

Julkaisuvapaa 7.5.2013

Tulevaisuuden Työympäristö -barometri 2013:

Työ seuraa tilasta toiseen työntekijän mukana

Organisaatioiden ja työskentelytapojen kiihtyvä muutos luo uusia vaatimuksia yritysten toimitila- ja työpisteratkaisuille. Teknologian kehittyminen ja erilaiset virtuaaliset työvälineet vapauttavat työnteen kiinteästä paikasta. Työnteko siirtyy entistä enemmän tiimityöskentelytiloihin, hiljaisiin huoneisiin tai työpaikan kahvilaan, joiden toimivuuteen ja viihtyisyyteen halutaan panostaa.

Tulokset käyvät ilmi Tulevaisuuden Työympäristö -barometrissa, jonka KTI Kiinteistö- ja Tietotekniikka Oy toteutti Skanskan toimeksiannosta nyt jo yhdeksännen kerran. Kysely toteutettiin huhtikuussa 2013.

Työntekijöiden liikkuvuus kasvaa – tilojen käyttö muuttuu ja tehostuu

Toimistotilojen ja työpisteiden käytön tehostamispyrkimykset jatkuvat. Barometriin vastanneista 39 prosenttia ennakoii käytössään olevien toimistoneliöiden vähentyvän kolmen seuraavan vuoden aikana, vaikka samaan aikaan työntekijämäärien uskotaan kasvavan. Työntekijämäärien kasvuodotukset ovat tosin vähentyneet selvästi viime vuosista. Työn tekemisen tapojen muuttuminen on muodostumassa työntekijämäärää merkittävämmäksi tilatarpeen määrittäjäksi.

Yhä harvempi työntekijä on sidottu yhteen paikkaan tai työpisteeseen. Yli kaksi kolmasosaa barometrin vastaajista uskoo mobiili- ja etätöiden lisääntyvän, mikä lisää virtuaalisten työvälineiden käyttöä. Toimistotiloissa muutos näkyy siirtymänä jo tutuiksi käyneistä avo- ja yhdistelmätoimistoista nk. monitilatoimistoihin. Monitilatoimisto tarjoaa erilaisia työnteen ympäristöjä, joissa työntekijä voi joustavasti siirtyä paikasta toiseen työpäivän aikana tilanteiden ja tarpeiden vaihtuessa (Activity Based Working). Monitilatoimistoissa kiinnitetään entistä suurempaa huomiota myös vuorovaikutusta estävien raja-aitojen madaltamiseen. Työtilalla pyritään näin edistämään yhteenkuuluvuuden tunnetta ja työn tuottavuutta.

Lähes puolet barometrin vastaajista ennakoii nimettyjen työpisteiden määrän vähenevän lähitulevaisuudessa. Samalla tarve hiljaisille tiloille, taukotiloille ja erilaisille ryhmä- ja neuvottelutiloille kasvaa. Peräti 64 % vastaajista ennakoii lisäävänsä hiljaisten huoneiden ja puhelinkoppien määrää, koska ne tarjoavat rauhaa ja yksityisyyttä.

Liikenneyhteydet, rakennuksen tekninen laatu ja ympäristötehokkuus korostuvat toimitilapäätöksissä

Saavutettavuus säilyy keskeisenä toimitilojen valintakriteerinä. Vaikka julkinen keskustelu painottaa julkisten liikenneyhteyksien merkitystä, painottuu omien autopaikkojen merkitys edelleen. Kun vastaajat arvioivat tärkeintä saavutettavuuteen vaikuttavaa seikkaa, suurin osa äänistä jakautui lähes tasan autopaikkojen riittävyyden ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien kesken.

Melkein puolet vastaajista kertoo rakennuksen teknisen laadun olevan kustannuksia painavampi toimitilojen valintakriteeri.

