



Framtidens kontor –
om medarbetarna själva får välja



CASTELLUM

UNDERSÖKNINGEN I KORTHET - INNEHÅLL

Kontorets roll i framtidens flexibla arbetsliv

SIDAN 4-7

Mycket pekar på att de flesta vill fortsätta att jobba på kontor även i framtiden. Däremot kännetecknas framtidens arbetsliv av en ökad efterfrågan på flexibla lösningar. Den främsta anledningen är att underlätta i människors livspussel.

En innovativ hybridlösning för alla

SIDAN 8

Det råder delade meningar i synen på hur den fysiska utformningen av framtidens kontor ska se ut. Tydligast är skillnaden mellan åldersgrupper. Ett alternativ är en hybridlösning som kan möta alla kontorsanställdas önskemål.

Lärande och hälsa styr tjänsteutbudet på framtidens kontor

SIDAN 9

Allt fler letar efter kontor med innovativa lösningar, som kan främja både lärande och hälsa. I denna mix är tjänsteutbud en faktor som allt oftare efterfrågas. Coworking-kontor och WELL-certifiering är två vägar framåt.

Intervju

Hjärnforskaren Katarina Gospic om människans olika sidor

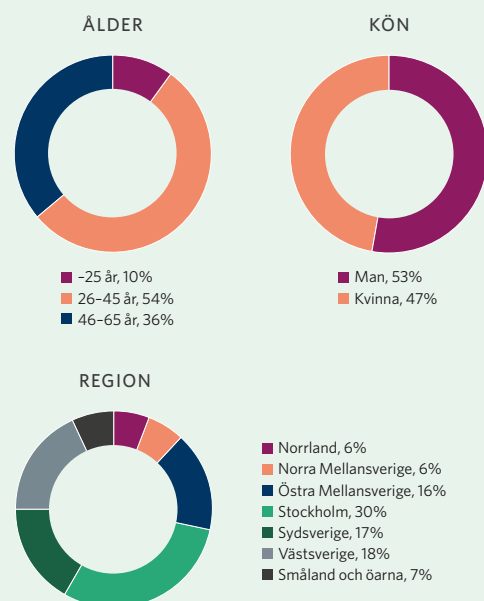
SIDAN 10-11

Katarinas nya bok "Digital Tsunami" handlar om det vi just nu upplever. I denna intervju berättar hon mer om varför arbetsplatser måste låta grottmänniskan möta tekniken och hur kontor gör detta på bästa sätt.

OM UNDERSÖKNINGEN

Undersökningen har genomförts av Axiom Insight på uppdrag av Castellum. Syftet med undersökningen är att undersöka hur svenska folket ser på framtidens kontor. Frågorna är ställda till yrkesverksamma kontorsanställda i åldern 18-65 år.

- Statistik och insikter i denna rapport är baserade på resultatet från en opinionsundersökning som beställdes av Castellum AB.
- Undersökningen hade 1 007 respondenter och genomfördes i oktober 2020.
- För att säkerställa att respondenterna arbetar på kontor, ställdes det som en screeningfråga.





Framtidens kontor

Just nu är det många som siar om framtiden. Ökat distansarbete innebär accelererad digital utveckling, men även ökad social distans. Vår undersökning visar att en majoritet av de tillfrågade gärna vill jobba på kontor, även i framtiden. Samtidigt som det är tydligt att kollegor saknar varandra under distansarbete så råder det delade meningar om hur det sociala samspelet på en arbetsplats ska organiseras, vilket i sin tur ger upphov till frågor om hur framtidens kontor bör utformas. Men en sak är säker, framtidens kontor är en plats som sätter människan i centrum.

Kontorets roll i framtidens flexibla arbetsliv

Aldrig tidigare har vi sett en så snabb förändring när det gäller hur och var människor arbetar som under pandemiåret 2020. Närmare 75% av kontorsanställda runt om i Sverige uppger att de nu distansarbetar i högre utsträckning än tidigare. Många menar att detta kommer att leda till permanenta förändringar när det gäller hur svenska kontor utformas. Mycket pekar på att de flesta vill fortsätta att jobba på kontor även i framtiden. Däremot kännetecknas framtidens arbetsliv av en ökad efterfrågan på flexibla lösningar.

