

Q4 2024

yta.se

coworking state of the market

marknadsrapport och insikter kring vårt samarbete



Tack för ert samarbete!

Vi på yta.se ser tydligt en arbetsplats som är i förändring, där hyresgäster ställer nya krav på service och flexibilitet när arbetsdagen förändras med hemarbete och hybridarbete. Där är vi i coworking branschen perfekt positionerade för att vinna marknadsandelar och växa våra verksamheter

Trots detta vara 2024 ett tufft år för många i vår bransch men det finns även ljusglimtar - den totala omsättningen i branschen ökade från 2,6MDR kronor till 3,1MDR kronor, och andelen lönsamma operatörer ökade från 50% till 58% (2022-2023).. Vi på yta.se höll visningar för 523 unika företag och förmedlade hyresvärden på över 90M kronor, ett nytt rekord för oss.

Vi är också väldigt stolta att för första gången kunna presentera vår utökade marknadsrapport för våra Premium Listing kunder, med ännu mer granulär och insiktsfull data, där vi har brutit ner utvecklingen på stadsdelsnivå, rumsstorlekar, prisstatistik m.m. Det är vår förhoppning att denna data kan hjälpa er att ta välgrundade beslut hur ni ska fortsätta utveckla er verksamhet framåt

Den 6:e maj kommer vi håll vårt första bransch-event i Göteborg, denna gång med tema lönsamhet. Mer info kommer snart!

Allt gott,
Teamet på yta.se

Följ oss på LinkedIn

Stay in the loop genom att följa yta.se på LinkedIn - Missa inte senaste nyheterna inom branschen.

- Håll koll på expansioner, nya koncept och förändringar i marknaden.
- Se hur vi kontinuerligt förbättrar yta.se för att optimera synlighet och kundflöde.
- Vi lyfter fram våra samarbetspartners och deras unika erbjudanden.
- Vi besöker anläggningar och delar med oss av våra intryck.
- Vi skriver om utvecklingsnyheter inom vår inventory management system OCCU.

Följ oss på LinkedIn och håll dig uppdaterad – [LÄNK](#)

yta.se
1 730 följare
2 mån · 🌐

Yta på besök hos Cecil Coworking 📍

Vi på Yta strävar hela tiden efter att lära känna och förstå våra ... mer

med Pär Lövgren och 3 till

Du och 30 till 6 kommentarer

Fira Kommentera Omdela Dela

Skicka lyckönskningar 🎉 📷

Mest relevant ▾

Cecilia Sterner · 1:a
Chef Cecil Coworking 2 mån · ...
Alltid fint att ha er på besök 🌟
Gilla | Svara

Mahlin Gruseus · 1:a
Operations Manager på Cecil Coworking 2 mån · ...
Det var så fint att välkomna och ta hand om er en dag 🌸 kom snart igen!
Skicka kärlek 🌹 📷 3 | Svara · 1 svar

Visa fler kommentarer

yta.se
1 730 följare
2 mån · Redigerad · 🌐

Yta på besök i Västerås 📍

På Yta har vi som målsättning att besöka våra samarbetspartners runt om i ... mer

Du och 19 till 1 kommentar

Fira Kommentera Omdela Dela

Marknadsrapport Q4 2024

Utbudstillväxten har stannat av - förutom i Göteborg

2024 visar ett trendbrott i coworkingmarknadens utveckling - nämligen att utbudet för första gången minskar både i Stockholm och Malmö. Trenden fortsätter under 2025 med att tillkännagivna nedstängningar och annonserade nyöppningar vid det här laget fortsätter pressa totala stocken nedåt.

Göteborg går mot strömmen och adderar 12 000m², eller närmare 13% utbud under 2024. Trots det är utbudet fortfarande inte ikapp Stockholm som andel av totala ytan.

Det är hög rörelse på marknaden överlag, med många nedstängningar, övertagningar, och förflyttningar. Detta är en trend pådrivet av jakten på lönsamhet, vilket 2023 års sjunkande resultat visar ett behov utav.

Samtidigt sker en större debatt på marknaden kring indexering och avtalsformer överlag. Fastighetsägare står själva med rekordhöga vakanser, och behöver ta ställning till om de vill ta risken att stå med ytorna själva. Produktutbudet breddas, och allt fler olika typer av aktörer och produkter ger sig in på marknaden. Det är klart att marknaden söker förändring för att fortsätta ta marknadsandelar från traditionella kontor.

