

ERHVERVSEJENDOMME

»Fordelene ved at bo på kontorhotel er kommet i fokus hos de store virksomheder.«

Thomas Barfod, direktør for Findkontorfællesskab.dk og Virksomhedslokaler.dk.

Danske virksomheder etablerer sig i stigende grad i kontorfællesskaber.

Foto: Uffe Weng



Erhvervslivet flytter i kollektiv

FAKTA

30.000 job i fællesskab

- Findkontorfællesskab.dk estimerer, at der i Danmark er ca. 350 kontorfællesskaber/kontorhoteller i Danmark.
- Der er ca. 30.000 arbejdspladser i denne slags kontorer.

KONTORHOTELLER: Søgningen efter kontorfællesskaber er i stor vækst, og kontorhoteller knopskyder.

SIGRID RASMUSSEN
erhverv@jp.dk

Et navn på bygningen og plads til at boltre sig på bliver ofret til fordel for fleksibilitet og korte opsigelsesfrister. Sådan lyder konklusionen fra to ejendomsportaler, der har oplevet en markant stigning i søgningen efter kontorfællesskaber og kontorhoteller.

»I forbindelse med finanskrisen har mange virksomheder brændt nallerne på kontorlejemål med lange opsigelsesfrister. Virksomhederne har måske fyret en del medarbejdere og derfor haft alt for meget plads, men de har ikke haft andre muligheder end at blive boende og betale den dyre leje indtil uopsigelsesperiodens udløb.« Sådan lyder forklaringen fra Thomas Barfod, der er direktør for Findkontorfæl-

lesskab.dk og Virksomhedslokaler.dk. En opgørelse over søgningerne på de to portaler de seneste tre år viser, at 16 pct. af de virksomheder, der søgte kontor, også søgte kontorfællesskab eller kontorhotel i 2008. I 2009 var tallet steget til 26 pct. Og i 2010 yderligere til 41 pct.

Thomas Barfod vurderer, at krisen har ændret virksomhedernes præferencer:

»Man kan pludselig komme til at stå i en situation,

hvor ordrebøgerne er tomme. Hvor man skal fyre folk og ikke har brug for så mange kvadratmeter. Og så holder det ikke at have en kontrakt, der udløber mange år ud i fremtiden.«

Små som store

Hvor det tidligere mest var kreative virksomheder eller mindre rådgivningsvirksomheder, der søgte kontorhoteller og kontorfællesskaber, er det i dag alle typer virksom-

heder, der søger efter denne måde at indlogere sig på. Også de store af slagsen. I 2008 søgte blot 2 pct. af virksomheder med behov for mellem 400 og 1.000 kvadratmeter således kontorfællesskab eller kontorhotel. I 2010 var tallet 19 pct.

»Det tyder på, at fordelene ved at bo på kontorhotel nu for alvor er kommet i fokus hos de store virksomheder. Tidligere var særligt de store virksomheder optagede af at

have deres eget domicil, deres egen reception og egne mødelokaler. I dag er billedet ikke så sort-hvidt længere,« siger Thomas Barfod.

For Thomas Barfod er krisen dog ikke hele forklaringen på søgeboomet. Det er også en international trend, der er ved at indhente det danske marked.

»De danske virksomheder har været konservative, når de har skullet organisere sig. Det har været vigtigt med



FinansWatch er det seriøse branchesite, der fortæller alt om personer og virksomheder i den finansielle sektor til personer og virksomheder i den finansielle sektor.

