

22.5.2014

Tulevaisuuden Työympäristö -barometri 2014: Toiveena tehokkaampaa tilankäyttöä ja pienempiä kustannuksia

Toimistotiloihin vaaditaan nyt entistä tehokkaampia tilaratkaisuja, kertoo KTI Kiinteistötieto Oy:n Skanskalle toteuttama Tulevaisuuden Työympäristö -barometri. Tehokkuuden lisäksi toimistotiloilta odotetaan monipuolisia, työympäristöä parantavia ominaisuuksia.

Vielä vuosi sitten uusia toimitiloja hankittaessa kiinnitettiin huomiota ennen kaikkea toimitilojen saavutettavuuteen ja rakennuksen tekniseen laatuun. Nyt saavutettavuuden rinnalle tärkeimmäksi kriteeriksi ovat nousseet tilakustannukset.

”Tarve vähentää tilakustannuksia johtaa usein siihen, että yritys valitsee entistä pienemmät, mutta tilankäytöltään tehokkaammat toimistotilat. Nykypäivän toimistotilat tarjoavatkin yrityksille kompaktit ja modernit puitteet vanhoja toimistotiloja edullisemmalla kokonaisvuokrahinnalla”, kertoo Skanska CDF Oy:n toimitusjohtaja *Jorma Lehtonen*.

Modernien monitilaratkaisujen suosio on kovassa kasvussa, ja jopa 56 prosenttia kyselyyn vastanneista arvioi organisaationsa lisäävän juuri monitilatoimistojen määrää tulevaisuudessa. ”Hiljaiset huoneet, puhelinkopit, joustavat tiimitilat ja erilaiset kohtaamispaikat yleistyvät, ja yhä harvemmalla työntekijällä on oma nimetty työpiste. Huonetoimistojen aika on siis auttamattomasti ohi ja puhtaan avotilaratkaisunkin suosio on hiipumassa”, arvioi KTI Kiinteistötieto Oy:n johtava asiantuntija *Riitta Lahtinen*.

Tehokkaampia neliöitä on haluttu jo vuosia. Kymmenen vuoden takaisin barometrituloksiin verrattuna suunta onkin selvä. ”Vuonna 2005 jopa 82 % vastanneista arvioi tilantarpeensa pysyvän ennallaan tai kasvavan. Tänä vuonna vastaava luku oli vain 57 %. Ja kun kymmenen vuotta sitten pienempiin tiloihin aikoi 18 % vastanneista, nyt tehoneliöiden kartoittajia on jo 41 %”, Lahtinen kuvaa kehitystä.

Energiatehokkuus liitetään kustannuksiin ja imagoon

Vastanneista yrityksistä 57 % on jo panostanut ympäristö- ja energiatehokkuuteen ja saanut sitä kautta myös hyötyjä ja 24 % sanoo panostavansa ympäristö- ja energiatehokkuuteen lähitulevaisuudessa. Barometrin mukaan 81 % näkee asian tärkeänä.

”Ympäristö- ja energiatehokkuus korostuu usein myös yrityksen arvoissa ja brändissä, ja siksi yrityksen toimitilojen välittämä viesti on tärkeä yrityksen imagoille”, arvioi Lehtonen.

”Sekä vuokralaisia että sijoittajia kiinnostavat entistä enemmän modernit ja ympäristösertifioidut toimitilat. Meillä onkin peruslähtökohtana, että Skanska CDF:n kaikki uudet toimistotilat rakennetaan LEED-ympäristösertifikaatin vaatimusten mukaan, jolloin ne vastaavat nykypäivän vaatimuksiin energia- ja vesitehokkuudellaan. Pakettiin kuuluvat luonnollisesti keskeinen sijainti, hyvät joukkoliikenneyhteydät ja raideliikenteen läheisyys”, Lehtonen sanoo.

Saavutettavuus tärkeää sekä julkisilla että omalla autolla

Toimitilojen saavutettavuus on yksi tärkeimmistä kriteereistä, joka korostuu barometrin tuloksissa vuodesta toiseen.

Juna- ja metroaseman läheisyys oli 23 %:lle vastaajista ykköskriteeri saavutettavuuden kannalta. Saavutettavuuteen julkisilla liikennevälineillä vaikuttavat osaltaan pääkaupunkiseudun uudet

raidehankkeet Länsimetro ja Kehärata. Vaikka julkisen liikenteen merkitys on tärkeää, pysäköintitarpeet eivät ole vähentyneet, vaan toimitilaympäristöjen täytyy tarjota myös riittävästi autopaikkoja.

Kiinnostavimmat toimistoalueet

Pääkaupunkiseudun halutuimmat toimistoalueet ovat hyvien kulkuyhteyksiensä ja helpon saavutettavuutensa ansiosta edelleen pohjoinen Kanta-Helsinki, Tapiola ympäristöineen sekä Helsingin ydinkeskusta. Aviapolis ja lentokentän ympäristö, Ruoholahti ja Jätkäsaaren seutu sekä muu Helsingin niemi kiinnostavat monia barometriin vastanneita.

Barometri luotaa käyttäjien näkökulmaa toimitiloihin

Tulevaisuuden Työympäristö -barometri selvittää pääkaupunkiseudulla toimivien, yli 50 hengen organisaatioiden toimitilojen käyttöä ja tulevaisuudennäkymiä. Vastaajina ovat yritysten talous-, henkilöstö- ja yleisjohto sekä yritysten toimitila-asioista vastaavat henkilöt. Verkkokyselynä toteutettuun barometriin vastasi 77 henkilöä 72 yrityksestä. Barometri toteutettiin jo kymmenettä kertaa. KTI:n ja Skanskan kehittämä barometri edistää eri käyttäjäryhmille entistä paremmin soveltuvien toimitilojen tarjontaa. Skanska lahjoittaa jokaista barometrin vastaajaa kohden 15 euroa WWF:n ilmastotyön tukemiseen.

Lisätietoja:

Skanska CDF Oy, toimitusjohtaja Jorma Lehtonen, puh. 0500 708 222, jorma.lehtonen[at]skanska.fi

Skanska Oy, viestintäpäällikkö Liisa Salmela, puh. 050 374 3070, liisa.salmela[at]skanska.fi

KTI Kiinteistötieto Oy, johtava asiantuntija Riitta Lahtinen, puh. 040 547 1488, riitta.lahtinen[at]kti.fi

KTI Kiinteistötieto Oy, toimitusjohtaja Hanna Kaleva, puh. 040 555 5269, hanna.kaleva[at]kti.fi

www.skanska.fi

www.twitter.com/skanskaFinland

Skanska CDF Oy on osa Skanskan pohjoismaista toimitilaprojektikehitysyksikköä Skanska Commercial Development Nordica. Se toimii aloitteentekijänä ja sijoittajana toimitilojen projektikehityshankkeissa. Toiminta keskittyy Ruotsissa kolmelle suurkaupunkialueelle, Tanskassa Kööpenhaminan alueelle, Norjassa Oslon alueelle ja Suomessa Helsingin seudulle.

Skanskan toiminta Suomessa kattaa rakentamispalvelut, asuntojen ja toimitilojen projektikehityksen sekä julkisen sektorin elinkaarihankkeet. Rakentamispalveluihin kuuluvat talonrakentaminen, talotekniikkapalvelut sekä maa- ja ympäristörakentaminen. Skanska Oy:n liiketoimintojen yhteenlaskettu liikevaihto vuonna 2013 oli noin 798 miljoonaa euroa ja henkilöstön määrä noin 2 190.

KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio-, asiantuntija- ja tutkimuspalveluja kiinteistöliiketoiminnan johtamisen moninaisiin tarpeisiin. KTI:n markkinatietokannat kattavat informaatiota mm. kiinteistösijoitusten tuotoista, toimitila- ja asuinkiinteistöjen vuokrista ja ylläpitokustannuksista sekä markkinoiden transaktioista. KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät suomalaiset kiinteistösijoittajat, tilankäyttäjäyritykset, näille palveluja tuottavat management- ja kiinteistöpalveluyritykset sekä rakennusalan yritykset.



 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2014

► Keskeiset tulokset

SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy





Taustaa

- ▶ Barometrin tavoitteena on kartoittaa pääkaupunkiseudulla toimivien yritysten toimistotilojen käyttöön liittyviä tarpeita ja preferenssejä sekä niiden kehitystä.
- ▶ Skanskan ja KTI:n yhdessä kehittämä barometri pyrkii edistämään eri käyttäjäryhmille entistä paremmin soveltuvien toimitilojen tarjontaa.
- ▶ **Barometri toteutettiin nyt jo kymmenettä kertaa.**

Mihin suuntaan fyysinen työympäristö kehittyy?

Millaisille tiloille ja tilaratkaisuille on kysyntää?

Millaisia ominaisuuksia tiloilta vaaditaan?

Mille alueille työpaikat sijoittuvat?

Onko yritysten sijaintipreferensseissä tapahtunut muutoksia?

Panostetaanko toimistotilojen eko- ja energiatehokkuuteen?

Mitä asioita tulevaisuuden työympäristöjen suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi ottaa huomioon?

SKANSKA





Barometrin toteutus

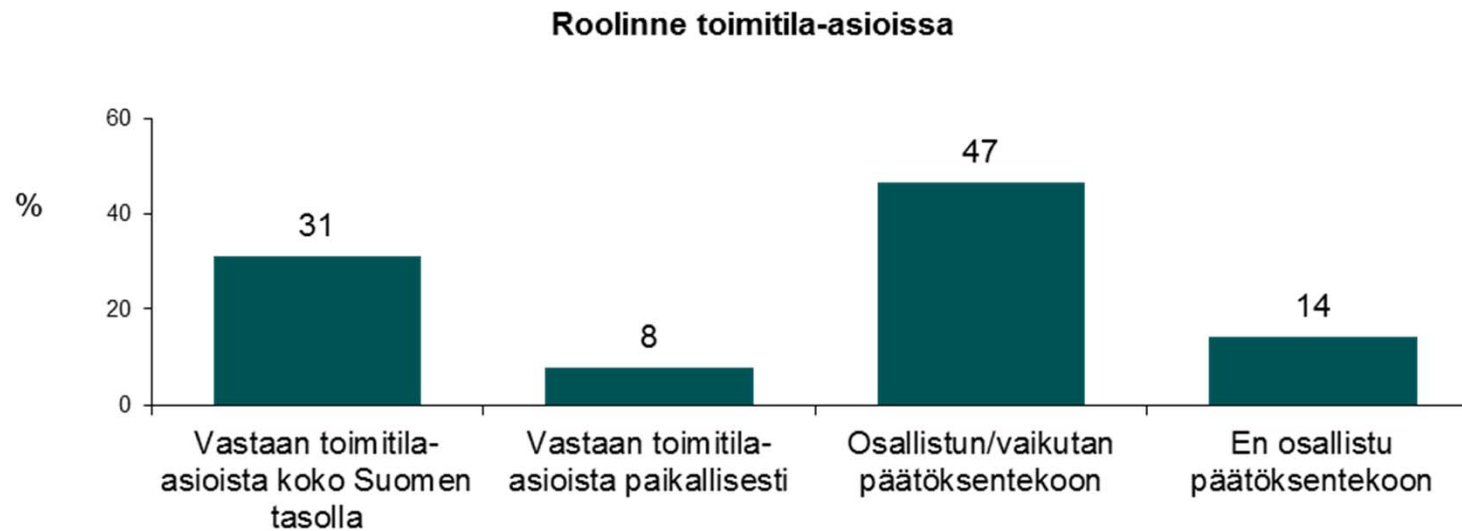
- ▶ Kohderyhmä
 - ▶ toimistotilan käyttäjäyritykset pääkaupunkiseudulla
 - ▶ yli 50 hengen yritykset
 - ▶ talous-, henkilöstö- ja yleisjohto
 - ▶ toimitila-asioista vastaavat henkilöt
- ▶ Toteutus Internet -pohjaisena kyselynä
- ▶ Ajankohta 04/2014