På andra sidan av myntet upplever vi på yta.se att efterfrågan är högre än någonsin, vilket styrks av stigande sökningar efter olika typer av flexibla kontor online. Hybridarbete fortsätter och allt fler företag letar kostnadseffektiva kontorsalternativ, ofta i samband med en downsizing. Frågor så som extra medlemskap utöver rummets kapacitet, anpassningsmöjligheter, samt en bra deal är de ämnena vi upplever står högst hos hyresgästerna. Den som är lyhörd inför det och har ett öppet sinne för nya typer av förfrågningar medan målgruppen expanderar tror vi kan gå starkt ut ur 2025.

Marknadsandel

Andel av total kontorsstock som utgörs av coworking

3.9%

Stockholm

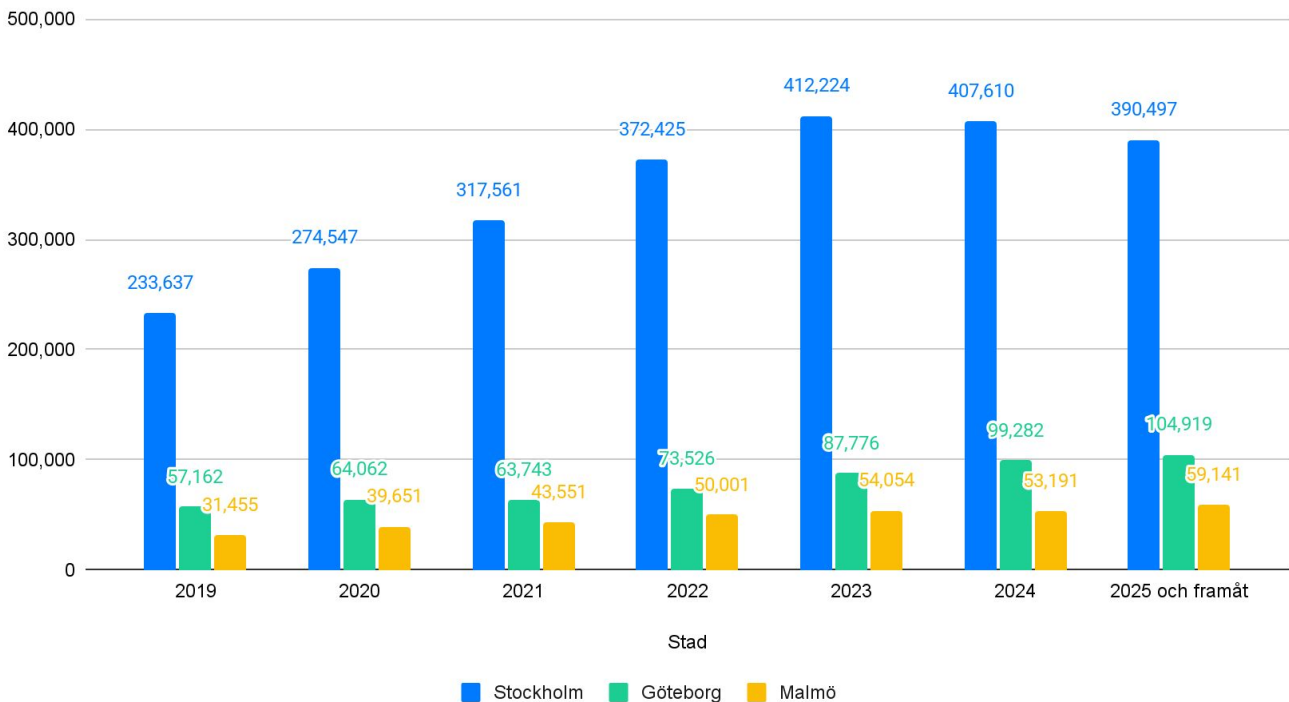
3.1%

Göteborg

2.7%

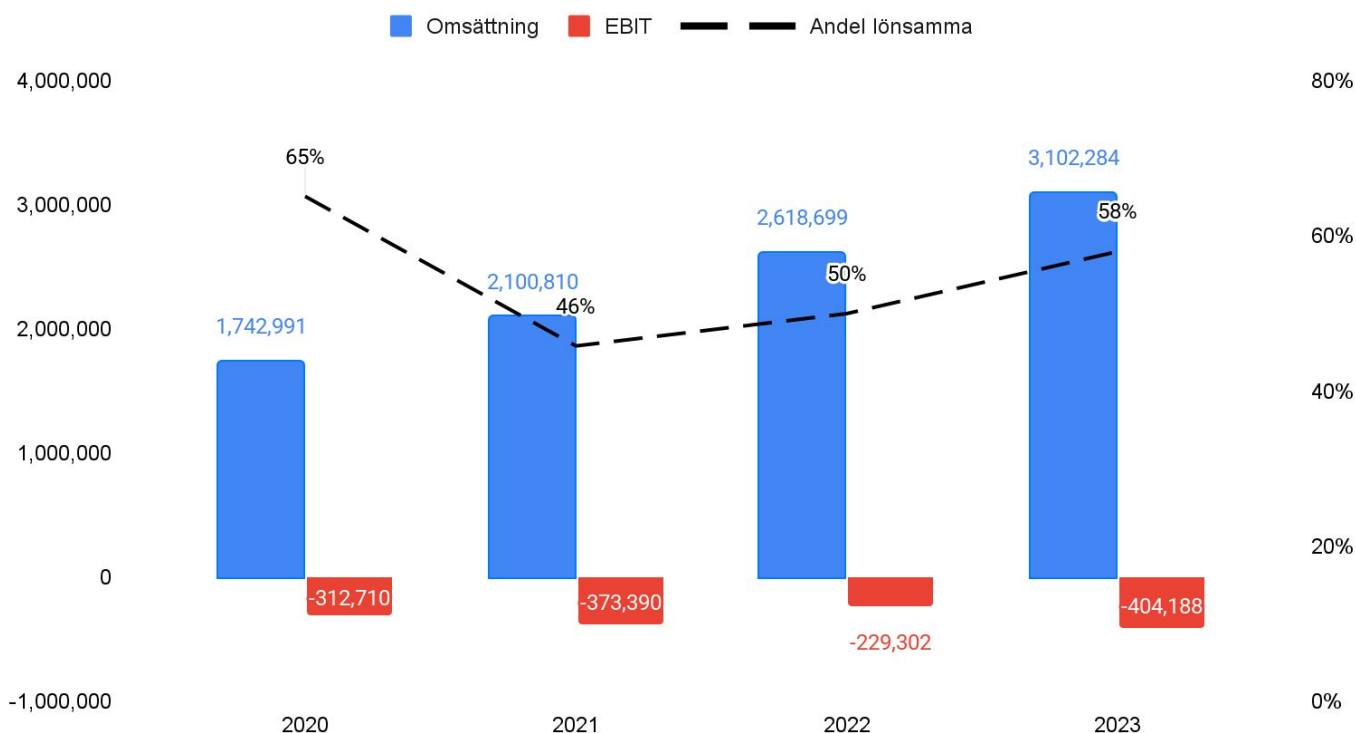
Malmö

Bruttoutbud per stad



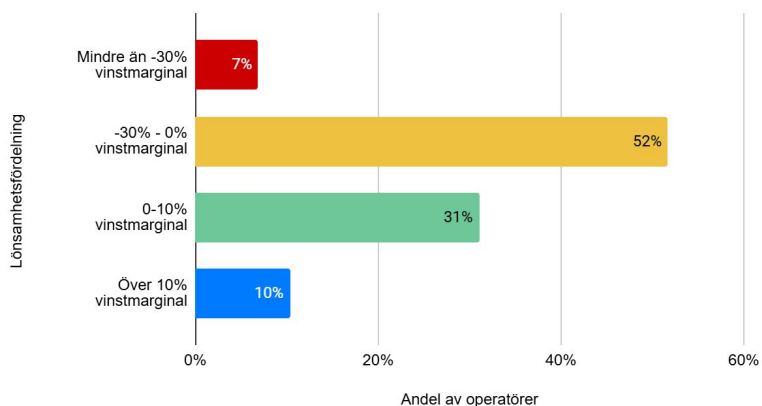
Marknadens omsättning och resultat

Coworkingmarknaden i Stockholm - omsättning och resultat

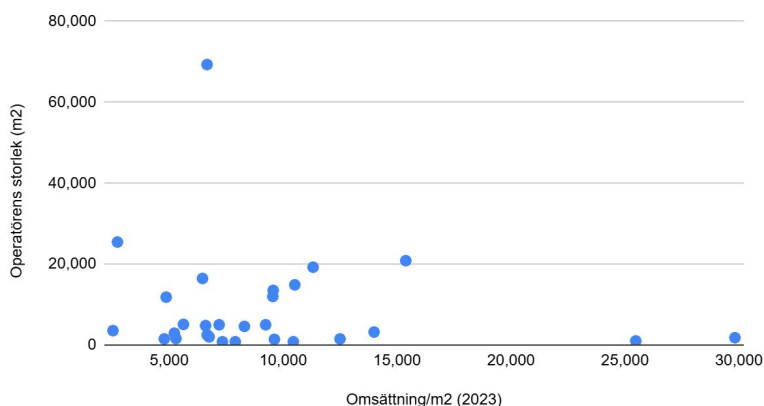


Omsättning och resultat baserat på årsredovisningar som går att begränsa till coworkingverksamhet. För verksamheter där siffror inte finns att tillgå publikt har vi estimerat en omsättning och resultat per kvadratmeter utefter marknadens snitt.