Lähes kaksi kolmasosaa vastaajista on panostanut toimistotilojen eko- ja energiatehokkuuteen ja saanut tätä kautta myös rahoilleen vastinetta. Panostukset esimerkiksi rakennuksen tekniseen tasoon ja automatiikkaan sekä tilojen tehokkuuteen ovat vähentäneet energiakulusta ja tätä kautta saaneet aikaan kustannussäästöjä. Sitoutumalla erilaisiin ympäristöohjelmiin kuten WWF:n Green Officeen tai yhteiskuntavastuuraportointiin ilmaistaan yrityksen omia arvoja ja tavoitteita, mikä koetaan myös tärkeäksi.

Vahvat toimistoalueet ovat säilyttäneet suosionsa

Pohjoinen kanta-Helsinki, läntinen Helsinki ja Helsingin ydinkeskusta ovat halutuimmat toimistoalueet pääkaupunkiseudulla. Alueiden vahvuutena mainitaan mm. hyvät kulkuyhteydet, keskeinen sijainti, helppo saavutettavuus sekä perinteinen ja tunnettu sijainti. 83 % vastaajista haluaisi mieluiten pitää toimitilansa jatkossakin nykyisellä alueellaan. Helsingin ydinkeskusta, Pasila ja Ruskeasuo nousevat yksittäisinä alueina vastauksissa ylitse muiden.

Barometri luotaa käyttäjien näkökulmaa toimitiloihin

Tulevaisuuden Työympäristö -barometri kartoittaa pääkaupunkiseudulla toimivien yli 50 hengen yritysten toimistotilojen käyttöön ja tulevaisuudennäkymiin liittyviä kysymyksiä. Vastaajina olivat talous-, henkilöstö- ja yleisjohto sekä yritysten toimitila-asioista vastaavat henkilöt. Verkkokyselynä toteutettuun barometriin vastasi 109 henkilöä 100 yrityksestä. Barometri toteutettiin nyt yhdeksättä kertaa. KTI:n ja Skanskan kehittämä barometri pyrkii edistämään eri käyttäjäryhmille entistä paremmin soveltuvien toimitilojen tarjontaa.

Skanska lahjoittaa jokaista barometrin vastaajaa kohden 15 euroa WWF:n ilmastotyön tukemiseen.

Skanskan toiminta Suomessa kattaa rakentamispalvelut, asuntojen ja toimitilojen projektikehityksen sekä julkisen sektorin elinkaarihankkeet. Rakentamispalveluihin kuuluvat talonrakentaminen, talotekniikkapalvelut sekä maa- ja ympäristörakentaminen. Virossa Skanskan toimintaan sisältyvät rakentamispalvelut ja asuntoprojektikehitys. Skanskan Suomen ja Viron liiketoimintojen yhteenlaskettu liikevaihto vuonna 2012 oli noin 1 miljardi euroa ja henkilöstön määrä noin 2 460.

Skanska on yksi maailman johtavista rakennus- ja projektikehityspalveluita tarjoavista yrityksistä. Maailmanlaajuisen ympäristöosaamisensa perusteella Skanskan tavoitteena on olla asiakkaiden ensimmäinen valinta ympäristötehokkaassa rakentamisessa. Skanskan palveluksessa on noin 57 000 henkilöä valituilla kotimarkkina-alueilla Euroopassa, Yhdysvalloissa ja Latinalaisessa Amerikassa. Skanska-konsernin emoyhtiö on listattu Tukholman pörssiin, ja sen liikevaihto vuonna 2012 oli yli 15 miljardia euroa.

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 vuokrasta ja ylläpitokustannuksista sekä markkinoiden transaktioista. KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät suomalaiset kiinteistösijoittajat, tilankäyttäjäyritykset, näille palveluja tuottavat management- ja kiinteistöpalveluyritykset sekä rakennusalan yritykset.

Lisätietoja:

Skanska CDF Oy, vuokrauspäällikkö Michael Ekström, puh. 040 6804 500,
michael.ekstrom@skanska.fi

Skanska Oy, viestintäpäällikkö Liisa Salmela, puh. 050 374 3070,
liisa.salmela@skanska.fi

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

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



 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2013

► Keskeiset tulokset

SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy



- ▶ 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.

