



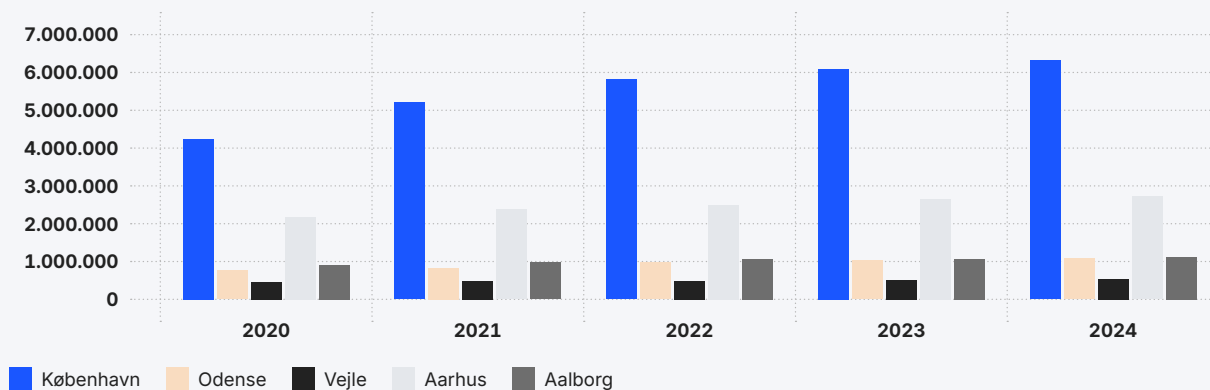
Fokus på kontor: Et segment i forandring

27 Kontorsegmentet i forandring

30 Bæredygtigt byggeri og ESG-krav

32 Ældre kontorejendomme og stranded assets

Kontormassen (m²) fordelt på de 5 største kommuner (2020-2024)



Kilde: Resights.dk

Kontorsegmentet i forandring

Trods tilbagegang i transaktionsvolumen i kontorsegmentet samt lavere antal handler og generel tilbageholdenhed blandt investorer, opleves der stadig en kontinuerlig vækst i kontormassen i Danmark siden 2020.

Resights er dykket ned i udviklingen af kontorsegmentet fra 2020 til i dag, og hvilke ændringer der har fundet sted over den seneste tid samt hvilke ønsker købere og lejere har til deres professionelle omgivelser.

Udviklingen ses særligt i hovedstaden

Udviklingen af kontormassen har mellem 2020 og 2024 været kontinuerlig, og der er sket en vækst i antallet af kontorkvadratmeter. Blandt landets 5 største kommuner, er det særligt København, der har oplevet den største udvikling i kontor-massen, hvor der har været et behov for nye faciliteter i takt med urbanisering og øget befolkningstilvækst.

Den øgede befolkning, kombineret med at flere virksomheder vælger at etablere sig i hovedstaden, skaber et øget behov for flere kontorer.

Det er særligt servicesektoren, der oplever en hurtig vækst, hvorfor det er nødvendigt for virksomhederne at tilpasse kontorpladsen hyppigere. Der er derfor interesse for større fleksibilitet i erhvervslejekontrakter, herunder kortere uopsigelighedsperioder samt mulighed for at skalere op eller ned i areal.



"Fleksibilitet, bæredygtighed og omstillingsparathed præger kontormarkedet. Der skabes mange nye kontorkvadratmeter – her er blandt andet Nordhavnen i København og Sydhavnen i Aarhus gode eksempler. Her ser vi konsolideringer, hvor store virksomheder flytter i nye domiciler."

"Blandt de mindre og mellemstore erhvervsdrivende er fleksibilitet også i højsædet. Servicevirksomheder, særligt i Hovedstadsområdet, vokser hurtigt og må derfor skifte kontorlokaler hyppigere. Konsekvensen er, at de mindre og mellemstore virksomheder søger kortere uopsigelighedsperioder. Den tendens oplever vi generelt på tværs af landet."

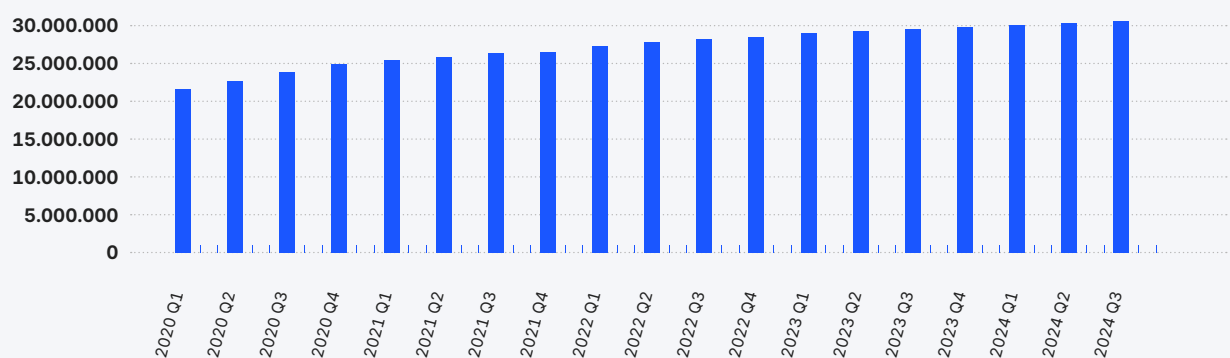
**Phillip Adler, Associated Partner og
Director of Capital Markets hos Nordicals**

