

ANALYSE – SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME

Corona ændrer markedet for kontorejendomme

Resumé

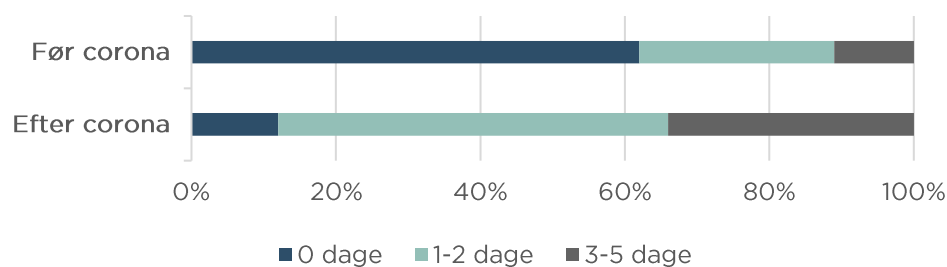
Corona-epidemien vil sandsynligvis få længerevarende konsekvenser for vores måde at tilrettelægge livet på en kontorarbejdsplads. Det viser EjendomDanmarks gennemgang af en række internationale analyser af og forskning i fremtidens kontorliv.

De samstemmende konklusioner er, at medarbejderne ønsker udvidede muligheder for at arbejde hjemmefra, og at dette også påvirker og forstærker flytte- og bosætningsmønstre. Ikke mindst i og omkring de større byer.

Det betyder ikke, at der skal bruges færre kvadratmeter kontor – men det betyder, at kontoret mange steder skal gentænkes. Kodeordet er større fleksibilitet, både hvad angår forholdet mellem kontor- og hjemmearbejde og selve kontorernes indretning og funktion. Og der er tale om ønsker, der deles af både arbejdsgivere og arbejdstagere.

Gennemgangen viser også, at mange eksperter mener, at udviklingen vil få konsekvenser både for drift og udviklingen af kontorejendomme og for selve investeringsmarkedet for den slags ejendomme.

Ønsker til hjemmearbejde før og efter coronakrisen



Kilde: Norsk Eiendom (2021): Det postpandemiske eiendomsmarked. Oslo: Norsk Eiendom.

Note: Tallene i figuren er en afrundet udgave af de norske tal. Der kan forekomme afvigelser.



Coronaepidemien har skabt en ny virkelighed for kontorarbejde

Da corona ramte og samfundet blev lukket ned, var det butiks-ejendomme, hoteller og kontorarbejdspladserne, der måtte af-finde sig med en ny virkelighed. Denne nye virkelighed for kontor-arbejdspladserne er imidlertid kommet for at blive – det er de samstemmende konklusioner på en række internationale undersø-gelser og en del forskning i konsekvenserne af coronanedluknin-gerne – senest en undersøgelse foretaget af EjendomDanmarks søsterorganisation i Norge, Norsk Eiendom.

De mange internationale og danske undersøgelser peger overord-net på især to tendenser, der kan få omvæltende konsekvenser for både drift, udvikling og investering i kontorejendomme: En øget brug af hjemmearbejde og forandrede flytte- og bolig-møn-stre.

Hjemmearbejde er kommet for at blive – men det er kontoret også

Det er ingen hemmelighed, at hjemmearbejdet i et eller andet om-fang er kommet for at blive. Undersøgelse på undersøgelse viser, at både medarbejdere og ledere ser en fremtid for sig, hvor hjem-mearbejdet er en naturlig og integreret del af arbejdspladsen liv i et eller andet omfang.

