser i landet.

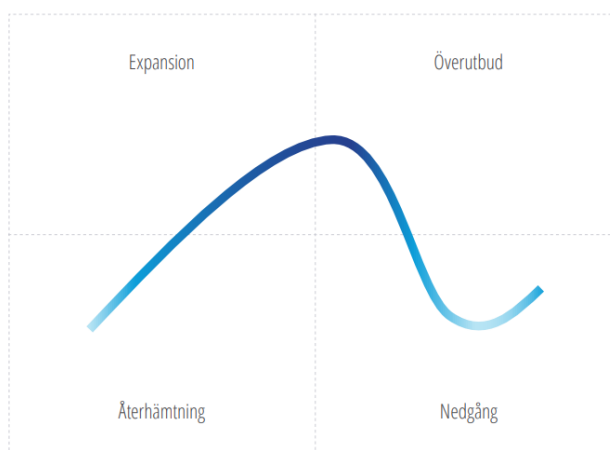
2 Kunskapsöversikt

I följande avsnitt presenteras den kunskap kring ämnet som genererats genom en förberedande litteraturgenomgång vilken legat till grund för studien. Genomgången innefattar tidigare forskning samt begreppsdefinitioner som anses vara av särskild vikt för förståelse för studien.

2.1 Dynamiken på kontorshyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden är under ständig förändring då företag av olika anledningar väljer att omlokalisera sin verksamhet, vilket gör att en perfekt balans mellan utbud och efterfrågan i stort sett är ouppnåelig (Statista, 2022). Det finns därmed en så kallad *naturlig vakans* på marknaden som när den är välmående bör ligga inom intervallet 3–5 procent (Björk & Hensley, 2012). Under våren 2022 uppgick vakansgraden för kontorsfastigheter i centrala Göteborg till strax under 8 procent, vilket kan jämföras med Stockholm där vakansgraden för kontorsfastigheter i de mest attraktiva och efterfrågade lägena endast uppgick till 5 procent (Statista, 2022). En låg vakansgrad är eftersträvansvärt för fastighetsägare då det genererar en högre vinst i form av hyresintäkter, även om en viss vakansgrad kan vara önskvärd då det underlättar för att tillgodose sina hyresgästers behov av omflyttning vid ändrade lokalbehov (Källfeldt & Vesterlund, 2006).

Kontorshyresmarknadens utveckling i större städer såsom Göteborg, Stockholm och Malmö följer i hög grad den allmänna ekonomiska utvecklingen och illustreras nedan i Figur 1.



Figur 1. Kontorsmarknadscykeln för större städer (Colliers, 2022).

Ekonomisk uppgång innebär generellt sett en stigande sysselsättning och därmed en högre efterfrågan på kontor och en lägre vakansgrad. Mellan 2017 och 2021 ökade sysselsättningen i kontorsbundna branscher i genomsnitt med 4 procent per år (Riksbanken, 2022). För att tillgodose det ökade behovet av kontorsfastigheter byggs fler kontor vilket innebär att kontorshyresmarknaden expanderar. Det ökade utbudet kommer naturligt att släpa efter behovet med några år till följd av exempelvis fördröjning i tid mellan bygglov och färdigställande av byggnaden (Tse & Webb, 2003). Detta bidrar till en upptrissning av marknadshyrorna då konkurrensen om de

befintliga kontorslokalerna ökar. Efter ekonomisk uppgång följer vanligtvis en nedgång och med det ett växande utbud till följd av lägre efterfrågan, en dämpad hyrestillväxt och i vissa fall fallande hyror. Lind och Lundström (2009) menar i boken *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet* att hyrorna kan sjunka något vid en lågkonjunktur men att det snarare sker en kvantitetsanpassning än en prisanpassning, det vill säga att vakanserna ökar. Detta då fastighetsbolagen i så stor uträkning som möjligt vill undvika hyressänkningar. En teori om varför marknaden ter sig på det sättet är att om priskänsligheten vid en lågkonjunktur är låg, det vill säga att det krävs stora hyressänkningar för att sänka vakansen, kan det löna sig för fastighetsägaren att behålla en lokal vakant i stället för att sänka hyran. Detta då det inte skulle vara lönsamt att sänka hyran om den matchas av konkurrenterna. Vanligare är att man som fastighetsägare erbjuder hyresrabatter för att locka till sig hyresgäster.

I rapporten *The office is dead, long live the office* om Göteborgs kontorshyresmarknad som Colliers publicerade i maj 2022 görs bedömningen att Göteborg för tillfället befinner sig i en expansionsfas. Samtidigt befinner sig Sverige under 2023 i början på en lågkonjunktur och både antal varsel och konkurser de senaste månaderna utmärker sig och väntas öka ytterligare under närmsta två åren (Regeringskansliet, 2023). Även det faktum att nya beteendemönster avseende kontorsarbete uppkommit till följd av det ökade distansarbetet under Covid-19 pandemin kan komma att leda till att efterfrågan på kontorsytor minskar och vakansen fortsätter stiga (Riksbanken, 2022).

2.2 Den attraktiva kontorslokalen

Det är hyresgästernas preferenser och önskemål som påverkar efterfrågan på olika typer av kommersiella fastigheter, vilket har lett till att utformningen av kontorslokaler genomgått stora förändringar de senaste decennierna (Lind & Lundström, 2009). Från öppna kontorslandskap med övervakare längst sidan till det klassiska ”cell-kontoret” där varje enskild tjänsteman arbetar i ett eget arbetsrum i korridorer, för att det senaste årtiondet återgå till öppna kontorslandskap men med en mer aktivitetsbaserad kontorsutformning. I en artikel i Dagens Nyheter menar Christina Bodin Danielsson, docent i arkitektur vid Kungliga tekniska högskolan i Stockholm, att framtidens kontor till följd av det ökade hemarbetet under Covid-19 pandemin kommer att utformas för att locka tillbaka medarbetarna till kontoret och därmed utformas efter personalens behov (2022). Många kontorsanställda menar att de kan fokusera bättre när de får arbeta ostört hemma och därmed arbetar mer effektivt än på kontoret. Bodin Danielsson menar att de ändrade behoven efter pandemin kan komma att yttra sig genom bland annat luftigare kontor med plats för avskildhet, tysta arbetszoner för den som behöver det och fler enskilda rum för ostört arbete och digitala möten.

I rapporten ”*Characteristics of vacant offices: A Delphi-approach*” (Remøy et al., 2007) menar författarna på att kontorsfastigheter med låg flexibilitet samt sämre yteffektivitet löper högre risk för strukturell vakans. Även fastighetens exteriör påverkar enligt rapporten risken för strukturell vakans. I rapporten ”*Priorities in Accommodating office user preferences: Impact on office users decision to stay or go*” (2014) identifierar Remøy och van der Voordt kontorsfastigheter uppförda mellan 1980 och 1995 som det fasighetssegment som i högst grad riskerar strukturell vakans. Detta då de uttryck och egenskaper dessa fastigheter innehar är bristfälliga i jämförelse med kundens behov och marknaden.

I en trendrapport om framtidens arbetsplats framgår att 49% respektive 48% av de cirka 4000 medverkande kontorsanställda anser att ett kontor med tillgång till bilparkering och restaurang eller kafeteria är attraktivt (Castellum (2023). Tillgång till parkeringsmöjlighet för bil är en faktor som lyfts fram även av Remøy et al. (2007) som ett stort behov för hyresgästen och därmed en attraktiv parameter.

Vidare menar trendrapporten på att behoven och önskemålen kring kontoret skiljer sig mycket mellan olika företag och branscher, vilket gör att det inte finns en kontorslösning som är universellt attraktiv (Castellum, 2023). Kontoret har även blivit en viktig del av ett företags varumärke och en viktig faktor i att vara en attraktiv arbetsgivare. Allt fler företag börjar även fråga inställningen att kontorskostnader bör minimeras i den mån det går, för att i stället förstå hur kontoret kan bidra positivt till verksamheten (Colliers, 2022). En del faktorer utmärker sig som speciellt attraktiva och dessa återspeglas främst i den nyproduktion som tillförs marknaden idag. De mest utmärkande faktorerna presenteras nedan.

Digitalisering

Då många kontorsarbetare till följd av Covid-19 pandemin blev tvungna att arbeta hemifrån behövde företagen vara snabba med att ställa om till en mer digital verksamhet för att förenkla för sina anställda. När pandemin inte längre kräver samma restriktioner väljer fortfarande många kontorsarbetare att fortsatt arbeta delvis hemifrån (Riksbanken, 2022). De nya beteendemönstren med hemarbete ställer högre krav på arbetsgivare att underlätta för digitala möten för de som väljer att arbeta från kontoret. Det innebär ett ökat behov och efterfrågan av mötesrum i varierande storlekar utrustade med konferensutrustning, vilket är en utveckling från det helt öppna kontorslandskapet som länge varit idealbilden för kontor.

Social mötesplats

Kontorets värde och betydelse för medarbetare och för verksamheten som stort har ändrats mycket de senaste åren och kontoret går alltmer från arbetsplats till mötesplats. När fler arbetar hemifrån någon eller några dagar i veckan agerar kontoret en plats för sociala- och kreativa möten. Efterfrågan på platser för formella- och informella möten i form av mindre rum och loungegrupper ökar därmed, men även någon form av takterrass eller vinterträdgård där man kan samlas med sina kollegor (Colliers, 2022). Genom att erbjuda den typen av gemensamhetsytor skapar möjlighet till återhämtning för medarbetare, då formaliteten i det traditionella mötesrummet minskas och i stället möjliggör för socialt umgänge med kollegor (K2Space, 2023).

Hälsa

Fler företag blir även mer medvetna om den fysiska utformningen av arbetsplatsens påverkan på anställdas produktivitet och välmående, vilket ökat hyresgästernas krav på kontorslokaler (K2Space, 2023). Trenden syns speciellt tydligt i nyproducerade kontorsfastigheter där man exempelvis allt oftare placerar trapporna mer lättillgängligt än hissarna för att underlätta för vardagsmotion (Colliers, 2022). Utöver grundläggande faktorer som god ventilation samt en bra ljus- och ljudmiljö är det allt fler som efterfrågar hälsofrämjande faciliteter i sin kontorsfastighet såsom omklädningsrum, cykelrum, närhet till gym och restauranger som erbjuder hälsosam mat – allt som underlättar för en hälsosam livsstil i vardagen. I trendrapporten *Framtidens arbetsliv* (Castellum, 2023) lyfts det fram att över en tredje del av de hyresgäster som deltagit i undersökningen anser att gym i fastigheten,

omklädningsrum med dusch och massage är faktorer som skapar en attraktiv arbetsplats. Nästan hälften, 46%, anger även friskvårdsaktiviteter som en bidragande faktor.

Hållbarhet

Företag har länge arbetat med hållbarhet, men de senaste åren har företag börjat ställa högre krav på sina hyresvärdar gällande det. Remøy och van der Voordt menar i rapporten *“Priorities in Accommodating office user preferences: Impact on office users decision to stay or go”* (2014) att det oftast handlar om en önskan och i de flesta fall även ett krav på verksamheten att uppnå hållbarhetscertifieringar som exempelvis BREEAM och LEED. En stor andel av de kontorsfastigheter som produceras idag har någon form av miljömärkning och börjar bli en allt mer naturlig aspekt i bygg- och fastighetsbranschen (Colliers, 2022). För hyresgästen är det energieffektivisering, klimatneutralitet och avfall som påverkar i högst grad när det kommer till frågor om hållbarhet (Fastighetsnytt, 2022).

2.3 Omlokaliseringsprocessen hos kontorshyresgäster

Omlokalisering av ett företag definieras av Brouwer et al. (2004) som en geografisk förflyttning av ett företag. Ett kontorshyresavtal tecknas som standard på en bestämd tid om tre till fem år (Lind & Lundström, 2009). Dock är kontorslokalens storlek och hyreskontraktets längd korrelerade, större kontor innebär generellt sett en längre kontraktperiod än mindre lokaler då dessa kräver en större investering för fastighetsägaren vid en lokalanpassning (Riksbanken, 2022).

Beslutet bakom att ett företag väljer att omlokalisera sig kan dock bero på flera olika faktorer. De vanligaste anledningarna till att ett företag väljer att inte förlänga sitt nuvarande hyreskontrakt är att företaget växt ur sina nuvarande lokaler, att man har för mycket utnyttjad yta eller att man vill dra ner på företagets kostnader (Tuomala et al., 2022). Omlokalisering kan även vara en del av ett strategiskt beslut exempelvis för att etablera sig på en ny marknad eller för att stärka företagets varumärke (Tuomala et al., 2022). Även företagets storlek påverkar beslutsprocessen. Större organisationer fattar ofta beslut kring omlokalisering genom ett mer komplext tillvägagångsätt, jämfört med mindre företag som ofta fattar beslut på mer begränsad information (Greenhalgh, 2008). En omlokalisering sker inte så många gånger under ett företags livstid, vilket medför att företag vanligtvis inte besitter den kunskap de har behov av. Av den anledningen är det som localsökande verksamhet klokt att ta hjälp av en konsult eller annan person med expertis inom området (Tuomala et al., 2022).

Tuomala et al. (2022) identifierar i artikeln *“Is a new office a blessing in disguise? The strategic importance of relocation”* tre särskilt betydelsefulla aspekter i beslutsprocessen vid omlokalisering - läget, byggnadens attribut och den fysiska arbetsmiljön. Remøy och van der Voordt (2014) bekräftar detta men framhäver även låg energiförbrukning och goda kommunikationer med kollektivtrafik som eftertraktade faktorer. Studien belyser även vikten av att som fastighetsägare känna till vilka attribut och faktorer som är attraktiva för en hyresgäst, vilket är viktigt för att attrahera och behålla hyresgäster.

Forskningsartikeln av Remøy och van der Voordt (2014) baseras på den nederländska kontorsmarknaden. I den presenteras hyresgästers preferenser gällande kontorsfastigheter avseende område och byggnadens egenskaper. De preferenser som påvisas skiljer sig åt mellan olika företag och branscher, där ett representativt och "bra" område är av större vikt för större organisationer medan områdets faciliteter är viktigare för kreativa företag. Kreativa företag önskar enligt artikeln i högre grad flexibla fastigheter, med flertal olika hyresgäster och estetiskt tilltalande interiör. Denna typ av företag önskar även kontorsfastigheter med gemensamma ytor delade med övriga hyresgäster, då detta möjliggör för nätverkande, samarbeten och kostnadsdelning - tre attraktiva faktorer för kreativa verksamheter.

3 Metod

Nedan presenteras och motiveras studiens arbetsprocess. Avsnittet redogör för studiens undersökningsstrategi, - design och -metod, hur respondenter för undersökningen valts ut, kvalitetssäkring, analys av intervjuer samt metoddiskussion.

3.1 Undersökningsstrategi

Studien som ämnas genomföras utgörs av en kvalitativ undersökningsstrategi. Valet av strategi motiveras främst genom studiens syfte att skapa förståelse och erbjuda förklaringar utifrån studiens frågeställningar. Det innebär att ett induktivt synsätt på förhållandet mellan forskning och teori är bäst lämpat för studien - det vill säga där teorin genereras av forskningen (Bryman & Bell, 2017). I kvalitativa studier är deltagarens perspektiv utgångspunkten för undersökningen, vilket lämpar sig väl då examensarbetet primärt ämnar skapa en djupare förståelse kring respondenternas uppfattning om ämnet.

3.2 Undersökningsdesign

Den valda undersökningsdesignen utgörs av en begränsad tvärsnittsdesign. Undersökningsdesignen lämpar sig väl för studien då avsikten är att samla in data från flera olika organisationer med förhoppningen att finna ett samband eller variationer mellan respondenternas uppfattning och resonemang kring kontorshyresmarknaden. Begränsningen i den valda undersökningsdesignen utgörs av det målstyrda urvalet av hyresgäster till studiens andra del. Med undantag för en respondent, är samtliga av dessa hyresgäster företag som Nya Kvadrat Kommersiellt förmedlat kontorslokaler åt de senaste två åren, vilket gör att tvärsnittet inte kan ses som ett tvärsnitt i ett större sammanhang.