I vår undersökning fick kontorsanställda frågan om de i någon mån vill arbeta på kontor i framtiden när allt så småningom återgår till det normala. En majoritet av de tillfrågade menar att de vill jobba på kontor även fortsättningsvis.

Ökad digital närhet och social distans

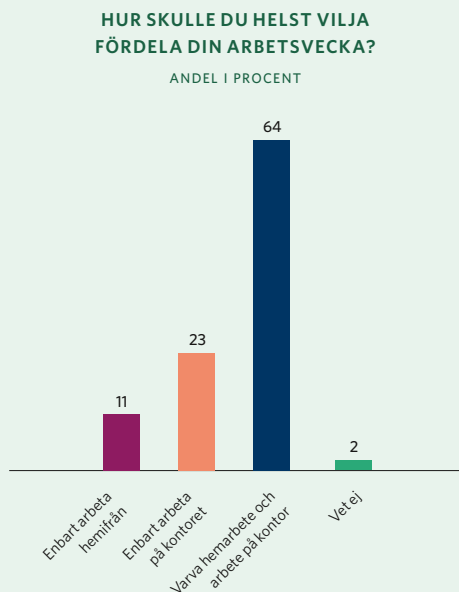
Innan pandemin gjorde intåg rådde en mer traditionell syn på arbete – med den allmänna uppfattningen att arbetsuppgifter skulle utföras på kontoret. Som en tvär kontrast till denna mer traditionella syn på arbete tvingades en stor del av svenska arbetsplatser att ställa om till distansarbete på kort tid.

Omställningen har fört med sig både möjligheter och utmaningar. Användningen av digitala tjänster för att hålla möten, webinarier och konferenser har ökat i lavinartad takt. För många arbetsplatser har denna omställning fungerat bra. De i snabb takt ökande teknologiska framstegen har däremot inte gjort att kontorsanställda helt vill ställa om till distansarbete – tvärtom. Vår undersökning visar att hela 87% av kontorsanställda helt eller delvis vill arbeta på kontor även i framtiden (graf 1). Den främsta anledningen till detta är att människor saknar social interaktion.

Flexibelt arbetsliv – att kombinera privatliv med arbete

Den främsta anledningen till att människor vill arbeta på kontor även i framtiden är behovet av social interaktion med kollegor (graf 2). Kontorets sociala betydelse syns tydligt i andra högt värderade aspekter – över 30% uppger att miljöombyte och bättre förutsättningar för möten är några av de främsta fördelarna med kontorsarbete. Nästan hälften av de tillfrågade framhåller även kontorets praktiska aspekter, där tillgång till resurser såsom datorskärm, skrivare och snabbt internet anses vara särskilt viktiga.

Vår undersökning visar att det som anses vara de negativa aspekterna av kontorsarbete är kopplat till människors livspussel. De tillfrågade beskrev pendling, tidiga morgnar och lite tid över till annat som de mest negativa faktorerna (graf 3).



Graf 1



87%

AV KONTORSANSTÄLLDA VILL HELT ELLER DELVIS ARBETA PÅ KONTOR ÄVEN I FRAMTIDEN

Resultatet av en undersökning som publicerades av TCO i september 2020 visar att 70% av tjänstemän har trivts bra med distansarbetet under coronapandemin och att 45% uppger att man har kunnat anpassa sina tider mer flexibelt. Livspusslets betydelse för människors önskan om ökad flexibilitet syns även i en studie från SCB. Den visar att kvinnor generellt fortfarande tar större ansvar för familj och barn än män, vilket kan leda till att arbetslivet blir än stressigare för dem. I vår studie uppger kvinnor i högre grad en önskan att varva distansarbete med arbete på kontor jämfört med män (graf 4). Skillnaden är ännu tydligare mellan åldersgrupper. Personer mellan 26 och 64 år, ett åldersspann som generellt kännetecknas av familjeliv, vill i högre grad kunna varva distansarbete med kontorsarbete jämfört med personer under 25 år (graf 5).