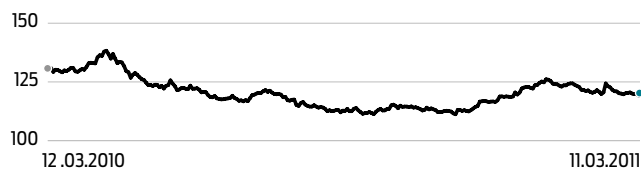
FINANSWATCH

Steen Kilde Christensen

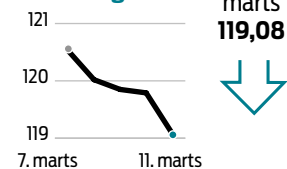
EJENDOMME

Kursudvikling på danske ejendomsselskaber (CX4040)

Seneste år



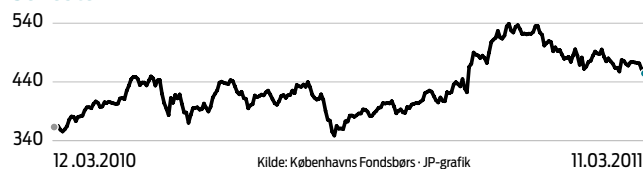
Seneste uge



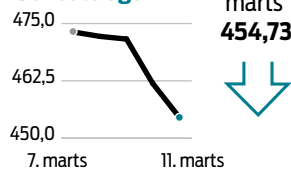
BYGGERI

Kursudvikling på danske byggevirksomheder (CX201030)

Seneste år



Seneste uge



Kilde: Københavns Fondsbørs - JP-grafik

Virksomheder flytter i kollektiv

Tallene i tabellen viser virksomheders søgning efter kontorhoteller og kontorfællesskaber på Findkontorfaellesskab.dk og Virksomhedslokaler.dk

Tal i pct.

Størrelse	2008	2009	2010
0-200 m ²	24	41	58
200-400 m ²	11	17	29
400-1.000 m ²	2	12	19
For alle størrelser	16	26	41

JP-grafik: AH

alle omstændigheder er der tale om en branche, der vækster langt over det generelle,« siger adm. direktør i FirstClients, Kenneth Ohlendorff.

Kenneth Ohlendorff mener også, at krisen har fået virksomhederne til at ændre adfærd.

»Den kraftige krise har gjort, at mange prioriterer fleksibilitet. Der er kommet en bevidsthed om, at tingene ikke bare går op og op. At det gælder om at kunne tilpasse sine omkostninger til der, hvor man er. Når man flytter ind i et kontorhotel, har man meget små kapitalbindinger på ting, der ikke er med til at vækste forretningen.«

Han understreger dog, at opgangstider selvfølgelig er at foretrække, da mange virksomheder – til trods for at de ikke vil gå på kompromis med kvaliteten – presser priserne og også skærer ind til benet, når FirstClients ydelser skal vælges til og fra.

Boom i kontorhoteller

Markedet for kontorfællesskaber er svært at gøre op, men når det kommer til kontorhoteller, er der tale om en rivende vækst. Brink Offices, Regus og FirstClients udvider alle deres forretninger i Danmark i disse år – og flere udbydere kommer til.

FirstClients har for eksempel for nylig åbnet et stort luksus kontorhotel i København, og virksomheden udvider også i flere andre lande.

»Jeg har været i branchen i over 10 år, i både Danmark og i udlandet. Da jeg startede i branchen, var der fire-fem kontorhoteller herhjemme – i dag er der mellem 20 og 80, afhængig af hvor snæver en definition, vi bruger. Under

skaber også nye udfordringer.

»For 10 år siden var der få spillere. I dag er udvalget blandt kontorfællesskaber og kontorhoteller meget varieret i kvalitet, og konceptindholdet og konkurrencen er stenhård. Det varierede udvalg gør, at det kan være svært for en virksomhed at afsøge de muligheder, der passer bedst til deres behov,« siger han.

Brink Offices kunder er typisk etablerede virksomheder.

Der er både helt små virksomheder med mellem én og 10 ansatte, men også store internationale af slagsen med op til 90 medarbejdere.

»Brink Offices satser på at skabe præsentable rammer, og så ellers træde i baggrunden. Vi er unbranded som koncept, og der står derfor ikke Brink Offices på vores bygninger eller overalt i receptionen.«

Efterspørgslen efter kontorhoteller og kontorfællesskaber er stigende over hele landet. Alligevel har Brink Offices umiddelbart ingen planer om at rejse kontorhoteller uden for hovedstaden.