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?

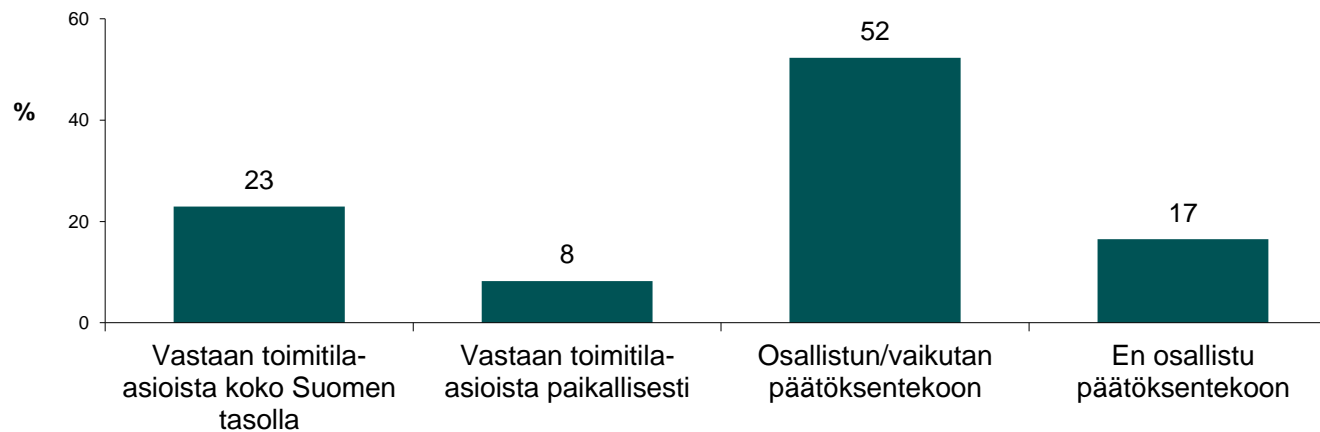
Mitä asioita tulevaisuuden työympäristöjen suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi ottaa huomioon?



- ▶ Kohderyhmä
 - ▶ toimistotilan käyttäjäyritykset pääkaupunkiseudulla
 - ▶ yli 50 hengen yritykset
 - ▶ talous-, henkilöstö- ja yleisjohto
 - ▶ toimitila-asioista vastaavat henkilöt
- ▶ Toteutustapa
 - ▶ Internet –pohjainen kysely
 - ▶ barometri toteutettiin nyt jo yhdeksättä kertaa

- ▶ Barometriin vastasi 109 henkilöä 100 yrityksestä

Roolinne toimitila-asioissa





Vastausten % -jakauma toimialoittain

Yrityksenne päätoimiala (%)