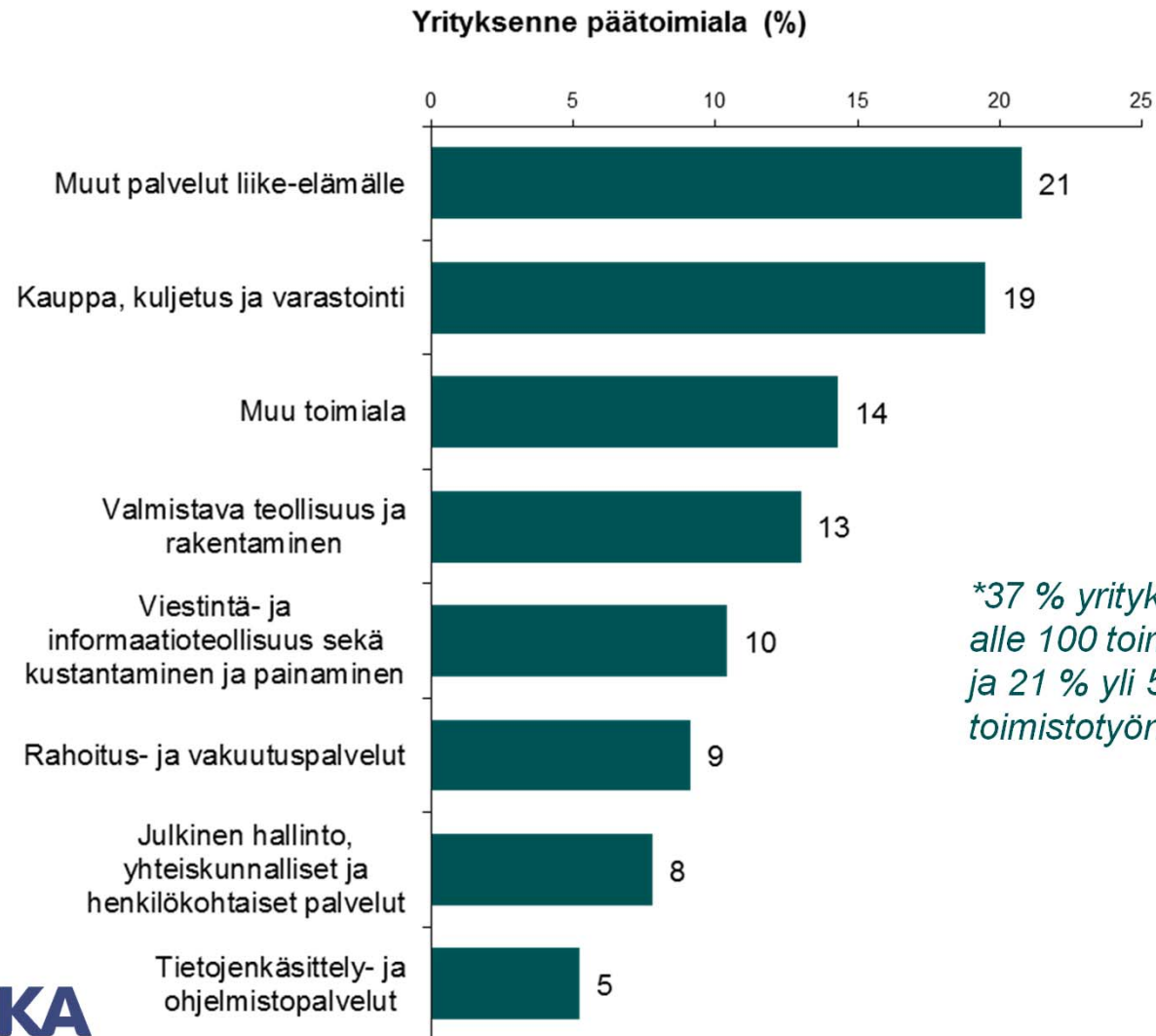
Vastaajaprofiili

- ▶ Barometriin vastasi 77 henkilöä 72 yrityksestä





Vastausten % -jakauma toimialoittain

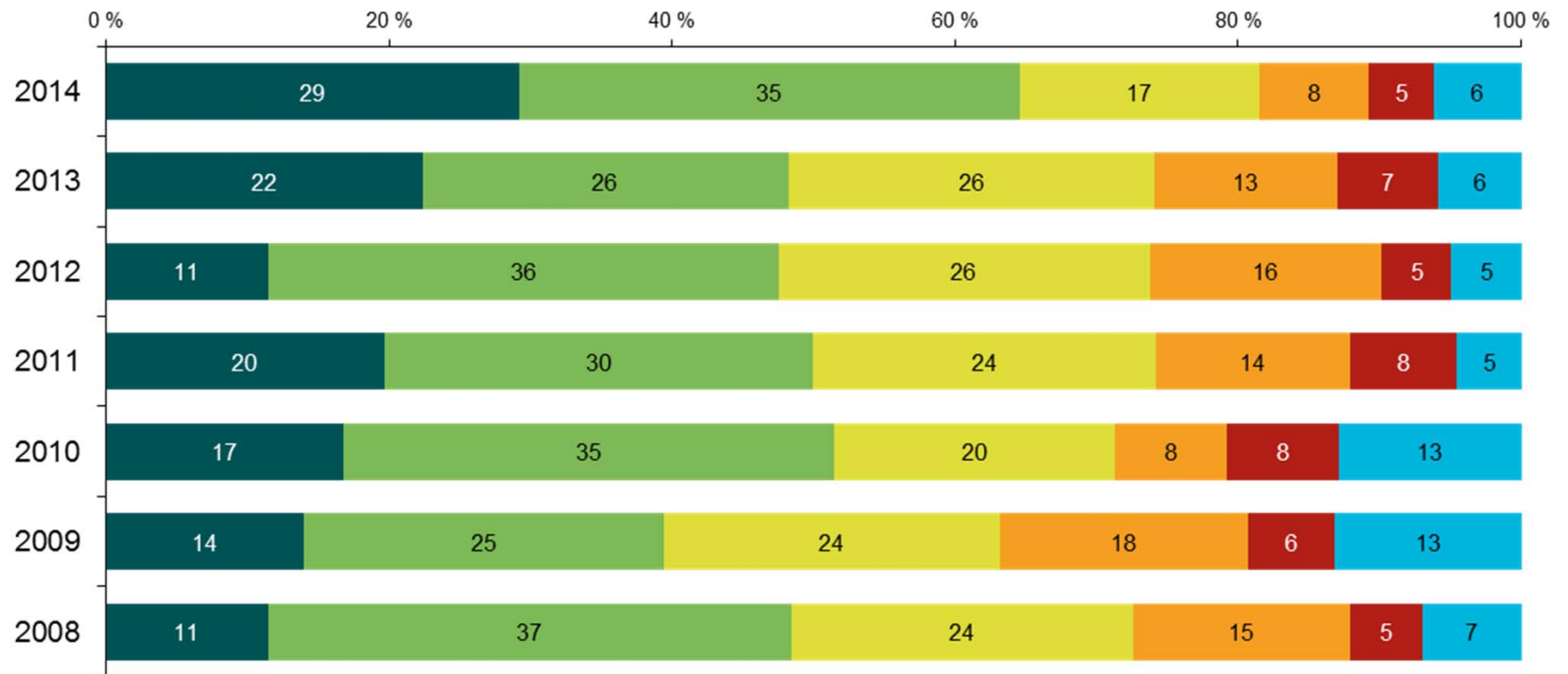


**37 % yrityksistä työllistää alle 100 toimistotyöntekijää ja 21 % yli 500 toimistotyöntekijää*



Tilankäytön kehitys pääkaupunkiseudun toimistoissa

Neliömäärä/työntekijä pääkaupunkiseudun toimistoissa
(neliöllä tarkoitetaan kokonaisneliötä toimistoissa; myös käytävä-, neuvottelutilat, ravintolat yms.)



SKANSKA

■ < 15 m² / työntekijä ■ 15-20 m² / työntekijä ■ 21-25 m² / työntekijä
■ 26-30 m² / työntekijä ■ 31-35 m² / työntekijä ■ > 35 m² / työntekijä





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2014

- ▶ *Mihin suuntaan fyysinen työympäristö kehittyy?*
- ▶ *Millaisille tiloille ja tilaratkaisuille on kysyntää?*

SKANSKA

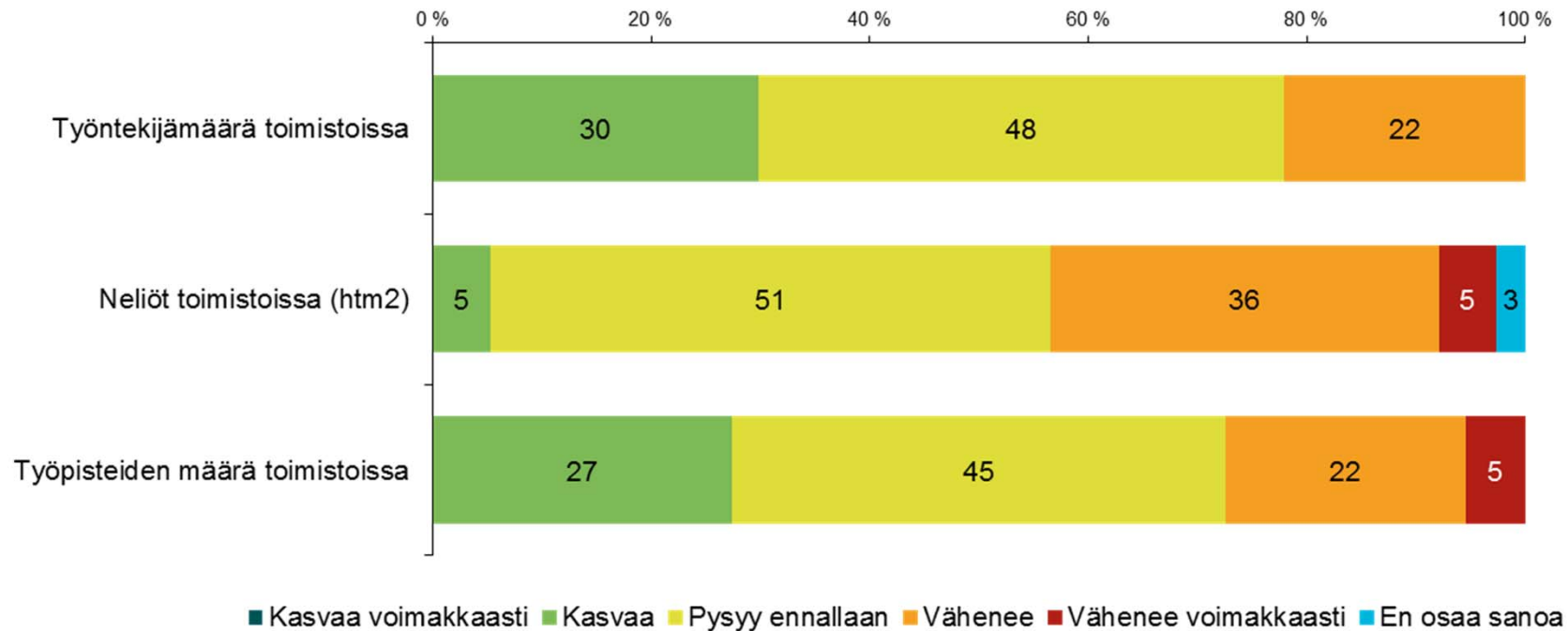
KTI Kiinteistötieto Oy





Toimistoneliöiltä vaaditaan tehokkuutta - tiukat ajat lisäävät kiinnostusta tilakustannuksiin

Miten seuraavat toimistotilan käyttöön liittyvät asiat kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana?