Øget beskæftigelse og øgede krav

Mellem 2020 og 2024 er der sket en lille stigning i kontorarealet per fuldtidsbeskæftiget, men har dog ligget overvejende stabilt på 12 m² per person. Stabiliteten i arealet betyder, at virksomheder generelt har fastholdt de samme forventninger til kontorplads per medarbejder, når de planlægger deres kontorallokering.

Danmark har oplevet en økonomisk vækst, hvilket har ført til en historisk milepæl med over 3 mio. beskæftigede. En stor del af denne vækst kan tilskrives servicesektoren, hvilket har skabt et øget behov for nye kontorlokaler. I takt med dette, har tilgangen til ønskede kvadratmeter per person været stabil, hvilket har gjort det attraktivt for projektudviklere at opføre nye kontorejendomme. Dette har resulteret i flere valgmuligheder for erhvervslejerne, hvilket har intensiveret konkurrencen mellem de enkelte kontorlejemål, og betyder, at udlejerne i stigende grad skal være omstillingsparate samt tilbyde fleksible løsninger, der imødekommer lejernes øgede krav og forventninger.

Udvikling af kontormassen (m²) på landsplan (2020-2024)



Kilde: Resights.dk

Fleksible løsninger vinder over hjemme-arbejdspladsen

I takt med udviklingen på arbejdsmarkedet har virksomhederne ændret deres fokus på placering og indretning af deres kontorer. Som eftermæle af COVID19-pandemien, er fleksible løsninger blevet mere populære, hvor hjemmearbejde nu er en fast del af mange arbejdspladser. I Danmark er denne udvikling dog mindre markant, sammenlignet med et mere ekstremt eksempel som USA, da vi generelt har kortere afstande til arbejdspladsen og et større behov for sociale interaktioner i arbejdsmiljøet.

Den nye måde at arbejde på har samtidig gjort placeringen af kontorlejemål vigtigere end nogensinde. Let adgang til offentlig transport og moderne faciliteter er centrale faktorer, som både tiltrækker medarbejdere og skaber en fleksibel arbejdsplads. Kontorer med gode indretningsmuligheder og opdaterede faciliteter understøtter behovet for tilpasning og imødekommer virksomheders ønske om at skabe attraktive og funktionelle arbejdsområder. Dette er bl.a. årsagen til at kontorhoteller og kontorfællesskaber har vundet større indpas i Danmark, men også skabt en efterspørgsel på en attraktiv indretning af kontorerne, der kan konkurrere med hjemmearbejdspladsens alsidige måder at arbejde på.



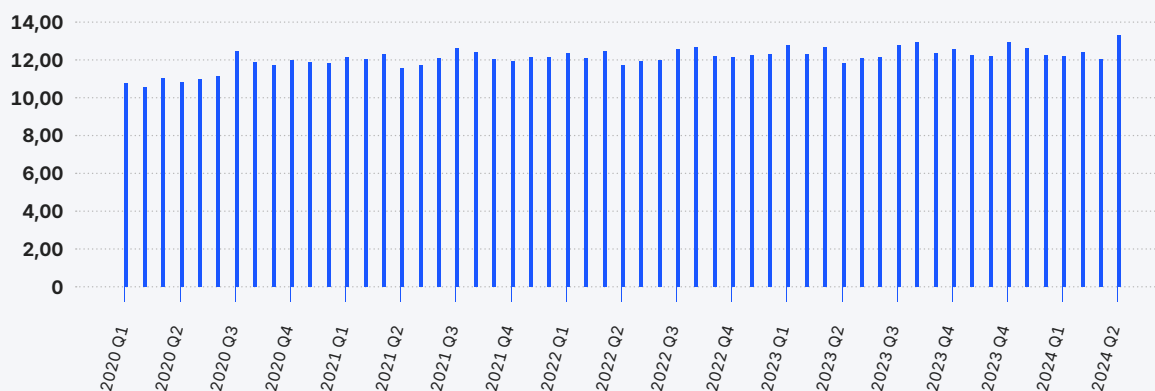
"Vi ser ikke en udvikling, hvor kunderne efterspørger kortere lejeperioder, men vi ser en stigende efterspørgsel på de fleksible lejevilkår."

