

Effektivisera kontorsytorna och minska klimatavtrycket med OfficeSwapp

<https://fastighetssverige.se/artikel/effektivisera-kontorsytorna-och-minska-klimatavtrycket-med-officeswapp-43293>

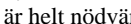
Image not found or type unknown



Publicerad den 2 Maj 2022

Bolag i en omvärld där företagens förutsättningar snabbt kan ändras behövs en mer flexibel fastighetsmarknad – även för ett traditionellt kontor. Att hitta ett kontor som passar företaget, i stället för att anpassa kontoret till företaget, kan kraftigt minska branschens klimatavtryck visar studier från KTH. OfficeSwapp är en digital tjänst för matchning och överlåtelse av hyresavtal mellan företag. Företagen kan på ett smidigt sätt byta lokaler och en bättre lokalanvändning bidrar till en högre resurseffektivitet. Med OfficeSwapp kan fastighetsägaren följa och redovisa den förbättrade resurseffektiviteten och hållbarhetsvinsten till bland andra miljöcertifieringssystem, kapitalmarknaden och aktieägare.

Världens koldioxidutsläpp måste halveras innan 2030 enligt FN:s klimatpanel. Fastighetssektorn står för en betydande del av utsläppen i Sverige och globalt. Branschen arbetar för att bli mer hållbar men insatserna riktas främst på tillverkningsprocessen, som att välja fossilfria material, samt innovativa lösningar för drift och underhåll som minskar energiförbrukningen. Och på senare tid även återbruk vid lokalanpassningar. Det finns fler viktiga områden som kan göra att utsläppen minskar. Från OfficeSwapps sida ser man att uppförda fastigheter kan nyttjas mer effektivt. Redan innan pandemin visade Time Utilization-studier att nyttjandegraden inte var högre än cirka 65 procent för kontor som var under hyreskontrakt, med en intern vakans från 35 procent. Bara i Stockholms CBD innebär det att en yta på mer än 600 000 kvadratmeter står oanvänd. Det motsvarar omkring 40 000 arbetsplatser. För hela Stockholm är motsvarande siffror drygt tre miljoner kvadratmeter och över 200 000 arbetsplatser. I ett utbyte med KTH visar studier att varje nybyggd kvadratmeter kontor i snitt belastar miljön med 360 kilogram koldioxid. – Därför är det viktigt hur vi använder de fastigheter som redan är byggda, säger Ken Strand, som är grundare av OfficeSwapp. Vi är idag i en situation där vakansen ökar. Samtidigt ser vi att kvadratmeterhyrorna stiger. Det beror på och förklaras dels av att företagen anpassar sig till hybridarbete med effektiviserad lokalanvändning. Dels av att företag i tider av osäkerhet efterfrågar flexibilitet. – Tyvärr ser vi i dag företag som är under hyreskontrakt som upplever att de inte kan förändra sin lokalsituation och för att inte sitta med en för stor och öde lokal bygger de om eller nyinreder lokalen med förhoppningen att locka tillbaka sina medarbetare till kontoret. I vissa fall sker även omflyttning inom befintlig fastighetsägares bestånd, men ofta med ombyggnation som följd. I bägge fall till en stor miljöpåverkan.

– För företag som har flexibilitet att hitta ny lokal används lokalanpassningar både som konkurrens- och motivationsfaktor. För fastighetsägaren för att höja hyror och för hyresgästen för att känna prisvärdhet. Men tyvärr sker ofta lokalanpassningar innan tidigare investeringar är avskrivna och ibland fastän de inte är helt nödvändiga.  Lotta Kubu och Ken Strand. De lokalanpassningar som görs i en fastighet under dess livscykel är relativt snart uppe i de koldioxidutsläpp som fastigheten genererade när den byggdes enligt KTH (cirka 30 kilogram per kvadratmeter för mindre och cirka 75-80 kilogram per kvadratmeter för större ombyggnationer, jämfört cirka 360 kilogram per kvadratmeter för nyproduktion). – Om det finns sätt att byta kvalitativa lokaler borde det vara det naturliga valet, i stället för ny- eller ombyggnation, säger Lotta Kubu, marknadsansvarig för OfficeSwapp. Vi vill i samarbete med fastighetsägarna ändra perspektivet. Från perspektivet att se den egna lokalen, fastigheten och portföljen som något som ska anpassas till hyresgästen. Till perspektivet att det redan finns en befintlig lokal i marknaden dit en hyresgäst som har ett förändringsbehov kan flytta. För ett kontor som är för stort eller för litet för ett företag är perfekt för ett annat. Det mest miljövänliga kontoret är ju de som redan står där och inte behöver byggas.

- Axel Ohlsson

axel@fastighetssverige.se