3.3 Undersökningsmetod

I syfte att skapa förståelse och ökad kunskap kring problemformuleringen och frågeställningarna efterföljdes den inledande litteraturgenomgången av semistrukturerade intervjuer. Den valda intervjuformen skapade möjligheten att under intervjuens gång identifiera särskilt intressanta ämnen och efter det ställa anpassade följdfrågor (Bryman & Bell, 2017). Inledningsvis genomfördes semistrukturerade intervjuer med fastighetsägare, lokalförmedlare och andra bransch-kunniga. Samtliga med god insyn i ämnet för att få en bild av branschens erfarenhet av problemformuleringen och för att ringa in speciellt intressanta resonemang inför de efterföljande semistrukturerade intervjuerna. De efterföljande intervjuerna genomfördes med företag som omlokaliserat sin verksamhet de senaste två åren, detta i syfte att få en inblick i beslutsprocessen vid omlokalisering samt vilka faktorer som påverkar valet.

Då syftet med de inledande- och de efterföljande intervjuerna skiljde sig åt har intervjuerna utgått från två olika intervjuunderlag, se *Bilaga 1* och *Bilaga 2*. För att säkerställa att de frågor som ställdes under intervjun motsvarade de kriterier som enligt Bryman och Bell (2017) bör uppfyllas för att genomföra en semistrukturerad intervju av hög kvalitet skickades intervjuunderlaget innan för granskning. Granskare av intervjuunderlaget utgjordes av:

- Marie Strid, intern handledare och examinator vid Chalmers tekniska högskola
- Amalia Schmachtl och Sofia Hellgren, opponenter för examensarbetet

Studiens resultat kommer vara svårt att generalisera i och med den valda undersökningsstrategin samt till följd av det målstyrda urvalet av respondenter. Valet av strategi motiveras genom en strävan att skapa en djupare förståelse för vakansgraden bland äldre kontorslokaler i Göteborgs innerstad, vilket gör att respondenternas svar inte går att generalisera till en annan miljö. Resultatet kan än dock utgöra relevant och intressant information för aktörer inom branschen.

3.3.1 Urval av respondenter

Urvalet av respondenter till de inledande intervjuerna var målstyrt och bestod av representanter från fastighetsbolag med god insyn i ämnet, samt lokalförmedlare väl bekanta med och verksamma på den kommersiella fastighetsmarknaden i Göteborg. Respondenterna valdes baserat på deras yrkesroll och kompetens inom uthyrning och förvaltning av kontorsfastigheter. Samtliga respondenter är verksamma i Göteborg med undantag för en av respondenterna som är verksam i Malmö. Respondenten valdes med grund i sina premierade kunskaper inom förvaltning av kontorsfastigheter, samt enligt egen utsago ett intresse för förvaltning och utveckling av äldre kontorsfastigheter. Respondenten ansågs kunna bidra till stor kunskap kring frågeställningarna och valdes därför att inkluderas i studien, trots verksam på annan marknad.

Respondenterna för de efterföljande intervjuerna togs fram i dialog med Nya Kvadrat Kommersiellt och utgjordes av företag som med hjälp av dem i rollen som lokalförmedlare omlokaliserat sin verksamhet de senaste två åren. Vid dialogen valdes respondenter vars beslutsprocess vid omlokalisering sett olika ut och där respondenterna flyttat från- och till såväl det äldre beståndet som till nyproduktion. För att urvalet skulle få en så vid bredd som möjligt var det av vikt att i den mån det var möjligt var det av vikt att inkludera minst två respondenter som valt att omlokalisera sin verksamhet till en nyproducerad kontorsfastighet. Då Nya Kvadrat Kommersiellt endast hade en respondent i den kategorin, valdes en respondent utanför den ursprungliga avgränsningen och som därmed inte omlokaliserat sin verksamhet genom Nya Kvadrat Kommersiellt.

3.3.2 Respondenter

Nedan följer en presentation av studiens respondenter. De respondenter som utgör underlag för de inledande intervjuerna med kunniga inom branschen och ämnet har godkänt publicering av namn, titel och företagsnamn. Detta i syfte att styrka och ge tyngd åt studiens trovärdighet. De hyresgäster som deltagit i studien har inte namngivits då verksamhetens eller respondentens identitet inte tillför något till studiens resultat.

Tabell 1. Presentation av respondenter med stor kunskap om ämnet i den inledande och kunskapsgenererande delen.

Datum	Företag	Namn	Roll	Bakgrund
2023-02-01	Nya Kvadrat Kommersiellt	Isabella Eerola	Lokalförmedlare	Anställd sedan oktober 2021. God kännedom kring den kommersiella fastighetsmarknaden i Göteborg. Intervjun genomfördes digitalt.
2023-02-01	Nya Kvadrat Kommersiellt	Christian Ulkner	Lokalförmedlare & vd	Medgrundare, augusti 2021. God kännedom kring den kommersiella fastighetsmarknaden i Göteborg.
2023-02-15	Castellum	Henrik Franzén	Kommersiell förvaltare	En av sex nominerade till årets förvaltare 2023. Har ett stort intresse för utveckling av äldre fastigheter. Rollen innefattar mycket kundkontakt och har därmed god kännedom kring vad hyresgäster efterfrågar. Intervjun genomfördes digitalt.
2023-02-16	Balder	Emil Abrahamsson	Kommersiell uthyrare	God kännedom om marknaden, vad hyresgäster efterfrågar och hyresnivåer.
2023-03-28	Platzer	Robert Woodbridge	Affärsutvecklare	Tidigare områdeschef för Gårda och Gamlestan. Platzer är ett kommersiellt fastighetsbolag som verkar i Göteborg endast och vars bestånd består av såväl äldre fastigheter som nyproducerade, däribland Kineum.

Tabell 2. Presentation av intervjuade hyresgäster som omlokaliserat sin verksamhet det senaste året.

Datum	Namn	Roll	Bakgrund
2023-02-23	Hyresgäst A	COO / Vice VD	Tjänstemannaföretag med 120 anställda. Omlokaliserade från nyproduktion, till en nyrenoverad lokal i en äldre fastighet som genomgått stora ombyggnationer.
2023-02-28	Hyresgäst B	Vice VD	Advokatbyrå med ca 40 anställda. Omlokaliserade från äldre lokal i centrala Göteborg till en helrenoverad lkontorsokal i äldre fastighet.
30/3 2023	Hyresgäst C	VD	Advokatbyrå som omlokaliserade från en äldre kontorslokal utanför centrala Göteborg, till en äldre kontorsfastighet i centrala Göteborg som genomgått stora ombyggnationer.
14/4 2023	Hyresgäst D	Kontorschef	Tjänstemannaföretag med 14 anställda i Göteborg. Omlokaliserat från en äldre kontorsfastighet inom Vallgraven till en nyproducerad fastighet vid Järntorget.
21/4 2023	Hyresgäst E	Medgrundare och partner	Arkitektbyrå med ca 25 anställda i Göteborg. Omlokaliserade från en äldre fastighet på Hisingen till en nyproducerad i Masthugget. Intervjun genomfördes digitalt.

3.4 Kvalitetssäkring

För att kvalitetssäkra en studie används ofta begreppen validitet och reliabilitet som viktiga kriterier (Bryman & Bell, 2017). Då definitionen av dessa begrepp inte är fullt applicerbara på kvalitativa studier kommer begreppen tillförlitlighet, överförbarhet, pålitlighet och konfirmering i stället att appliceras för att säkra studiens trovärdighet och kvalitet.

3.4.1 Tillförlitlighet

För att en studie ska upplevas som tillförlitlig gäller det enligt Bryman och Bell (2017) att de regler som finns för forskningen efterföljs samt att de resultat studien genererar rapporteras till de som personer som varit en del av underlaget för resultatet, en så kallad respondentvalidering.

Samtliga respondenter har tagit del av det underlag som legat till grund för de semistrukturerade intervjuerna senast tre dagar innan intervjuerna genomfördes. Detta i syfte att ge respondenten möjlighet att i förväg fundera över de teman och frågor som ämnades tas upp under intervjun. Innan intervjun presenterades även studiens syfte och mål kortfattat för att ge respondenten en uppfattning om i vilken kontext dennes resonemang och uttalanden eventuellt skulle komma att användas. För att ytterligare säkra studiens tillförlitlighet spelades samtliga intervjuer in efter godkännande av respondenten för att sedan transkriberas i sin helhet. Respondenterna har fått ta del av utkast av delar av rapporten där deras resonemang använts. Detta bidrar till en validering av studien då respondenten godkänner riktigheten i författarnas uppfattning och analys.

3.4.2 Överförbarhet

Överförbarhet beskriver i vilken mån studiens resultat kan föras över till en annan miljö eller situation än den som studerats (Bryman & Bell, 2017). Kvalitativa undersökningar studerar ofta unika kontexter som sällan är konstanta, av den anledningen är det av vikt för att säkerställa studiens överförbarhet att studiens tillvägagångssätt är väl redovisat i detalj. På så vis kan läsaren själv bedöma huruvida resultaten är överförbara till andra miljöer eller inte.

I rapporten redogörs utförligt för hur de semistrukturerade intervjuerna genomförts, hur data samlats in samt hur resultatet analyserats. Fokuset för studien har legat på att finna ett generellt samband med utgångspunkt i respondenternas upplevelse av verkligheten vilket ytterligare stärker studiens överförbarhet.

3.4.3 Pålitlighet

I syfte att stärka den kvalitativa undersökningens trovärdighet är det av vikt att säkerställa studiens pålitlighet. Studiens pålitlighet baseras på forskarens kritiskt granskande synsätt, därav är det av vikt att rapporten utförligt redogör för studiens olika faser (Bryman & Bell, 2017).

För att säkerställa hög pålitlighet i studien redogörs det i rapporten för hur forskningsprocessen sett ut, hur respondenter för de semistrukturerade intervjuerna har valts ut, vilket intervjuunderlag dessa grundats på samt hur insamlade data har analyserats. Vidare har det redogjorts tydligt i rapporten för vad i den skriftliga rapporten som utgörs av teori, respondentsvar och författarens egen analys, uppfattningar och resonemang.

3.4.4 Konfirmering

Genom att konfirmera studien avser man att säkerställa att forskaren inte avsiktligt påverkat utförandet av studien eller resultatet genom egna tankar och värderingar (Bryman & Bell, 2017).

För att säkerställa att författarna inte medvetet påverkade studiens genomförande lades mycket vikt vid att kritiskt granska det frågeunderlag som låg till grund för intervjuerna. Intervjuunderlaget granskades utöver författarna även av två opponenter samt handledare för att tillse att de frågor som planerades ställas inte var av ledande karaktär eller stängda. Även rapporten har granskats av de båda författarna kontinuerligt, detta för att garantera att inga egna åsikter eller uppfattningar medvetet tillförskrivits studien. Det faktum att studien genomförts av två författare är i sig ett sätt att konfirmera studien på, då det innebär att mer än ett synsätt genomsyrar studien och rapporten.

3.5 Analys av intervjuer

Analysen av de intervjuer som genomförts har gjorts i följande steg:

1: Transkribering av intervju och första översiktsanalys

Samtliga intervjuer transkriberades omgående efter det att intervjun genomförts, detta med hjälp av Microsoft Words inbyggda funktion. Då den automatiska transkriberingen krävde en del korrigeringar för att bli läsbar gjordes korrigeringar genom att författarna lyssnade igenom ljudfilen i sin helhet. Samtidigt gjordes en första analys för att på ett översiktligt plan identifiera eventuella viktiga och utmärkande resonemang.

2: Tematisk analys

De transkriberade intervjuerna analyserades därefter genom en tematisk analys utifrån de tre teman som intervjuunderlaget baserades på (Bryman & Bell, 2017). De tre temana tilldelades varsin färg och därefter genomfördes en analys av intervjuerna där respondenternas svar identifierades och markerades utifrån dessa. Det innehåll som bedömdes relevant för att besvara studiens frågeställningar sammanställdes och kategoriserades sedan i ett separat dokument för att på ett enkelt och överskådligt sätt identifiera eventuella samband och återkommande resonemang från respondenterna.

3: Genomgång av insamlat material

I det sista steget av analysen sammanställdes det insamlade materialet i en logisk följd utefter de identifierade sambanden. De citat som valts ut för att ge stöd för studien har korrigerats i syfte att öka läsbarheten och förståelsen, utan att innehållet har ändrats. Exempel på korrigeringar som gjorts är grammatiska felaktigheter och borttaganden av upprepningar. Samtliga citat som används i studiens resultatdel, samt i vilket sammanhang de använts har skickats till respondenten för godkännande. De respondenter som medverkar med namn har godkänt även detta.

3.6 Metoddiskussion

I syfte att säkra studiens kvalitet har en kritisk reflektion kring den valda metoden för studien genomförts, något som enligt Bryman och Bell (2017) är viktigt vid kvalitativ forskning.

I samband med att studiens frågeställningar togs fram genomfördes både en kunskapsförberedande litteraturgenomgång och inledande samtal med författarnas externa handledare. Såväl litteraturstudien som samtalen lyfte fram äldre kontorsfastigheter som svåruthyrda, varefter studiens frågeställningar formulerades. Då intervjuerna var av semistrukturerad karaktär gav det möjlighet för författarna att ställa följdfrågor som inte innefattades av intervjuunderlaget. Även om författarna vid intervjutillfällena var medvetna om vilken inverkan den förberedande kunskapen kan ha haft på studien, är det inte möjligt att helt utesluta att det även kan ha haft påverkan på de följdfrågor som ställts.

Intervjuunderlaget skickades till respondenterna tre arbetsdagar innan intervjun genomfördes, vilket medför en osäkerhet i studien då det inte är möjligt att bekräfta hur väl eller i vilken grad respondenten förberett sig. Beslutet bakom valt tillvägagångssätt anses ändå ha varit välgrundat då det bedömdes skapa möjlighet för respondenten att förbereda välgenomtänkta resonemang, vilket var av vikt för studien. Samtidigt kan det ha bidragit till att respondenternas resonemang påverkats av intervjuunderlaget.

Tre av de totalt tio intervjuerna genomfördes digitalt på grund av att respondenterna befunnit sig på annan ort än författarna. Då studien begränsades av tidsaspekten var det inte möjligt för dessa intervjuer att genomföras fysiskt, även om detta hade varit önskvärt. De digitala intervjuerna innebar en begränsning utifrån att det försvårade för författarna att observera kroppsspråk och viss mån även höra tonaliteten i de enstaka fall som uppkopplingen var dålig. Trots det anser författarna att de digitala intervjuerna i lika hög grad som de fysiska deltog till det huvudsakliga syftet, vilket var att besvara frågeställningarna.

Urvalet för studien var målstyrt och respondenterna valdes för att ge studien ett brett och nyanserat underlag. Inledningsvis var avsikten att samtliga respondenter skulle innefattas av Nya Kvadrat Kommersiells kunder, antingen som lokalsökande företag eller fastighetsägare. Tillvägagångssättet motiverades genom att de externa handledarnas redan etablerade kontakt med respondenterna skulle innebära en effektivare kontaktperiod. Då det visade sig att variationen mellan hyresgäster inte skiljde sig åt i den vidd som önskades, valde författarna att kontakta en hyresgäst utanför den befintliga kundkretsen. Det är möjligt att fallit ut annorlunda om beslutet inte tagits, då urvalet respondenter som för studien representerade hyresgästerna hade varit mer homogen. Vidare har de respondenter som utgörs av hyresgäster som valt att omlokalisera sin verksamhet de senaste två åren till en äldre kontorslokal gjort det efter att en omfattande renovering genomförts av lokalen och i vissa fall även fastigheten. Därmed bör resultat kring deras syn på äldre kontorslokaler tolkas med det i åtanke.