"Det er ikke vores erfaring, at virksomhederne ønsker at nedskalere i antallet af kvadratmeter, men en tendens vi erfarer, er at virksomheder i højere grad overvejer fleksible arbejdspladser i det eksisterende kontor, hvor de kan lave en større besparelse. De vælger, i stedet for at gå op i areal, at optimere deres nuværende kontor med fleksible løsninger, som fx flyvepladser mm, så de kan få en højere belægning pr. kontorbord."

"I dag skal kontorets indretning i større udstrækning understøtte medarbejdernes forskellige måder at arbejde på. Kontoret skal indrettes, så det understøtter medarbejdernes behov for at kunne deltage i onlinemøder, tage en telefonsamtale uden at forstyrre andre eller sætte sig et roligt sted for at kunne fordybe sig, hvilket løses med telefon- og mødebokse, samtalerum, stillerum mm."

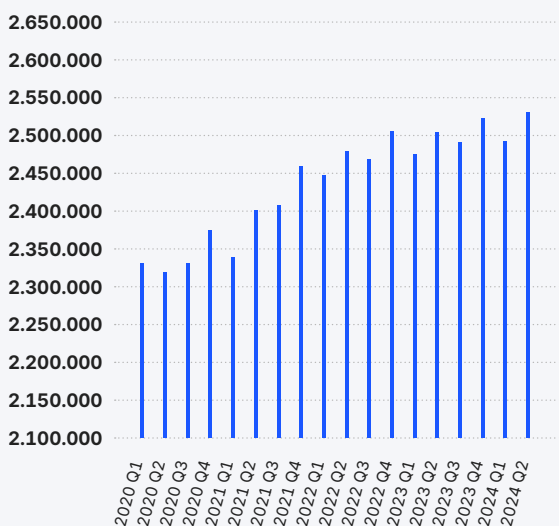
Signe Dybdal Knudsen, Kommerciel Direktør hos Jeudan A/S

Antal m² per fuldtidsbeskæftiget



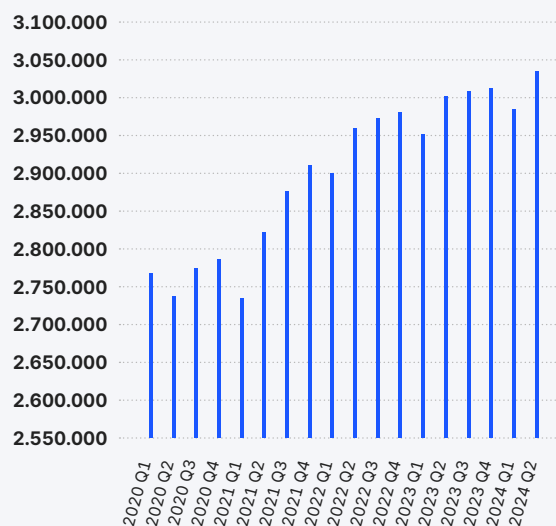
Kilde: Resights.dk

Antal fuldtidsbeskæftigede i Danmark



Kilde: DST

Antal beskæftigede inkl. deltid i Danmark



Kilde: DST

Bæredygtigt byggeri efterspørges

I takt med de stigende forventninger til at leve op til ESG-krav, ses en større efterspørgsel af grønne kontorfaciliteter, hvor både lejere og investorer prioriterer ejendomme, der understøtter deres bæredygtighedsmål. Som følge heraf søger mange store virksomheder ejendomme med DGNB-certificering, som bekræfter bygningens bæredygtighedsniveau og reducerede klimabelastning. Certificeringen følger typisk nyere ejendomme.

ESG-krav samt ønsket om grønne investeringer har gjort det endnu mere attraktivt for både investorer og virksomheder at vælge certificerede, miljøvenlige ejendomme, hvilket understøtter deres forpligtelser til at opfylde klimamålene.

Indre København oplever mindre fokus på ESG-ejendomme

Trods den stigende efterspørgsel på bæredygtige og miljøvenlige kontorejendomme med DGNB-certificering i Danmark, følger tendensen ikke helt trop i indre København. Her er bybilledet præget af mange historiske og fredede ejendomme med en meget central beliggenhed, eksempelvis i forhold til offentlig transport, og det er netop beliggenheden, der vinder over det miljømæssige fokus. Jeudan har erfaret, at med den centrale beliggenhed af deres mange kontorlejemål i indre København følger derimod et større behov for CSRD-rapportering. Jeudan pointerer, at som del af deres ansvarlighedsprogram lægger de dog stadig stor indsats på at forbedre deres ejendomme med en række bæredygtige initiativer, herunder genanvendelse af materialer og ressourcer.