Det är tydligt att många upplever att vardagens praktiska aspekter förenklas av möjligheten att på ett mer flexibelt sätt kunna bestämma över sin arbetstid tillsammans med sin arbetsgivare. Denna önskan om ökad flexibilitet i arbetslivet kan ses som ett uttryck för människors behov av att kunna kombinera sina olika roller på ett hållbart sätt. Man vill ha möjlighet att ha ett välbalanserat privat- och arbetsliv och inte riskera att slita ut sig, för att kunna vara en bra kollega och göra ett bra jobb. Med ökad flexibilitet och medbestämmande kan båda rollerna samexistera.

”En majoritet av de tillfrågade menar att de vill jobba på kontor även fortsättningsvis”

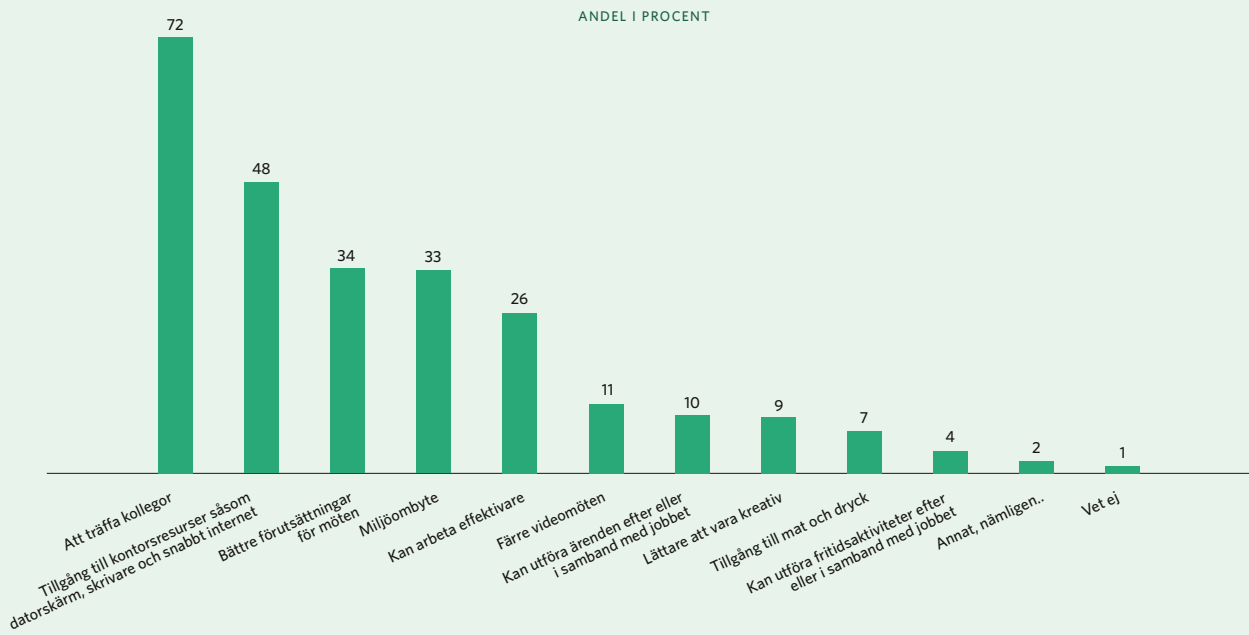
De negativa aspekterna av kontorsarbete är kopplade till människors livspussel.