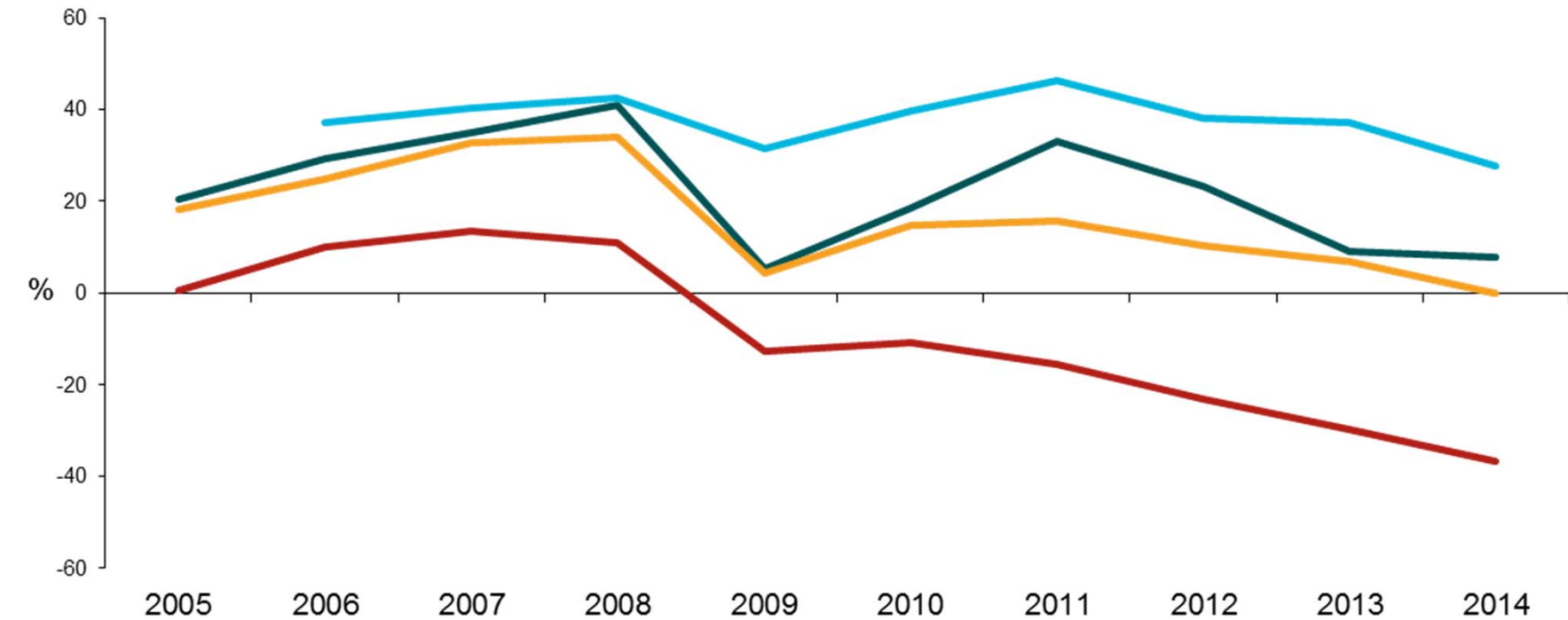




Toimistotilojen tehostamistarpeet jatkuvat - saldoluku pakkasella vuodesta 2009 lähtien

Miten seuraavat toimistotilan käyttöön liittyvät asiat kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana? **SALDOLUVUT**

+ kasvaa



- vähenee

— Työntekijämäärä toimistoissa — Neliöt toimistoissa (htm2)
— Työpisteiden määrä toimistoissa — Työpisteiden käytön tehokkuus

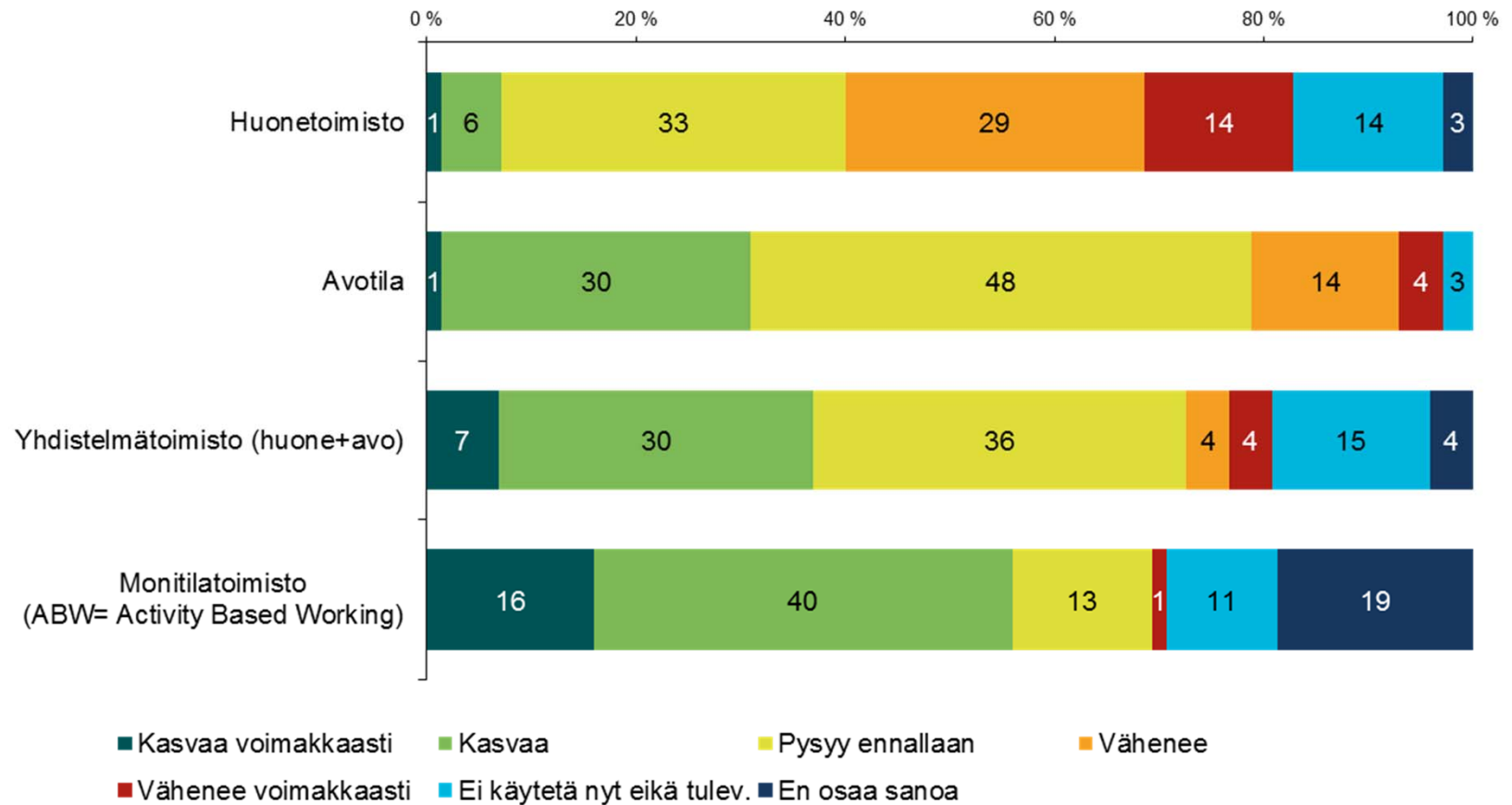
SKANSKA

SALDOLUVUT= myönteisten vastausten %-osuus – kielteisten vastausten %-osuus



Monitilatoimistojen suosio kasvaa - vapaus valita tila työtehtävän ja fiiliksen mukaan

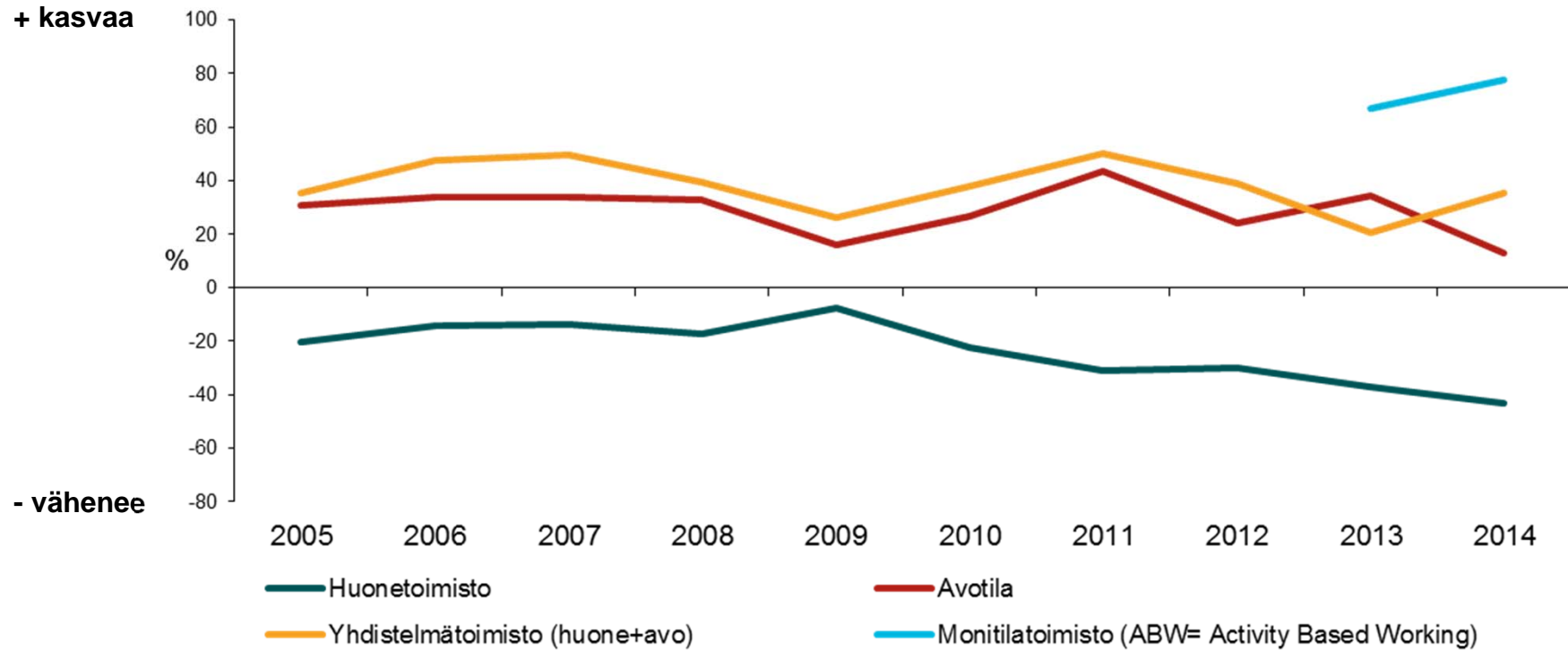
Miten erityyppisten tilaratkaisujen tarve kehittyy yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana?





Huonetoimistojen osuus vähenee - puhtaasti avotilan suosio hiipumassa?