"Vi oplever generelt en stor efterspørgsel på certificerede (grønne) ejendomme. Tendensen er særlig tydelig på nyopførte kontorarealer. Dette skal ses i lyset af CSRD-direktivet, der stiller krav til virksomheders bæredygtighedsrapportering – i første omgang de større virksomheder. Generelt er bæredygtighedscertificeret byggeri en mere sikker og langsigtet investering. Certificeret byggeri åbner på sigt muligheden for billigere finansiering og større efterspørgsel blandt investorerne."

**Phillip Adler, Associated Partner og
Director of Capital Markets hos Nordicals**



"Certificeringer følger ofte nyopførte ejendomme, hvor en stor del er udlejet før eller under byggeriet. Og netop det afspejles i tomgangen. Jeudans portefølje af historiske ejendomme beliggende i indre København eller på Frederiksberg, hvoraf en stor del er enten bevaringsværdige eller fredede. Og måske derfor oplever vi heller ikke en stor efterspørgsel efter certificerede ejendomme, men i større udstrækning at vores kunder efterspørger den centrale beliggenhed..."

"Vi oplever fortsat et begrænset fokus på ESG-krav fra vores potentielle kunder, men vi erfarer, at der er et begyndende behov for adgang til forbrugsdata til brug i CSRD-rapportering. Fra mæglere og rådgivere til de større kunder erfarer vi en større opmærksomhed omkring energimærkning som ESG-krav."

Signe Dybdal Knudsen, Kommerciel Direktør hos Jeudan A/S

Potentiale i ældre ejendomme

Selvom det bæredygtige fokus primært har haft nybyggeri som omdrejningspunkt, bør der tages et ekstra kig på, hvordan de ældre og fredede ejendomme kan optimeres. Her er nemlig et stort uforløst potentiale.

I en rapport fra Realdania, har de konkluderet, at renovering er bedre for klimaet end nybyggeri. Hvis der tillige skabes bedre muligheder for energiforbedringer og DGNB-certificeringer, vil der i sidste ende kunne skabes en dominoeffekt, da investorernes incitament for at klimaforbedre deres ejendomme vil styrkes.

Klimamæssige forbedringer af ældre og fredede kontorejendomme, eksempelvis i indre København, er vigtige, men i højere grad også mere omkostningstunge end nybyggeri, og dermed mere besværligt.

Klimaforbedring af ældre ejendomme kan mindske stranded assets

Sekundære ejendomme oplever en større risiko for at blive "stranded assets"-ejendomme, der mister deres økonomiske værdi og attraktivitet, ofte på grund af stigende lovkrav og skiftende markedskrav. Denne risiko kan tilskrives de skærpede krav til miljøtiltag og energieffektivitet, hvilket gør det til en dyr opgave for investorer at forbedre bygningerne til de forventede standarder, særligt ved ejendomme, der i forvejen er energiineffektive.



Risikoen for, at omkostningerne ved energiforbedringer overstiger den merleje, som forbedringerne kan generere, presser især sekundære ejendomme med begrænsede energiforbedringer og lav tilgængelighed til offentlig transport, som risikerer at blive "stranded assets" i takt med faldende efterspørgsel.

Denne udvikling kan få investorer til at søge mod mere attraktive ejendomme – eller medføre, at investorer, der i forvejen ejer en kontorejendom, er nødsaget til at skulle nedskrive ejendommens værdi på grund af lavere leje og mindre efterspørgsel i takt med at nytillkomne investorer ønsker et højere afkast, hvilket kan medføre større nedskrivninger for investorerne, der i forvejen ejer en kontorejendom.



"Kigger vi alene på København, har vi et uforløst klimapotential i fredede ejendomme. Potentialet kan blive forløst, hvis der i fremtiden bliver lempet på reglerne for renovering af fredede ejendomme og reglerne for DGNB-certificering af fredede ejendomme."

"Der er en tendens til, at ESG udgør et større og større fokus for rigtig mange virksomheder. Det er i tidens ånd og vi har en forventning om at vi vil se bæredygtighedscertificerede byggerier som reglen frem for undtagelsen. En grøn profil vinder frem blandt investorer, og det vil præge fremtidige projekter."

**Phillip Adler, Associated Partner og
Director of Capital Markets hos Nordicals**



"Mens en stor del af fokus og udvikling har centreret sig omkring nybyggeri som løsningen på bæredygtighed ud fra et driftsynspunkt, så er der tiltagende fokus på de store miljømæssige fordele fra et helhedssynspunkt på renovering – senest med Realdanias lancering af projektet omkring 'Renovering er bedst for klimaet.'"

Signe Dybdal Knudsen, Kommerciel Direktør hos Jeudan A/S