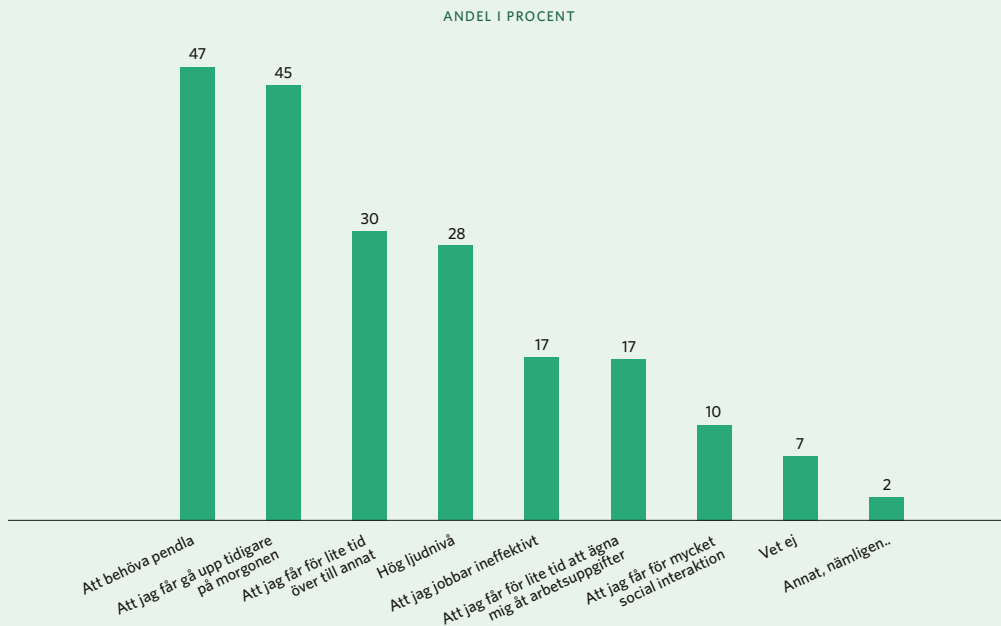
”Den främsta anledningen till att människor vill arbeta på kontor även i framtiden är behovet av social interaktion med kollegor.”

VILKA ÄR DE STÖRSTA FÖRDELARNA MED ATT ARBETA PÅ KONTOR?



Graf 2

VILKA ÄR DE STÖRSTA NACKDELARNA MED ATT JOBBA FRÅN KONTORET?



Graf 3

75%

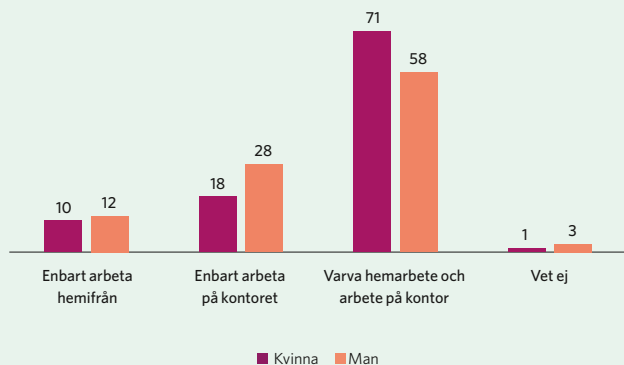
UPPGER ATT DE NU DISTANS-
ARBETAR I HÖGRE UTSTRÄCKNING
ÄN TIDIGARE.

KONTORETS SOCIALA & PRAKTISKA BETYDELSE

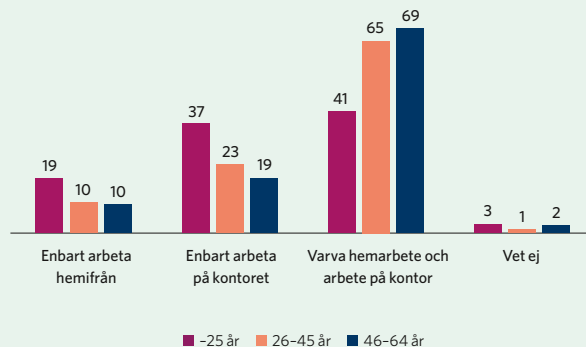
Kontorets sociala betydelse syns tydligt i andra högt värderade aspekter - över 30% uppger att miljöombyte och bättre förutsättningar för möten är några av de främsta fördelarna med kontorsarbete. Nästan hälften av de tillfrågade framhåller även kontorets praktiska aspekter, där tillgång till resurser såsom datorskärm, skrivare och snabbt internet anses vara särskilt viktiga.