Lönsamhet



Omsättning per kvadratmeter uthyrningsbar yta



Lönsamhet och omsättning per kvadratmeter endast baserat på operatörer med över 5msek i årlig omsättning, varför lönsamhetssiffrorna skiljer sig från marknadstotalen. Kvadratmeter uthyrningsbar yta baserat på operatörens bruttoyta vid 2023-12-31 för att matcha räkenskaperna.

Stad i fokus

Stockholm

Vad händer i staden

Stockholm har haft och fortsätter genomgå ett större skifte med många nedstängningar. Efter tuffa år av ökade hyror till följd av indexeringar och en svagare konjunktur genomgår marknaden en konsolidering mot lönsamma anläggningar.

Det kommande utbudet är lågt, med endast ett fåtal nyöppningar aviserade. Trots nedåttryck på de flesta KPLer vi mäter ser vi att den totala uthyrda rumsytan ökade med 3%, förmodligen drivet av en ökad effektivitet. Därutöver ser vi även en fortsatt stark efterfrågetillväxt från större företag som söker sig till coworking.

Nyöppningar och nedstängningar

Ett urval av de som skett på sistone

- Quick Office Varuvägen öppnade
- Regus öppnade 2st utanför tull
- Convendum stängde 4 anläggningar
- Helio stängde 2 anläggningar
- A House öppnade Katarinahuset
- Metropole tog över gamla The Park Södra
- iOffice öppnade på Sveavägen

Ett urval av vad som sker framåt

- A House Sickla öppnar
- Fabege CoW Hammarby Sjöstad öppnar samt öppnade i Hagastaden
- The Connection Åkersberga öppnar
- The Works öppnar ytterligare en i city

Delmarknaden i stort

2024-12-31 vs 2023-12-31 (avser Stor-Stockholm)

407km² (412k)

bruttoutbud

240st (243st)

anläggningar

94km² (91k)

uthyrd rumsyta

69% (76%)

beläggningsgrad

1336kr/m²/mån (1405)

snitthyra

Stadsdelar

7% | 143 000 m²

Utbud i CBD, 2024

2023: 145 000 m²

5% | 120 000 m²

Utbud inom tull ex CBD, 2024

2023: 119 000 m²

4% | 146 000 m²

Utbud utom tull, 2024

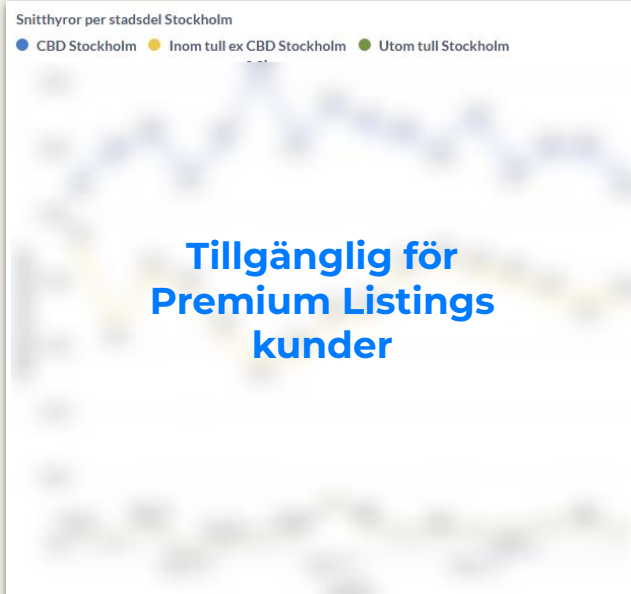
2023: 147 000 m²

Bruttoutbud coworking



Stad i fokus

Stockholm



Storlek på anläggningar

Antalet arbetsplatser i rum

25% av anläggningar är **70 arbetsplatser** eller mindre

Mediananläggningen är **165 arbetsplatser**

De 25% största anläggningarna är **345 arbetsplatser** eller större

Yteffektivitet

Uthyrningsbar rumsyta som andel av total yta

25% av anläggningar har **34% effektivitet** eller mindre

Mediananläggningen har **46% effektivitet**

De 25% effektivaste anläggningarna är **56% effektiva** eller mer

Storleksanalys av utbud	1-2 platser	3-5 platser	6-10 platser	11+ platser	Bigoffice
Totalutbud antal rum (st)					
Totalutbud m ²					
Andel av uthyrningsbar yta					
Snittstorlek m ²					
Belägningsgrad					
Vakanta m ²					
Hyra/m ² /mån					

