

SPACE AS A SERVICE



Af JAN AAGAARD,
Kommunikationskonsulent
Newsec Datea A/S

Ejendomme er blevet en dynamisk faktor i virksomhedens kampkraft, og FM-funktionen er nødt til at udvide synsfeltet og i langt højere grad end tidligere se ejendommens forvaltning i et helhedsperspektiv, sagde Flemming Engelhardt, Newsec Datea, på konferencen.

Engang kunne FM leve sit eget isolerede liv som en del af virksomhedens interne service. Så længe der var nogenlunde styr på ejendommens drift og vedligehold, var der ikke mange, der viede FM-området den store opmærksomhed.

De tider er for længst forbi. I dag er ejendomme blevet en dynamisk faktor i virksomhedens kampkraft. Virksomheder stiller i stigende grad krav til de ejendomme, de lejer sig ind i, mens ejerne på den anden side stiller krav til udvikling, værdiskabelse og afkast af de ejendomme, de investerer i.

LEJERNE DEFINERER KAMPPLADSEN

Det er lejerne, der definerer kamppladsen inden for FM, og lejerne vil have mere for pengene. De vil have smartere design, bedre indeklima, mere fleksibilitet og kortere bindinger. Samtidig skal vi som Property Asset Managere og FM-leverandør også tilgodese ejernes behov. Det er et marked, hvor enderne til stadighed skal mødes.

I den verden er FM-funktionen nødt til at udvide synsfeltet og i langt højere grad end tidligere spille sammen med omverdenen og se ejendommens forvaltning i et helhedsperspektiv. I 2025 vil ejendomme være den største forbruger af energi i verden, og op mod 50 procent af energien i bygninger går til spille. En væsentlig andel af bygningsarealerne ligger uudnyttede hen – enten som reelle tomme lokaler eller som uudnyttede arealer. Der er således et enormt potentiale for FM og ejendomsbranchen i at skabe mere værdi ved at øge effektiviteten i ejendommene og bringe de uudnyttede arealer i spil.

Kontorhoteller og andre fleksible løsninger vinder frem i disse år, mens store domicilejendomme med

klassisk kontorindretning taber terræn i takt med, at virksomhederne arbejder mere projektorienteret og skalerer op og ned med brug af eksterne konsulenter og freelancere. Moderne virksomheder kræver Space as a service, og i den sammenhæng spiller digitalisering og teknologi en stadig større rolle.

SMARTE BYER OG BYGNINGER

Vores byer bliver "smarte" og bygninger udstyres med sensorer, kunstig intelligens og avancerede styresystemer. Bygningerne kan allerede i dag "tale" til os, og i takt med den teknologiske udvikling vil stadig flere FM-services blive fuldt automatiserede. Set i det lys er det vigtige spørgsmål ikke, om vi har de rigtige bygninger, men om vi har de rigtige medarbejdere til at udvikle bygningerne og de rigtige digitale og teknologiske løsninger at tilbyde kunderne.

DISRUPTION I EJENDOMSBRANCHEN

Space as a service har sammen med den digitale udvikling ført til et paradigmeskifte i vores branche. Derfor ser vi i disse år de første tegn på disruption af ejendomsbranchen med spillere, som tilbyder kontorarbejdspladser på helt nye måder. Fremover vil vi uden tvivl se mange andre disruptere, som vil udfordre FM- og ejendomsbranchen.

For at tage kampen op i det ændrede marked, skal vi både være dygtige inden for de enkelte FM-discipliner, og kunne imødekomme kravene om nye og smarte, digitale løsninger på alle områder. Samtidig skal vi kunne se det brede perspektiv og sikre, at alle elementer i forvaltningen og serviceringen af ejendomme spiller sammen som et stort, velklingende orkester.

FAKTA

Flemming B. Engelhardt var (indtil 1. juni 2018) adm. direktør i Newsec Datea, der tilbyder ejendomsejere, investorer, lejere og foreninger et komplet udvalg af services inden for Property Asset Management, rådgivning og administration af ejendomme. Newsec Datea er en del af Newsec – Nord-europas førende Full Service Property med cirka 1.700 medarbejdere spredt over syv nordiske og baltiske markeder.