HUR SKULLE DU HELST VILJA FÖRDELA
DIN ARBETSVECKA I FRAMTIDEN?

ANDEL I PROCENT



Graf 4



Graf 5

Framtidens kontor är en innovativ hybridlösning för alla

Även utformningen av framtidens kontor kommer att kännetecknas av flexibla lösningar, där kontoret blir en hybridlösning mellan öppet landskap och enskilt kontor. Åtminstone om medarbetarna själva får välja.

Vår undersökning visar att kontoret har en tydlig social roll, men när kontorsanställda själva får välja går åsikterna isär kring hur det sociala samspelet på kontoret ska fungera på bästa sätt. Skillnaden är störst mellan olika åldersgrupper.

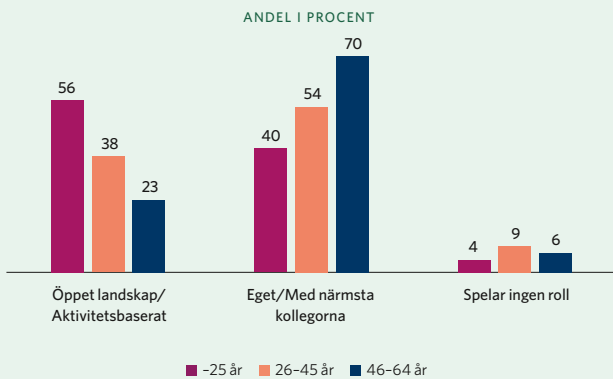
Konstant social interaktion eller möjlighet till gemenskap

Att arbeta i öppet landskap eller i mindre rum tillsammans med sina närmaste kollegor är de mest populära alternativen i vår

undersökning. Medan personer under 25 år föredrar ett öppet landskap vill personer mellan åldrarna 26 och 64 år arbeta i mindre kontorsrum tillsammans med sina närmaste kollegor (graf 6).

Även i denna fråga möts traditionella och moderna synsätt - förr hade man eget kontor, idag har många arbetsplatser istället öppna kontorslösningar. Förr knackade vi på kontorsdörren om vi ville något, idag pratar vi direkt med vår bordsgranne. Om medarbetarna själva får välja är framtidens kontor en hybridlösning, en plats där konstant social interaktion vägs mot möjlighet till gemenskap på ett hållbart sätt. En plats för alla.

HUR ÖNSKAR DU ATT DEN FYSISKA UTFORMNINGEN AV KONTORET DU ARBETAR PÅ ÄR?



Graf 6



PERSONER UNDER 25 ÅR FÖREDRAR ETT ÖPPET LANDSKAP MEDAN PERSONER MELLAN ÅLDRARNA 26 OCH 64 ÅR VILL ARBETA I MINDRE KONTORSRUM SJÄLVA ELLER TILLSAMMANS MED SINA NÄRMASTE KOLLEGOR.



Lärande och hälsa styr tjänsteutbudet på framtidens kontor

Valet av kontor är för de flesta organisationer väldigt viktigt. Allt fler letar efter kontor med tillgång till service och tjänster som underlättar medarbetarnas vardag – både på jobbet och privat.

I vår undersökning ställde vi frågan om vilken service som kontorsanställda önskar att kontoret erbjuder dem. I svaren syns aspekter av arbetslivet som är kopplade till kompetensutveckling och hälsa.

Kompetensutveckling och hälsa toppar listan

Vår undersökning visar att den service som kontorsanställda allra mest önskar är kompetensutveckling i form av utbildning, kurser och seminarier (graf 7). Även hälsorelaterade aspekter som tillgång till frisk- och sjukvård samt tillgång till gym värderas högt. Ett tänkbart scenario är att utformningen av framtidens kontor kommer att styras av de tjänster som människor efterfrågar. Vi ser tecken på detta redan idag.

Coworking och WELL - två vägar framåt

Framtidens kontor kommer att utformas med tjänster och innovation som möter människors behov. Det är en plats där hälsa föder engagemang, och där engagemang främjar lärande. En plats som sätter människan i centrum. Två initiativ för detta är coworking och WELL-certifierade byggnader.