Allerede i 2020 – da coronakrisen stod på sit højeste – pegede en tysk undersøgelse på, at man på 42 pct. af de adspurgte arbejds-pladser allerede havde taget beslutning om at udvide mulighe-derne for hjemmearbejde,ⁱ og en undersøgelse fra det internatio-nale analysehus Gartner viste, at 90 pct. af de adspurgte virksom-heder ville tillade hjemmearbejde i højere grad end tidligere, og at ca. to tredjedele ville højne fleksibiliteten i arbejdstiderne.ⁱⁱ

Disse undersøgelser stammer fra lande, hvis erhvervs- og arbejds-kultur ikke nødvendigvis ligner den danske – men i en undersø-gelse fra Lederne fra maj 2021 pegede 3/4 af de adspurgte, at man forventer at øge mængden af hjemmearbejde,ⁱⁱⁱ og også i sta-ten oplever man samme behov og ønske.^{iv}

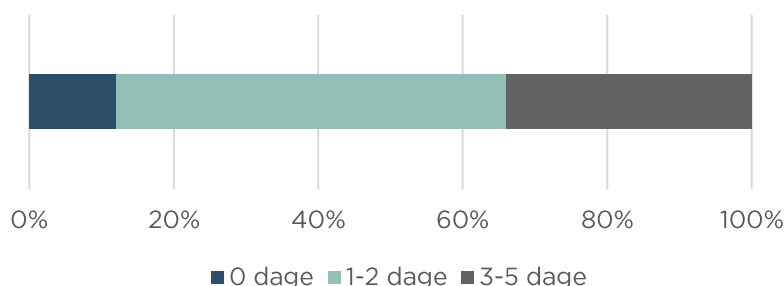
I nyeste undersøgelse fra Norge, der jo ligner Danmark en hel del, peger over halvdelen af de adspurgte mere præcist på, at de øn-sker at arbejde hjemme 1-2 dage om ugen.

**Forskningen og un-
dersøgelserne af co-
ronakrisens peger på
to konsekvenser for
kontorudlejning og -
investering: Øget
brug af hjemmear-
bejde og ændrede
flyttemønstre**

Corona ændrer markedet for kontorejendomme

August 2021

Side 3 af 7

**EJENDOM
DANMARK****Ønsker til fremtidens brug af hjemmearbejde efter corona**

Kun et fåtal ønsker ikke at arbejde hjemmefra i ét eller andet omfang

Kilde: Norsk Eiendom (2021): *Det postpandemiske eiendomsmarked*.

Oslo: Norsk Eiendom.

Note: Tallene i figuren er en afrundet udgave af de norske tal.

Den norske undersøgelse viser også, at der er betydelige forskelle mellem medarbejdergrupper, idet yngre og ældre medarbejdere ikke ønsker hjemmearbejde i så stort omfang. Dette hænger bl.a. sammen med, at ikke mindst de ældre medarbejdere ikke i særlig vidt omfang har oplevet hjemmearbejdet som befordrende for deres effektivitet – det viser den norske undersøgelse i al fald.

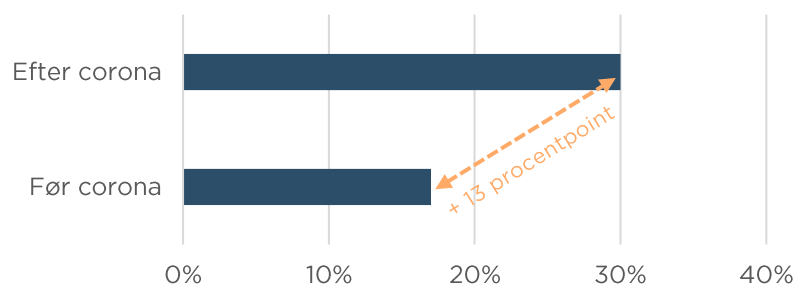
Yngre og ældre medarbejdere ønsker ikke hjemmearbejde i så stort et omfang som andre

De norske tal er parallelle til de resultater, som det svenske ejendomsselskab Castellum kom frem til i en lignende undersøgelse.^v Kontoret er derfor ikke dødt – men der er helt nye og forskelligartede ønsker til det.

En sådan udvikling påvirker virksomhedernes strategiske manøvrerum, viser forskningen,^{vi} og det vil selvsagt få stor betydning for driften og udviklingen af kontorejendomme. Dette afsløres også af den norske undersøgelse, hvor ønsket om kontorer med en eller anden grad af fleksible pladser pludselig fylder meget mere blandt ledere. Det er således ikke kun hjemmearbejde – og færre kvadratmetre – der er på spil; det er i lige så høj grad kontorets indretning.