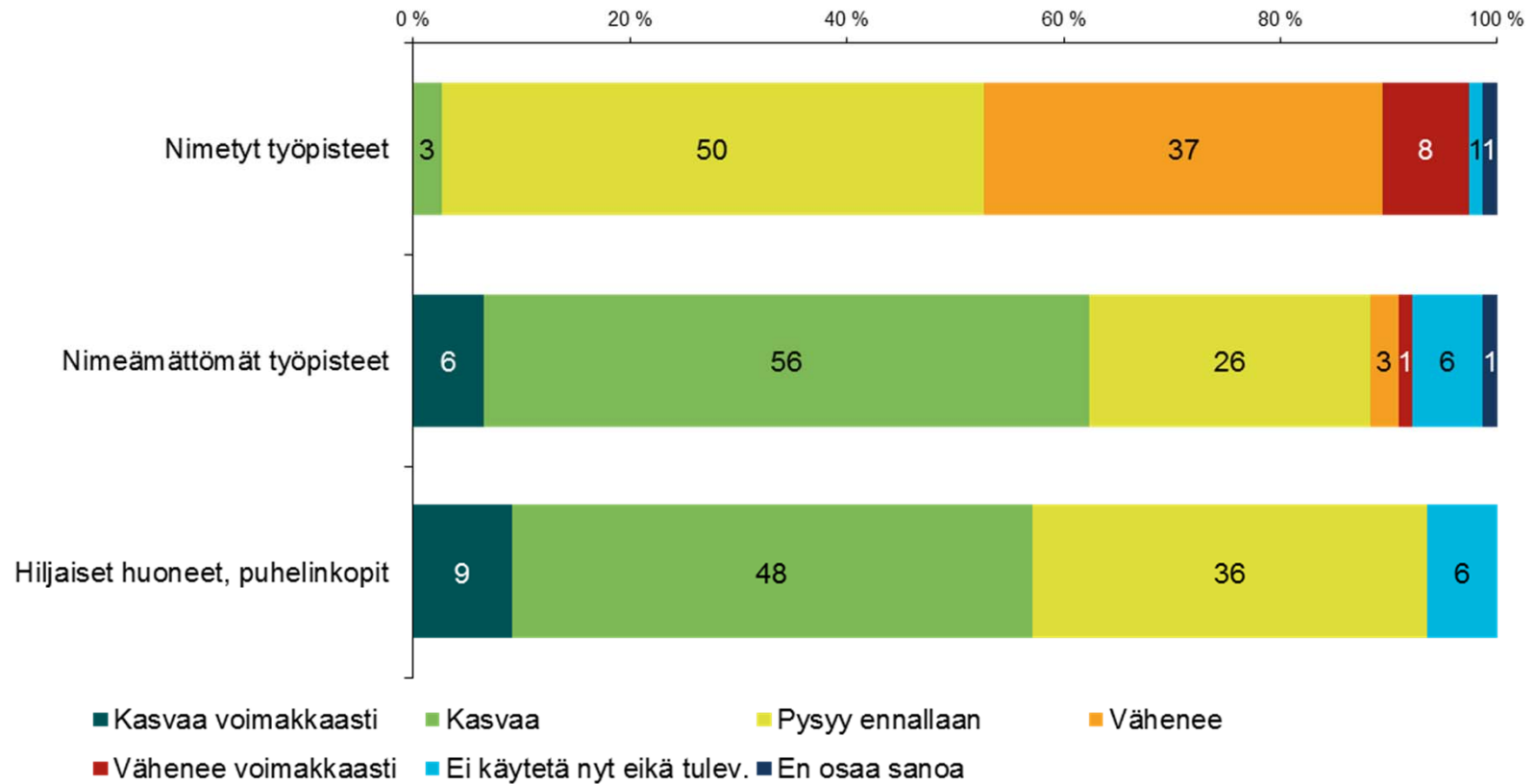
Miten erityyppisten tilaratkaisujen tarve kehittyi yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana? **SALDOLUVUT**





Nimetty työpiste vain tarvittaessa - tyhjästä työpisteistä ei haluta maksaa

Miten erityyppisiin tilankäytön ratkaisuihin ja toimintatapoihin liittyvät tarpeet kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana?

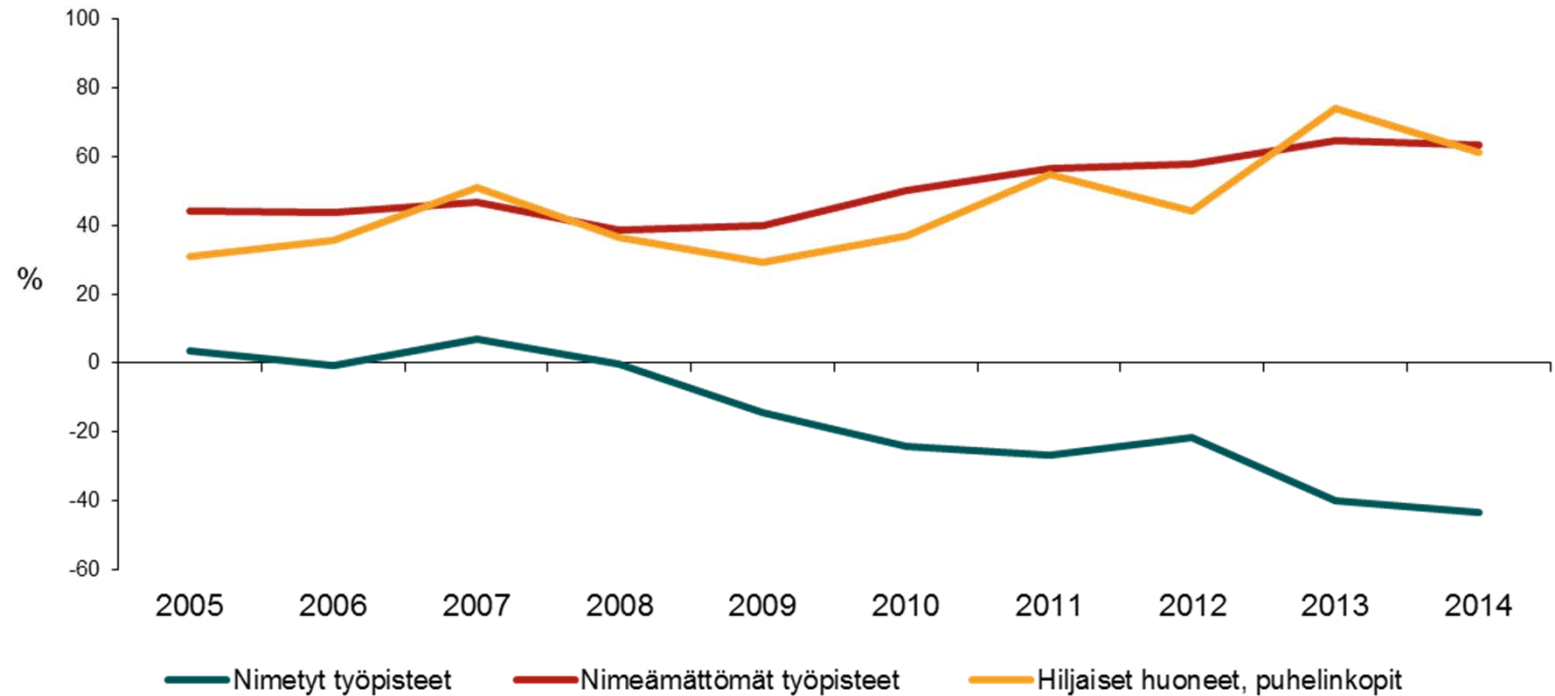




Hiljaisten huoneiden ja puhelinkoppien tarve kasvaa samalla kun siirrytään nimeämättömiin työpisteisiin

+ kasvaa

Miten erityyppisiin tilankäytön ratkaisuihin ja toimintatapoihin liittyvät tarpeet kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana? **SALDOLUVUT**