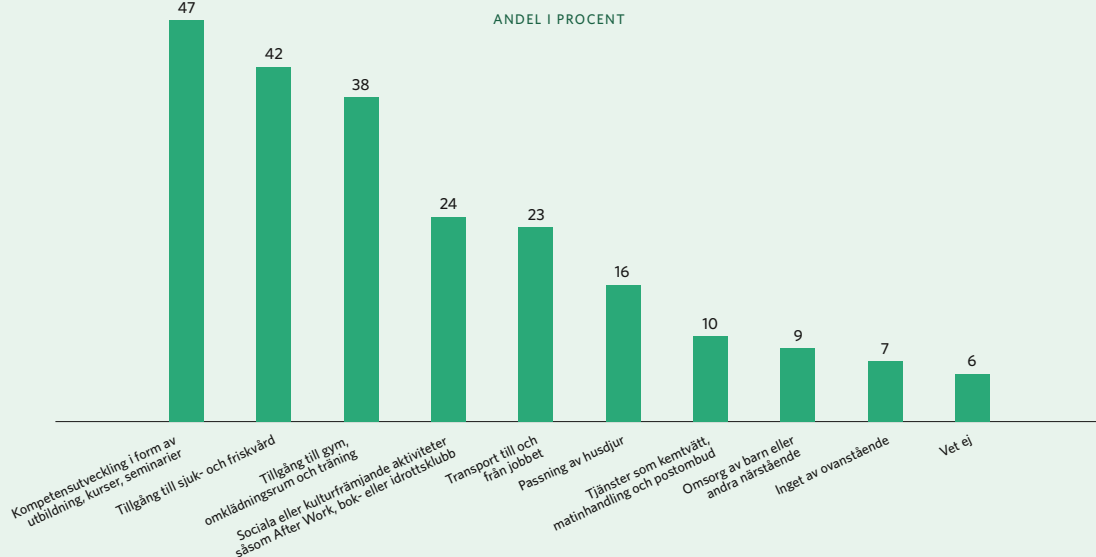
Antalet coworking-kontor har de senaste åren växt explosionsartat. Redan 2018 arbetade 1,7 miljoner personer på

coworking-kontor, jämfört med 21 000 personer år 2010, enligt The Global Coworking Survey. När Castellum förvärvade coworkingaktören United Spaces 2019 hade man målbilden att på ett bredare sätt kunna möta kundernas önskemål. På United Spaces coworking-kontor erbjuds medlemmarna en mängd tjänster kopplade till just kompetensutveckling, som lunchföreläsningar och språkkurser. Coworking-konceptet bidrar på så sätt ytterligare till företagets utveckling. Här kan olika aktörer naturligt interagera, utforska kreativa samarbeten och utöka sina nätverk.

Tidigare i år färdigställdes Castellum Nordens första WELL-certifierade hus i Malmö. WELL är en internationell byggstandard som sätter människans hälsa i fokus. Genom att implementera WELL-standarden kan företag öka både produktiviteten och arbetsglädjen på sina arbetsplatser, samtidigt som sjukfrånvaron minskar. För att lyckas krävs det att man visar omsorg för kontorets insida när det gäller alltifrån gröna inslag och ljusinsläpp till en behaglig ljudmiljö, med syftet att hålla anställda friska och i förlängningen engagerade. Fler fastigheter är planerade att certifieras under de närmaste åren, bland annat Kungspassagen i Uppsala, GreenHaus i Helsingborg, E.ON. i Malmö och Torsgatan i Stockholm.

Framtidens kontor ska uppfylla mycket. Det ska vara en plats där människors hälsa, lärande och engagemang är centralt för organisationers innovationsförmåga. Coworking och WELL-byggnader är två exempel på hur detta kan se ut, men det är bara början.

VILKEN SERVICE ÖNSKAR DU ATT DIN ARBETSPLATS KAN ERBJUDA NÄR DU ARBETAR PÅ KONTORET?