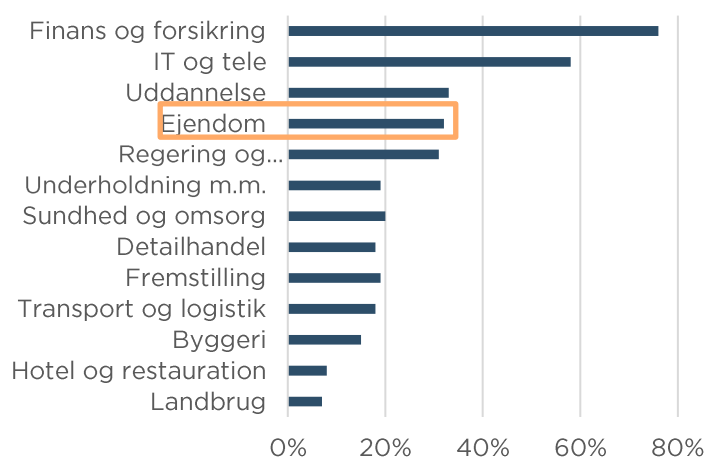
Andel ledere, der i et eller andet omfang ønsker fleksible pladser på kommende kontorer



Kilde: Norsk Eiendom (2021): *Det postpandemiske eiendomsmarked*. Oslo: Norsk Eiendom.

Og disse ønsker er ikke urealistiske. Rådgivnings- og analysefirmaet McKinsey har i et studium peget på, at 20-25 pct. af arbejdsstyrken i "advanced economies" kan arbejde hjemme 3-5 dage om ugen, uden at det påvirker effektiviteten. I samme studium peges knapt så overraskende også på, at det er i typiske "kontorjobs", at denne mulighed er størst – men også i ejendomsbranchen er der mange jobs, der kan udføres på afstand, er konklusionen.

Andel af arbejdstimerne, der potentielt kan udføres på afstand uden produktivitetstab (udvalgte brancher)



Stort potentiale for hjemmearbejde i mange brancher – også i ejendomsbranchen

Kilde: McKinsey & Co. (2021): *The postpandemic economy. The future of work after COVID-19*. McKinsey Global Institute, side 40.

Note: Figuren viser et udsnit af McKinseys oversigt. Visse brancher er således udeladt. Bemærk også, at der er tale om tal for USA.



De mange internationale undersøgelser og forskning viser således, at der vil ske ændringer i kontorlandskabet sammenlignet med i dag. Det skal kunne rumme en helt anden fleksibilitet og være et socialt rum i endnu højere grad end i dag. Det kræver investeringer i ejendommene, hvis brugernes ønsker og behov skal imødekommes. I den norske undersøgelse peger hele 26 pct. på et snarligt behov for ombygning i lyset af erfaringerne fra corona.

Ændrede bosætningsmønstre

Det er dog langt fra kun ændringer på selve arbejdspladsen, der ændrer rammerne for drift og udvikling af og investering i kontorejendomme.

Der er ingen tvivl om, at de større byer også i fremtiden vil vokse. Sådan ser det ud både globalt og i Danmark, og selvom coronakrisen midlertidigt påvirker denne udvikling, vil den næppe stoppe; f.eks. peger Verdensbanken i et nyt studie på, at 2/3 af klodens befolkning forventes at bo i storbyerne i 2050.^{vii}

Coronakrisen har dog – i Danmark – i hvert fald midlertidigt påvirket en række demografiske forskydninger, der bl.a. betyder, at flere børnefamilier rykker ud. Samlet set bliver København ikke mindre, men befolkningen ændrer sig.^{viii}

De, der flytter, flytter ikke langt væk – bare væk fra byen København; her spiller boligpriser naturligvis også en afgørende rolle.

Denne forstærkede udvikling betyder selvsagt ikke, at (kontor)arbejdspladser centralt i de større byer ikke vil være attraktive i fremtiden; det vil de i høj grad være. Men det betyder, at der fremover stilles nogle andre krav til kontorets indretning, omgivelser og logistiske forhold, når medarbejderne bor længere væk.

