

Brug for færre kontorer i fremtiden

Der vil være et mindre behov for kontorer, men det er et mindre behov på et forholdsvis højt niveau.

Hans Vestergaard
Colliers International



Foto: Jan Dago

Generationsskifte på arbejdsmarkedet vil resultere i en faldende efterspørgsel på kontor- og industrilokaler i Europa over de næste 20 år.

LISA MERETE KRISTENSEN | lisa.kristensen@jp.dk

takt med at nye generationer rykker ind på arbejdspladserne, vil behovet for kontor- og industrilokaler ændre sig markant. Det viser en undersøgelse foretaget af den internationale erhvervs ejendomsmæglerkæde Colliers International.

Færre borgere i den arbejdsdygtige alder betyder, at efterspørgslen på kontor- og industrilokaler i Europa kan falde med 10 pct. over de næste 20 år. Tilsvarende forventer mæglerkæden, at efterspørgslen på kontorer vil falde yderligere 10 pct. over de næste 20 år frem til år 2050.

»Vores undersøgelse viser, at de demografiske ændringer, der sker i samfundet, også får indflydelse på det fremtidige behov for kontorer,« siger Hans Vestergaard, der er indehaver af den danske afdeling af Colliers International.

I løbet af bare de næste ti år vil mange af de såkaldte babyboomere, der er født mellem 1950 og 1969, træde tilbage. Samtidig vil de langt mindre generationer X og Y, der er født henholdsvis fra 1970 til 1989, tage over.

Små årgange vil betyde færre til at varetage blandt andet kontorjobs, og udviklingen vil i høj grad påvirke Europas økonomier.

»Demografien er meget afgørende, for den taler imod udvikling i Europa i almindelighed henover de kommende 15-30 år. Det er der ingen tvivl om med en betydelig aldring af befolkningen og dermed en anderledes efterspørgsel på byggeri i almindelighed,« siger cheføkonom i Nordea, Helge Pedersen.

Regionale forskelle

Udviklingen er dog langt fra ens overalt i vores verdensdel. Mens markederne i Vest- og Østeuropa rammes hårdt af de dalende befolkningstal, vil ejendomsmarkederne i Nordeuropa klare delvis frisag, viser rapporten fra Colliers.

»Tendensen i Danmark er meget lempelig. Der er kun et svagt faldende behov, og det skyldes, at Danmark har en forholdsvis stærk demografi med et forholdsvis stort børnefødselstal i forhold til andre lande i Europa,« siger indehaver Hans Vestergaard.

I Danmark vil befolkningens tilbagegang ifølge undersøgelsen således kun være på 1,5 pct. over de næste 20 år.

»Der vil være et mindre behov for kontorer, men det er et mindre behov på et forholdsvis højt niveau,« tilføjer Hans Vestergaard.

Han forventer, at der i fremtiden vil være god ef-

terspørgsel efter tidssvarende kontorlokaler i centrale områder i Danmark.

Torben Christensen, der er administrerende direktør for erhvervsorganisationen Ejendomme Danmark, er enig i, at ændringer i befolkningstilvæksten vil få betydning for ejendomsmarkedet. Dog bør der tages højde for flere parametre, når man forudsiger behovet for kontorer.

»Den befolkningsmæssige udvikling går selvfølgelig ind og påvirker behovet for kontorer og andre lejemål. Det er dog langt fra nogen entydig udvikling, for der er mange andre ting, der også påvirker. Det kan f.eks. være erhvervsstrukturens udvikling – f.eks. i hvilken udstrækning, der sker en udflagning af de manuelle opgaver til andre lande, og i hvilken udstrækning det betyder, at vi i højere grad skal have højtuddannede medarbejdere herhjemme, som alt andet lige vil fordrer efterspørgsel på kontorplads,« siger han.

På europæisk plan er der ligeledes flere faktorer i spil, påpeger cheføkonom Helge Pedersen.

»De fleste økonomier bevæger sig mod at blive serviceøkonomier, og alt andet lige vil det være med til at løfte efterspørgslen på kontorbyggeri, når der sker en omstilling fra landbrug til serviceindustri. Der er også en tendens til relokalisering til de større byer, der også kan spille ind,« siger han og nævner også finanskrisen som en yderst stærk faktor.

Den udlægning er man enig i hos Home Erhverv.

»Man kan selvfølgelig ud fra argumentation om demografien sige, at der bliver flere ældre og færre yngre i arbejde og mindre efterspørgsel på kontorer. Omvendt tror jeg, at man vil opleve, at befolkningstilvæksten til København vil ske af folk i den arbejdsduelige alder. Jeg tror ikke nødvendigvis, at man vil opleve mindre søgning på kontorer,« siger indehaver Michael Lind Olesen.