Graf 7

INTERVJU MED KATARINA GOSPIC - HJÄRNFORSKARE, DOKTOR, FÖRFATTARE, FÖRELÄSARE OCH ENTREPRENÖR

"På framtidens kontor möter grottmänniskan tekniken"

Katarina Gospic är hjärnforskare, doktor, författare, föreläsare och entreprenör. Hon har publicerat åtta böcker som alla utgår från människan som social varelse i en modern och historisk kontext. Hennes kommande bok "Digital Tsunami" handlar om det vi just nu upplever. 2011 startade hon det egna företaget Brainbow Labs, som bland annat arbetat med utformning av sociala platser. I denna intervju får vi veta varför grottmänniskan i oss spelar roll för utformningen av framtidens kontor.

Vad tror du blir kontorets roll i framtidens arbetsliv?

Det är just nu tydligt att många saknar det sociala spelet som vanligtvis äger rum på ett kontor, och att kontorets sociala funktion kommer att vara fortsatt viktig. Ett jobb har gått från att vara något som man utför på en specifik plats till att vara en uppgift som kan lösas oberoende av plats. Jag tror att de kontor som skapas de närmaste fem till tio åren behöver konstrueras på ett sätt som uppfyller vårt sociala behov och har de rätta förutsättningarna för att människor både ska kunna utföra sitt jobb effektivt och samtidigt må bra.

Tittar man på en ännu längre tidshorisont är det, om begynnande teknologi blir mer sofistikerad, inte orimligt att anta att människor i större utsträckning kommer att träffas digitalt. Då menar jag inte via Teams eller Zoom, utan att man faktiskt träffar varandra i digitala rum. Vi kommer att mötas som digitala avatarer, där tekniken gör det möjligt för oss att fysiskt känna någon annans beröring, även om den äger rum digitalt. Vi kan se exempel på detta redan idag. I Tokyo kan människor med allvarliga muskelsjukdomar, som gör dem paralyserade, utföra jobb på restauranger och caféer med hjälp av robotar. Med hjälp av modern teknologi kan alltså en person som ligger hemma i sin säng utföra sysslor någon helt annanstans genom att styra en robot. Med det sagt tror jag att reella, fysiska, möten kommer att vara fortsatt viktiga även i framtiden.



Katarina Gospic hjärnforskare, doktor, författare, föreläsare och entreprenör.

Du har tidigare arbetat med den fysiska utformningen av kontorslokaler. Kan du säga något om hur kontor kan utformas på bästa sätt?

Först och främst behöver organisationer bestämma sig för vilka aspekter man vill att lokalen ska främja. De allra flesta företag vill idag främja hälsa, innovation och lärande. Detta är också sådant som efterfrågas av människor. Centralt i mina projekt är att jag utgår från människan som både en "grottmänniska" och en "modern varelse". Människan är utrustad med samma hjärnkapacitet idag som för 40 000 år sedan, men ska samtidigt fungera i en fundamentalt annorlunda miljö. Grottmänniskan har en kärlek till naturen och forskning visar att inomhusmiljöer som skapar en utomhuskänsla minskar våra stresshormoner och ökar vårt psykiska välmående. Samtidigt talar mycket för att framtidens arbetsliv kommer att bli mer flexibelt än tidigare och att många personer åtminstone delvis kommer att distansarbeta. Dessutom kommer företag behöva anpassa sig till nya trender i en högre takt än tidigare. Detta ställer företag inför helt nya utmaningar. Tekniken blir därför central för organisationer som vill främja lärande. Därtill kommer lärande alltmer att ske digitalt på grund av datainsamlingen, vilket gör inläringen mer individanpassad. Jag tror till exempel att kontor kommer att vara utrustade med helt vita rum som är till för lärande. Dessa rum kommer att vara anpassade för teknologier som Virtual Reality (VR) och Augmented Reality (AR).