I lyset af corona ser mange et behov for snarlige ombygninger af kontorejendomme

Byerne vokser stadig, men befolkningen ændrer sig – og også det kan få betydning for kontorernes indretning, hvis flere medarbejdere bor lidt længere væk



Udviklingen kan forandre markedet for investeringer i kontorejendomme

Denne udvikling understreger, at kontorejendomme i fremtiden skal leve op til andre krav end tidligere; nærhed til arbejdspladsen betyder ganske enkelt mindre for større grupper af medarbejdere. Undersøgelsen fra Castellum pegede da også på, at de fleste, men stadig færre anser det som afgørende, at deres arbejdsplads ligger meget tæt på detailhandel og lignende. Til gengæld bliver det afgørende, at kontoret er attraktivt på andre parametre.

Det er således ikke kun i driften og udviklingen af kontorejendommene, at coronakrisen kan få stor betydning. Det kan også forandre selve investeringsmarkedet for kontorejendomme. Forskning fra Nederlandene har f.eks. peget på, at øget hjemmearbejde betyder, at "sale and lease back" af domiciler og kontorejendomme kan blive en mere interessant model for flere virksomheder end i dag.^{ix} Om det reelt viser sig at blive tilfældet, kan man dog endnu ikke sige noget entydigt om.

Også investeringsmarkedet for kontorejendomme kan blive påvirket af den øgede brug af hjemmearbejde, siger forskningen



Om denne analyse

I ejendomsbranchen skaber man de fysiske rammer, som er afgørende for danskernes trivsel og udvikling, og derfor har ejendomsbranchen et stort ansvar for liv og vækst i Danmark. Som ejendomsbranchens erhvervsorganisation tager vi i EjendomDanmark dette ansvar alvorligt og bidrager løbende med indsigt, analyse og viden om forhold, der er relevante for ejendomsbranchen og samfundet.

Det er tilladt at citere fra denne analyse med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Denne analyse er udarbejdet af seniortrådgiver, Ph.D. Morten Jarlbæk Pedersen.

Kontakt

Hvis du vil vide mere om denne analyse eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen på mjp@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.

ⁱ Hofmann, J., Piele, A. & Piele, C. (2020): *Arbeiten in der Coronapandemie – auf dem Weg zum New Normal. Studie des Fraunhofer IAO in Kooperation mit der deutschen Gesellschaft für Personalführung DGFP e.V.* Stuttgart: Fraunhofer – Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation.

ⁱⁱ Gartner (2020): *9 Tips for Managing Remote Employees*. Senest lokaliseret 24. august 2021 på: <https://www.gartner.com/smarterwithgartner/9-tips-for-managing-remote-employees/>.

ⁱⁱⁱ Lederne (2021): *Tre ud af fire arbejdspladser regner med at øge mængden af hjemmearbejde i fremtiden*. Senest lokaliseret 23. august 2021 på: <https://www.lederne.dk/presse-og-nyheder/analyser-og-undersogelser/arbejdsmarked-og-oekonomi/tre-ud-af-fire-arbejdspladser-regner-med-at-oegge-maengden-af-hjemmearbejde-i-fremtiden>.

^{iv} Bøgelund, E. (2021): *Staten forventer mere hjemmearbejde – også efter corona*. *DJØF-Bladet*. Senest lokaliseret 23. august 2021 på: <https://www.djoefbladet.dk/artikler/2021/5/staten-forventer-mere-hjemmearbejde-ogsaa--efter-corona.aspx>.

^v Castellum (2021): *Working life of the future – in the wake of a pandemic*. Göteborg: Castellum.

^{vi} Parker, L. (2020): *The COVID-19 office in transition: cost, efficiency and the social responsibility business case*. *Accounting, Auditing and Accountability Journal*, vol. 33/8, pp. 1943-1967

^{vii} Verdensbanken (2021): *Demographic trends and – urbanization*. Washington: Verdensbanken.

^{viii} Københavns Kommune (2021): *Status på København 2020*. København: Den tværgående analyseenhed

^{ix} Hou, H.C., Remøy, H., Jylhå, T. & Putte, H.V. (2021): *A study on office workplace modification during the COVID-19 pandemic in The Netherlands*. *Journal of Corporate Real Estate*, vol. 23/3, pp. 186-202