Tillgänglig för Premium Listings kunder

Bigoffice räknas ej in i totalt utbud för andelsberäkning då det ofta avser dubbelytor med underliggande kontorsrum

Stad i fokus

Göteborg

Vad händer i staden

Göteborg fortsätter att expandera och framförallt så i City. Nu verkar dock expansionstakten lugna sig något med bara ett fåtal kommande anläggningar, en del längre fram än 2025. Trots att Göteborg tar staffettpinnen som Sveriges snabbast växande coworkingstad så är utbudet som andel av total kontorsstock inte ännu ikapp Stockholm.

Beläggningen i Göteborg sjunker till 65%, den lägsta vi uppmått. Det ser ut som att större rum har en tuffare utmaning än mindre. Konkurrensen i City stiger och prispressen ökade under året medan kunder jämförde fler alternativ.

Nyöppningar och nedstängningar

Ett urval av de som skett på sistone

- Mindpark öppnar i Mölndal
- Flexiwork öppnar kollektivet

Ett urval av vad som sker framåt

- Spaces öppnar i Gamlestaden
- A house öppnar Magasin 113

Delmarknaden i stort

2024-12-31 vs 2023-12-31

99km² (88k)

bruttoutbud

63st (60st)

anläggningar

16km² (15k)

uthyrd rumsyta

65% (75%)

beläggningsgrad

930kr/m²/mån (826)

snitthyra

Stadsdelar

65km² (55k)

bruttoutbud Göteborg City

34km² (33k)

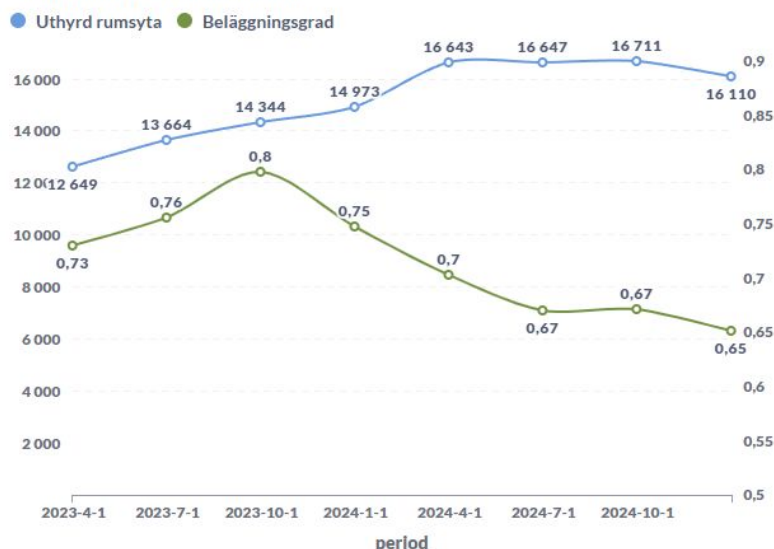
bruttoutbud Göteborg utanför City



Stad i fokus

Göteborg

Uthyrd rumsyta och beläggingsgrad



Snitthyror Göteborg per stadsdel

● Göteborg City ● Övriga Göteborg

Tillgänglig för
Premium Listings
kunder

Storlek på anläggningar

Antalet arbetsplatser i rum

25% av anläggningar är **53 arbetsplatser** eller mindre

Mediananläggningen är **77 arbetsplatser**

De 25% största anläggningarna är **207 arbetsplatser** eller större

Yteffektivitet

Uthyrningsbar rumsyta som andel av total yta

25% av anläggningar har **32% effektivitet** eller mindre

Mediananläggningen har **40% effektivitet**

De 25% effektivaste anläggningarna är **48% effektiva** eller mer

Storleksanalys av utbud	1-2 platser	3-5 platser	6-10 platser	11+ platser	Bigoffice
Totalutbud antal rum (st)					
Totalutbud m ²					
Andel av uthyrningsbar yta					
Snittstorlek m ²					
Beläggingsgrad					
Vakanta m ²					
Hyra/m ² /mån					

Tillgänglig för
Premium Listings
kunder

Bigoffice räknas ej in i totalt utbud för andelsberäkning då det ofta avser dubbelytor med underliggande kontorsrum

Stad i fokus

Malmö

Vad händer i staden

Malmö har inte haft en likartad tillväxt i utbud som Stockholm och Göteborg under de senaste åren, utan har varit mer stabil. Däremot har vi sett att mängden rumsyta och uthyrd rumsyta kraftigt ökat i vår databas under slutet av 2024, vilket både visar att rapportens täckning ökar men också att yta effektiviseras.