En annan sak som påverkar utformningen av framtidens kontor är den begynnande insikten om att helt öppna landskap ofta varken främjar en särskilt effektiv eller hälsosam arbetsmiljö. Ett sådant exempel är kontor där man helt enkelt har ställt upp skrivbord och stolar tillsammans med datorskärmar på en lång rad, utan några varierande inslag i lokalen. En optimal arbetsplats erbjuder istället olika lösningar och ser dessutom inte likadan ut överallt. Personer som behöver arbeta ostört ska kunna göra detta, i mötesrummen ska man ha tillgång till teknologiska hjälpmedel som optimerar effektiviteten och alla rum ska gärna variera i både utseende och känsla.

Diskussionen om öppna kontorslandskap jämfört med enskilda kontor känns nästan som en evighetsdebatt. Ofta är personer mellan 18-25 år mer positivt inställda till öppna kontorslandskap, medan personer som är äldre är mer negativt inställda. Troligtvis beror detta på att yngre personer idag har växt upp med att hela tiden bli avbrutna, medan äldre inte har gjort det. En vanlig fördom är att yngre personer därför är bättre på multi-tasking än äldre, men detta stämmer inte. Tvärtom visar forskning



”Det är just nu tydligt att många saknar det sociala samspelet som vanligtvis äger rum på ett kontor, och att kontorets sociala funktion kommer att vara fortsatt viktig.”

att alla människor som ska prestera, oavsett ålder, behöver koncentration för att kunna göra detta. Ingen hjärna är kopplad på så sätt att den har lätt att hantera konstanta störningsmoment. Skillnaden är att människor med stigande ålder och mer erfarenhet ofta utvecklar en djupare självinsikt och därmed inser sina begränsningar. Just självinsikten påverkar ofta människors svar i denna fråga.

Mycket tyder på att människor i större utsträckning kommer att fortsätta distansarbete även efter pandemin. Vilka är dina tips till människor som vill bli bättre på att kombinera sin privata roll med sin professionella?

Jag tror att det kan komma att se olika ut mellan platser och branscher. Ett flexiblere arbetsliv i avseendet var man jobbar kan underlätta livspusslet för många människor. I storstäder som exempelvis London pendlar människor upp till fyra timmar om dagen. Tänk vad man kan göra med fyra extra timmar varje dag. För företag som redan innan pandemin hade en bra digital

infrastruktur med effektiva kommunikationslösningar och ett invant, digitalt beteende har distansarbetet fungerat väldigt bra. Ett exempel på detta är IT-bolag, som ju opererar utifrån en digital kärna. Många av de personer som väljer att jobba med IT tycker ofta om att arbeta ostört med sin programmering, därför kan de ha ett mindre behov av traditionella sociala interaktioner IRL. De är nöjda med digitala sociala interaktioner vilket gör att de trivs som fisken i vattnet med sättet som många av oss fått prova på att jobba nu. För dem är detta arbetssätt inget nytt. I kontrast finns det också många arbetsplatser där personalen typiskt sett har en motsatt inställning och där många vantrivs med att arbeta på distans. De vill vara omgivna av ett socialt bubbel. Jag tror att vi behöver plocka russin ur kakan och inse att det inte finns någon ”one-size-fits-all-lösning”. Men generellt behöver kontoret vara en plats som bejakar alla människans sidor, som håller oss friska och inspirerar oss att vara innovativa. Samtidigt tror jag att distansarbete kommer att vara en naturlig del av framtidens arbetsliv.



Castellum AB (publ)
Box 2269, 403 14 Göteborg
Besöksadress: Östra Hamngatan 16
Telefon: 031-60 74 00
E-post: info@castellum.se
www.castellum.se
Säte: Göteborg
Org nr: 556475-5550

OM CASTELLUM

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag med ett fastighetsvärde på 98 miljarder kronor. Vi finns i 17 svenska tillväxtregioner samt i Köpenhamn och Helsingfors. Varje dag går 250 000 personer till jobbet i våra lokaler. Vi utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar med en uthyrningsbar yta om 4,3 miljoner kvadratmeter. Ett av våra hållbarhetsmål är att vara helt klimatneutrala senast 2030. Castellum är det enda nordiska fastighetsbolag som är invalt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Castellum-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

En värd bortom det förväntade.

www.castellum.se