Ytterligare en aspekt att ta hänsyn till gällande urvalet respondenter är att två av respondenterna som representerade gruppen bransch-kunniga även utgjorde examensarbetets externa handledare. Det är inte möjligt att säga i vilken grad det kan ha påverkat studien, men det är av vikt för läsaren att ha i åtanke vid tolkande av resultat då de externa handledarna även varit delaktiga i framtagandet av studiens frågeställningar. Då de externa handledarna är verksamma som lokalförmedlare på Göteborgs kommersiella hyresmarknad togs beslutet att inkludera dessa i underlaget för respondenter, då de i sin roll som mellanhand mellan hyresgäst och fastighetsägare innehar en unik infallsvinkel för att besvara studiens frågeställningar.

4 Resultat

I följande avsnitt redogörs för de resultat som genererats av de semistrukturerade intervjuer som legat till grund för den kvalitativa studien. I syfte att på ett utförligt och välgrundat sätt besvara studiens två frågeställningar och erhålla ett helhetsperspektiv genomfördes intervjuerna med både bransch-kunniga och hyresgäster. Till grund för intervjuerna låg två olika intervjuunderlag, ett för de bransch-kunniga och ett för hyresgästerna. Då såväl frågorna som syftet skiljde sig åt mellan intervjuerna presenteras resultatet i två delar där den första presenterar de bransch-kunnigas syn på vakanta och svåruthyrda kontorslokaler, vilka lokaler det är, varför de är vakanta och vad som kan göras för att öka attraktiviteten kring dem. Den andra och efterföljande delen presenterar resultatet från de intervjuer som genomfördes med hyresgäster och utreder i stället hur beslutsprocessen såg ut vid omlokaliseringen, vad de sökte för typ av lokal och vilka faktorer som spelade roll vid valet.

I avsnittet presenteras endast de delar av intervjuerna som bedöms vara relevanta för studien. Vid analys av intervjuerna har fokus legat på att identifiera samband och skillnader i respondenternas svar, det är dessa som presenteras i avsnittet samt speciellt intressanta aspekter som lyftes fram genom respondenternas resonemang.

4.1 Branshperspektiv

De intervjuer som genomfördes med uthyrare, fastighetsförvaltare, lokalförmedlare och andra kunniga inom fastighetsbranschen, vidare i rapporten kallade *bransch-kunniga*, hade för avsikt att skapa förståelse för kontorshyresmarknaden samt vilka utmaningar branschen möter gällande den stigande vakansgraden. Vidare syftade intervjuerna till att utreda vilka kontorslokaler som av de bransch-kunniga ansågs utmanande att hitta hyresgäster till, samt vad de tror är de bakomliggande faktorerna till det. Respondenterna besvarade även frågor som hade för avsikt att utreda vilka egenskaper och tjänster som av dem ansågs attraktiva, samt frågor för att utreda de bransch-kunnigas upplevelse av vilka egenskaper och tjänster i kontorslokaler som deras hyresgäster efterfrågar. Genom att identifiera attraktiva faktorer i kontorslokaler, fastigheter och områden skapas möjligheten att urskilja *hur* och *om* dessa kan appliceras på det äldre och omoderna kontorsfastighetsbeståndet för att öka attraktiviteten.

4.1.1 Svåruthyrda kontorslokaler och varför

I syfte att öka förståelsen för obalansen på kontorshyresmarknaden var det av vikt att identifiera eventuella samband mellan de lokaler som av bransch-kunniga anses svårare att hyra ut och som ofta står vakanta. Detta gjordes även med avsikt att skapa möjligheten att jämföra resultaten med den kunskapsförberedande litteraturstudien som enhälligt pekade på att det är i de äldre kontorsfastigheterna som vakansgraden stiger.

Respondenterna fick inledningsvis frågor om vilka kontorsfastigheter de upplever svårast att hyra ut samt vad de tror att det beror på. Resultatet tyder på att de bransch-kunniga upplever att det är en större utmaning att hitta hyresgäster till det äldre och omoderna beståndet, än till det nyproducerade. Dock menar Henrik Franzén

att det inte främst är fastighetens byggnadsår som avgör hur attraktiv en fastighet är utan att det snarare är en fråga om hur väl fastigheten möter kundens behov.

”Nyproduktion eller äldre fastighet, det spelar ingen roll utan det handlar om attraktiviteten”.

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

Vidare är det enligt respondenterna sällan kontor byggda runt förra sekelskiftet som står vakanta idag, trots att dem är bland de äldsta fastigheterna på marknaden. En av anledningarna som lyfts fram är att kontorslokaler och kontorsfastigheter byggda kring förra sekelskiftet har en unik karaktär som anses attraktiv och som yngre lokaler saknar.

”Det finns äldre fastigheter som har något anrikt över sig, och då spelar fastighetens ålder ingen roll”.

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

”Det är sällan det är de gamla fastigheterna från sekelskiftet som står vakanta. [...] Sekelskifteskontor har alltid den där generösa takhöjden, stora fönster och härligt ljusinsläpp vilket attraherar många”.

– Christian Ulkner, Lokalförmedlare

”Vi ser en utflytt från de äldre husen till de nya [...]. De kontoren från cirka 80-talet har vi sett en lite större utmaning, för där kan du inte lika tydligt spela på den där karaktären som finns i ännu äldre fastigheter”.

– Robert Woodbridge, Affärsutvecklare

Fastighetens exteriöra attribut och utformning

Genom intervjuerna framkom att fastighetens exteriöra attribut och lokalernas utformning anses påverka hur attraktiv en kontorsfastighet uppfattas vara. Främst handlar det om vilken känsla fastigheten förmedlar och hur väl det stämmer överens med den bild företaget vill förmedla. Flera respondenter lyfter även fram bristande ljusinsläpp och enligt dem tråkiga fasader bidragande faktorer till känslan som fastigheten förmedlar.

”Det finns ingen flexibilitet i ytorna, det är bärande väggar som gör att du aldrig kan få ett genomgående ljusinsläpp. Där tror jag även någonstans att vi skulle definiera en gammal fastighet, alltså att den har sina begränsningar.”

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

”Du får inte den där ”wow”-upplevelsen när du kommer in i lokalen om den ligger centralt men på en bakgata, ytorna är inte så roliga och det inte finns någon utsikt.

– Emil Abrahamsson, Kommersiell uthyrare

“Många äldre fastigheters trapphus och hissar kan vara jättetråkiga och trötta. Första intrycket blir då sämre för att det är en tråkig fasad, det är ett tråkigt trapphus, det är mörkt, gammal belysning och det kanske doftar på ett speciellt sätt som det kan göra i gamla hus. Då är det kanske inte heller

jättespännande att sitta i den fastigheten, även om lokalen i sig är fin”.

– Christian Ulkner, Lokalförmedlare

”60-tals fastigheter är lite svårare då de ofta ser lite tråkiga ut på utsidan. Utsidan gör ju väldigt mycket, särskilt om du är ett företag som har besökande kunder och vill att det ska vara representativt”.

– Isabella Eerola, Lokalförmedlare

Under den kunskapsförberedande litteraturstudien framgick det av Lind och Lundström (2009) att utformningen av kontorslokaler genomgått stora förändringar de senaste decennierna. Från klassiska cellkontor där varje tjänsteman arbetar i ett eget rum, till helt- eller delvis öppna kontorslandskap med inslag av sociala ytor och digitala mötesrum. Flera respondenter uppger att de upplever att det är en utmaning att hitta hyresgäster till kontor med cellkontorsstruktur i befintligt skick. Dels för att endast ett fåtal företag har intresse av att sitta i den typen av lokaler, dels för att det är svårt att visualisera hur en sådan lokal kan anpassas efter kundens behov och önskemål då ett cellkontor upplevs mer ”slutet” vid första anblicken.

”Cellkontor är väl det svåraste eftersom då ser du ingenting [när man kommer in i lokalen]. Du ser inte fönster, du ser inget ljusinsläpp eller någonting.”

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

Genom intervjuerna bekräftas att cellkontor främst återfinns i det äldre fastighetsbeståndet.

”Sen är det ju hur man arbetade förr. Du satt oftast i cellkontor och nu har det *trendat* mycket mer med öppen planlösning”.

– Isabella Eerola, Lokalförmedlare

” [kännetecken för svåruthyrd lokal] Låg takhöjd, små fönster och dålig ventilation. Sen är det ju så att, är det en fastighet från mitten av 1900-talet finns det ofta mycket smårum.”

– Christian Ulkner, Lokalförmedlare

Genom intervjuerna framkommer även att äldre kontorsfastigheter saknar någon form av koncept och helhetstänk, vilket är vanligt förekommande i bottenplan av nyproducerade kontorsfastigheter. Utformningen av bottenplan i äldre kontorsfastigheter och nyproducerade skiljer sig alltså åt och främst handlar det om en utveckling de senaste åren kring vad en arbetsplats fyller för funktion och kontoret gått från arbetsplats till mötesplats.

“Det är sällan något kommersiellt i bottenplan, såsom restauranger och caféer. Man har sällan tänkt på helheten utan man har byggt en fastighet för att den ska vara en arbetsplats. Man har inte tänkt på hur det ska vara att leva och ha kontoret där, hur ens livsstil blir på kontoret. Vilket är aspekter man tänker på idag när man bygger kontorsfastigheter. [...] Kontra tidigare då man bara kom in i trapphuset och sen upp till kontorsplanet. Ja, det blir ingen mötesplats på det sättet.”

– Christian Ulkner, Lokalförmedlare

Bristfällig ventilation

En aspekt som lyftes fram som särskilt utmärkande bland de kontorslokaler som är mer utmanade att hitta hyresgäster till är att många av de ofta har bristfällig och ineffektiv ventilation. De lokalerna återfinns främst i det äldre beståndet då ventilationen i dessa lokaler utformats för ett färre antal personer än vad företag idag har behov för. Det gör att ventilationen är underdimensionerad för dagens verksamheter. Främst är det en kostnadsfråga som med de öppna kontorslandskapen innebär att man som företag vill få in så mycket personal som möjligt, på en så liten yta som möjligt.

”Tidigare satt du en person per 15 kvadratmeter, medan du idag är nere på en per 10 kvadratmeter. Det är väldigt mycket extra luft, temperatur och kyla som ska in i den äldre fastigheten och lokalerna för att du ska kunna möta marknaden och myndighetskraven.”

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

”Utmaningen är oftast att du inte får in riktigt lika många personer på de kvadratmetrarna med tanke på bristfällig ventilation [...] vilket gör att det blir dyrare per person då”.

– Christian Ulkner, Lokalförmedlare

”Företagen är kostnadsmedvetna och vill få in så mycket personal som möjligt på så liten yta som möjligt. Det är utmanande att göra det i äldre fastigheter där förutsättningarna inte är samma som i nyproduktion. Nu kan man lösa det, men det är ju oftast rätt dyrt.”

– Emil Abrahamsson, Kommersiell uthyrare

Henrik Franzén menar även på att det finns en utmaning med att installera ny och effektiv ventilation i en del av de äldre lokalerna då det har en negativ påverkan på takhöjden. Franzén menar att en äldre lokal inte kan mäta sig med nyproduktion, då takhöjden blir så pass mycket lägre med nya installationer.

Svårt att visualisera hur lokalen kan bli

Vidare ställdes frågan till respondenterna varför de tror att dessa lokaler i högre grad är svårare att hyra ut än andra. Genom intervjuerna framkommer det att det finns en utmaning i att hyra ut kontorslokaler i befintligt skick även om man kan erbjuda hyresgästen lokalanpassning, då det är svårt för kunden att visualisera hur lokalen kan bli efter inflyttning utifrån kundens behov.

”Det är svårt att sälja in en gammal sliten produkt, även fast du lovar att den kommer bli som ny. [...] Om man ska jämföra med att sälja en bil så är det som att försöka sälja en Opel Corsa från 1990 för en halv miljon kronor och lova att den kommer vara en Ferrari när du köper den.”

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

”Det är svårt för folk att föreställa sig hur det kan bli i en lokal.”

– Isabella Eerola, Lokalförmedlare

Då kostnader för lokalanpassningar och ombyggnationer ofta slås ut på hyran vill man som fastighetsägare inte påbörja en ombyggnation innan en hyresgäst finns med i bilden.

”Ofta är det skicket den står i. [...] Det blir en väldigt lång startsträcka och vår bransch är inte känd för att proaktivt bygga om en lokal för att hyra ut den, utan man vill ofta ha hyresgästen med sig från första skedet.”

– Henrik Franzen, Kommersiell förvaltare

Skillnaden i hyresnivån mellan äldre- och nyproducerade kontorslokaler

För att förstå varför äldre kontorslokaler väljs bort till förmån för nyproduktion, behövde även prisaspekten tas med i bilden. Av den anledningen ställdes under intervjuerna frågor kring hur hyresnivåerna skiljer sig mellan nyproducerade- och äldre kontorsfastigheter i någorlunda likvärdiga lägen. Respondenternas svar bekräftar tidigare kunskap att hyresnivåerna är lägre i en äldre fastighet än nyproduktion. Men då det oftast behöver göras ombyggnationer i äldre fastigheter för att möta kundens behov, kan en äldre kontorslokal komma upp i nästan samma priser som en nyproducerad.

”Den kan komma upp till nyproduktionspris beroende på vad som ska göras i lokalen, men den hamnar oftast kanske strax under. Så nyproduktion ligger fortfarande lite högre, men det är ju också för att man har mer avancerad teknik i fastigheterna, byggkostnader och så vidare som ska täckas in.”

– Isabella Eerola, Lokalförmedlare

”Generellt så ligger nyproduktionen något högre. [...] Men om det inte skiljer så mycket så har det också skett någon form av utveckling av den äldre fastigheten, inte bara inne i lokalen. Det kan vara alltifrån att man har skapat nya entrélösningar till att man tillfört, skapat eller byggt om gemensamsytor. Man kan ha adderat en takterrass, gjort en innegård eller kompletterat med någon service i huset. Det vill säga, man har tagit lite av de godbitarna som ofta innefattas i nyproduktion och försökt implementera det och förhoppningsvis lyckats då i en äldre fastighet.”

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

“Jag skulle ändå säga att hyresnivåerna skiljer sig mellan äldre och nyproduktion... Jag vet ungefär vad Platinan kostar och de andra nyproduktionsprojekten. Det skiljer sig, men där får du ju en helt annan produkt också.”

– Emil Abrahamsson, Kommersiell uthyrare

Robert Woodbridge jämför hyran mellan en 80-tals fastighet och en nyproducerad fastighet, i samma område.

”Det är klart, för en helt nyproducerad kommer man betala en liten premie, men det spannet kommer inte skilja jättemycket mellan åttiotals fastigheten och den nybyggda. [...] Då kanske man som kund väljer nyproduktionen i stället och där har vi en lite större utmaning.”

– Robert Woodbridge, Affärsutvecklare

Sammanfattningsvis

- Utformningen av lokalen och fastigheten är avgörande.
 - De lokaler som är mer utmanande att hitta hyresgäster till är oftast de som är svåra att visualisera hur de kan bli efter en lokalanpassning.
 - Nyproducerade kontorslokaler har en fördel när det kommer till efterfrågan på effektiva planlösningar.
 - Skillnaden i hyresnivå mellan nyproducerade- och äldre kontorslokaler är inte märkvärdigt stor efter att ombyggnation och lokalanpassningar gjorts i den äldre fastigheten vilken kan påverka att fler väljer nyproducerade kontorslokaler.
 - Kontorslokaler med bristfällig ventilation, oftast återfunna i det äldre beståndet, är mer svåruthyrda än andra.
 - Författarnas bedömning efter analys av resultat är att de fastigheter som kännetecknas av ovan oattraktiva egenskaper, ofta är uppförda under 60-, 70- och 80-talet.
-

4.1.2 Visualisering som ett verktyg för att sänka vakansgraden

Genom att få en inblick i hur fastighetsägare och lokalförmedlare i dagsläget arbetar med att hitta hyresgäster till de kontorslokaler de anser är svårare att hyra ut var syftet att identifiera vad som görs i branschen idag, för att senare kunna ge förslag på potentiella förbättringar och utvecklingsområden. En faktor som blev tydlig under intervjuerna och som bidrog till att en lokal ansågs svårare att hitta en hyresgäst till var de lokaler som krävde större ombyggnationer och som därmed medförde att det var svårt att visualisera hur lokalen kan bli efter lokalanpassning. Både lokalförmedlaren Isabella Eerola och förvaltaren Henrik Franzén lyfter fram att man kan använda sig av olika visualiseringsverktyg för att underlätta uthyrningen av äldre, omoderna och svåruthyrda kontor.