Nyöppningar och nedstängningar

Ett urval av de som skett på sistone

- Genetor öppnar på Kungsgatan
- Mindpark öppnar och stänger i Hyllie
- Quick Office öppnar i City, stänger på Östra Varvgatan, och stänger i Hyllie
- Space Club stänger
- Regus öppnar på Industrigatan
- Helio stänger i Malmö
- Växthuset öppnar på Stensjögatan

Ett urval av vad som sker framåt

- High Court öppnar i börshuset
- Spaces öppnar i Arlöv

Delmarknaden i stort

2024-12-31 vs 2023-12-31

53km² (52k)
bruttoutbud

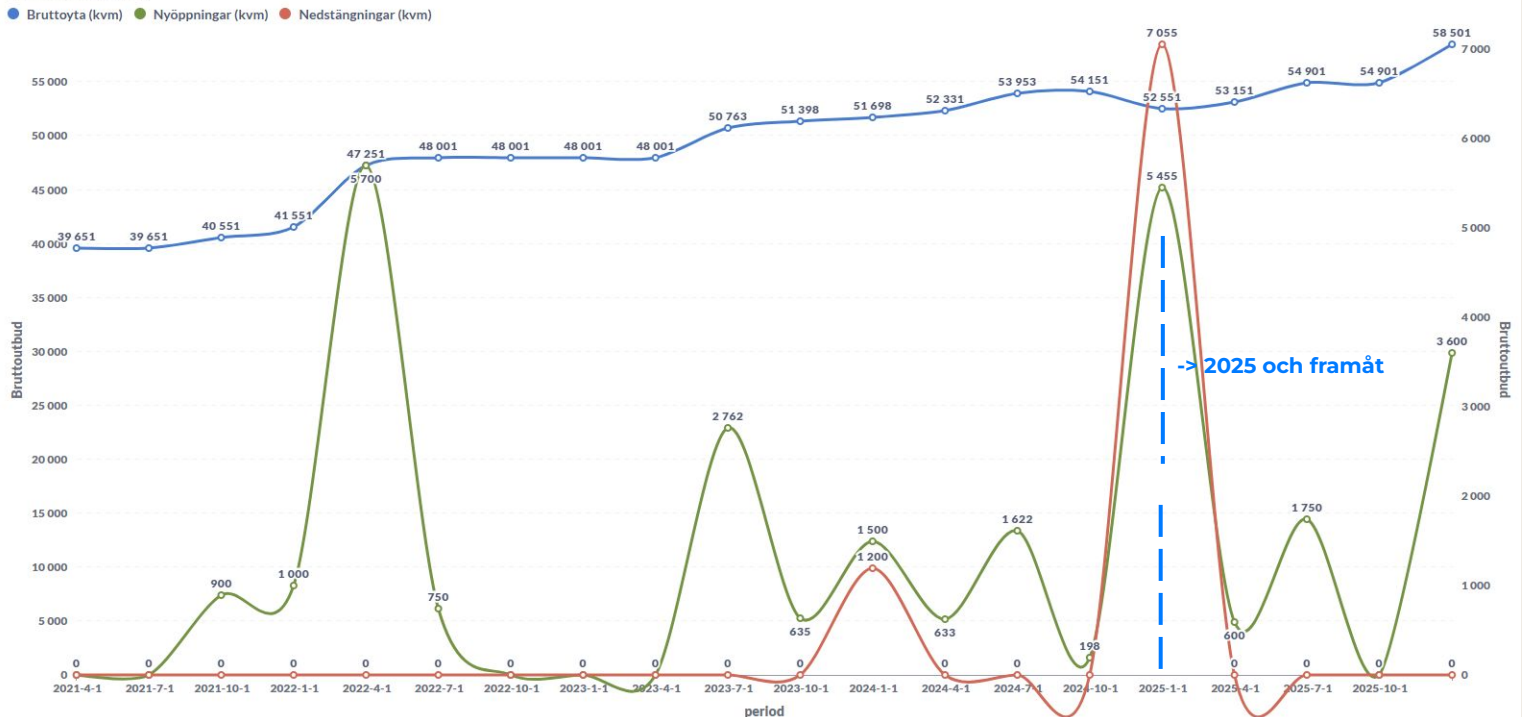
41st (38st)
anläggningar

11km² (7k)
uthyrd rumsyta

63% (71%)
beläggingsgrad

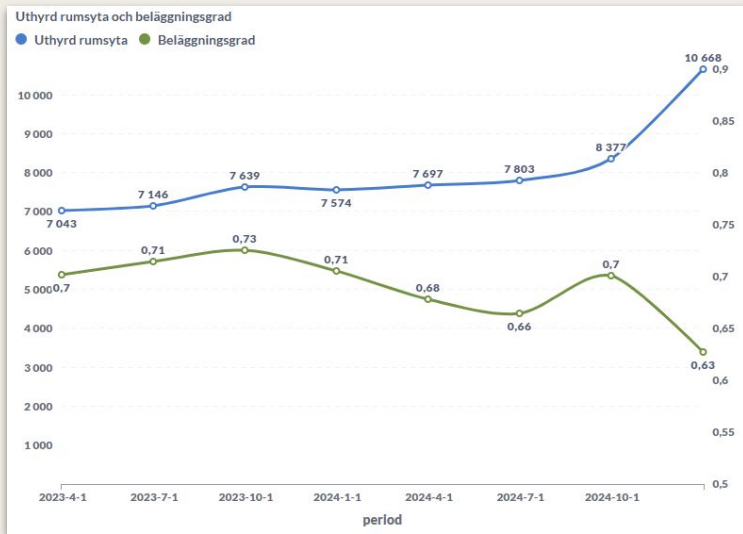
691kr/m²/mån (880)
snitthyra

Bruttoutbud coworking



Stad i fokus

Malmö



Storlek på anläggningar

Antalet arbetsplatser i rum

25% av anläggningar är **53 arbetsplatser** eller mindre

Mediananläggningen är **77 arbetsplatser**

De 25% största anläggningarna är **207 arbetsplatser** eller större

Yteffektivitet

Uthyrningsbar rumsyta som andel av total yta

