



2011-11-17 15:00 CET

Efterfrågan på kontorslokaler kommer krympa med 20 % fram till år 2050

15 november 2011, London – enligt de senaste undersökningarna från Colliers International står Europa inför en nedgång i efterfrågan på kontorslokaler under de närmaste decennierna på grund av en minskande arbetsstyrka.

I rapportens slutsatser avslöjas att Europas förvärvsarbetande befolkning krymper, vilket skapar ett basscenario med en minskning på 10 % av efterfrågan på kommersiella lokaler (kontors- och industrilokaler) i hela Europa under de kommande 20 åren. Detta kommer att följas av en

minskning på ytterligare 10 % under de påföljande 20 åren fram till 2050.

Efterkrigstidens stora barnkullar dominerar idag arbetskraften (de utgör nästan 45 % av den arbetsföra befolkningen). Hittills har man oftast följt deras efterfrågan när man planerat kontorsmiljöer, vilket resulterat i en stor andel cellkontor istället för öppna kontorslandskap. År 2020 kommer andelen förvärvsarbetare från efterkrigskullarna att halveras och deras påverkan därmed att avta. År 2030 kommer de att vara praktiskt taget obefintliga inom arbetskraften. Därmed kommer Generation Y och Z att dominera arbetskraften och vara mer delaktiga i beslut om arbetsplatsernas format och utformning.

”Vi kan förvänta oss en stor förändring inom vår moderna arbetskraft vad gäller den dominerande stilen, motivationerna samt sätten att arbeta och pendla under de närmaste 20 åren” säger Guy Douetil, Managing Director, Corporate Solutions, EMEA. *”Att äga och skapa rätt typ av utrymmen som är tillräckligt flexibla för att passa dessa nya stilar och möta efterfrågan kommer att bli allt viktigare att ta hänsyn till för utvecklare och fastighetsägare.”*

Kontorsbyggnader brukar ha en livscykel på 20 år och långsiktiga investeringar finansieras över en 20-års period. För banker och investerare kommer det att vara avgörande att se till att deras kontorsbyggnader är så framtidssäkrade som möjligt för att möta dessa förändrade efterfrågemönster. Om de skulle misslyckas med detta skulle det kunna innebära fler tomma lokaler och lägre hyror, som i sin tur kan leda till ett behov av större investeringar för att uppgradera byggnadstillgångarna. Detta skulle resultera i svagare avkastning vid försäljning och minskade vinster.

Även om dessa trender påverkar alla i hela Europa, kan och kommer inverkan på sysselsättningen och fastighetsmarknaderna att skilja sig åt påfallande mycket på nationell och lokal nivå. Till en början kommer de öst-, syd- och västeuropeiska kontorsmarknaderna att känna av bördan av den minskade arbetskraften (och därmed efterfrågan på kontorslokaler), medan norra Europa kommer att bibehålla en marginell tillväxt. Men när man tar hänsyn till migrationsprognoser baserade på ekonomiska möjligheter, upplever de östeuropeiska länderna de positiva effekterna som utlokaliseringar har på jobbtillväxten.

”Vi beräknar att den utlokaliserade arbetskraften i Östeuropa skulle kunna växa till över en halv miljon år 2020” säger Damian Harrington, Regional Director,

Research and Forecasting. ”Detta innebär 5,5 till 6 miljoner kvadratmeter kontorsyta, vilket idag motsvarar Warszawas och Prags kontorsstock tillsammans.”

Colliers Internationals white paper Generation Y utforskar olika aspekter av hur Generation Y kommer att påverka fastighetsmarknaden. Serien finns tillgänglig på www.colliers.com/generationy.

Colliers är ett av världens största företag inom fastighetsrådgivning med 512 kontor i 61 länder. I Sverige finns vi i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Vi ökar lönsamheten för investerare, fastighetsägare och hyresgäster inom kommersiella fastigheter. Våra marknader är Kontor, Industri & Logistik, Handel samt Bostäder.

Kontaktpersoner



Eva Silfwerflycht

Presskontakt

Digital & PR

Marketing

eva.silfwerflycht@colliers.com

073 807 06 78