”Vi fixar renderingsbilder, filmar i lokalen, gör en 360-vy där man kan ”hoppa in” i lokalen för att man ska få en känsla för rummet. Vi vill helt enkelt underlätta för lokalsökande företag när de tittar på en annons för lokalen.”

– Isabella Eerola, Lokalförmedlare

” [om äldre fastigheter] Det är i alla fall en längre startsträcka, det kräver lite mer och där kan man använda visualiseringsverktyg och allt möjligt som kan vara till stor hjälp.”

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

Henrik Franzén menar att man på Castellum även försöker arbeta med en vakans innan det att lokalen har blivit vakant. En fördel med det menar Franzén är att man kan visa upp lokalen medan lokalen fortfarande är inredd och det pågår en verksamhet, vilket gör det enklare att visualisera hur lokalen kan bli. Däremot menar han att det beror på vilken typ av verksamhet som hyrt lokalen innan.

” [...] Sen finns det ju kommande vakanser där du kanske haft en hyresgäst som har suttit där i 20 år och som inte gjort någonting med lokalen. Då kanske

det inte är så representativt att visa den, utan då får vi i stället kanske ta fram ett visionsmaterial eller någonting som visar vad lokalen skulle kunna bli och vad den skulle kunna ge för känsla”.

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

För att minska risken för strukturell vakans kan det även handla om att identifiera anledningen till att en kontorslokal inte hyrs ut och efter det göra nödvändiga justeringar.

”[...] Har vi mycket visningar på en lokal men inte får till affären, då kan man *backtracka* och titta på vad som har varit orsaken till att företagen sagt nej. Då kan man göra ett proaktivt omtag på just den specifika ytan eller fastigheten.”

– Emil Abrahamsson, Kommersiell uthyrare

Henrik Franzén lyfter även fram en intressant aspekt gällande varför det är viktigt att inte ha för hög vakansgrad utöver den ekonomiska aspekten.

”Om man tar ett exempel; är du ute och letar efter ett ställe att äta på går du inte in och sätter dig på en tom restaurang när det finns en halvfull restaurang bredvid, utan då är det mer attraktivt. Samma sak här egentligen att sitter det inga hyresgäster i huset så vill kunden antingen betala väldigt lite för att sitta där eller så sätter den sig där det märks att det är attraktivt.”

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

Sammanfattningsvis

- Använda visualiseringsverktyg och visionsmaterial för att hjälpa kunden visualisera den framtida kontorslokalen.
 - Identifiera vilka faktorer som får lokalsökande hyresgäster att inte välja lokalen och därefter göra ett proaktivt omtag på lokalen och fastigheten.
-

4.1.3 Efterfrågade egenskaper i en kontorsfastighet

För att besvara frågeställningen kring hur man kan öka attraktiviteten för äldre och omoderna kontorsfastigheter ställdes frågor kring vilka egenskaper hos kontorslokaler och kontorsfastigheter som ofta efterfrågas bland hyresgäster. Genom det skapades möjligheten att utreda huruvida det är möjligt att applicera dessa egenskaper, funktioner och tjänster på de mer svåruthyrda och äldre kontorsfastigheterna. Samtliga respondenter lyfter fram att en flexibel planlösningen är viktigt och lägger stor vikt vid att lokalen behöver vara anpassad och möta verksamhetens behov. Nyproducerade fastigheter är generellt sett mer anpassningsbara och yteffektiva än äldre fastigheter, vilket medför en utmaning vid uthyrning av äldre kontorslokaler.

”Nybyggda fastigheter är oftast pelarbyggda vilket gör det enkelt att ändra om planlösningen i och med att du då endast har pelarna att utgå från. Men i gamla stenhus till exempel där ändrar du inte hur som helst. [...] Planlösning är ju oftast jätteviktig och där har nyproduktionen en hävstång.”

– Emil Abrahamsson, Kommersiell uthyrare

” [Gällande vad många kunder efterfrågar] Det är fortfarande ganska mycket öppen planlösning och där vill man gärna då ha ett antal rum för eller ett tyst rum om man bara vill arbeta fokuserat. [...] Sen beror det väldigt mycket på verksamhet. Vi har pratat med advokater och personer som jobbar med ekonomi, de sitter gärna i sina rum så de vill ju gärna ha cellkontor.”

– Isabella Eerola, Lokalförmedlare

“Nu är vi tillbaka till att man vill ha flera små rum för digitala möten. Men fortsatt har du ett stort kontor med massa små kontor så kostar det en hel del att anpassa den ytan. [...] Sen är det mycket mer öppna och sociala ytor, så att man vill åka in till kontoret och att det ska vara värt resan till kontoret.”

– Christian Ulkner, Lokalförmedlare

Kontorslokalens takhöjd och ett bra ljusinsläpp är båda faktorer som påverkar hyresgästernas val enligt respondenterna. Henrik Franzén lyfter utöver de två faktorerna fram att utsikt är något som ofta efterfrågas bland hans kunder. Kontorsfastigheter byggda vid förra sekelskiftet och nyproducerade kontorslokaler menar respondenterna erbjuder just högt i tak, men att de lokaler som inte har det inte upplevs lika attraktiva. Genom intervjuerna framkommer det att det generellt sett är de lokaler som är byggda mellan förra sekelskiftet och 2000-tal som varken har högt i tak eller stora fönster och som därmed inte anses lika attraktiva. Främst handlar det om ett mer praktiskt sätt att bygga fastigheter på under den tidsperioden.

“Med sekelskiftesfastigheter har du alltid den här generösa takhöjden, stora fönster, härligt ljusinsläpp och så vidare vilket attraherar många.”

– Christian Ulkner, Lokalförmedlare

”Högt i tak är ju också en sak som efterfrågas av många, även i nyproduktion där man ofta bygger 2,60 och över. [...] Man byggde ju en viss stil förr, fönstren är lite mindre än vad man bygger idag”.

– Isabella Eerola, Lokalförmedlare

Gemensamma ytor, tjänster och service

Många nyproducerade kontorsfastigheter erbjuder idag någon form av gemensamma ytor och tillhörande tjänster i form av exempelvis receptionsservice, restaurang i bottenplan eller gemensam konferensanläggning. Att kunna erbjuda hyresgäster det är en faktor som lyfts fram av samtliga respondenter som en efterfrågad och attraktiv faktor som äldre kontorsfastigheter i högre grad har en avsaknad av.

“Sen är det ju en del som tycker att en reception är viktigt när man kommer till ett företag och det är många som verkligen uttrycker det.”

– Christian Ulkner, Lokalförmedlare

“Vad har nyproduktion som inte de äldre fastigheterna har? Jo, det är till exempel att man har stor reception eller att man kan erbjuda kemtvätt och andra tjänster.”

– Emil Abrahamsson, Kommersiell uthyrare

Gällande konferensytor menar Henrik Franzén att om man som fastighetsägare kan erbjuda sina hyresgäster gemensamma sådana antingen i samma fastighet eller i närområdet har en fördel ur en uthyrningsaspekt, då egna konferensrum är en dyr kostnad.

”Många kontor har idag extremt stora ytor avsatta för konferenser och möten. Man kanske har ett rum där man ska kunna sitta 20 personer för ett styrelsemöte någon gång i månaden. Man betalar då maxhyra för en yta som endast används en liten del av tiden.”

–Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

Att nyproducerade kontorsfastigheter bland annat erbjuder ovan nämnda tjänster innebär enligt Christian Ulkner att kontoret blir mer än bara en arbetsplats. Till exempel kan det innebära ett socialt utbyte med övriga hyresgäster i fastigheten, vilket kan stimuleras genom att anordna nätverksträffar i de gemensamma ytorna.

“[gällande gemensamma ytor] Det är inte bara en kontorsbyggnad där du går in och åker upp till ditt våningsplan och sen går hem när du jobbat klart. Det här med nätverk tror jag mycket på, anordna fler nätverksträffar i huset för de som sitter där och hitta en gemenskap. Du blir ju mer långvarig i ett hus eller boende om du trivs med dina grannar och det är en ganska enkel sak att anordna som inte kostar jättemycket pengar.”

– Christian Ulkner, Nya Kvadrat Kommersiellt

Möjlighet att ta sig utomhus eller till en uteplats under arbetsdagen

Som en del av det ökade intresset för och den ökande trenden med gemensamhetsytor, lyfter flera av respondenterna fram tillgång till uteplats eller takterrass som en attraktiv egenskap för en kontorsfastighet och att intresset för just det ökat.

“Sen är det ju faktiskt många som vill ha någon form av uteplats, takterrass, balkong.”

– Isabella Eerola, Lokalförmedlare

“Jag hör fler och fler som vill ha takterrass. [...] Jag skulle säga att det är vanligare i fastigheter att ha gemensamma sådana, men önskemålet man hör är väl ofta så att man vill ha en egen.”

– Christian Ulkner, Lokalförmedlare

“Det är jättemånga som vill ha terrass nu för tiden [...] Det är ju få objekt som har det och det är svårt att få till det.”

– Emil Abrahamsson, Kommersiell uthyrare

Henrik Franzén nämner även han att takterrass är en attraktiv egenskap, men menar att det är svårt att skapa det i äldre lokaler om det inte redan finns.

”I bästa fall kan vi slänga upp en gemensam, kanske uppe på taken eller liknande, men det är svårt att tillföra och hitta en ekonomi för det”.

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

Robert Woodbridge lyfter även fram den psykologiska aspekten av tillgång till gemensamhetsytor som uteplats eller takterrass som viktig. Han menar att det skapas en bra känsla hos de anställda genom att möjliggöra för att på ett enkelt sätt ta sig utomhus under arbetsdagen. Han menar även att det är viktigt att värdesätta den aspekten, även om en uteplats eller terrass sällan används så mycket som man hoppas på.

” [...] Det viktiga är att det finns där och känslan det ger, för det skapar en trevlig miljö och en bra stad att vara i. Ibland stirrar man sig blind på den här effektiviteten och att det ska nyttjas maximalt, men ibland är det bara bra att det finns. ”

– Robert Woodbridge, Affärsutvecklare

Sammanfattningsvis

- Högt i tak och bra ljusinsläpp är attraktiva faktorer i en kontorslokal.
 - Genom att skapa möjlighet till att anpassa lokalens planlösning för att motsvara verksamhetens behov skapas attraktivitet.
 - En attraktiv entré med gemensamhetsytor, reception eller restaurang kan öka attraktiviteten för kontorslokalerna i fastigheten.
 - Genom att erbjuda gemensamma konferensutrymmen för hyresgästerna skapas attraktivitet då denne inte behöver betala hyra för kvadratmetrar som sällan används.
 - Möjlighet till att ta sig ut under arbetsdagen till en uteplats eller takterrass är en attraktiv egenskap.
-

4.1.4 Branschkunnigas syn på hur man kan öka attraktiviteten i en äldre kontorsfastighet

I syfte att besvara studiens frågeställning kring hur man kan öka attraktiviteten bland de äldre och svåruthyrda lokalerna ställdes frågan direkt till de branschkunniga. Detta då deras olika roller och erfarenheter inom ämnet ansågs ha möjlighet att bidra till ett nyanserat svar på frågan. Respondenterna återgav såväl sina tankar som exempel på hur man på deras respektive företag arbetat för att stärka attraktiviteten i deras respektive äldre kontorsbestånd. Även om flera av respondenterna lyfter fram att det ofta krävs större ombyggnationer för att skapa attraktivitet hos en äldre kontorslokal, är de samstämmiga om att det är bättre att göra någonting än ingenting alls. Henrik Franzén menar även att väldigt små medel kan göra väldigt stor skillnad.

Attraktiva entréer och gemensamhetsytor i bottenplan

För att öka attraktiviteten hos en kontorslokal menar flera av respondenterna att det handlar om att skapa en god känsla för besökare redan när man kliver in genom dörrarna till fastigheten. Genom intervjuerna framkom att många äldre kontorslokaler saknar välkomnande entréer och någon form av verksamhet eller gemensamhetsyta i bottenplan. För att konkurrera med de kontorsfastigheter som byggs i dag där levande bottenplan är vanligt förekommande, menar Henrik Franzén att man behöver ta produkten dit.

”Det visar på; det här huset har i alla fall tagit ett steg i tiden. Om du har den här anrika stilen, då jobbar man ju vidare på det. Men har du ett tråkigt trapphus, se till att göra det så roligt som möjligt med de medel som är möjliga.”

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

“[Gällande bottenplan] Belysning är något som man har igen på lång sikt. Ett bra tips är att få upp rätt antal lux, så att det är ljust och trevligt.”

– Christian Ulkner, Lokalförmedlare

Henrik Franzén menar vidare att det finns flera sätt att modernisera och öka attraktiviteten i ett bottenplan på en äldre kontorsfastighet med små medel.

”Färg är billigt och saknar begränsningar, även att sätta upp tavlor i trapphuset och belysning kring räcken kostar ingenting men ger en helt annan känsla, samma sak med växter [...]. En hiss som ser tråkig ut kan man idag sätta upp ribbpaneler och foliera i vilket mönster man vill. Golven är svårast då det ofta är rejäl platsgjuten sten som inte går att bila upp, men då kan man polera och djuprensa golvet och det blir ett lyft.”

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

Robert Woodbridge ger under sin intervju ett exempel på hur man på Platzer gjort för att öka attraktiviteten hos en äldre kontorslokal i sitt bestånd. Enligt honom handlade det främst om att sätta ett koncept för fastigheten och använda sig av ett helhetstänk, vilket han menar var en nyckelfaktor för att skapa attraktivitet kring fastigheten.

”Vi hade ändå någon form av grundtanke kring ungefär hur det skulle se ut och även då i trapphusen samt gemensamhetsytorna. Så där har vi en ganska tydlig arkitektonisk röd linje. Man känner ändå att det finns en tanke i det här huset. Det ser uppdaterat och fräscht ut.”

– Robert Woodbridge, Affärsutvecklare

Vidare menar Woodbridge att en stor del i att öka attraktiviteten för fastigheten handlade om att skapa ytor i bottenplan som kunde nyttjas av såväl hyresgäster som besökare. I bottenplan byggdes därför en reception och möteslandskap som samtliga hyresgäster nyttjar och en konferensanläggning för att minska antalet konferensrum i hyresgästernas lokaler. Dessutom gjorde man plats för en restaurang i bottenplan som är tillgänglig även för besökare och förbipasserande att besöka. Woodbridge menar vidare att det hade gått att hyra ut lokalerna i fastigheten även innan ombyggnationen då fastigheten är centralt belägen, men att det hade varit svårare då attraktiviteten hade varit lägre.

” [...] Jag tror definitivt att uthyrningsarbetet hade varit svårare då vi inte hade haft ett tydligt koncept och därmed inget tydligt att visa. Vad är det då egentligen vi säljer?”

– Robert Woodbridge, Affärsutvecklare

Fastighetsutvecklingens möjligheter och utmaningar

Robert Woodbridge som arbetar som Affärsutvecklare på Platzer berättar om hur de utvecklat kontoret de själva sitter i på Kämpegatan. Det är en äldre fastighet som är centralt belägen, men inte i något av de populäraste områdena i Göteborg. I det fall att det inte hade tagits ett nytt helhetsgrepp om fastigheten, med bland annat nya gemensamma ytor menar Woodbridge att lokalen varit svårare att hyra ut.

”Man har kunnat luta sig mot det att vi har ett schysst koncept. Vi har lite gemensamhetsytor i bottenplan, vi har ett bra cykelförråd och vi har omklädningsrum för hyresgästerna. [...] Där är jag helt övertygad om att vi hade haft det mycket tuffare att hyra ut om vi inte hade gjort de här åtgärderna.”

