

Undersøgelse viser at servicede kontorer er en billigere kontorløsning

Årlige undersøgelser i England, har i de sidste 16 år vist, at servicede kontorer er en billigere kontorløsning, i forhold til konventionelle kontorlejemål, uanset om man sammenligner med London West End eller byen Preston i Nord England.

Min. 5.000 til 6.000 kr. pr medarbejder i eget lejemål

I Danmark er 2 uafhængigt af hinanden, danske undersøgelser, også kommet frem til den samme konklusion.

Bygningsstyrelsen, som administrerer statens bygninger, har lavet en undersøgelse omfattende i alt 14.265 administrative medarbejdere i staten, som bruger et areal der svarer til godt 20 % af styrelsens samlede kontorareal.

Styrelsen har fundet frem til, at deres kontorhold koster 4.200 kr. pr medarbejder pr måned. Omkostningen omfatter dog kun husleje, drift (andel af vicevært, snerydning, renovation etc.), ejendomsskatter samt el, vand og varme.

Det danske konsulent firma FM3, har fundet frem til, at eget kontorhold koster imellem **5.000 og 6.000 kr. pr medarbejder pr måned, uanset antallet af medarbejdere**. I FM3's omkostningsberegning inkluderes her flere nødvendige poster så som rengøring, internet, kaffe/te, diverse abonnementer samt standard møbler.

Gang basis m2 lejen med 3

Fælles for FM3 og de engelske undersøgelser, er at selve huslejen kun udgør 1/3 af den samlede omkostning ved at drive kontor. **Det vil sige at, i et forsimplet eksempel, hvis huslejen er 1000 kr. pr m2, ender de samlede kontoromkostninger på 3000 kr. pr m2.**

Ifølge FM3, glemmer virksomheder således ofte at regne 2/3 af omkostningerne med når de ser på kontorlejemål eller har en tendens til, kraftigt at undervurdere omkostningen, samt den tid og de personale ressourcer kontordriften kræver.

Alle undersøgelserne er lavet ud fra et gennemsnitligt m2 forbrug og laveste fællesnævner i indkøb og forbrug og inkluderer således ikke særlige behov og ønsker, hvorfor beløbene må anses som et basis/adgangsbeløb.

Omkostningsfordeling på konventionelle lejemål, beregnet af Actium Consult:



Kildeangivelse: Actium Consult, The Total Office Cost Survey 2013

Beregningsmodeller

På FM3.dk kan man selv lave beregningen ud fra egne forhold, ellers er receptionen også i besiddelse af en kontorberegningsmodel, som på opfordring kan fremsendes.

Konklusion

Servicede kontorer er ikke nødvendigvis noget for alle virksomheder, men dyrere i forhold til konventionelle kontorlejemål, er servicede kontorer, uanset størrelse, altså ikke.

Kildeangivelse:

Actium Consult: www.actiumconsult.co.uk/tocs

FM3: <http://www.fm3.dk/Videndeling/total-omkostninger-leje-husk-det-hele.html>

Bygningsstyrelsens: <http://www.bygst.dk/media/26348/Analyse-af-lokaleomkostninger-i-Kobenhavn.pdf>