- vähenee

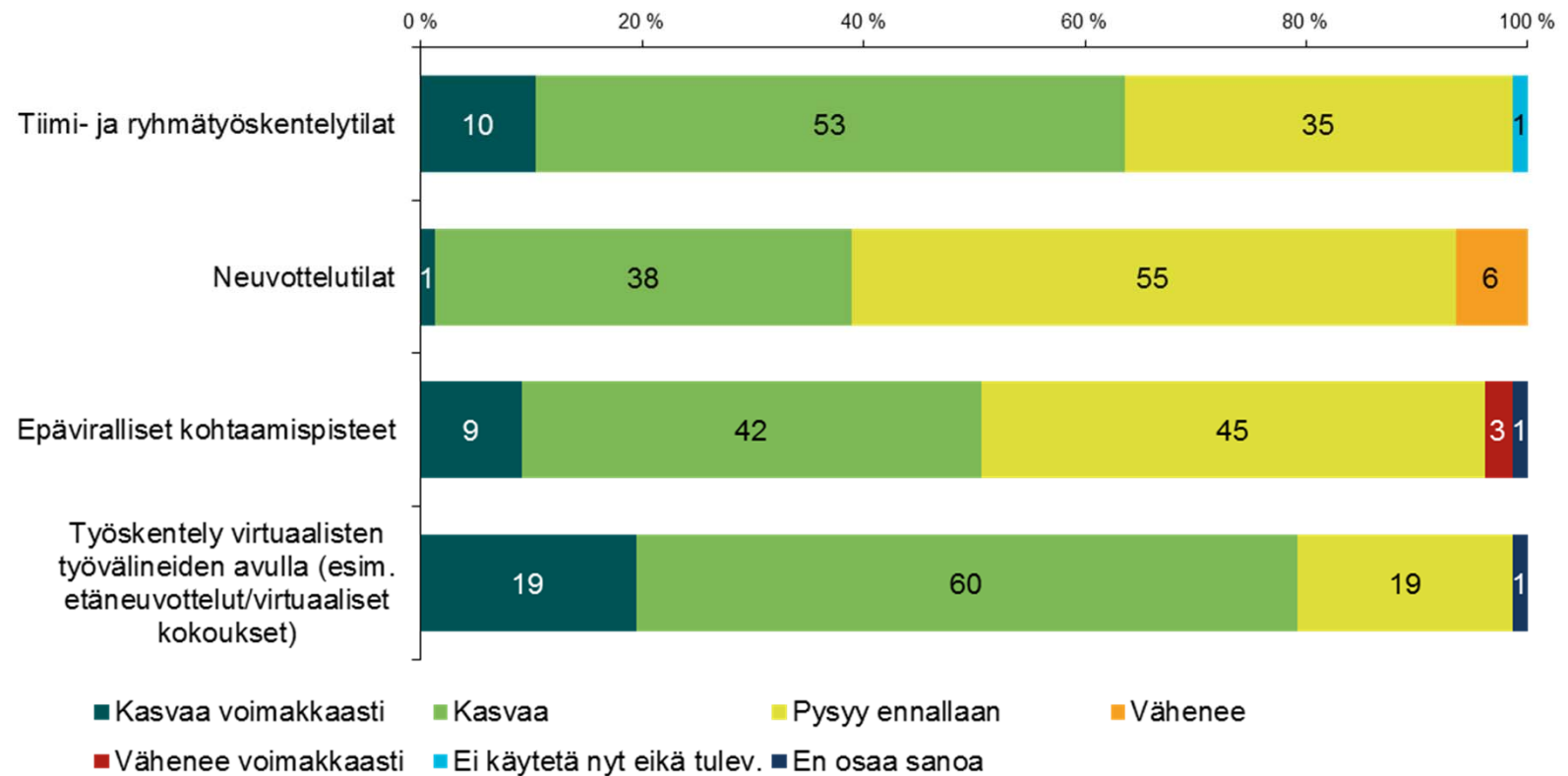
SKANSKA





Toimisto on kohtaamispaikka - teknologia mahdollistaa läsnäolon myös muualta

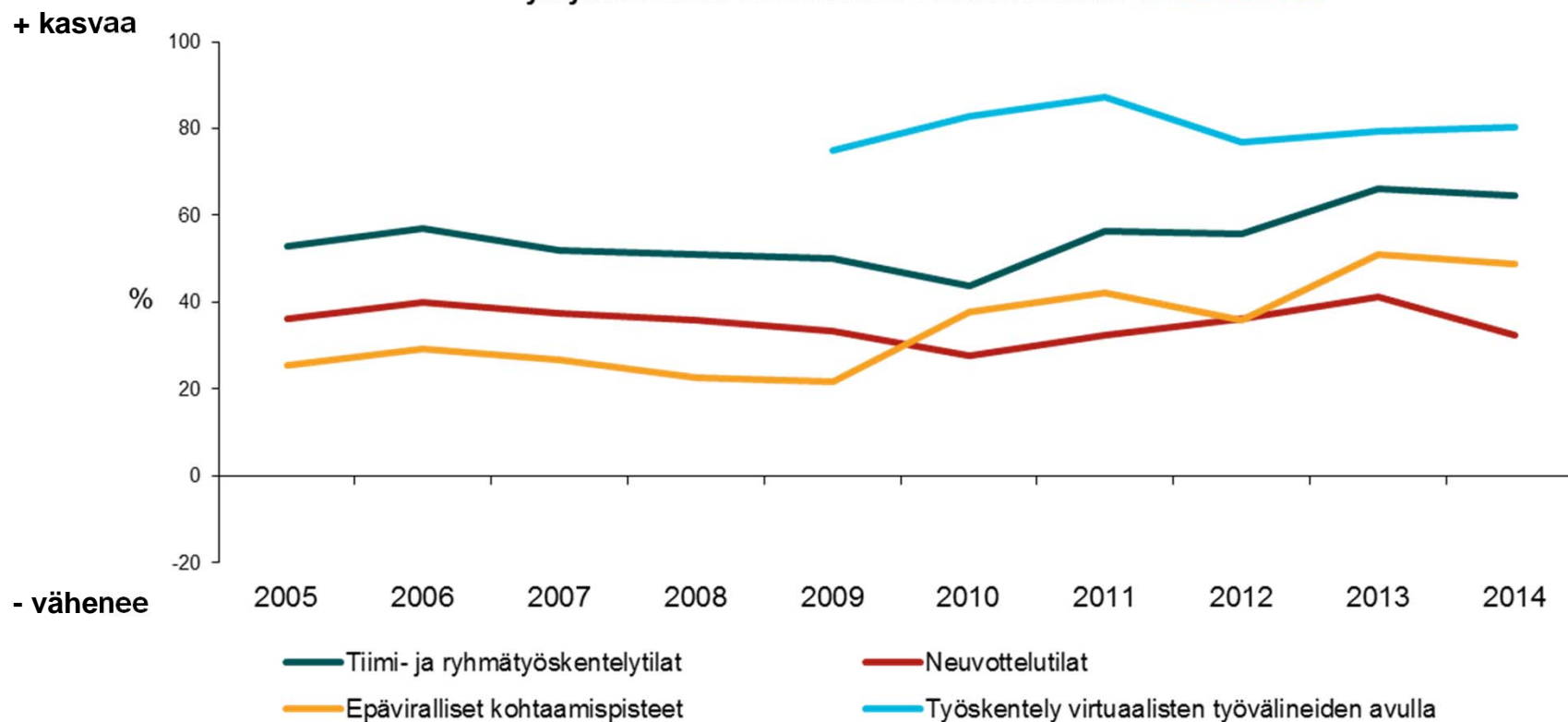
Miten erityyppisiin tilankäytön ratkaisuihin ja toimintatapoihin liittyvät tarpeet kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana?





Toimiston halutaan tukevan vuorovaikutusta

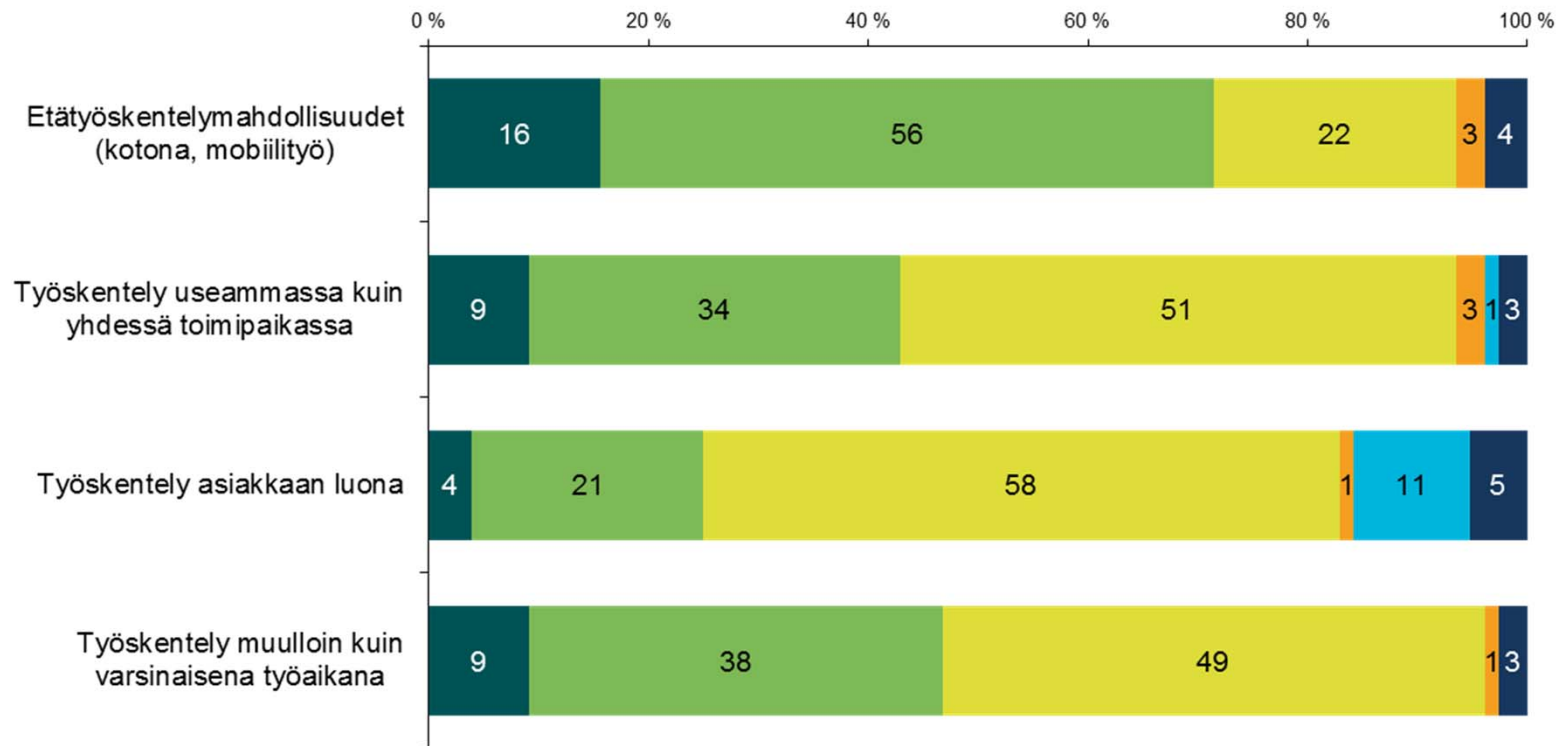
Miten erityyppisiin tilankäytön ratkaisuihin ja toimintatapoihin liittyvät tarpeet kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana? **SALDOLUVUT**





Monipaikkainen työ yleistyy

Miten erityyppisiin tilankäytön ratkaisuihin ja toimintatapoihin liittyvät tarpeet kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana?

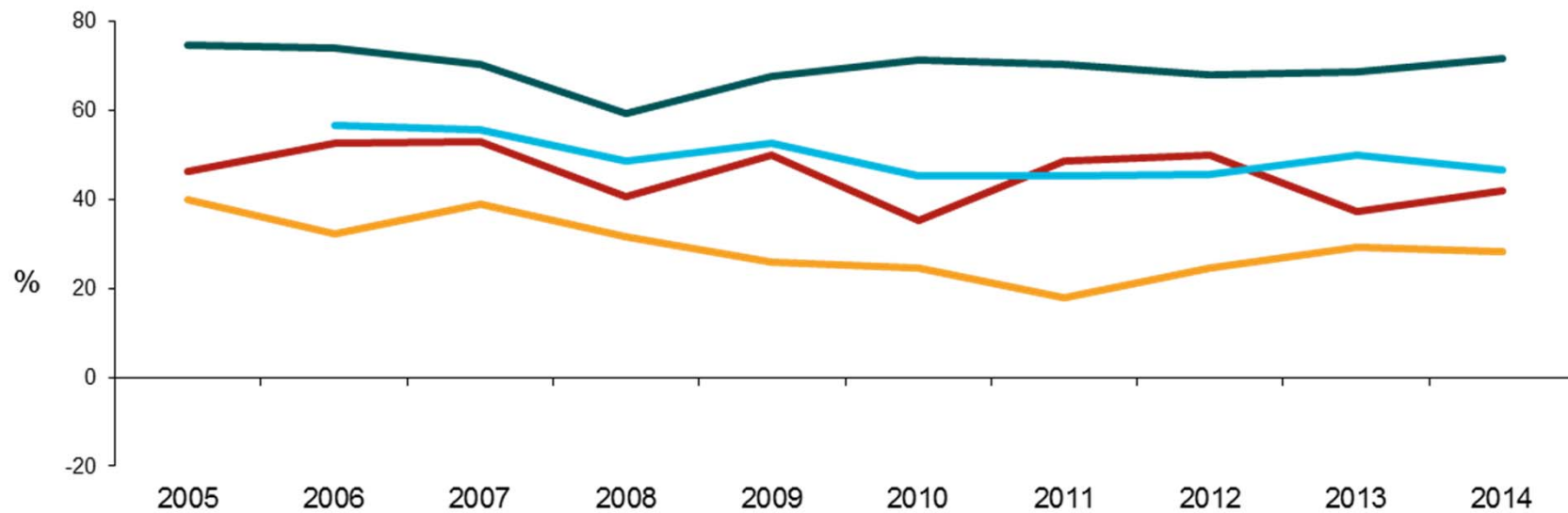




Työ ei ole sidottu aikaan eikä paikkaan

+ kasvaa

Miten erityyppisiin tilankäytön ratkaisuihin ja toimintatapoihin liittyvät tarpeet kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana? **SALDOLUVUT**



- vähenee

SKANSKA

- Etätyöskentelymahdollisuudet (kotona, mobiilityö)
- Työskentely useammassa kuin yhdessä toimipaikassa
- Työskentely asiakkaan luona
- Työskentely muulloin kuin varsinaisena työaikana





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2014

- ▶ *Mitkä tekijät ohjaavat toimistotilojen valintaa?*
 - ▶ *Panostetaanko toimistotilojen eko- ja energiatehokkuuteen?*