– Robert Woodbridge, Affärsutvecklare

Robert Woodbridge fortsätter ge konkreta exempel på hur man i fastigheten sett över fönster, takhöjd och utseende för att öka attraktiviteten. Faktorer som tidigare i studien identifierats som viktiga för attraktiviteten.

”Fönsterna är ju en av de delarna som vi jobbat med. Dem var ju mycket mindre från början, så det har vi uppdaterat och satt nya fönster i egentligen hela fasaden. [...] Takhöjden var en utmaning i fastigheten då det är ganska lågt i tak. Men där har vi lyckats jobba med smarta installationer, fått de så platta som möjligt samt lagt stråk med installationer i korridorsutrymmen i stället för på kontoren.”

–Robert Woodbridge, Affärsutvecklare

Isabella Eerola lyfter fram att nyproducerade kontorslokaler ofta har högt i tak och att det för tillfället är trendigt med synliga installationer, vilket medför att det är möjligt att tillföra extra takhöjd. Då högt i tak är en bekräftat attraktiv faktor skulle det kunna vara ett sätt att öka attraktiviteten vid en ombyggnation av en äldre kontorsfastighet.

”Just nu är det trendigt med synliga installationer just för att då får du takrymden. Det känns luftigt och öppet, den industriella stilen har ju varit väldigt trendig så att det gör ingenting om man ser lite ventilationsrör [...].”

– Isabella Eerola, Lokalförmedlare

Det är dock inte möjligt att göra vilka förändringsarbeten som helst för en fastighet eller lokal. Vilka ändringar man får göra på exempelvis fasaden har vissa begränsningar, då det styrs av kommunernas detaljplaner. Henrik Franzén berättar om hur han tror attraktiviteten i en fastighet hade kunnat öka om valet av fasad inte varit begränsat.

”De flesta fastigheter och fasader i city har ju någon form av märkning på sig. [Gällande Castellums kontor i Malmö] Det är egentligen en ful fasad, men den har en stämpel på sig som gör att ska vi byta så blir det en ny halvdassig, blekgul plåt. Vi kan inte göra om det till det man kanske skulle vilja göra, man har ju en viss begränsning där [...].”

– Henrik Franzén, Kommersiell förvaltare

Fastighetsutveckling som en effekt av områdesutveckling

Robert Woodbridge lyfter under sin intervju fram att man inte primärt arbetar med fastighetsutveckling på Platzer, utan snarare områdesutveckling. Genom att vara en stor aktör i flera områden runt om i Göteborg och ha flera fastigheter i kluster skapar det en möjlighet till att i huvudsak se till vad som skapar attraktivitet i ett område och att attraktiva kontorslokaler blir en effekt av det.

”Vi gör fastigheterna attraktiva, primärt genom att se på hur vi kan utveckla områdena att bli mer attraktiva och bli en stor aktör där.”

– Robert Woodbridge, Affärsutvecklare

Vidare menar Woodbridge att det handlar om att göra en tydlig profil för området och genom det sälja in området och rikta erbjudandet mot en viss typ av företag och verksamheter. Som exempel menar han att man i Gårda kan rikta erbjudandet till en viss typ av företag, medan man i de över hundra år gamla kontorslokalerna i Gamlestadens Fabriker riktar sig mot en annan typ av företag. I de gamla fastigheterna i Gamlestadens fabriker, kan man inte marknadsföra det som effektiva ytor, utan man får i stället rikta sig mot företag som vill *branda* sitt företag på ett visst sätt eller har en viss typ av verksamhet som passar för den huskaraktären.

Sammanfattningsvis

- Bättre att göra någon form av utveckling av fastigheten än ingen alls.
 - Ta ett helhetsgrepp om fastigheten och utveckla ett koncept där gemensamma ytor och tjänster i bottenplan är en del av det.
 - Det finns många olika sätt att med små medel öka attraktiviteten i fastigheter, där ibland belysning, växter och övriga förbättringar av ytskick.
 - Attraktiva områden är viktigt för en fastighets attraktivitet, fastighetsutveckling kan därmed ske som en effekt av en områdesutveckling.
-

4.2 Hyresgästperspektiv

För att besvara studiens frågeställningar på ett så utförligt och nyanserat sätt som studiens tidsbegränsade omfattning tillät var det nödvändigt att även hyresgästernas åsikter och upplevelser togs i beaktning. Detta främst då det enligt den kunskapsförberedande litteraturstudien är hyresgästernas preferenser och önskemål som påverkar efterfrågan av olika typer av kommersiella fastigheter. De respondenter vars intervjusvar ligger till grund för avsnittet bestod av hyresgäster som omlokaliserat sig de senaste två åren. De har samtliga haft olika omlokaliseringsprocesser, det vill säga att såväl vilken lokal de bytt från som den de valt att omlokalisera sin verksamhet till skiljer sig emellan.

4.2.1 Önskemål och krav hos lokalsökande vid omlokaliseringen

Respondenterna fick inledningsvis besvara frågan om varför de valt att omlokalisera sin verksamhet. Syftet med frågan var att identifiera faktorer i deras tidigare lokaler som inte uppfyllde deras behov, samt på vilket sätt den lokal dem valt att omlokalisera sig till gör det. Vidare var det även viktigt att identifiera beslutet bakom omlokaliseringen då det kan ha haft en inverkan på valet av ny kontorslokal och

därmed en betydande roll för studien. Gemensamt för samtliga hyresgäster är att verksamheterna valt att omlokalisera sig till följd av en förändrad personalstyrka som lett till att de antingen behövde mindre kontorsyta eller större.

Vidare ställdes frågan vad hyresgästen hade för krav och önskemål på sin nya kontorslokal, vilket var av vikt för studien då det skapade en möjlighet att identifiera speciellt attraktiva faktorer som spelade roll vid valet. Genom att identifiera dessa var syftet att i ett senare skede synliggöra dessa faktorer för att om möjligt besvara en av studiens två frågeställningar.

Flexibel planlösning för att möta verksamhetens behov

Gemensamt för respondenterna var att samtliga vid sökandet efter ny lokal haft krav på kontorslokalens planlösning, även om kraven på utformningen av den i sig skiljde sig mycket åt till följd av de olika verksamheternas inriktning. Genom intervjuerna identifieras ett behov av att som företag ha möjlighet till att påverka kontorslokalens planlösning för att matcha verksamhetens behov. Det kräver att fastigheten tillåter det byggnadsmässigt, det vill säga att de väggar utöver ytterväggarna i så liten grad som möjligt är bärande.

”Det viktigaste för oss har inte varit fastigheten i sig, utan det har varit möjligheterna och logistiken inne i lokalen [...]”

– Hyresgäst C

”Vi fick vara med och välja själva planlösningen i den här lokalen [nyproduktion]. Sen fanns det förstås vissa begränsningar utifrån vart vatten var draget och schakt, men resten har vi varit med och designat”.

- Hyresgäst D

”Det handlar om att ha en lokal som går att anpassa efter verksamheten. Vi behövde ha en ordentlig del där man kan ha mindre mötesrum, telefonrum men även bra sociala gemensamhetsytor där vi kan bjuda in kunder men även ha våra egna möten”.

- Hyresgäst D

Även för Hyresgäst E var lokalens flexibilitet en viktig faktor. Då de flyttade till nyproduktion fick de själva vara med och bestämma planlösningen från början, vilket resulterade i två olika toalettgrupper och pentry för att möjliggöra att stycka lokalen alternativt hyra ut en del av lokalen i ett fall då personalstyrkan skulle minska.

Flera av respondenterna lyfter fram vikten av att få påverka och anpassa lokalens utformning i samband med ett ökat behov av flera mindre mötesrum, som en effekt av den ökade mängden digitala möten. Då den snabba utvecklingen av digitalisering inom företag hänger kvar efter pandemin är utbudet av kontorslokaler som erbjuder det i befintligt skick mycket litet. Det ställer högre krav på fastigheten och på fastighetsägare att möta kundens behov genom större ombyggnationer.

”Det var mest specifikationer och önskemål kring själva lokalen, till exempel antalet mötesrum”.

–Hyresgäst A

”De lokaler vi sitter i nu är inte optimerade för vår verksamhet, då vi behöver ganska mycket små mötesrum”.

– Hyresgäst D

Hyresgäst B, en advokatbyrå, hade i stället som krav att samtliga anställda skulle få tillgång till egna kontor. Dels för att de hade det i sin tidigare kontorslokal, dels för att det var en nödvändighet för att verksamheten skulle kunna bedrivas. Hyresgästen menade att flera lokaler de var på visning på valdes bort till följd av detta då en del fastighetsägare inte var villiga eller hade möjlighet att göra den typen av lokalanpassning.

”Öppna kontorslandskap är det ju väldigt många som har idag. Det gick ju bort för oss och där försvann en del lokaler då fastighetsägarna ibland inte ville göra om det till kontorslokaler [cellkontor].”

– Hyresgäst B

Nämnvärt är att två av respondenterna hade väldigt specifika krav på lokalen. Exempelvis hade Hyresgäst C specifika krav på sin kontorslokal då företaget bestod av två olika verksamheter och som man önskade skulle få varsitt våningsplan men där det fanns en enkel åtkomst mellan de två planen. Hyresgäst E ville å sin sida gärna ha en lokal på markplan för att vara en del av det urbana livet, för att synas mer och att för att vara en destination mer än en adress.

Områdets betydelse för kontorslokalens attraktivitet

Utöver kontorslokalen och fastigheten i sig lyfter flera respondenter även fram området som en viktig aspekt vid valet. De aspekter som lyfts fram som särskilt viktiga är att området är trivsamt och att det upplevs som tryggt. Respondenterna menar att området är en särskilt viktig aspekt ur de anställdas perspektiv, för att kunna erbjuda en trivsam arbetsmiljö.

”Området var viktigt, nummer ett skulle jag säga. Vi såg det utifrån de anställdas perspektiv, det ska vara trivsamt att komma till sitt kontor. [...] Hur är känslan när man kliver utanför? Vill man gå en promenad eller känns det konstigt?”

– Hyresgäst A

”Vi hade egentligen en annan lokal först men bestämde oss för att ta dit personalen så att alla fick tycka till. Mycket åsikter kom men inte om lokalen utan om området. [Gällande lokalen som är belägen på Fjärde Långgatan] Många jobbar sent och framför allt de kvinnliga medarbetarna kände sig jätteobekväma med att gå till hållplatsen, så då fick vi tänka om”.

– Hyresgäst B

”Det fanns på något sätt från ägarsidan en vilja att lite grann börja om på nytt. Flytta över till andra sidan, vara närmare centrum och få en nystart för medarbetarna. [...]. Vi kände väl för att medarbetarna ska känna att de är med i *loopen*, så vill man vara i centrum. Så det är mest för medarbetarnas skull.”

– Hyresgäst E

Vidare lyfts de tjänster och omkringliggande verksamheterna som ett område erbjuder

fram som en aspekt som bidrog till områdets- och indirekt kontorslokalens attraktivitet. Hyresgäst B som nyligen omlokaliserat sin verksamhet från en lokal inom Vallgraven till Gårda menar att de fastigheter som byggts i området de senaste åren skapade ett mervärde för deras kontorslokal.

”Man har byggt ganska mycket här, *Jacy's* och *Citygate* bland annat. Nu sitter vi väldigt nära och kan enkelt gå dit och bestämma träff med någon.”

– Hyresgäst B

Goda kommunikationer

Under intervjuerna lyfter flera respondenter fram att goda kommunikationer i anslutning till kontorslokalen var viktigt både ur ett kundperspektiv och för de anställda. Bland annat handlar det om att kontorslokalen ligger i ett läge som det är lätt att ta sig till och från, men även att spårvagn, buss eller andra kollektivtrafiksmedel finns i närheten.

”Det var viktigt att inte sitta för långt bort [från centrala Göteborg]. Vi tittade på en lokal i Mölndal, men det kände att det blev väldigt *off*. Den här lokalen är ändå central men inte mitt i, man kan ta sig ganska enkelt till både stan och till avenyn”.

– Hyresgäst B

“Ett av de primära önskemålen, var verkligen att sitta på ett attraktivt läge dit det är lätt att ta sig. Järntorget är ju en knutpunkt så det är ju inte svårt att ta sig dit för kandidater, kunder eller om vi har besök från våra andra kontor.”

– Hyresgäst D

”Nära till kommunikation hade vi som en viktig parameter. Så nära Centralen som möjligt, utan att det var mitt i stan då. Vi ville inte sitta mitt i smeten.”

– Hyresgäst A

Även möjlighet att ta sig till kontoret med bil eller cykel lyftes fram en viktig aspekt när det kom till kommunikationer. Flera respondenter hade även parkeringsmöjligheter för bil och cykel som ett krav när de sökte kontorslokal, även om en respondent menade att de blev erbjudna parkeringsplatser men avböjde då de inte alls ansåg att det var viktigt.

”Garage i huset eller parkering hade vi som krav. Några cyklar ju så även ett lättillgängligt cykelrum eller så”.

– Hyresgäst B

” [...] Det var nästintill avgörande att det fanns utrymme för parkering”.

– Hyresgäst C

”Det finns några hygienfaktorer som måste finnas, bland annat bilparkering och cykelparkering. Även omklädningsrum då många cyklar till jobbet”.

– Hyresgäst A

Sammanfattningsvis

Viktigaste önskemålen hos hyresgästerna vid en omlokalisering:

- Flexibel planlösning som möjliggör för anpassning efter verksamhet.
 - Ett trivsamt område som upplevs som tryggt.
 - Goda kommunikationer med olika typer av transportmedel, samt tillgång till bil- och cykelparkering
-

4.2.2 Äldre kontorslokaler jämfört med nyproducerade

Det samtliga hyresgäster har gemensamt är att de valt mellan olika kontorslokaler innan de slutligen valde en och att det valet i nästan alla fall innefattade såväl äldre kontorslokaler som nyproducerade. Även om respondenternas åsikter och tankar kring nyproducerade- respektive äldre kontorslokaler skiljer sig något till följd av deras val kan det konstateras att det inte är fastighetens ålder som är avgörande vid valet utan att lokalen går att anpassa efter hyresgästens verksamhet.

”Vi hade lika gärna kunnat sitta i en av de nya byggnaderna i området, det hade inte spelat oss någon roll alls. [...] För oss har det mer handlat om känslan i lokalen [...]. Sen om teglet är 100 år gammalt eller om det är ett år det spelar inte någon större roll skulle jag säga.”

– Hyresgäst A

”Jag tror inte det hade varit helt otänkbart eftersom vi också har varit och kollat på äldre lokaler, jag tycker det är fint, anrikt och mysigt. [...] Det är bara att den [nyproducerade kontorslokalen] föll sig i smaken och vi körde på detta.”

– Hyresgäst D

”Nytt eller gammalt, det fanns överhuvudtaget inte på vår värderingslista. Det var en icke-faktor.”

– Hyresgäst E

”Jag hade ändå hellre valt den äldre fastigheten än den yngre, så att säga. [...] Jag tycker att det finns en charm, över det äldre. En värme och historia [...]”.

– Hyresgäst C

Hyresgäst D, som omlokaliserat sin verksamhet från en äldre kontorslokal till en nyproducerad berättar under intervjun att de kollade på både äldre och nyproducerade kontorslokaler och hittade en äldre som uppfyllde alla kriterier. I lokalen kunde man flytta in utan åtgärder, men tyvärr blev det inte något med den lokalen. Däremot lyfter respondenten fram att de gillade möjligheten till att sätta sin prägel på den nyproducerade lokalen från början, vilket de även valde till slut.

Två av respondenterna bekräftar även att de nyproducerade kontorsfastigheterna säljer in ett koncept, till skillnad från äldre kontorsfastigheter. Hyresgäst A berättar att de under omlokaliseringsprocessen tittade på en del nyproducerade kontorslokaler, bland annat *Kineum (Jacy'z)* i Gårda och nyproduktion vid Masthuggskajen.