Fleksible kontorer

På et svært forudsigeligt ejendomsmarked er det vigtigt, at mæglere altid er på forkant med udviklingen, lyder anbefalingen fra Ejendomme Danmark. Man skal tilpasse sig ændringerne og det faldende behov.

»Fælles for Danmark og Europa er, at ejendomsselskaberne skal lægge stor vægt på hele tiden at sikre sig, at man har en god og solid udlejning, inden man begynder at bygge,« siger Torben Christensen.

»Vi anbefaler, at man bygger så fleksibelt, at man kan ændre sin bygning, hvis behovet ændrer sig. Det kan være, at man i stedet for kontorlandsskaber pludselig skal have enkeltmandskontorer igen, eller også skal man pludselig indrette til butik, showroom eller boligejendom. Ejendommene skal kunne mere på sigt,« siger Torben Christensen.

Ifølge Colliers International har en kontorbygning omtrent en levetid på 20 år, for der, på grund af nye behov hos virksomheder og deres medarbejdere, kan være brug for at ændre på den.



Små årgange vil betyde færre til at varetage blandt andet kontorjobs, og udviklingen vil i høj grad påvirke Europas økonomier.

Arkivfoto: Bo Svane

Nye generationer - nye rum

Og det er ikke kun musik, tøjsmag og normer, der kan havne i en generationskløft: også udformningen på erhvervsejendomme kommer i forandring, når de små årgange i fremtiden skal betrede kontorgulvene. Generation X og Y stiller nemlig andre krav til et godt arbejdsrum end deres forgængere: De vil have medbestemmelse, og de er opdraget til arbejdsformer, der kræver nye, tilpassede rum, påpeger Colliers i sin undersøgelse.

Tiden, hvor en virksomheds medarbejdere blev plantet i hver sit firkantede rum, er højst sandsynligt forbi, mener blandt andre direktør Hans Vestergaard fra Colliers.

»Alting tyder på, at det fremtidige behov vil være mere individualiseret, og at medarbejderne skal have opfyldt flere behov. Storrumskontorer, tror jeg, definitivt er kommet for at blive. Det kan godt være, at de bliver større, eller der kommer andre faciliteter uden om siddepladsen. Mødefaciliteter, caféområder og den slags ændrer sig, men den vidensudveksling og inspiration, der foregår i de her storkontorer, tror vi ikke vil blive afløst af små kontorer igen,« siger han.

Større medbestemmelse

De fleste undersøgelser viser, at de yngre generationer vil have mere medbestemmelse på arbejdspladsen, fortæller Jens Christian Nielsen, der er programleder, forskningsleder og lektor på Center for Ungdomsforskning ved Aarhus Universitet.

»Forskellen mellem generationerne ligger i høj grad i, at de unge er vokset op med et uddannelsessystem, der, med en undtagelse af de sidste par år, har været indrettet på, at man arbejder i grupper. Det opfatter de unge som en naturlig del af at gå til en opgave,« forklarer Jens Christian Nielsen.

»Hvis man er vokset op for et par generationer siden, er man vokset op med et arbejdsmarked, hvor det måske var mere naturligt, at man, efterhånden som man steg i graderne, kunne få et større kontor,« siger han.

Ifølge Colliers' undersøgelse vil babyboomerne andel af arbejdsmarkedet være halveret i år 2020, og de yngre generationer vil næsten helt have overtaget kontorerne i år 2030. ■

Dansk firma vinder international pris for ergonomisk mus

Verdensnyhed - OysterMouse fra TestLab - System

- TestLab OysterMouse byder på 10 forskellige håndstillinger, da musen kan åbnes til vertikal håndstilling.
- TestLab OysterMouse kan benyttes i venstre- og højrehånd, da musens funktioner kan spejlvendes.
- Perfekt pasform i begge hænder, genvejstaster med bl.a. "kopier og sæt ind" funktion.

Det patenteret og unikke design er skabt gennem erfaringer med kontorergonomi siden 1994. "De ti forskellige håndstillinger i én og samme mus gør TestLab OysterMouse til en fantastisk nyskabelse og en gave til folk, der har problemer med musearm". Udtaler Pernille Andersen fra Ergomentor.

PRØV DEN GRATIS I 8 DAGE*

www.TESTLAB.dk

Specialist i ergonomi foran skærmen
TestLab - System A/S
 Metalvej 7, 4000 Roskilde - Tlf.: 4674 0505

*Gælder kun for virksomheder og offentlige instanser.