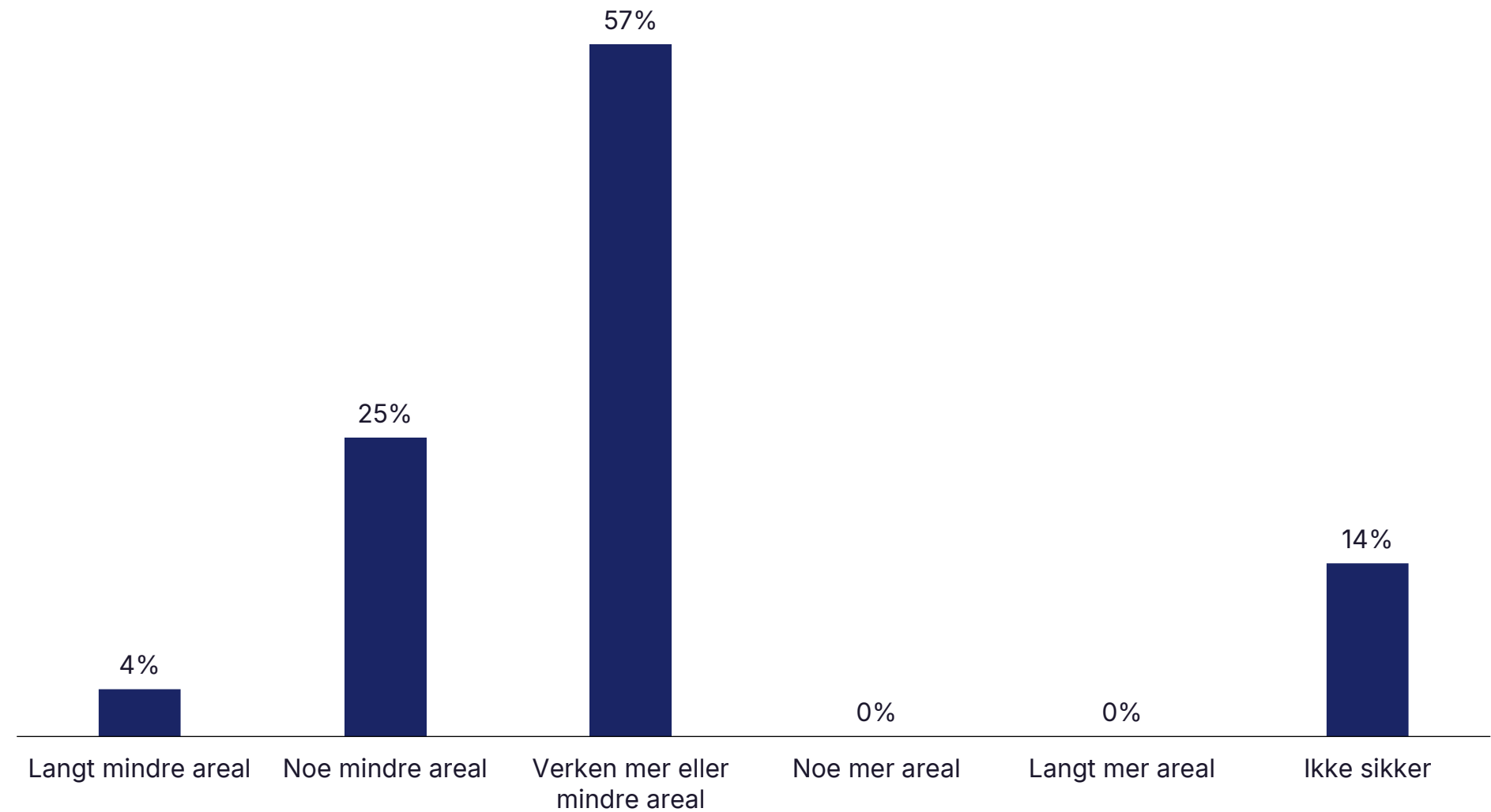


AI og fremtidig arealbehov

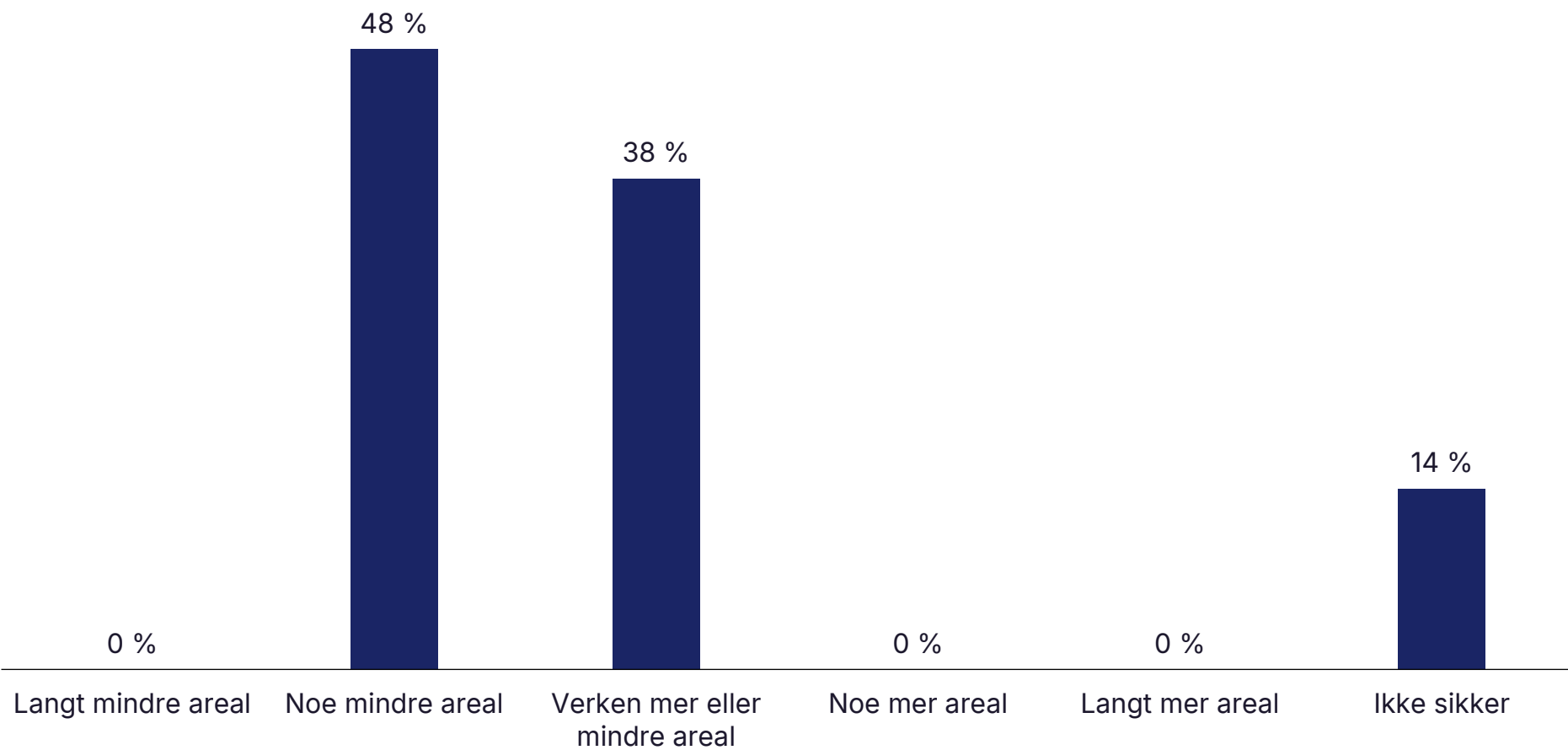
Vår leietakerundersøkelse viser at leietakerne er svært usikre på hvordan økt bruk av AI vil påvirke arealbehovet fremover. Flertallet tror at AI i liten grad vil påvirke arealbehovet, mens en betydelig minoritet tror det vil føre til redusert behov. Ingen respondenter forventer økt arealbehov som følge av AI. Samtidig er det tydelige forskjeller mellom små og store virksomheter. De største bedriftene venter i langt større grad at AI vil føre til lavere arealbehov. Blant bedrifter med over 400 ansatte venter halvparten at økt bruk vil føre til noe mindre arealbehov fremover. Denne forskjellen kan trolig forklares av to hovedforhold. For det første har store bedrifter i større grad tatt i bruk AI-teknologi. Tall fra USA viser at det er de største selskapene som har kommet lengst i AI-adopsjonen, og dette bildet er trolig i stor grad overførbart til Norge.

Hvordan tror dere at økt bruk av AI vil påvirke arealbehovet deres fremover?