” [...] De säljer ju mer ett koncept än vad man gör här. Här var det ju mer; det här är vad vi har, så har det alltid varit. Medan om man tittar på *Jacy'z* då har

du hela hotellverksamheten och ett levande kontor dygnet runt. Det finns personal och människor hela tiden, det är helt annan grej. Det är förmodligen mer nätverkande där också. Jag skulle nog säga att det säljer nog väldigt bra.”

– Hyresgäst A

Hyresgäst C bekräftar även denne att nyproduktion säljer ett annat koncept än äldre fastigheter, men lockas själv inte av det.

” [...] De säljer in en helhet idag och brukar paketera en helhetslösning, det är ju alltifrån att man har en reception där nere till att det finns en restaurang som ligger i angränsning. Men jag har inte gått i gång på det, jag tycker det kan bli lite fyrkantigt och lite stereotyp bara, man pratar om att det ska bli mer värme.”

– Hyresgäst C

Hyresgäst D, som valt att inom kort omlokalisera sig från en äldre kontorsfastighet till en nyproducerad lyfter fram att den nya lokalen troligen kommer att vara mer gynnsam för verksamheten än deras nuvarande äldre kontorslokal är. Hyresgästen menar att det är en fördel för deras verksamhet att det finns restauranger och konferenslokaler i fastigheten.

”Vi har flera kunder som sitter i huset och det är mer gynnsamt för verksamheten att flytta till ett större komplex egentligen. Vi har ju väldigt mycket kundevent och möten med kandidater vilket gör att vi oftast hyr konferenslokaler eller bokar in luncher på andra ställen. Vi vill gärna kunna plocka tillbaka det till oss själva så det var också en primär anledning till att vi kände att vi måste ha något bättre för verksamheten.”

– Hyresgäst D

Hyresgäst D lyfter även fram övriga tjänster som finns i och kring nyproduktionen såsom fik, gym och flertal lunchrestauranger som ett stort plus och något som skapade attraktivitet kring den kontorslokalen.

Hyresnivåns betydelse vid omlokaliseringen

Genom såväl den kunskapsföreberedande litteraturgenomgången som de inledande intervjuerna med bransch-kunniga framgår det att hyresnivåerna för nyproducerade kontorslokaler är något högre än för äldre kontorslokaler. Av den anledningen var det av intresse att undersöka huruvida hyresnivån hade inverkan på valet av kontorslokal och i så fall hur stor. Samtliga respondenter ansåg att hyresnivån var viktig vid valet av kontorslokal.

”Just då var det nog kanske inte lika viktigt som det är just nu, men det är klart det är viktigt. Prisnivån i vår nya lokal [en äldre lokal som renoverats] är ungefär samma som i nyproduktionen vi satt i innan, men den låg också lite längre från centrum”.

– Hyresgäst A

“Ja men det var den [hyresnivån]. Det var ju vissa saker som var viktiga, däribland hyresnivån men även att inte sitta för långt bort”.

– Hyresgäst B

”Generellt sett är det inga jättestora skillnader mellan nyproduktion och en äldre fastighet idag [gällande hyresnivåer], stundtals tror jag till och med att det var bättre förhållningsläge att välja en nyproduktion än en äldre fastighet med få vakanser.”

– Hyresgäst C

De två respondenter som valt att flytta sin verksamhet till en nyproduktion ansåg även dem att hyresnivån var viktig i valet.

”Den var såklart viktig. Vi ställde vissa av alternativen mot varandra och vissa var absolut för dyra. Till exempel om man ska gå in och göra om eller börja från *scratch*, så är det också en väldigt stor kostnad att bygga upp ett helt kontor med allt där till.”

– Hyresgäst D

”Priset är inte billigt, det är mycket dyrare än det vi hade innan. Vi räknade lite med att priset skulle åka upp eftersom vi flyttade över älven, men priset är ju viktigt såklart. Så att det var en kombination av läge, formbar lokal och pris.”

– Hyresgäst E

Sammanfattningsvis

- Fastighetens ålder har ingen betydelse, utan det är handlar endast om vilka egenskaper och kvaliteter lokalen och fastigheten erbjuder.
 - Hyresnivån var en viktig faktor vid valet av kontorslokal.
-

4.2.3 Övriga intressanta aspekter som framkom vid intervjuerna

Genom intervjuerna lyftes flera aspekter och faktorer fram av hyresgästerna som inte var direkt avgörande vid valet av kontorslokal, men som ändå ansågs ha en viss inverkan. Framför allt är detta intressant att lyfta fram i avsnittet då svaren anses bidra till att besvara frågan vilka faktorer som gör att en kontorslokal väljs eller väljs bort av lokalsökande.

“Det är klart att man kan lägga till massa saker, men då blir det nästan lite lyx. Till exempel finns det inget café precis i den här byggnaden, vilket vi hade i den förra. Det var rätt trevligt, folk gick ner och satte sig och tog möten där”.

– Hyresgäst A

“Vi har i princip allt här skulle jag säga. [...] Men någonting som vi saknar här är större utrymmen, för större konferenser och träffar. Det har vi inte här, men då har vi Scandic Platinan i närheten som erbjuder det”.

- Hyresgäst A

Betydelsens av fastighetens yttre vid omlokaliseringen

Huruvida utseendet på fasad och trapphus var av vikt vid omlokaliseringen visar intervjuerna att det inte var en parameter som hade stor betydelse för de respondenter som representerar hyresgästperspektivet. Hyresgäst A, som omlokaliserat sin verksamhet till en äldre men välrestaurerad byggnad, framför att det är själva lokalen

och området som är av vikt snarare än fastighetens exteriör. Hyresgäst B och Hyresgäst C ansåg inte heller dem att det var av stor vikt eller prioritet.

” [Angående att sitta i ett kontor med tråkigare fasad eller gemensamma ytor] Det hade vi definitivt kunnat göra, men det hade inte kunnat vara hur dåligt som helst. Vi har tittat på lokaler i Gamlestan vid gamla SKF huvudkvarteret, men där hade det nästan mer med omgivningen att göra än själva byggnaden. Hade den byggnaden legat här då hade vi nog satt oss i den tror jag, men omgivningen där kändes inte så trivsamt så det är nog mer omgivningen som avgör än byggnaden i sig skulle jag säga.”

– Hyresgäst A

”Det var inte det viktigaste faktiskt. Det är klart att det är viktigt, men man får ju prioritera och det fanns inte med i den här fastigheten. [...] Det kanske inte är den coolaste byggnaden om man säger så, nej.”

– Hyresgäst B

”Nej utseendet spelar ingen roll alls för oss. Det hade kunnat vara Göteborgs fulaste hus, det hade inte spelat någon roll.”

– Hyresgäst E

Fastighetens entré visade sig dock ha en viss påverkan på valet av kontorslokal. I ett fall valde Hyresgäst B bort en annars fin lokal på grund av en enligt respondenten bristfällig entré. Samma respondent menar på att en kontorsfastighets entré kan påverka upplevelsen av kontoret i sin helhet.

”[Gällande en lokal som valde bort] Det var en utav de sakerna som vi som tittade på lokalen kände ganska starkt för. När man kom in i entrén kändes det som en svale i ett bostadshus... Man kom in och det var väldigt kallt, ingen värme och jättetråkigt och inte välkomnande. Här [den lokal som valde] är det ändå en liten sittbänk och en tavla i entrén, det är trevligt och doftar gott när man kommer in.”

– Hyresgäst B

Önskemål om uteplats, balkong eller takterrass

Under de inledande intervjuerna med bransch-kunniga, samt genom den förberedande litteraturgenomgången framgick att de märkt en ökad efterfrågan på lokaler med takterrass. Därav ställdes frågan till respondenterna för att se ifall detta var något som hade haft eller skulle kunna ha en påverkan vid val av lokal. Några av respondenterna menade på att det likt andra tjänster och service som kan erbjudas är en attraktiv faktor, men ingen nödvändighet och därmed inget avgörande heller.

”Det var inget avgörande men det var ett plus och något vi gärna hade haft. Däremot finns det ju en innergård som vi tycker att man absolut skulle kunna fräscha upp och göra typ som en takterrass, fast det är en innergård för oss som sitter här. Om man går och köper lunch eller har med sig lunch, vill man kunna känna att; där kan vi gå ut och sätta oss. Det hade varit jättetrevligt!”

– Hyresgäst B

”Uteplatsen adderar värde absolut... Det var ju någonting som hamnade på pluslistan. Men det var ingenting som vi letade efter på något sätt, absolut inte.

[...] Det skapades en positiv feeling runt det här projektet.

– Hyresgäst E

”Innergård var något vi kände att vi var tvungna att ha, det hade vi på förra stället och det tror vi räcker gott och väl. Att ha balkong är inte nödvändigt, möjligheten finns tillräckligt nära till hands för att det ska vara tillgodosett tror jag. Sen hade vi haft en balkong, så är det klart att det varit ett plus i kanten.”

– Hyresgäst A

En av respondenterna menar dock på att det var ett krav vid sökandet efter ny kontorslokal att det fanns tillgång till en takterrass.

”Det finns en takterrass som är allas gemensamma yta och där vi kommer sitta på samma våning som terrassen, vilket gör det ännu mer lyxigt för oss [...]. Takterrass eller liknande var faktiskt ett kriterium. Vår regionchef ville helst ha det direkt ut från vår lokal, men det var ej möjligt”.

– Hyresgäst D

Möjligheter för nätverkande

Som tidigare fastställt präglas ofta nyproducerade kontorsfastigheter av gemensamma ytor, vilka möjliggör för nätverkande mellan olika hyresgäster i samma kontorsfastighet. Hyresgäst A ser detta som positivt och något som saknar i den äldre kontorslokal de omlokaliserat till. Hyresgäst D hade en önskan om att omlokalisera till en större kontext och komma närmare sina kunder, där några av dem sitter i huset. Detta skulle då möjliggöra enklare för möten, samt spontana träffar i lunchkön eller på takterrassen. Övriga hyresgästresponderer såg inte några större fördelar och var inte intresserade av detta i fastigheten.

”Någon gemenskap mellan bolagen som sitter här har vi inte känt på alls, men jag tycker att det är viktigt och bra. [...] Jag har suttit hos inkubatorer och liknande, då är det jättevärdefullt. Men så fort man kliver utanför det landskapet, då tappar man det lite grann här och då är det nästan bara hyresvärden som kan se till att det sker. Utbyten mellan bolag i sådana här komplex tycker jag är någonting man borde satsa mer på över lag. Det finns alltid något bolag som man har någonting gemensamt med.”

– Hyresgäst A

” Nej, jag skulle inte säga att vi saknar det [gemensamma ytor och mötesplatser] faktiskt. Vi hade inte det innan heller, utan vi har ju en egen reception här.”

– Hyresgäst B

Visualisering av äldre och vakanta lokaler för hyresgäster

Under intervjuerna med de bransch-kunniga framkom det att en av svårigheterna med uthyrning av äldre kontorslokaler är att det kan vara svårt för lokalsökande att visualisera hur lokalen kan se ut efter att lokalanpassningar gjorts. I och med att intervjuerna var av semistrukturerad karaktär gav det möjlighet att i två av de fem intervjuerna då det föll sig naturligt, ställa följdfrågor på temat. Både Hyregäst B och Hyregäst D ansåg att dom hade upplevt att det var svårt att visualisera möjligheterna för en äldre och tom kontorslokal.

”Vi var inne i grannlokalen och kollade för att få lite inspiration. Då kunde man ju se ”*okej men det kan bli jättebra ju*”, så fick man en känsla i alla fall”.
- Hyresgäst B

”Det är lättare att komma in i en möblerad lokal än i ett tomt skal på 363 kvadratmeter”.

- Hyresgäst D

Sammanfattningsvis

- Fastighetens exteriör är ingen betydande faktor för lokalsökande.
 - Tillgång till innergård, balkong eller takterrass var generellt sätt inte en avgörande faktor, men ett plus i kanten och som bidrog till attraktivitet.
 - Beroende på vilken typ av verksamhet så har vikten av nätverkande och att sitta i en fastighet med mycket gemenskapsytor olika stor betydelse.
-

5 Diskussion

I följande avsnitt diskuteras det resultat som genererats genom de semistrukturerade intervjuerna tillsammans med den kunskapsöversikt och bakgrund som legat till grund för studien. Avsnittet är indelat i två delar som motsvarar studiens två frågeställningar. Utifrån särskilt intressanta faktorer och aspekter som genom studien identifierats följer underrubriker där dessa diskuteras och nyanseras.

5.1 Varför väljs äldre kontorslokaler bort?

I Colliers rapport om Göteborgs kontorshyresmarknad från 2022 med namnet *The office is dead, long live the office* framhäver man att den stigande vakansgraden hos det äldre kontorsfastighetsbestånden i Göteborg är en följd av de senaste årens stora tillflöde av nyproducerade kontorsfastigheter. I rapporten menar man att det på Göteborgs marknad etableras allt fler kunskapsintensiva och tjänsteorienterade företag vilka ställer höga krav på sina kontorslokaler, inte minst för att locka talanger till företaget. Studien påvisar som komplement till tidigare rapporter och studier om Göteborgs kontorshyresmarknad att det inte är möjligt att dra slutsatsen att vakansgraden är högre i samtliga kontorslokaler som inte är nyproducerade. I stället handlar det om attribut och egenskaper som är vanligt förekommande i *ett visst segment* av det äldre kontorsfastighetsbeståndet. Det bestånd som utgörs av kontorslokaler med lågt i tak och bristfälligt ljusinsläpp framgår av studien som mest utmanande att hyra ut. Sett till det totala fastighetsbeståndet återfinns dessa attribut i äldre kontorslokaler - men inte de äldsta - då kontorsfastigheter byggda runt förra sekelskiftet generellt sett anses attraktiva av hyresgäster trots sin höga ålder. Dessa fastigheter karakteriseras likt majoriteten av de nyproducerade kontorslokalerna av högt i tak och bra ljusinsläpp. Dessutom erbjuder de ett koncept och en karaktär som flera företag och branscher önskar förknippas med. Fastigheter från 60-, 70- och 80-tal är funktionellt byggda och de attribut som av deltagarna i studien anses som mindre attraktiva återfinns i hög grad bland dessa. Vidare i avsnittet kommer begreppet ”äldre kontorslokaler” användas för att beskriva dessa kontorslokaler. Studien påvisar vidare att fastighetens ålder inte har någon påverkan på beslutsprocessen, utan att valet endast handlar om att lokalen och fastigheten i sin helhet behöver möta verksamhetens behov.

Studien grundas på totalt tio semistrukturerade intervjuer, varav fem med hyresgäster. I syfte att ge studien en bredd valdes verksamheter i den mån det var möjligt inom olika branscher. Då olika företag och branscher har olika behov är det svårt att dra några tillförlitliga samband och skillnader mellan dessa på grund av det begränsade antalet. Resultatet från dessa intervjuer har därmed vägts mot de respondenter som arbetar inom branschen och som har daglig kontakt med hyresgäster och lokalsökande. Deras erfarenheter kring vad som efterfrågas vid omlokalisering väger därmed tyngre och används tillsammans med de hyresgäster som intervjuats för att besvara frågeställningen kring varför äldre kontorslokaler väljs bort till förmån för nyproducerade.

5.1.1 Lokalens och fastighetens utformning samt egenskapers negativa inverkan

Studien påvisar att kontorslokalers utformning har stor påverkan vid val av kontorslokal och att det främst handlar om hur väl lokalen kan anpassas för och möta hyresgästens behov. I artikeln *Priorities in accommodating office user preferences: impact on office users decision to stay or go* (Remøy & van der Voordt, 2014) framgår att kontorslokaler med låg flexibilitet i planlösningen löper hög risk för strukturell vakans. I boken *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet* (2009) menar författarna Lind och Lundström att möjligheten till att anpassa äldre kontorslokaler är lägre då dess utformning inte är fullt så flexibel som nyproducerade. Med det menas att äldre kontorsfastigheter är utformade med fler bärande väggar, medan nyproducerade fastigheter ofta är byggda med pelar-balk struktur vilket skapar en annan flexibilitet i planlösningen. Det kan därmed antas att låg flexibilitet och möjlighet till anpassning av lokalens ytor är en bidragande faktor till att äldre kontorslokaler väljs bort när nyproducerade finns att tillgå.