SKANSKA

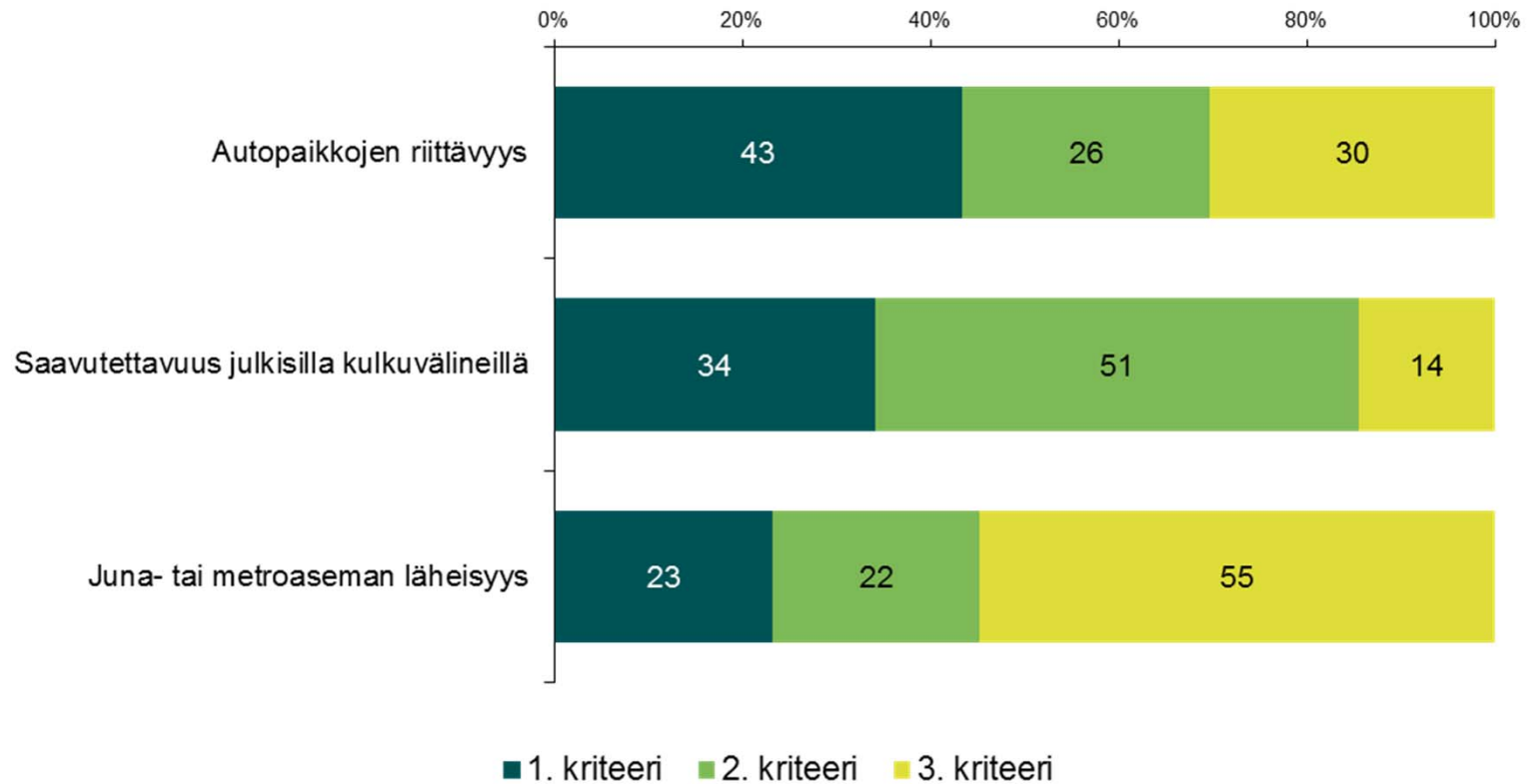
KTI Kiinteistötieto Oy





Toimistotilojen saavutettavuuden kannalta kriittisiä ovat autopaikkojen riittävyys ja saavutettavuus julkisilla kulkuvälineillä

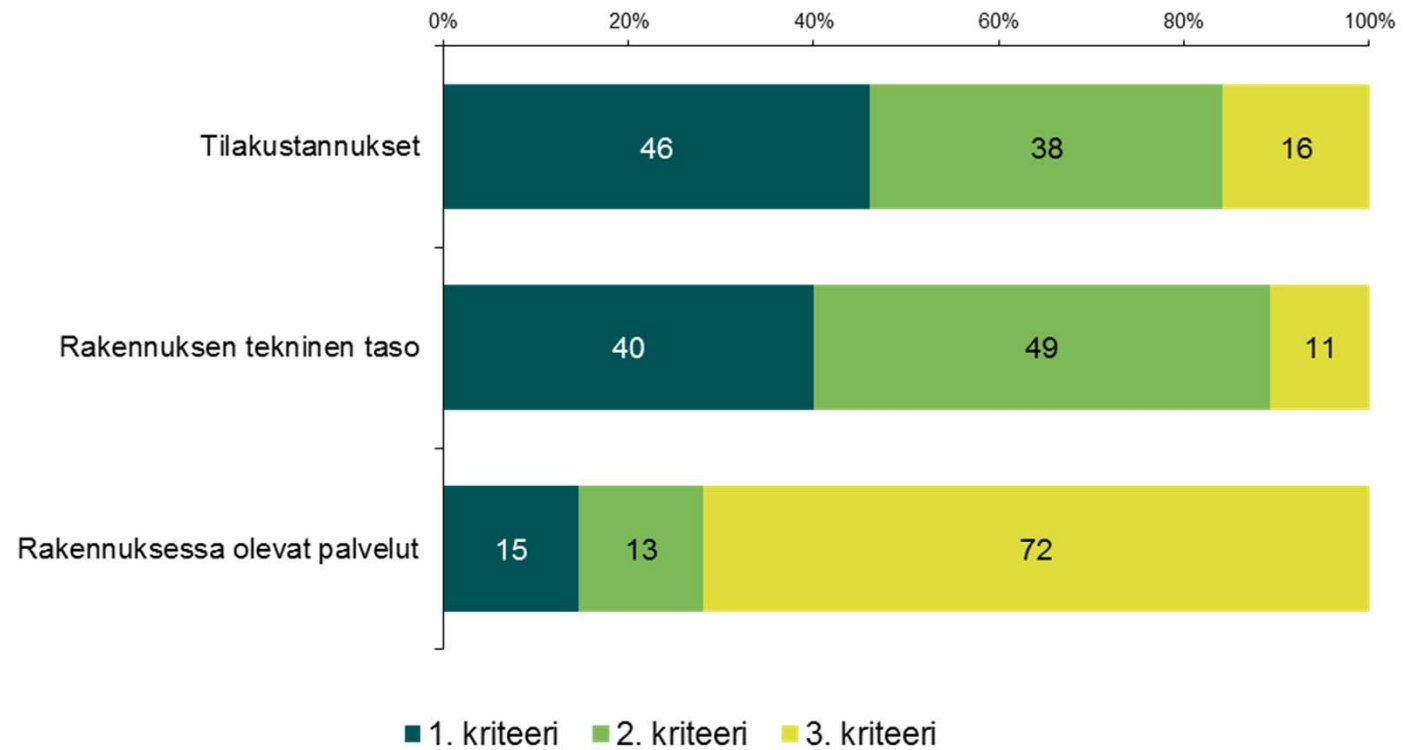
Tärkeimmät kriteerit yrityksen toimistotilojen saavutettavuudelle (%)





Tilakustannukset yhä tärkeämpi kriteeri tilapäätöksissä

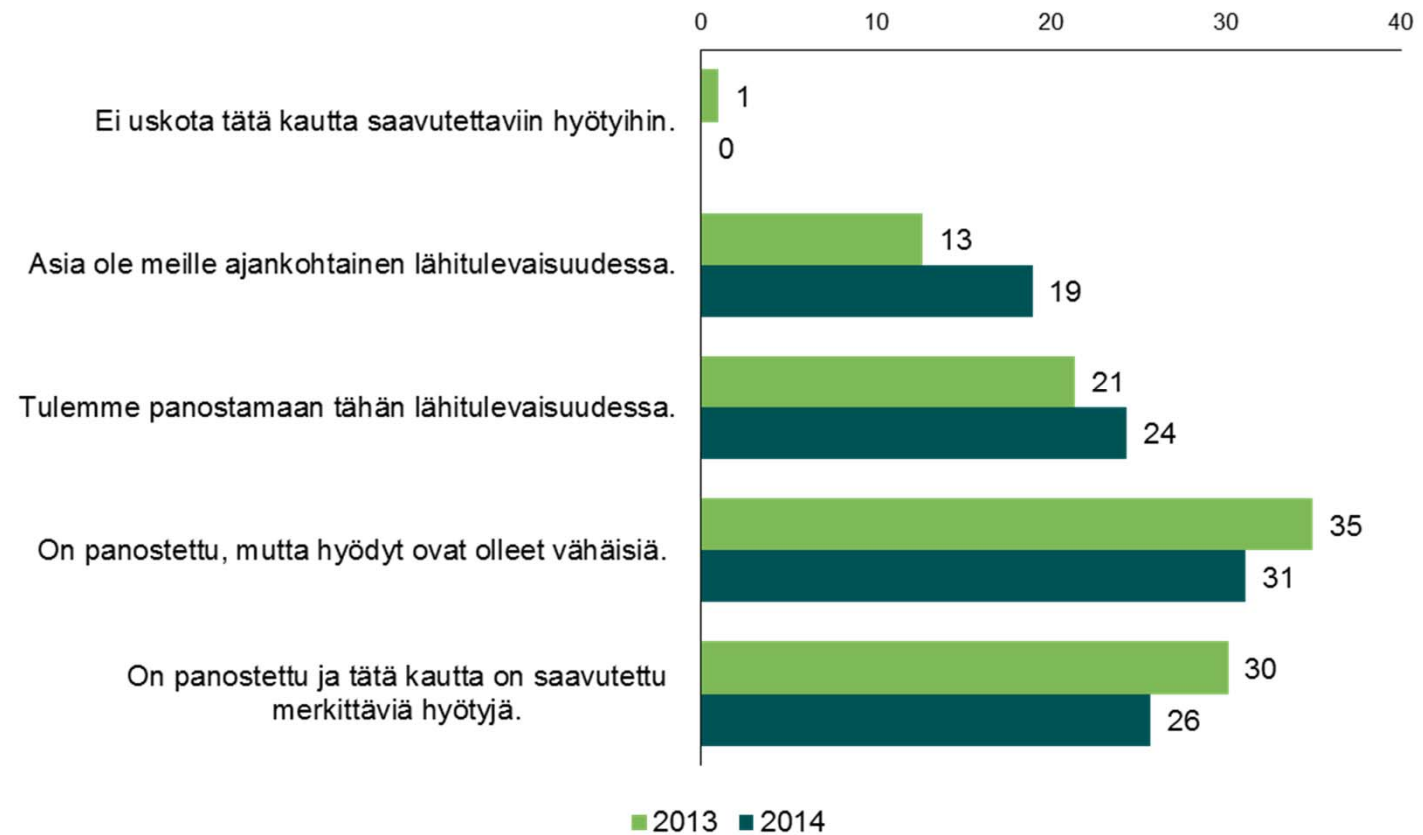
Tärkeimmät kriteerit yrityksen toimistotiloille (%)





Eko- ja energiatehokkuus nähdään tärkeänä

Panostukset eko- ja energiatehokkuuteen? (%)





Eko- ja energiatehokkuus - tavoitteena kustannussäästöt ja imagohyödyt

Saavutettuja hyötyjä:

- ▶ Energiankulutuksen vähentyminen ja tätä kautta saadut kustannussäästöt (lämpö, sähkö)
 - ▶ Panostettu mm. lämmitysratkaisuihin, rakennuksen tekniseen tasoon, automatiikkaan (liiketunnistimet, valaistus), tilatehokkuuteen ja reaaliaikaiseen raportointiin.
- ▶ Imagohyödyt ja yrityksen omien arvojen ja tavoitteiden mukainen toiminta





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2014

- ▶ *Mille alueille työpaikat sijoittuvat?*
- ▶ *Onko yritysten sijaintipreferensseissä tapahtunut muutoksia?*