Sjarp konkurrence

De seneste par år er konkurrencen blandt kontorhotellerne blevet skærpet, fortæller Christian Frederiksen, der er partner i Brink Offices.

»Efterspørgslen har nok været stigende i en periode, men de seneste par år er konkurrencen blandt kontorhotellerne i København også blevet skærpet væsentligt, i og med at markedet er udvidet. Virksomhederne i dag har fokus på fleksibilitet i aftalen med mulighed for at skalere i forhold til behov, og de har i stigende grad fokus på at blive mere effektive og kunne fokusere på deres kerneforretning,« siger Christian Frederiksen.

Den øgede efterspørgsel

Idealister slår pjalterne sammen

■ **Kontorfællesskaber for sociale innovatører knopskyder verden over.**

■ **Et af dem, The Hub, har nu også en gren i Danmark.**

SIGRID RASMUSSEN

erhverv@jp.dk

Der er få faste pladser, og flere af møblerne er banket sammen af direktørerne for medlemsvirksomhederne.

På Nørrebro i København er "The Hub" netop flyttet ind i en erhvervs-ejendom, hvor Meyers Madhus bl.a. også holder til.

»Indtil videre har vi 220 kvadratmeter, men vi har planer om at udvide,« siger Peter Froberg, der har været en af drivkræfterne bag den danske afdeling.

The Hub er nemlig både et kontorfællesskab og en verdensomspændende bevægelse. På nuværende tidspunkt er der 25 Hubs på fire kontinenter og mindst lige så mange under etablering.

I The Hub lejer man ikke blot et skrivebord eller køber billet til en frokostordning – man bliver en del af et grænseoverskridende netværk med mulighed for at benytte kontorerne i

de andre lande samt mulighed for vidensdeling via et verdensomspændende online netværk.

»I stedet for at sidde i vores egen lille boble vil vi bruge hinanden til at spare og udvikle vores forretninger. Samtidig får vores medlemmer mulighed for at benytte nogle unikke rammer, som understøtter deres særlige identitet,« siger Peter Froberg.

Den fjerde sektor

Medlemmerne er virksomheder med speciale i social innovation – altså virksomheder, der forsøger at ændre verden til det bedre og tjene penge samtidig.

Peter Froberg selv arbejder med at udvikle forretningsmodeller, der baserer sig på at forære en kerneydelse væk og tjene penge på biprodukterne som for eksempel Skype. Han er ikke i tvivl om, at The Hub er det rigtige sted for netop sådan en virksomhed som hans virksomhed.

»Det handler om meget mere end bare at have et kontor. Dem er der jo masser af. Stedet her udstråler en anden professionalisme og lægger sig op af den identitet, som jeg gerne vil udstråle overfor potentielle kunder,« siger han.

Det første Hub åbnede i London i et nedlagt varehus, og konceptet er det samme over det meste af verden.



The Hub er et kontorfællesskab, som er opbygget over store dele af verden, og nu har The Hub også fået en afdeling på Nørrebro i København, foreløbig på 220 kvadratmeter. Billedet her er fra den ene af Londons to Hubs.

HOVEDPUNKTER

■ Danske virksomheder sparer kvadratmeter og fokuserer på kerneforretningen.

■ Det har gjort kontorfællesskabet til en populær boform netop nu.

HEDEGAARD MADSEN
Statsaut. ejendomsmæglerfirma
Medlem DSE

www.hedegaard-madsen.dk
hm@hedegaard-madsen.dk

Vi tilbyder i øjeblikket en del meget spændende Liebhaver Fritids/
Helårsejendomme, hvor flere af vores sælgere kunne være seriøst
interesserede i en eller flere byttehandlende med anden fast ejendom
i ind/udland samt eksklusive biler og både!

Forhør Nærmere: 20 32 23 45

**BoligEksklusiv
& Fritidshuse**

Strandvejen 55, Lønstrup, 9800 Hjørring
T: 98 96 01 01 M: 20 32 23 45 F: 98 96 01 00

- vi sælger lysets land ...