25% av anläggningar har **32% effektivitet** eller mindre

Mediananläggningen har **40% effektivitet**

De 25% effektivaste anläggningarna är **48% effektiva** eller mer

Storleksanalys av utbud	1-2 platser	3-5 platser	6-10 platser	11+ platser
Totalutbud antal rum (st)				
Totalutbud m ²				
Andel av uthyrningsbar yta				
Snittstorlek m ²				
Belägningsgrad				
Vakanta m ²				
Hyra/m ² /mån				

Tillgänglig för Premium Listings kunder

Bigoffice räknas ej in i totalt utbud för andelsberäkning då det ofta avser dubbelytor med underliggande kontorsrum

Premium: Stadsdel i fokus

CBD Väst

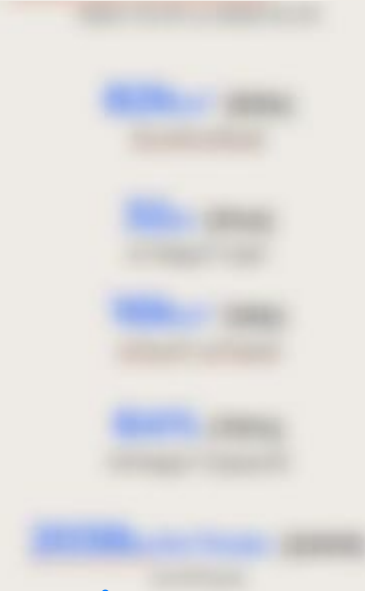
Vad händer i stadsdelen

CBD Väst har efter en lång period av utbudstillväxt



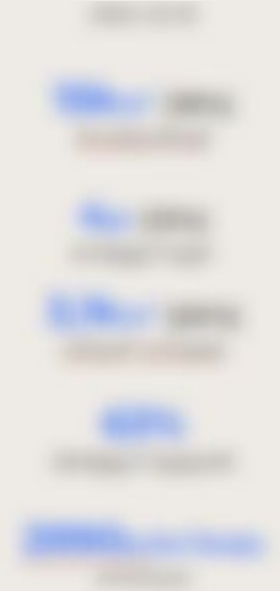
Delmarknaden i stort

2024-12-31 vs 2023-12-31



Er performance

2024-12-31



Tillgänglig för
Premium Listings
kunder



Premium: Stadsdel i fokus

CBD Väst



Marknad all omfattande

Stadsdel i fokus: [Tillgänglig för Premium Listings kunder](#)