Vikten av flexibilitet i en kontorslokal har blivit ännu större efter Covid-19 pandemin och det medföljande distansarbetet. När mängden anställda som arbetar på kontoret kan variera snabbt är det viktigt att ytan är enkel att anpassa genom möjlighet till ommöblering och rumsuppdelning, detta för att möta de anställdas behov för arbetsdagen. Då arbete på distans fortfarande är vanligt förekommande i många företag efterfrågar allt fler hyresgäster sociala ytor att möta kollegor på samt mindre mötesrum för digitala möten, något som äldre kontorslokaler sällan har i befintligt skick. Äldre kontorslokaler har på grund av de byggnadstekniska förutsättningarna fler begränsningar när det kommer till anpassning, såsom bärande väggar och installationer. I de fall det är möjligt att ändra dessa blir det ofta en kostsam historia för hyresgästen, vilket kan antas vara ytterligare en anledning till att detta alternativ väljs bort.

Genom studien påvisas takhöjd och ljusinsläpp vara två faktorer som i hög grad påverkar valet av kontorslokal. Av studien framgår att dessa återfinns i äldre kontorslokaler byggda mellan 60- och 80-talet. Att lokaler med låg takhöjd och bristande ljusinsläpp väljs bort till förmån för motsatsen är inte förvånande, men värt att nämnas är det kan antas vara en bidragande faktor till att kontorslokaler i äldre fastigheter väljs bort. De senaste årens trend med synliga installationer i kommersiella lokaler och den ökade takhöjd det medför är ett tydligt tecken på vikten av god takhöjd. Vidare visar studien på att de hyresgäster som intervjuats inte ansåg att kontorsfastighetens fasad eller ytor hade någon inverkan på valet av kontorslokal. I motsats till resultatet visar Remøy och van der Voordt (2014) i sin studie på att kontorsfastigheter med undermålig och mindre estetiskt tilltalande fasad, främst definierad av bristande underhåll, löper hög risk för strukturell vakans. Även de respondenter som arbetar inom bygg- och fastighetsbranschen menar på att det finns ett samband mellan fastighetens exteriöra uttryck och dess attraktivitet för localsökande och hyresgäster. Det är möjligt att fastighetens fasad påverkade valet för de hyresgäster som intervjuades för studien, men att det snarare påverkade vilken *känsla* fastigheten och lokalen förmedlade vilket i sin tur ha påverkat valet av kontorslokal.

Ventilationen i äldre kontorsfastigheter är ofta underdimensionerad sett till antalet personer som lokalsökande företag idag önskar få in per kvadratmeter. För att möta hyresgästens behov och de myndighetskrav som finns gällande god arbetsmiljö innebär en uppgradering av ventilationssystem stora kostnader för fastighetsägaren, vilket påverkar hyresnivån. Ventilationens betydelse är inget som hyresgästerna lyfte fram, men det är möjligt att en väl fungerade ventilation snarare är något man förväntar sig när man omlokaliserar sig och inte något som framkom under intervjuerna.

Remøy och van der Voordt (2014) lyfter fram att hållbarhet och låg energiförbrukning är faktorer som fått ökad betydelse för lokalsökande de senaste åren. I artikeln lyfter de även fram att nyproducerade kontorsfastigheter har krav på sig att uppnå vissa miljöcertifieringar och energiklassificeringar, krav som är svåra för äldre fastigheter att uppnå. Trenden att som företag arbeta för att verka mer hållbart är inte ny, därmed är det intresseväckande att ingen av de respondenter som medverkade i studien i egenskap av hyresgäst hade haft det som ett kriterium vid omlokaliseringen. De respondenter som är verksamma inom branschen menar dock att de sett ett något ökat intresse för hållbarhetscertifierade fastigheter, men att det sällan är ett krav från hyresgästens håll. Resultatet bör tolkas med det faktum i åtanke att endast två av de respondenter som omlokaliserat sin verksamhet de senaste två åren gjorde det till en miljöcertifierad fastighet. Det är möjligt att resultatet fallit ut annorlunda om urvalet respondenter hade sett annorlunda ut.

5.1.2 Skillnaden i hyresnivå mellan äldre fastigheter och nyproduktion

Hyresnivån påverkar enligt studien i hög grad beslutsprocessen för lokalsökande, även om studien påvisar att det inte är den viktigaste parametern. De hyresgäster som studien grundar sig på omlokaliserade sin verksamhet under högkonjunktur. Det är möjligt att resultatet hade fallit ut annorlunda om respondenterna hade omlokaliserat sig idag när den ekonomiska utsikten är osäkrare och att hyresnivån skulle ha haft en större inverkan.

Hyresnivån beror på flera faktorer, men det är först och främst hyresgästernas betalningsvilja som påverkar hur hög hyra per kvadratmeter man som fastighetsägare kan ta utan att det påverkar vakansgraden. Resultaten visar att hyresnivån är något högre i nyproduktion jämfört med äldre fastigheter i samma läge vilket förklaras genom att betalningsviljan för nyproduktion är hög. Lokalanpassningar av kontor i äldre fastigheter som medför att lokalens ytskikt går att likställa med en nyproducerad efter renovering gör att hyresnivån ökar. I många fall innebär det att hyresnivån stiger så pass mycket att den nästan är densamma som för det nyproducerade beståndet.

En tänkbar förklaring till att allt fler företag väljer att flytta sin verksamhet till nyproducerade kontorslokaler och därmed öka sina kostnader är att kontoret blivit en viktig del av företagets varumärke och för att vara en attraktiv arbetsgivare (Colliers, 2022). Ett bättre och mer attraktivt kontor, till en något högre kostnad skulle för företag kunna vara motiverat om man anser att det har möjlighet att bidra positivt till verksamheten. Vidare är det en möjlighet att företagen tycker att det är värt att betala denna mellanskillnad för att locka tillbaka personal till kontoret efter år av distansarbete. Respondenterna som representerar hyresgästerna lyfter samtliga fram

hyresnivån som en viktig faktor vid valet, men att de inte upplevde skillnaden så markant stor så att det var avgörande mellan att sitta i nyproduktion eller inte. Av studien framgår även att en del hyresgäster anser den extra kostnad som en nyproducerad kontorsfastighet innebär rimlig med tanke på de kringtjänster som erbjuds.

Det som framgår av studien som särskilt förvånansvärt är att skillnaden i hyresnivå inte skiljer sig *mer* mellan äldre- och nyproducerade kontorslokaler med tanke på den utvecklade teknik, de tjänster och det konceptuella uttryck som erbjuds i nyproduktion. Det är möjligt att utifrån studien anta att detta är ytterligare en anledning till att äldre kontorslokaler väljs bort när fler nyproducerade lokaler finns att tillgå. Resultatet bör dock tolkas med en viss försiktighet, då det endast är respondenternas uppfattning av hyresnivåerna som är presenterat. Ingen kvantitativ insamling av skillnader i hyresnivå har inhämtats i studien och inte heller har det varit möjligt att finna några tillförlitliga data kring dessa skillnader.

5.2 Hur kan attraktiviteten i äldre kontorslokaler öka?

Studien styrker tidigare rapporter som påvisar att det finns en obalans på Göteborgs kontorshyresmarknad, där det äldre beståndet har en högre vakansgrad än det nyproducerade beståndet vilket tyder på en hög efterfrågan på högkvalitativa kontorslokaler. Vidare visar studien på att det inte är fastighetens ålder som påverkar valet, utan vilka kvaliteter lokalen innehar. Olika företag och branscher delar inte bilden av den optimala kontorslokalen, därför är det viktigt att som fastighetsägare vara lyhörd för den lokalsökandes behov. Genom studien identifierades faktorer som påverkade beslutsprocessen för lokalsökande, detta i syfte att utreda vilka faktorer som generellt sett är påverkningsbara och som skapar möjligheter att stärka attraktiviteten hos en äldre kontorslokal.

5.2.1 Adderande av mötesplatser och förbättring av första intrycket

För att vara med och konkurrera om hyresgästerna gäller det att ta den produkt som nyproducerade kontorsfastigheter erbjuder och applicera på det äldre beståndet. Främst handlar det om att visa att fastigheten genomgått någon form av förändring som visar på att fastigheten är uppdaterad. Bland de kontorsfastigheter som tillkommit på Göteborgs hyresmarknad de senaste åren är det mer regel än undantag att dessa säljs in och marknadsförs med ett koncept och genomgående röd tråd. Det kan antas att det är en del i att möta hyresgästernas behov när kontoret övergår alltmer från en ren arbetsplats till mötesplats.

Ett levande bottenplan som mötesplats

När kontorets betydelse för företag förändrats, har även betydelsen av ett attraktivt bottenplan gjort det. Innebörden av ett attraktivt bottenplan kan definieras både av det estetiska uttrycket och av eventuella tjänster som erbjuds. Inom stadsutveckling har man sedan länge pratat om ”levande bottenplan” som en viktig faktor för att skapa attraktiva stadsmiljöer, ett begrepp som bör appliceras även på kommersiella fastigheter då det av studien framgår att det har en påverkan på hur attraktiviteten hos en kontorslokal upplevs. Studien påvisar att gemensamma ytor i bottenplan såsom reception, restauranger och konferensrum inte är något som är avgörande vid val av kontorslokal. Däremot är det faktorer som adderas som fördelar vid val av

kontorslokal och som därmed kan antas skapa attraktivitet i en äldre kontorsfastighet som sällan erbjuder det i dagsläget.

Genom att skapa ytor i bottenplan som erbjuder hyresgästerna tjänster och bekvämligheter i den egna fastigheten stärker det attraktiviteten för kontorslokalerna i den. Kan man exempelvis erbjuda sina hyresgäster ett gemensamt utrymme för större konferenser är det ett sätt att erbjuda sina hyresgäster lägre hyreskostnader då de undviker att betala hyra för kvadratmetrar som sällan används. Vidare möjliggör andra typer av gemensamhetsytor i bottenplan för nätverkande och spontana möten mellan de olika verksamheterna. En faktor som lyfts fram genom studien som en möjlig bidragande faktor till attraktivitet i en fastighet, även om det framgår att den inte är avgörande.

Första intrycket viktig för upplevelsen av fastigheten

Äldre kontorsfastigheter är ofta praktiskt byggda med enda syfte att agera arbetsplats för kontorsanställda, något som bland annat syns på hur bottenplan i äldre kontorsfastigheter är uppbyggda. Entréerna i dessa fastigheter är ofta små, trånga och endast konstruerade för att passera till hiss och trapphus för att ta sig till kontoret. Samtidigt så menar Remøy och van der Voordt (2014) att en rymlig och luftig entré minskar risken för strukturell vakans, vilket kan förklara varför äldre fastigheter löper högre risk för vakans än nyproducerade. Studien påvisar att de respondenter som i urvalet representerade nyligen lokalsökande hyresgäster uppgav att bottenplan av fastigheten inte var avgörande vid valet, men att det förhöjde upplevelsen av lokalen och var en positivt bidragande faktor. En respondent medgav dock att de valt bort en i övrigt attraktiv kontorslokal för att trapphuset var oattraktivt och skapade en sämre känsla för lokalen. Då övriga respondenter och tidigare studier påvisar det som en avgörande faktor för att skapa attraktivitet i kontorsfastigheter är det möjligt att dra slutsatsen att det är här en påverkan på risken för vakans och något som bör arbetas med. Det är bättre att göra något än inget alla menar flera respondenter. Genom att exempelvis addera nya färg på väggar, varm belysning och växter kan attraktivitet skapas med små medel.

Möjlighet till utomhusvistelse under arbetsdagen

Studien påvisar ett intresse för möjligheten att erbjuda sina anställda tillgång till en uteplats, terrass eller liknande under arbetsdagen. Faktorn som en del i en attraktiv kontorsfastighet bekräftas även i Colliers kontorsrapport (2022). En respondent lyfter under en intervju upp den psykologiska effekten och det välmående tillgång till utomhusluft på en arbetsplats har. Att tillföra en terrass eller balkong till en fastighet är inte möjligt i många fall då det kan komma att kräva ändringar i detaljplanen och dessutom innebära stora omkostnader. Men trots kostnaden bör man som fastighetsägare utreda möjligheten till detta då intresset för det hos lokalsökande är så pass stort. Är det inte möjligt bör man se över möjligheten till att implementera någon annan form av utomhusmöjlighet, så som uteplats eller innergård. Det handlar dock inte bara om möjligheten till att ta sig ut, utan att ytan välkomnar spontana möten och avslappning. En uteplats eller innergård utan några bänkar eller växtlighet anses inte öka attraktiviteten för en kontorsfastighet, då sannolikheten att denna kommer användas då inte är så stor.

5.2.2 Ökad visualisering och färdigställande av lokalen

Majoriteten av alla lokalförmedlingar medför någon form av lokalanpassning för att möta den nya hyresgästens behov. Kostnaden för lokalanpassningarna slår fastighetsägaren vanligtvis ut på hyresgästens hyra, vilket medför att fastighetsägaren sällan vill påbörja någon renovering av lokalen innan en ny hyresgäst har skrivit ett hyreskontrakt. En utmaning för lokalsökande som identifierats genom studien är att äldre kontorslokaler är svårare än nyproducerade att visualisera hur dessa kan se ut efter en lokalanpassning. Detta gäller framför allt när lokalen kräver större anpassningar, såsom utformning av en ny planlösning. Genom studien framkommer att cellkontor, en planlösningsstruktur vanligt förekommande i det äldre kontorsbeståndet, är utmärkande svårt att visualisera efter lokalanpassning då de många väggarna och långa korridorerna gör det svårt att skapa en känsla för lokalens storlek och ljusinsläpp. Utmaningen uppstår för fastighetsägare när man gentemot lokalsökande ska sälja in en lokal med en hyresnivå som motsvarar kostnaden för de anpassningar som krävs, men endast kunna visa upp en äldre och sliten produkt.

Det gäller alltså att som fastighetsägare med mål att förebygga strukturell vakans i en äldre kontorslokal på grund av ovan anledningar, stödja den lokalsökande när det kommer till visualisering. Ett enkelt sätt att göra det på är genom rendering, det vill säga skapande av en digital bild av hur lokalen kan se ut efter en lokalanpassning. Vill man vidare förmedla en känsla till lokalsökande finns tekniken att rendera en 360 graders bild på lokalen, där den potentiella hyresgästen kan ”gå runt” och bekanta sig med ytan. Olika former av visualiseringsverktyg är något som ofta används för att marknadsföra nyproducerade kontorslokaler innan de är färdigställda. Metoden har positiva effekter på vakansgraden vilket syns i det faktum att stora delar av det nyproducerade kontorsbeståndet i Göteborg har varit uthyrt innan det stått klart för inflyttning. Det är viktigt att som fastighetsägare inte backa för de tillkommande kostnader som rendering innebär, utan se till kostnaden i paritet till den kostnad som riskerar uppstå om lokalen står vakant.

För att minska risken för vakans kan det även vara klokt att arbeta med en vakans proaktivt, det vill säga innan det att den står vakant. Det kan man bland annat göra genom att visa upp en kontorslokal medan befintlig verksamhet fortfarande är pågående, vilket av studien framgår att det förenklar för lokalsökande att visualisera sin verksamhet i lokalen. Av studien framgår att Castellum i Malmö arbetat på det sättet de senaste åren vilket visat sig ha en positiv effekt. Metoden bygger dock på att man som fastighetsägare har en god relation till den befintliga hyresgästen – något som är viktigt oavsett. Vidare bör även möjligheten utredas att som fastighetsägare ta fram en standard för sitt kontorsfastighetsbestånd som samtliga vakanta lokaler renoveras till. Idag erbjuder flertalet fastighetsbolag på Göteborgs kontorshyresmarknad *nyckelfärdiga kontor*, vilket erbjuder hyresgästen ett färdigställt och inrett kontor. Genom att erbjuda hyresgästen en kontorslokal som inte kräver stora lokalanpassningar kan man dessutom erbjuda flexibla avtal och möjliggöra för snabb inflyttning. En ytterligare positiv aspekt av att erbjuda nyckelfärdiga kontor är att det minskade antalet lokalanpassningar innebär en positiv påverkan på fastighetsbranschens klimatpåverkan, vilket enligt Rodriguez et al. (2020) innebär 45 – 135 kg CO₂e/m².