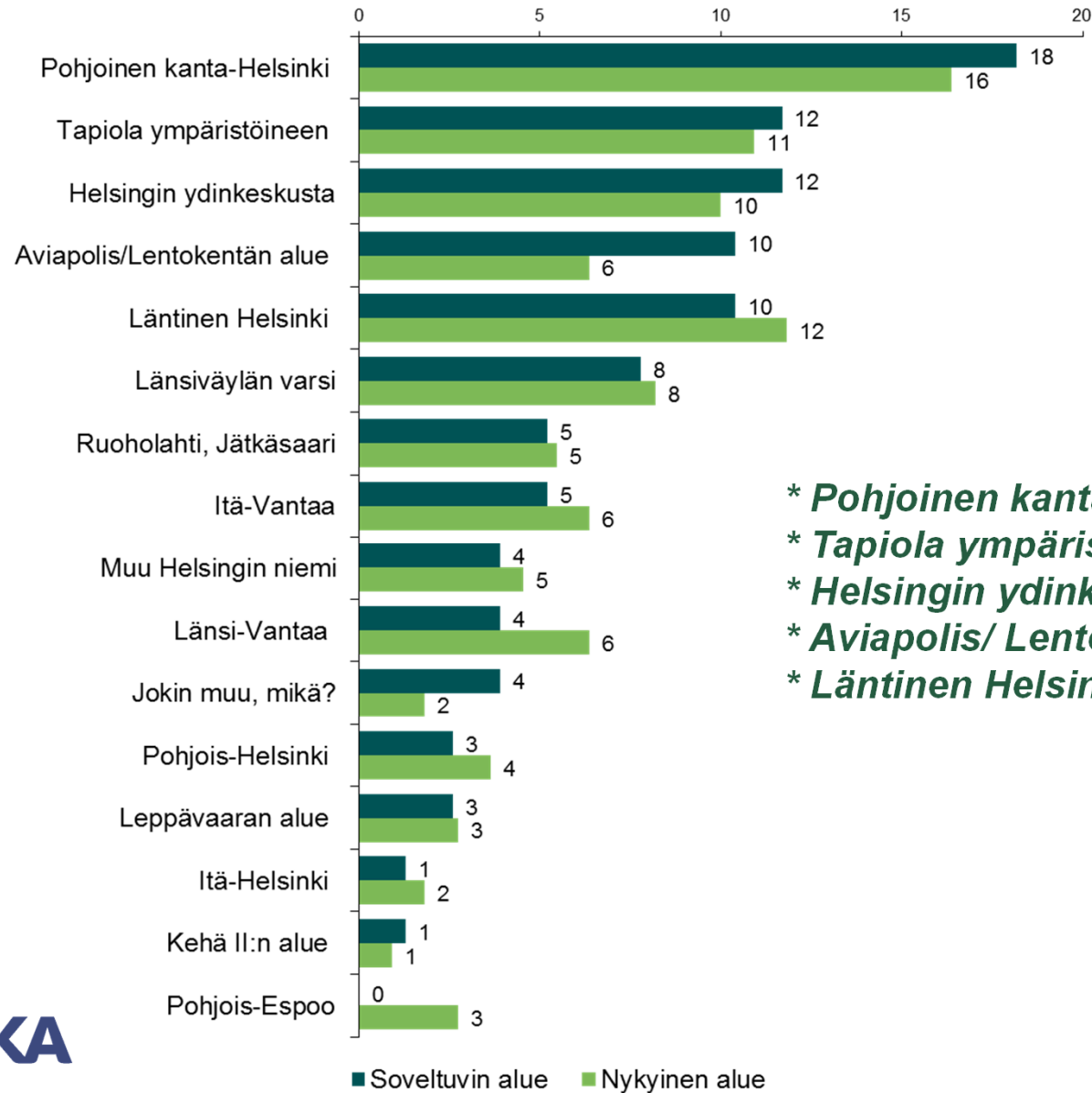
SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy





Soveltuvin alue toimistotilojen sijaintipaikaksi vs. nykyinen alue (%)



- * *Pohjoinen kanta-Helsinki*
- * *Tapiola ympäristöineen*
- * *Helsingin ydinkeskusta*
- * *Aviapolis/ Lentokentän alue*
- * *Läntinen Helsinki*



Alueluokittelu

- ▶ **Helsingin ydinkeskusta**
- ▶ **Muu Helsingin niemi** (ydinkeskustan ulkopuoliset osat Kluuvista, Kampista ja Kaartinkaupungista + Katajanokka, Kruunuhaka, Ullanlinna, Punavuori, Eira)
- ▶ **Ruoholahden alueet** (Ruoholahti, Jätkäsaari)
- ▶ **Läntinen Helsinki** (Pikku-Huopalahti, Munkkiniemi, Munkkivuori, Haaga, Ruskeasuo, Pitäjänmäki, Konala, Lauttasaari)
- ▶ **Pohjoinen kanta-Helsinki** (Pasila, Ilmala, Vallila, Sörnäinen, Arabia, Vanhakaupunki, Kalasatama, Hakaniemi)
- ▶ **Itä-Helsinki** (Herttoniemi, Itäkeskus, Vuosaari)
- ▶ **Pohjois-Helsinki** (Viikki, Malmi, Käpylä, Oulunkylä)
- ▶ **Itä-Vantaa** (Hakunila, Tikkurila, Hakkila)
- ▶ **Aviapolis/Lentokentän alue** (Lentokenttä, Aviapolis-asema Veromies, Vantaanportti, Pakkala)
- ▶ **Länsi-Vantaa** (Myyrmäki, Martinlaakso, Petikko)
- ▶ **Leppävaaran alue** (Leppävaara, Vallikallio, Perkkää)
- ▶ **Kehä II:n alue** (Kilo, Mankkaa, Suurpelto)
- ▶ **Tapiola ympäristöineen** (Keilaniemi, Otaniemi, Tapiola)
- ▶ **Länsiväylän varsi** (Niittykumpu, Haukilahti, Olari, Matinkylä)
- ▶ **Pohjois-Espoo** (Espoon keskus, Kehä III)
- ▶ **Joku muu, mikä?**

SKANSKA

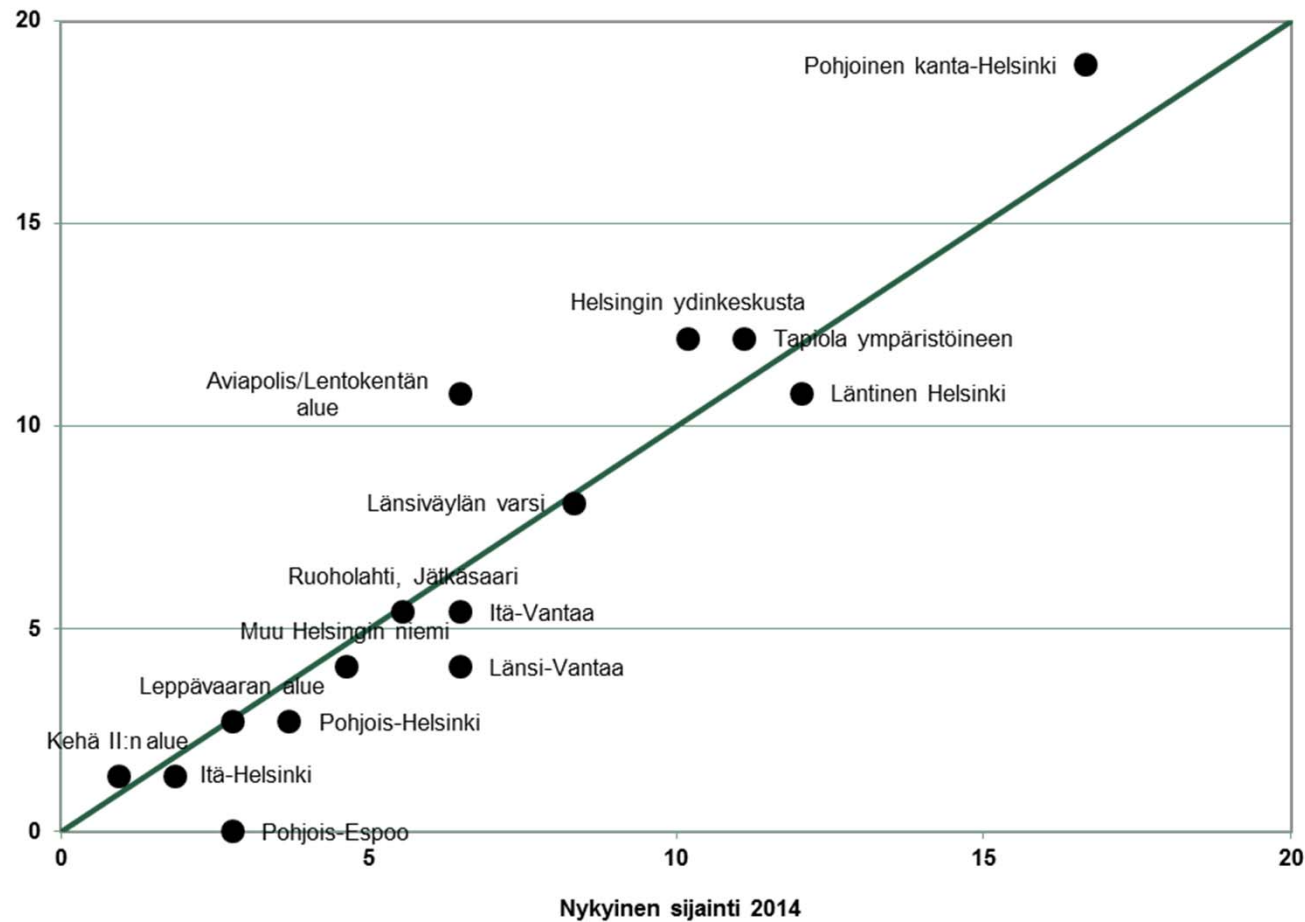




Alueiden vetovoimaa 2014 1. soveltuvin alue

Aviapolis/Lentokentän alue, Pohjoinen kanta-Helsinki ja Helsingin ydinkeskusta houkuttelevat toimistotilankäyttäjiä muilta alueilta. Vastaajista 79 % valitsi kuitenkin ensisijaiseksi toimistoalueeksi nykyisen alueen.

Suosikkialue 1

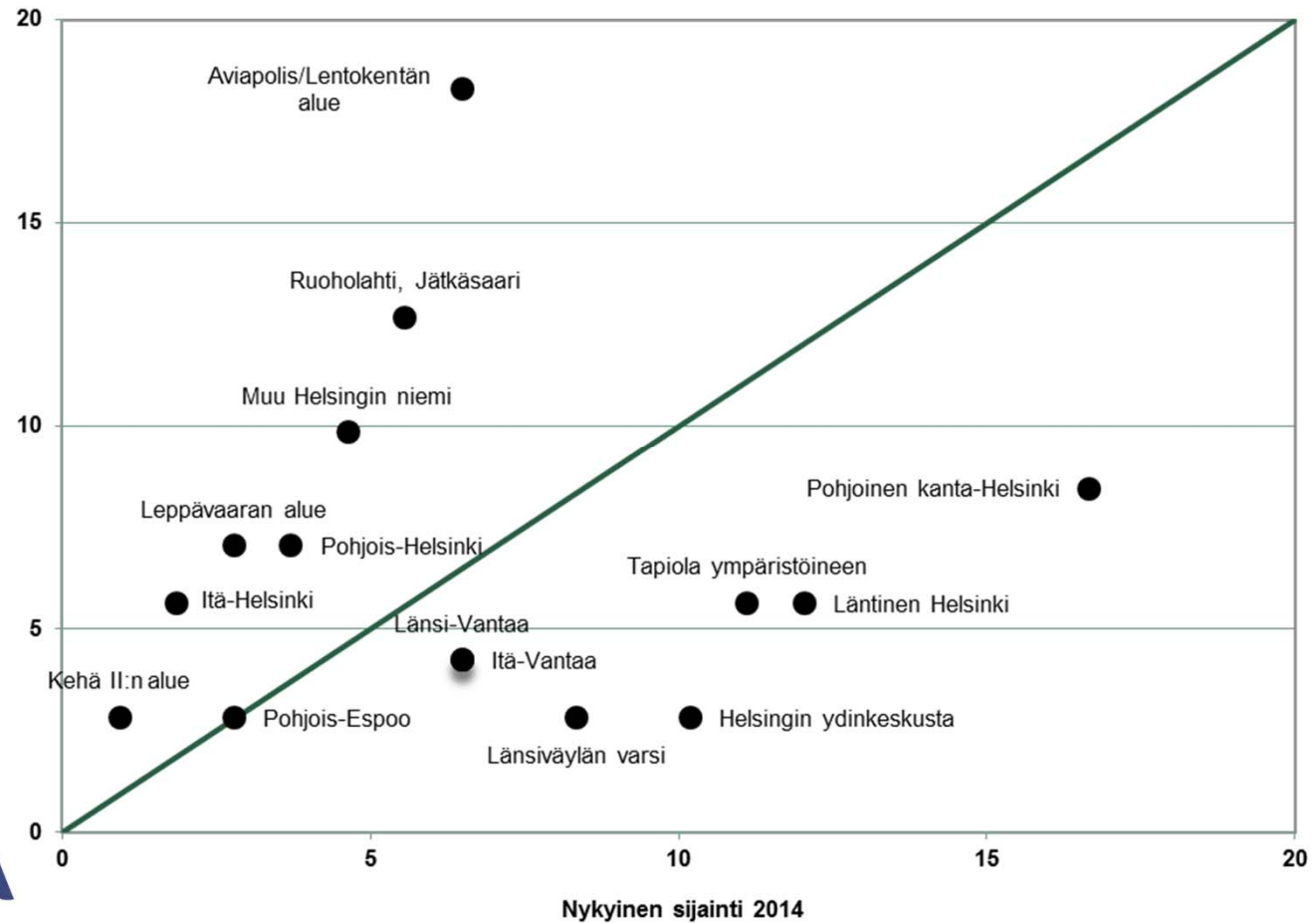




Alueiden vetovoimaa 2014 2. soveltuvin alue

Aviapolis/Lentokentän alue, Ruoholahti/Jätkäsaari ja Muu Helsingin niemi nousevat ylitse muiden, kun kysytään toiseksi soveltuvimpia alueita.