For det andre er rollene som i størst grad kan automatiseres, mer utbredt i store virksomheter enn i små. Dermed har store virksomheter både bedre forutsetninger for å vurdere hvordan AI vil påvirke sysselsettingen og arealbehov, samtidig som de trolig er bedriftene som først vil oppleve redusert arealbehov. Studier fra USA peker på at de negative sysselsettingseffektene fra AI i hovedsak kan kategoriseres langs to dimensjoner: type arbeid og grad av senioritet eller erfaring. Naturlig nok er roller som i stor grad kan automatiseres mest utsatt. Dette gjelder for eksempel roller som programvareutvikling eller kundesupport. Det er rimelig å anta at slike roller er langt mer utbredt i store virksomheter enn i små, noe som tilsier at AI i større grad kan påvirke arealbehovet til de største aktørene.

Hvordan tror dere at økt bruk av AI vil påvirke arealbehovet deres fremover?
Bedrifter med 400+ ansatte

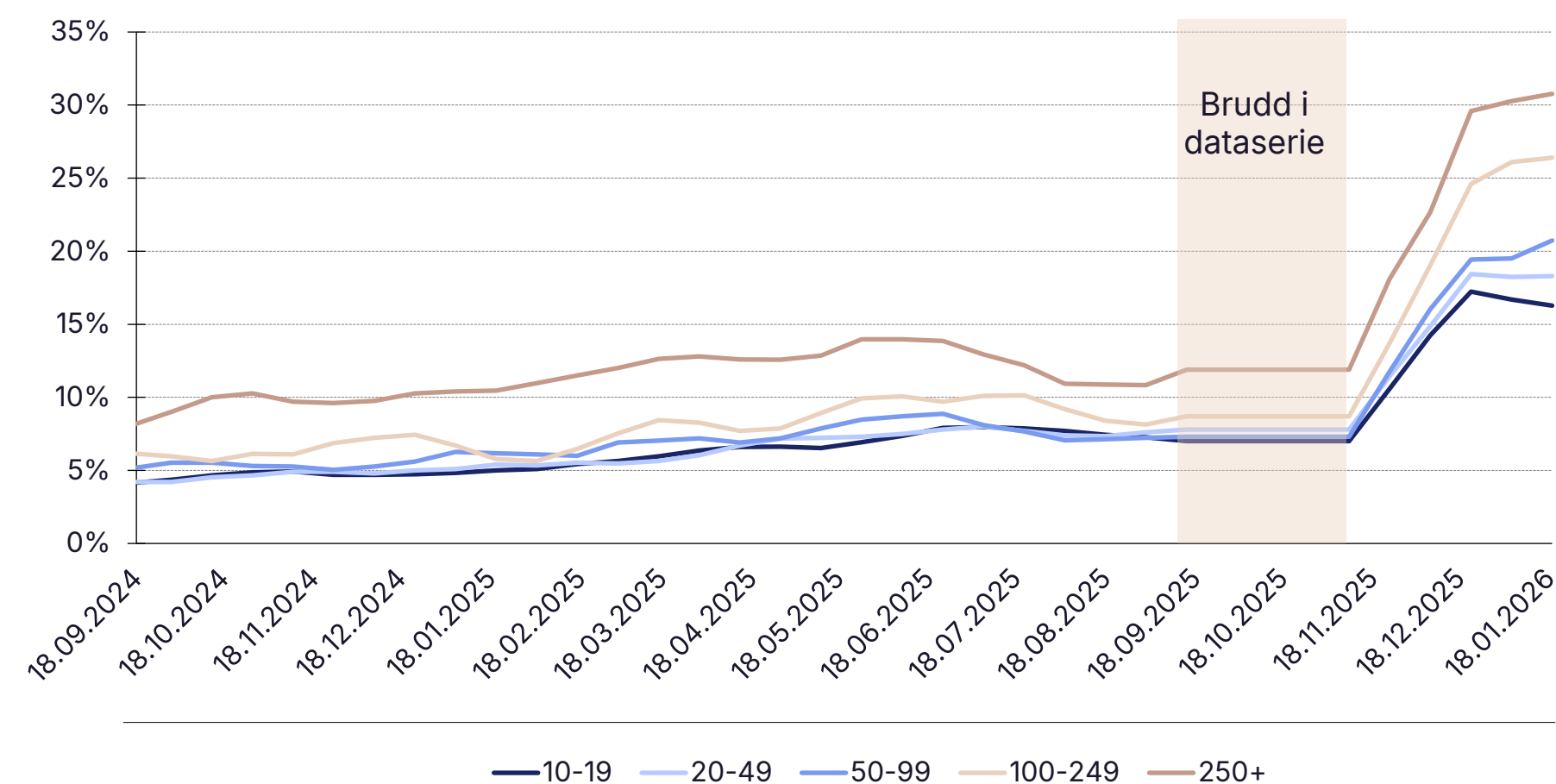


Samtidig er sysselsettingseffektene langt mindre i roller der AI i hovedsak fungerer som et supplement til menneskelig arbeid, snarere enn en erstatning. Den andre dimensjonen er knyttet til senioritet. For mer erfarne arbeidstakere er den negative sysselsettingseffekten foreløpig uteblitt, selv i roller som er særlig utsatt for automatisering. I virksomheter som tar i bruk AI fortsetter sysselsettingen å vokse blant senior ansatte, mens den flater ut eller faller for junior ansatte.

Store bedrifter har ofte relativt sett flere ansatte på «entry-level», og dermed vil økt AI-bruk i større grad kunne redusere arealbehovet i disse virksomhetene. En slik endring i arbeidsstyrkens sammensetning reiser også spørsmål om hvordan fremtidens arbeidsplass skal utformes, og hvem den primært skal tilpasses for.

Hvor stor blir effekten på kontormarkedet? [Goldman Sachs](#) anslår at bred implementering av *dagens* AI-bruk kan automatisere bort opptil 2,5 % av amerikanske jobber. Prosentandelen er antakelig høyere for kontoryrker.

Andel bedrifter som har tatt i bruk AI*, etter firmastørrelse (USA)



*Glidende snitt over tre spørreundersøkelser. Undersøkelsene gjennomføres annenhver uke

Kilde: US Census Bureau, Cushman & Wakefield Realkapital