Marknad all omfattande: [Tillgänglig för Premium Listings kunder](#)

Stadsdel i fokus: [Tillgänglig för Premium Listings kunder](#)

Marknad all omfattande

Stadsdel i fokus: [Tillgänglig för Premium Listings kunder](#)

Marknad all omfattande: [Tillgänglig för Premium Listings kunder](#)

Stadsdel i fokus: [Tillgänglig för Premium Listings kunder](#)

**Tillgänglig för
Premium Listings
kunder**

Stadsdel	Q1	Q2	Q3	Q4	År
Stadsdel i fokus	100	100	100	100	100
Marknad all omfattande	100	100	100	100	100
Stadsdel i fokus	100	100	100	100	100
Marknad all omfattande	100	100	100	100	100
Stadsdel i fokus	100	100	100	100	100
Marknad all omfattande	100	100	100	100	100
Stadsdel i fokus	100	100	100	100	100
Marknad all omfattande	100	100	100	100	100

Marknadsrapport Q4 2024

Hur får jag tillgång till premiumrapporten?

Är du intresserad av att ta del av den utökade marknadsrapporten? Bli premium listingskund hos yta.se!

Vi släpper grundrapporterna som vanligt till alla våra partners men har från och med i år investerat i att utöka rapporterna med mer statistik. För att ta del av dessa kan ni köpa premium listings, ett månadsabonnemang för 2000kr/anläggning/mån.

Utöver den förbättrade marknadsrapporten ger det er även tillgång till:

- Utökad synlighet på yta.se med fler bilder och en badge i sökresultaten
- Möjlighet att marknadsföra konferensrum på yta.se och ta emot förfrågningar kostnadsfritt
- En egen operatörssida
- Kostnadsfri delaktighet i marknadsföringskampanjer via email under året

För varje anläggning som ni ansluter till premium listings ingår en utökad marknadsrapport för den stadsdelen, samt tillgång till hela marknadsrapporten i dess utökade form i övrigt.



Prisutveckling



Utbudsanalys



Data på stadsdelsnivå



Benchmarka er anläggning

Hur gör vi marknadsrapporten?

Vi på yta.se är riktiga coworkingnördar och har fokuserat hela verksamheten kring att vara en del av marknadens tillväxt. Som en del av det gör vi vårt yttersta för att följa och belysa branschens utveckling, inte minst som framtidens kontorsalternativ.

Tack vare att vi är med i alla led från att generera intresse kring coworking genom marknadsföring och direktkontakt med intressenter, vår marknadsplats yta.se och inventory management system occu, samt inte minst vårt förmedlingsteam som varje dag springer på visningar och pratar med er operatörer, håller vi fingret på pulsen samt samlar konkret data kring marknadens utveckling.

Frågor om rapporten?

Tveka inte att höra av dig



viktor@yta.se
0735 455 678

10 500

Kontorsrum i occu

270

Anläggningar

90msek

Förmedlade årshyror till coworking 2024

Grunden i vår statistik är occu, där vi digitaliserat utbudet på kontorsrumsnivå för 270 anläggningar i Sverige och samlat över 10 000 kontorsrum. Tack vare att ni, våra partners, är så duktiga på att uppdatera håller vi över 95% uppdateringsgrad och får en hög kvalitet inför våra rapportsläpp. Som underlag för rapporterna tar vi endast med anläggningar där vi fått in 100% rumsdata från operatören för att försöka minimera felmarginalen i statistiken. Med det sagt så innebär det att vår statistik som är baserad på rumsdata inte alltid motsvarar 100% av marknadens utbud utan tillåts att fluktuera över tid, men med uppsidan av att det är högre kvalitet på innehållet.

Utöver vår egna data följer vi mängden bruttoyta och marknadens omsättning genom old fashioned research. Vi upprätthåller en databas med samtliga kontorshotell och coworking i de städer vi rapporterar för och försöker kartlägga storlek, öppning och stängningsdatum, stadsdel med mera, för att säkerställa att vi avspeglar hela marknadens storlek när vi rapporterar.

Sist men inte minst är det viktigt för oss att värna om er integritet. Vi delar aldrig, eller riskerar att indirekt offentliggöra, statistik som rör enskilda anläggningar eller operatörer om det inte annars är publik data. På så vis kan ni vara trygga i att er data endast återspeglas i aggregerad form.

yta.se



Tack för att ni har valt att
följa med oss på vår resa
för att öka coworkings
närvaro i Sverige

Länk till marknadsplatsen yta.se

yta.se