5.2.3 Områdesutveckling

Genom studien framgår det tydligt att kontorets geografiska läge är viktigt vid val av kontorslokal, men att det i det fallet främst handlar om kontorslokalens tillgänglighet med kollektivtrafik och med bil. Faktorn är viktig men studien påvisar att det även finns andra faktorer som påverkar hur attraktivt ett område uppfattas, faktorer som man som fastighetsägare delvis har möjlighet att påverka. I en rapport med namnet *Framtidens kontor 2023* framtagen av Castellum (2023) menar man att de attraktivaste faktorerna för hyresgäster i ett område utöver tillgänglighet är närhet till handel, service och tjänster samt vackra omgivningar. Enligt studien visar sig även känslan av trygghet i ett område vara en viktig faktor då flera respondenter uppgav att de valt bort en kontorslokal då området inte upplevdes tillräckligt tryggt. Vikten av trygghet bekräftas även av Remøy och van der Voordt (2014) som menar att ett område som har olika typer av verksamheter såsom restauranger och affärer anses tryggare då det medför aktivitet i området under en stor del av dygnets alla timmar. Inom stadsplanering benämns den typen av områdesutveckling som *blandstad*.

Tjänster så som parkeringsmöjlighet för bil och cykel, lunchrestauranger och närliggande gym inte är faktorer som av studien framgår som avgörande vid valet av kontorslokal. Däremot framgår det att det är faktorer som skapar attraktivitet och som kan påverka lokalsökande positivt i beslutsprocessen. Som fastighetsägare är det omöjligt att erbjuda samtliga tjänster som hyresgästerna har ett behov av eller önskemål om. Genom studien identifieras i stället en intressant aspekt om att man genom skapande och utveckling av attraktiva området erhåller attraktiva kontorslokaler som en effekt av det.

Fastighetsbolaget Platzer arbetar med områdesutveckling där utvecklandet av attraktiva kontorslokaler blir en följd av arbetet. Det gör Platzer genom att koncentrera sitt fastighetsbestånd till ett fåtal områden där staden växer och där det finns stora utvecklingsmöjligheter. Genom att vara en stor aktör och ha många fastigheter i ett område skapas möjligheten till att erbjuda sina hyresgäster flera olika tjänster i området och därmed när anslutning till kontorslokalen som bidrar till attraktivitet i området såväl som lokalen. Då detta inte är en möjlighet för många fastighetsbolag borde ett samarbete mellan fastighetsägare inom samma område utredas och uppmuntras. Genom att gå ihop och samverka till att utveckla ett attraktivt område för företaget och deras anställda att verka i kan det av studien antas vara en bidragande faktor till att stärka attraktiviteten för samtliga kontorslokaler i området.

En vidare möjlig effekt av områdesutveckling är att det skapar en möjlighet till att skapa ett varumärke och en image för området, vilket gör det enklare att rikta sitt erbjudande mot en viss bransch eller typ av företag. Preferenserna vid val av kontorslokal är specifikt för varje företag och alla branscher efterfrågar inte samma typ av kontor eller ens samma geografiska läget (Remøy & van der Voordt, 2014). Därför bör fastighetsägare känna till vad marknaden och olika typer av hyresgäster efterfrågar för att kunna matcha sitt erbjudande till rätt hyresgäst.

6 Slutsats

I följande avsnitt redogörs för de slutsatser som går att dra utifrån studiens resultat samt den diskussion som förts gällande dessa i kombination med den tidigare inhämtade kunskapen från tidigare studier, analyser och rapporter.

Studien hade som syfte att besvara frågeställningarna *Varför väljs äldre kontorslokaler bort till förmån för nyproducerade?* och *Hur kan attraktivitet kring äldre kontorslokaler skapas?*. Den förstnämnda frågeställningen skapar förståelse kring vilka faktorer det är som påverkar lokalsökande vid val av kontorslokal och huruvida det finns ett samband till den ökade vakansgraden bland äldre kontorslokaler. Vidare leder frågeställningen fram till resonemang som skapar möjlighet till att besvara studiens andra frågeställning.

Av studien kan slutsatsen dras att kontorsfastighetens byggnadsår inte har någon påverkan på valet av kontorslokal vid omlokalisering, utan att det handlar om att lokalen och fastigheten i sin helhet behöver kunna möta verksamhetens behov. Äldre kontorsfastigheter väljs inte bort på grund av sin ålder utan att de saknar flera faktorer som idag anses nödvändiga för företag för att bedriva sin verksamhet i lokalen. Utöver det framgår även att nyproducerade kontorsfastigheter erbjuder kringtjänster och funktioner som äldre fastigheter inte gör, vilka inte är avgörande vid valet men som bidrar till en positiv känsla av kontorslokalen. Nedan följer därmed en slutsats kring hur man med hjälp av den nya förståelsen för och kunskapen kring hyresgästers behov kan öka attraktiviteten hos äldre kontorslokaler.

Bättre att göra något än inget alls

För att vara med och konkurrera med det nyproducerade kontorsfastighetsbeståndet gäller det att applicera de egenskaper, erbjudanden och funktioner som erbjuds i dessa på det äldre beståndet. Då fastigheters begränsningar byggnadstekniskt skiljer sig åt kan inte samtliga faktorer appliceras på alla fastigheter, utan det gäller att arbeta med det man har. Med små medel är det möjligt att skapa stora förändringar gällande känslan som fastigheten och lokalen förmedlar. Genom ny färg på väggarna i bottenplan och ett koncept som erbjuder kunden något utöver en kontorsplats visar man att fastigheten genomgått en förändring och är med i utvecklingen på marknaden.

Lyhördhet för kundens behov och kunskap om marknaden

Kontoret har blivit en viktig del av ett företags varumärke, vilket innebär att samtliga företag och branscher inte efterfrågar samma typer av lokaler eller ens finner samma områden attraktiva. Det gäller att känna till vilken marknad man verkar på och vilka kunder som har intresse av att sitta i området och i den typen av lokal. För att skapa attraktivitet handlar det om att vara lyhörd och ha kunskap kring vad lokalsökande efterfrågar, för att därefter anpassa erbjudandet. Genom att ta fram ett koncept kring sitt erbjudande att marknadsföra mot en kundgrupp vars identitet passar konceptet är sannolikheten stor för en lyckad och långsiktig affär.

Visualiseringshjälpmedel som verktyg

Avgörande när man säljer in en äldre kontorslokal är att man hjälper kunden att visualisera hur den kan se ut efter lokalanpassning. Det är svårt att sälja in en gammal produkt och endast påstå hur den kan bli utan att kunna visuellt visa det. Det kan man göra genom att ta hjälp av digitala hjälpmedel eller genom att visa en redan möblerad

lokal som det fortfarande pågår verksamhet i. Det är även ett alternativ att proaktivt renovera ytskikt eller färdigställa en kontorslokal för att möjliggöra för snabbare inflyttning. Det innebär ett visst risktagande som fastighetsägare att färdigställa en lokal utan en hyresgäst i åtanke, en risk värd att ta då många företag idag efterfrågar snabb inflyttning vilket i stället minskar risken för strukturell vakans.

7 Framtida studier

Under studien har det uppkommit flertalet intresseväckande frågeställningar som det inte fanns utrymme nog för att utreda för denna studie, men som rekommenderas för vidare studier på ämnet.

En av de slutsatser som kan dras av studien är att det är viktigt att känna till vilken marknad man som fastighetsägare verkar på och vilka företag och branscher som man bör rikta sitt erbjudande mot. Med grund i det hade det för vidare studier varit relevant att undersöka *Vilka möjligheter och utmaningar finns för kontorsfastigheter inom de olika delmarknaderna i Göteborg?*

Vidare hade det varit relevant att utreda *Den kulturhistoriska effekten av rivningar och större ombyggnationer av äldre kontorsfastigheter*. Studien påvisar att de äldsta byggnaderna som finns på kontorshyresmarknaden idag är några av de mest populära. Det är inte omöjligt att de kontorsfastigheter som idag anses som oattraktiva, i framtiden kommer vara eftertraktade till följd av deras kulturhistoriska värde.

Slutligen hade det varit intressant att utifrån de slutsatser och förslag kring fastighetsutveckling av äldre kontorslokaler som föreslås i studien genom en flerfallstudie utvärdera effekten på vakansgraden bland dessa.

8 Referenser

- Björk, A., & Hensley, P. (2012). *Vakanser i kontorsfastigheter*. Karlstad Business School. <http://kau.diva-portal.org/smash/get/diva2:529283/FULLTEXT01.pdf>
- Brouwer, A. E., Mariotti, I., & van Ommeren, J. N. (2004). The firm relocation decision: An empirical investigation [Article]. *Annals of Regional Science*, 38(2), 335-347. <https://doi.org/10.1007/s00168-004-0198-5>
- Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (B. Nilsson, Övers.; Vol. Tredje upplagan). Liber AB.
- Castellum. (2023). *Framtidens arbetsliv 2023*. <https://www.castellum.se/siteassets/dokument/hitta-ny-lokal/radgivning-och-trender/framtidens-arbetsliv/2023/framtidens-arbetsliv-2023.pdf>
- CityMark. (2022a, 2 november 2022). *Kontorsbyggandet minskar – men inte i Göteborg*. <https://citymark.today/kontorsbyggandet-minskar-men-inte-i-goteborg-308423/nyhet.html>
- CityMark. (2022b). *Obalans på Göteborgs kontorshyresmarknad*. <https://citymark.today/obalans-pa-goteborgs-kontorshyresmarknad-262613/nyhet.html>
- Colliers. (2022). *Kontorsrapport Göteborg 2022*. <https://www.colliers.com/sv-se/research/kontorsrapport-goteborg-2022>
- Dagens Nyheter. (2022, 2022-10-18). *Sju trender som formar morgondagens arbetsplatser*. *Dagens Nyheter*. <https://www.dn.se/ekonomi/sju-trender-som-formar-morgondagens-arbetsplatser/>
- Fastighetsnytt. (2022). *Ny rapport: Allt tuffare hållbarhetskrav på kontor efter pandemin*. Hämtad 2022-06-22 från <https://www.fastighetsnytt.se/fastighetsmarknad/kontor/ny-rapport-allt-tuffare-hallbarhetskrav-pa-kontor-efter-pandemin/>
- Fastighetsnytt. (2023). *Högsta kontorsvakanserna i Göteborg på 20 år: "Hyresgästernas marknad"*. Hämtad 2023-04-20 från <https://www.fastighetsnytt.se/fastighetsmarknad/kontor/hogsta-kontorsvakanserna-i-goteborg-pa-20-ar-hyresgasternas-marknad/>
- Greenhalgh, P. (2008). An examination of business occupier relocation decision making: Distinguishing small and large firm behaviour [Article]. *Journal of Property Research*, 25(2), 107-126. <https://doi.org/10.1080/09599910802605368>
- Göteborgs Stad. (u.å.). *Stadsområden och mellanområden*. <https://goteborg.se/wps/portal/start/kommun-och-politik/kommunfakta/stadsomraden-och-mellanomraden>
- K2Space. (2023). *Office design trends 2023*. <https://k2space.co.uk/knowledge/office-design-trends-2023/>
- Källfeldt, J., & Vesterlund, J. (2006). *Kontorsvakanser i Malmö city- en fallstudie* (Teknik och Samhälle: Fastighetsföretagande, Malmö Högskola). <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1481066/FULLTEXT01.pdf>
- Lind, H., & Lundström, S. (2009). *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet* (Vol. Första upplagan). SNS Förlag.
- Regeringskansliet. (2023, 2023-03-01). *Besvärligt läge i ekonomin*. <https://www.regeringen.se/artiklar/2023/03/besvarligt-lage-i-ekonomin/>
- Remøy, H., & van der Voordt, T. J. M. (2014). Priorities in accommodating office user preferences: Impact on office users decision to stay or go [Article].

- Journal of Corporate Real Estate*, 16(2), 140-154.
<https://doi.org/10.1108/JCRE-09-2013-0029>
- Riksbanken. (2022). *Finansiella stabilitetsrisker till följd av minskad efterfrågan på kontor*. <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ekonomiska-kommentarer/svenska/2022/finansiella-stabilitetsrisker-till-foljd-av-minskad-efterfragan-pa-kontor.pdf>
- Rodriguez, B. X., Huang, M., Lee, H. W., Simonen, K., & Ditto, J. (2020). Mechanical, electrical, plumbing and tenant improvements over the building lifetime: Estimating material quantities and embodied carbon for climate change mitigation *Energy and Buildings*, 226, Artikel 110324.
<https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2020.110324>
- Statista. (2022). Office real estate in the Nordics. Article did-81511-1. <https://www-statista-com.eu1.proxy.openathens.net/study/81511/office-real-estate-in-the-nordics/>
- Tillväxtanalys. (u.å). *Definition av kunskapsintensiva företag*.
<https://www.tillvaxtanalys.se/publikationer/wp/wp/2020-09-08-produktivitets-och-sysselsattningseffekter-fran-arbetskraftens-rorlighet.html>
- Tse, R. Y. C., & Webb, J. R. (2003). Models of office market dynamics [Article]. *Urban Studies*, 40(1), 71-89. <https://doi.org/10.1080/00420980220080171>
- Tuomala, E., Danivska, V., & Gustafsson, R. (2022). Is a new office a blessing in disguise? The strategic importance of relocation *Facilities*, 40(1-2), 118-130.
<https://doi.org/10.1108/f-02-2021-0014>

Bilaga 1

Intervjuunderlag ”branschkunniga”

Berätta om din roll på företaget och vad du gör i ditt arbete.

Tema 1: Vakanser

1. Hur ser processen kring förmedlingen av era vakanta lokaler ut *alternativt* hur går en lokalförmedling till?
2. Vad kännetecknar en svåruthyrd kontorslokal? Bortsett från lokalens läge.
3. Hur arbetar ni för att sänka vakansgraden av dessa i dagsläget?

Tema 2: Äldre kontorslokaler

4. Vad definierar du som en äldre kontorslokal?
5. Upplever du att dessa lokaler är svårare att hyra ut än andra?
6. Hur skiljer sig hyresnivåerna från nyproduktion och äldre bestånd, i samma läge?

Tema 3: Den attraktiva kontorslokalen

7. Vad ser du är generellt attraktiva egenskaper i en kontorslokal?
8. Ser du några speciella trender kring vad lokalsökande önskar?
9. Finns det något mer du tror skulle vara relevant för vårt arbete eller som du skulle vilja tillägga?

Bilaga 2

Intervjuunderlag hyresgäster

1. Vilken typ av lokal sitter ni i för tillfället?
2. Varför valde ni att omlokalisera er?
3. Hur såg den lokalsökande processen till?

Tema 1: Val av kontorslokal

4. Vad sökte ni för bekvämligheter i den nya lokalen?
5. Fanns det någon typ av lokal ni valde bort direkt?
6. Hur viktig var hyresnivån vid val av lokal?

Tema 2: Äldre kontorslokaler

7. Hur är eran syn på äldre kontorslokaler/äldre fastigheter?
8. Spelade fastighetens yttre utseende och de gemensamma utrymmena roll i ert val?

Tema 3: Den attraktiva kontorslokalen

9. Ser du några speciellt attraktiva tjänster eller bekvämligheter du önskar finns i eran kontorsfastighet?
10. Finns det något mer du tror skulle vara relevant för vårt arbete eller som du skulle vilja tillägga?