Dersom vi antar et fall på 2 % i norsk kontorsysselsetting som følge av bred AI-adopsjon, og legger til grunn et gjennomsnittlig arealbruk på 20 m2 per kontoransatt, tilsvarer dette et redusert behov på om lag 90 000 m2 kontorareal i Oslo. Dette vil isolert sett kunne øke kontorledigheten med rundt 1 %-poeng, noe som historisk har vært forbundet med et fall i leieprisene på om lag 2 %.

Anslagene for automatiseringspotensial varierer betydelig. [SSB](#) anslår et automatiseringspotensial i norsk økonomi på rundt 17,5 %, dog er ikke dette det samme som et fall i sysselsettingen. Andre aktører, med mulige egeninteresser av å snakke teknologien opp, har mer dramatiske estimer. Grunnleggeren av Anthropic har for eksempel [anslått at opptil 50 %](#) av «entry-level» kontorjobber kan forsvinne innen 1-5 år, mens Microsofts AI-sjef [tror «de fleste»](#) kontoroppgaver kan automatiseres innen halvannet år.

Det avgjørende for kontoretterspørselen vil være forholdet mellom hvor mange kontorjobber som forsvinner, og hvor mange nye som skapes. Vår hovedhypotese er at den første effekten primært vil være en brems i sysselsettingsveksten, snarere enn et faktisk fall i antall sysselsatte. En slik «no hire, no fire»-strategi fremstår som den mest sannsynlige tilnærmingen i det korte bildet. På lengre sikt er det imidlertid sannsynlig at en del kontorarbeidsplasser vil forsvinne, og dermed påvirke kontoretterspørselen negativt.

Historisk har teknologiske gjennombrudd ofte ført til at flere arbeidsplasser har blitt skapt enn erstattet, etter en overgangsperiode. AI skiller seg imidlertid fra tidligere teknologier ved at den på sikt muligens vil kunne matche den generelle kognitive kompetansen til mennesker. Det gjør det mer sannsynlig at nettoeffekten denne gang blir negativ for noen typer kontorarbeid. Vi tror denne effekten i første rekke vil ramme lavkvalitetsbygg på mindre attraktive lokasjoner. Økt produktivitet som følge av AI-bruk vil kunne styrke lønnsomheten i bedriftene, og dermed betalingsviljen og evnen for de gode lokalene. Kombinasjonen av høyere lønnsomhet og potensielt lavere arealbehov tilsier at etterspørselen vil konsentreres ytterligere mot moderne bygg med høy kvalitet og god beliggenhet, mens de minst attraktive kontorbyggene står overfor det største negative etterspørselssjokket.