Suosikkialue 2

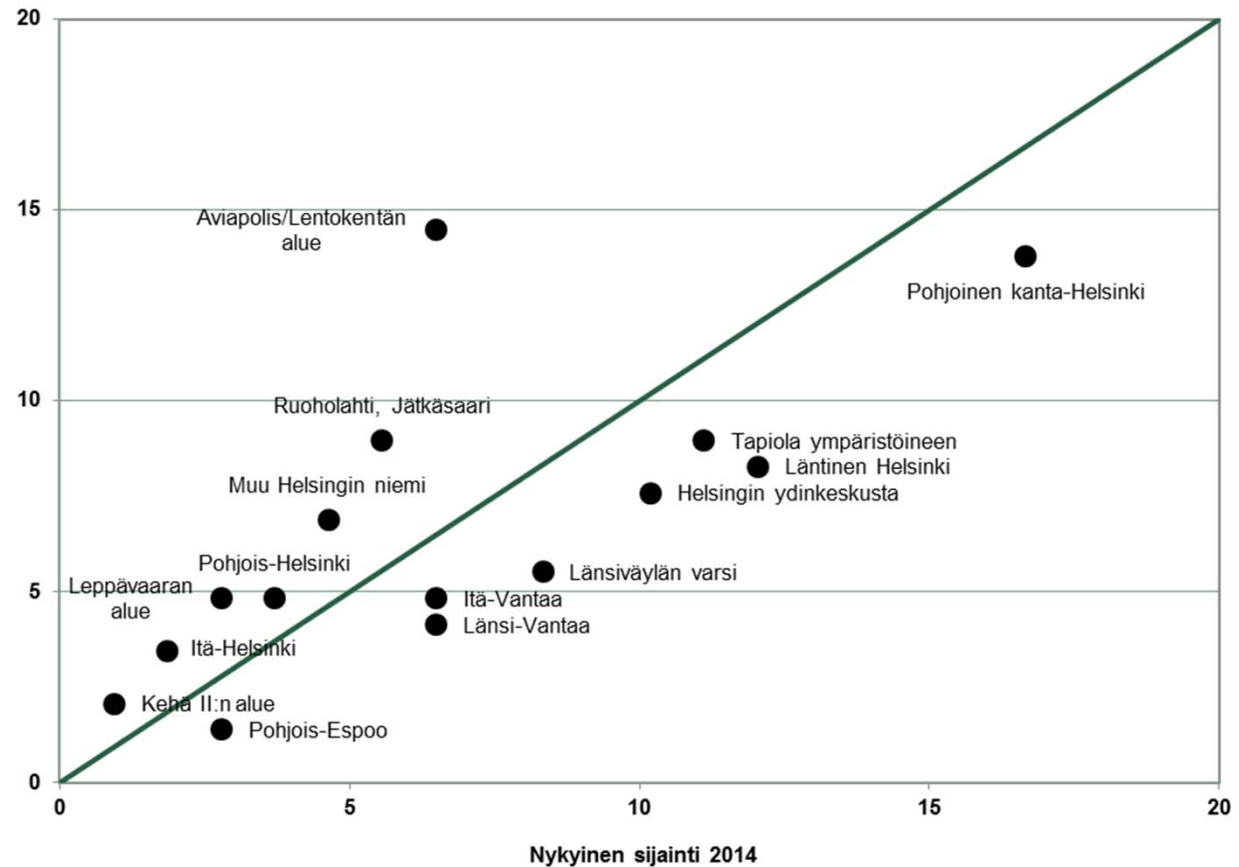




Alueiden vetovoimaa 2014 1. ja 2. soveltuvimmat alueet

Aviapolis/Lentokentän alue, Ruoholahti/Jätkäsaari ja Muu Helsingin niemi, Pohjoinen kanta-Helsinki ja Helsingin ydinkeskusta houkuttelevat toimistotilankäyttäjiä muilta alueilta.

Suosikkialueet 1 ja 2





Hyvät liikenneyhteydet houkuttelevat

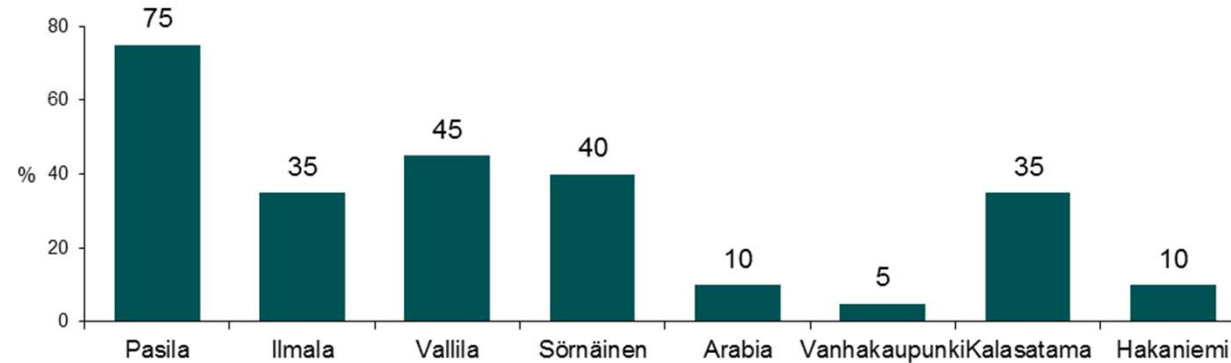
- ▶ **Pohjoinen kanta-Helsinki**
 - ▶ *Liikenneyhteydet, saavutettavuus*
 - ▶ *Sijainti – lähellä asiakkaita, näkyvyys*
 - ▶ *Nykyinen toimistoalue – laajennamme ja keskitämme toimintoja*
- ▶ **Tapiola ympäristöineen**
 - ▶ *Liikenneyhteydet - metro*
 - ▶ *Asiakkaat ja yhteistyökumppanit lähellä, sopivat etäisyydet*
 - ▶ *Hinta*
- ▶ **Helsingin ydinkeskusta**
 - ▶ *Hyvät yhteydet junalla, bussilla ja metrolla*
 - ▶ *Asiakkaamme ovat tottuneet asioimaan keskustassa*
 - ▶ *Lähellä yhteistyökumppaneita*
 - ▶ *Töölönlahden talo on aivan uusi*
- ▶ **Aviapolis/Lentokenttä**
 - ▶ *Lentokentän läheisyys*
 - ▶ *Logistisesti hyvä sijainti: lentokenttä, julkinen liikenne, oma auto (ei ruuhkia)*
 - ▶ *Asiakkaat, henkilökunnan työmatkat*
 - ▶ *Vuokrataso*



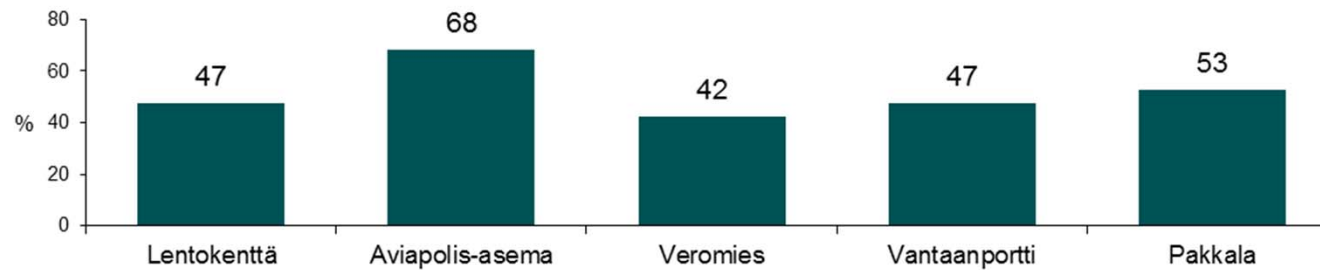


Sijaintipreferenssit alueiden sisällä

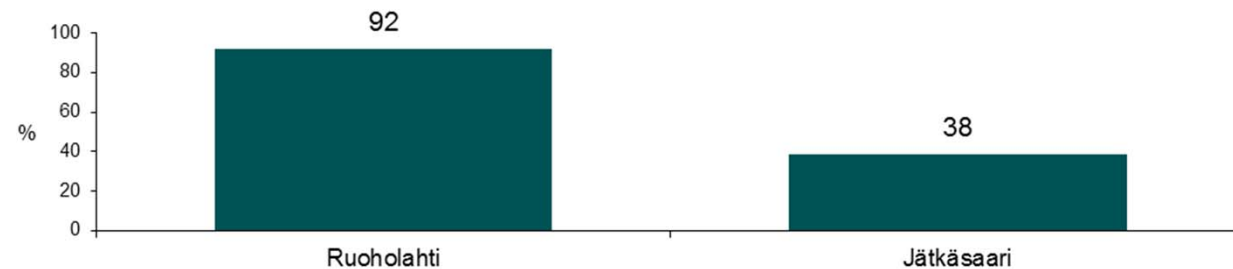
Pohjoinen kanta-Helsinki (n=20)



Aviapolis/Lentokenttä (n=19)



Ruoholahden alueet, n=13



** Vastaajia pyydettiin määrittelemään vielä tarkemmalla tasolla, mitkä alueet 1. ja 2. suosikki-alueen sisällä ovat heille mahdollisia. Esim. Pohjoisen kanta-Helsingin valinneista 75 % voisi kuvitella sijoittuvansa Pasilaan.*



Alueiden suosituimmuusjärjestys tarkemmalla aluetasolla Top 9

▶ Pasila

- ▶ Aviapolis-asema
 - ▶ Ruoholahti
 - ▶ Helsingin ydinkeskusta
 - ▶ Keilaniemi
-

- ▶ Pakkala
 - ▶ Vallila
 - ▶ Lentokenttä
 - ▶ Vantaanportti
-

- *Lista on järjestetty valintojen mukaiseen järjestykseen. Pasila oli alueista suosituin, kun otettiin huomioon sekä 1. ja 2. soveltuvimmat aluevalinnat.*
- *Aviapolis-asema ja Ruoholahti saivat seuraavaksi eniten mainintoja.*





Lisätietoja

Skanska CDF Oy

Toimitusjohtaja Jorma Lehtonen

puh. 0500 708 222, jorma.lehtonen@skanska.fi

Skanska Oy

Viestintäpäällikkö Liisa Salmela

puh. 050 374 3070, liisa.salmela@skanska.fi

www.skanska.fi

KTI Kiinteistötieto Oy

Johtava asiantuntija Riitta Lahtinen

puh. 040 5471 488, riitta.lahtinen@kti.fi

Toimitusjohtaja Hanna Kaleva

puh. 040 5555 269, hanna.kaleva@kti.fi

www.kti.fi

SKANSKA