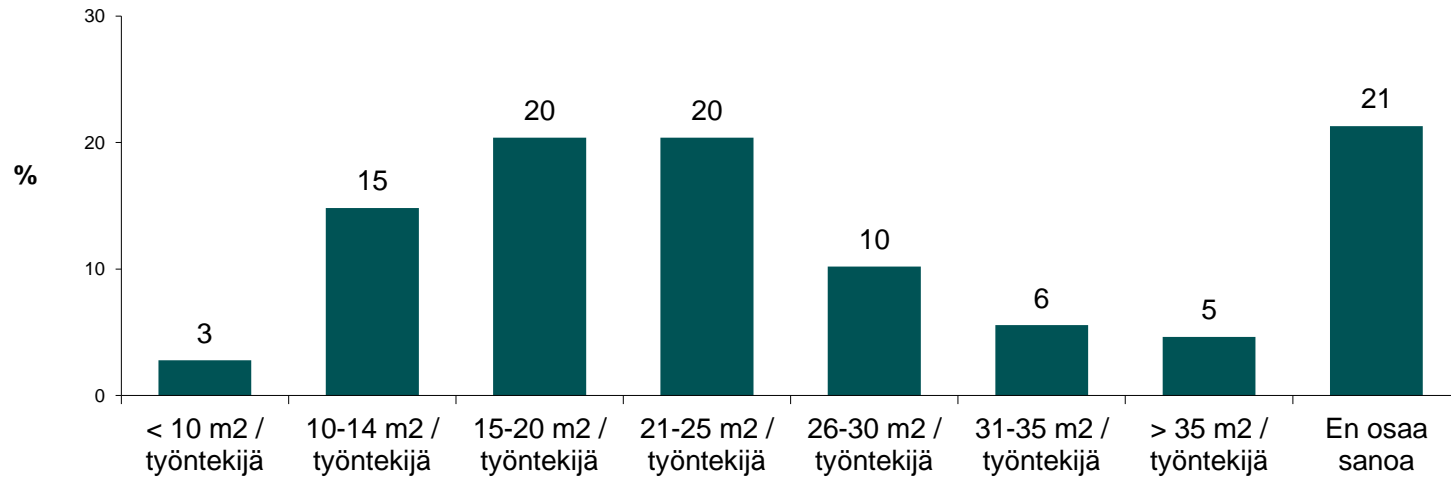
**43 % yrityksistä työllistää alle 100 toimistotyöntekijää ja 22 % yli 500 toimistotyöntekijää*



Toimistotilan käyttö nyt - tilatehokkuusluvussa suuria eroja

Neliömäärä/työntekijä pääkaupunkiseudun toimistoissa

(neliöillä tarkoitetaan kokonaisneliöitä toimistoissa; myös käytävä-, neuvottelutilat, ravintolat yms.)





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2013

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

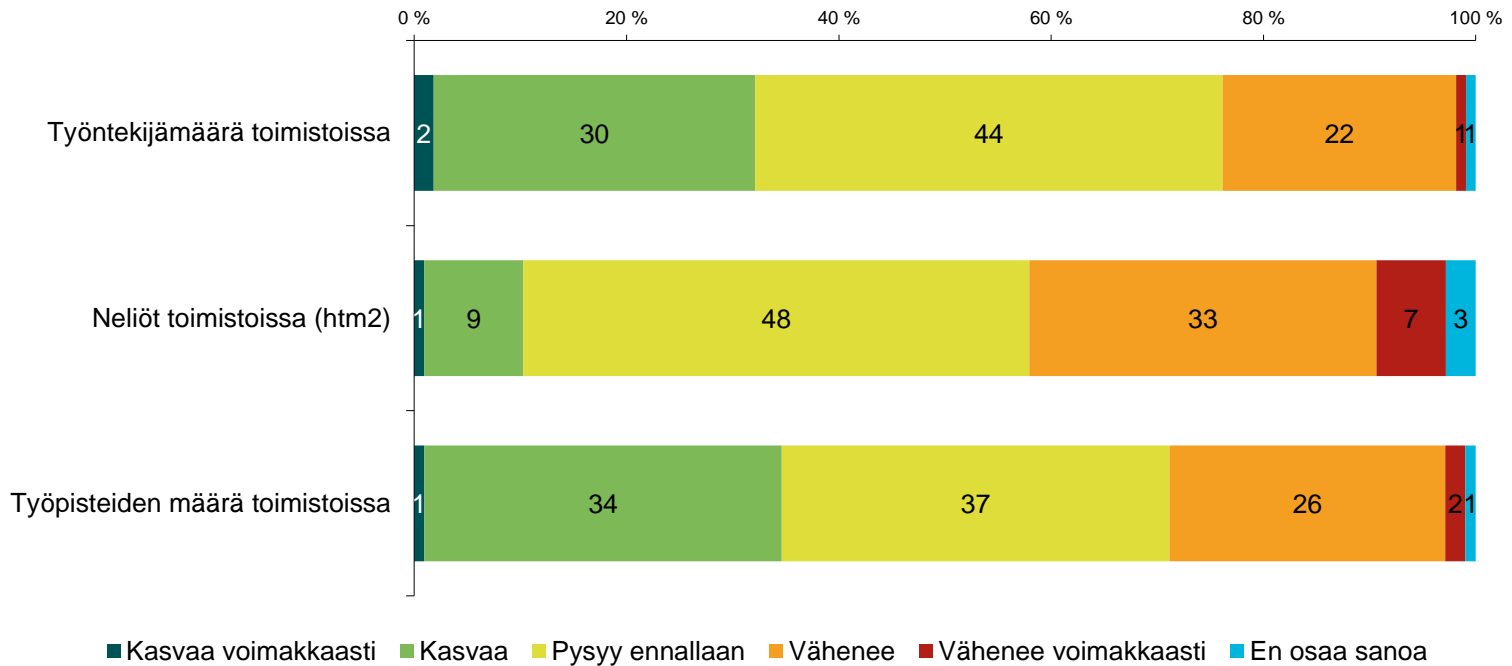
SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy



Kalliiden toimistoneeliöiden käyttöä halutaan tehostaa

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

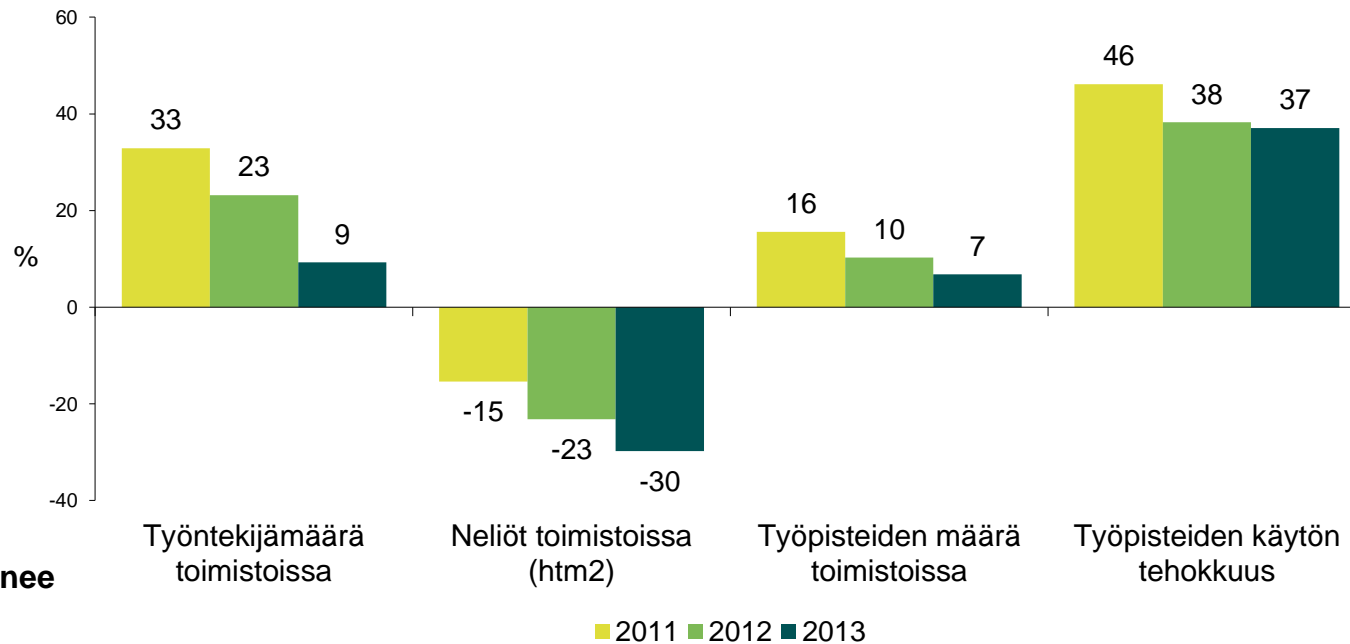




Toimistotilojen ja työpisteiden käytön tehostamispyrkimykset jatkuvat ja kiihtyvät

+ kasvaa

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

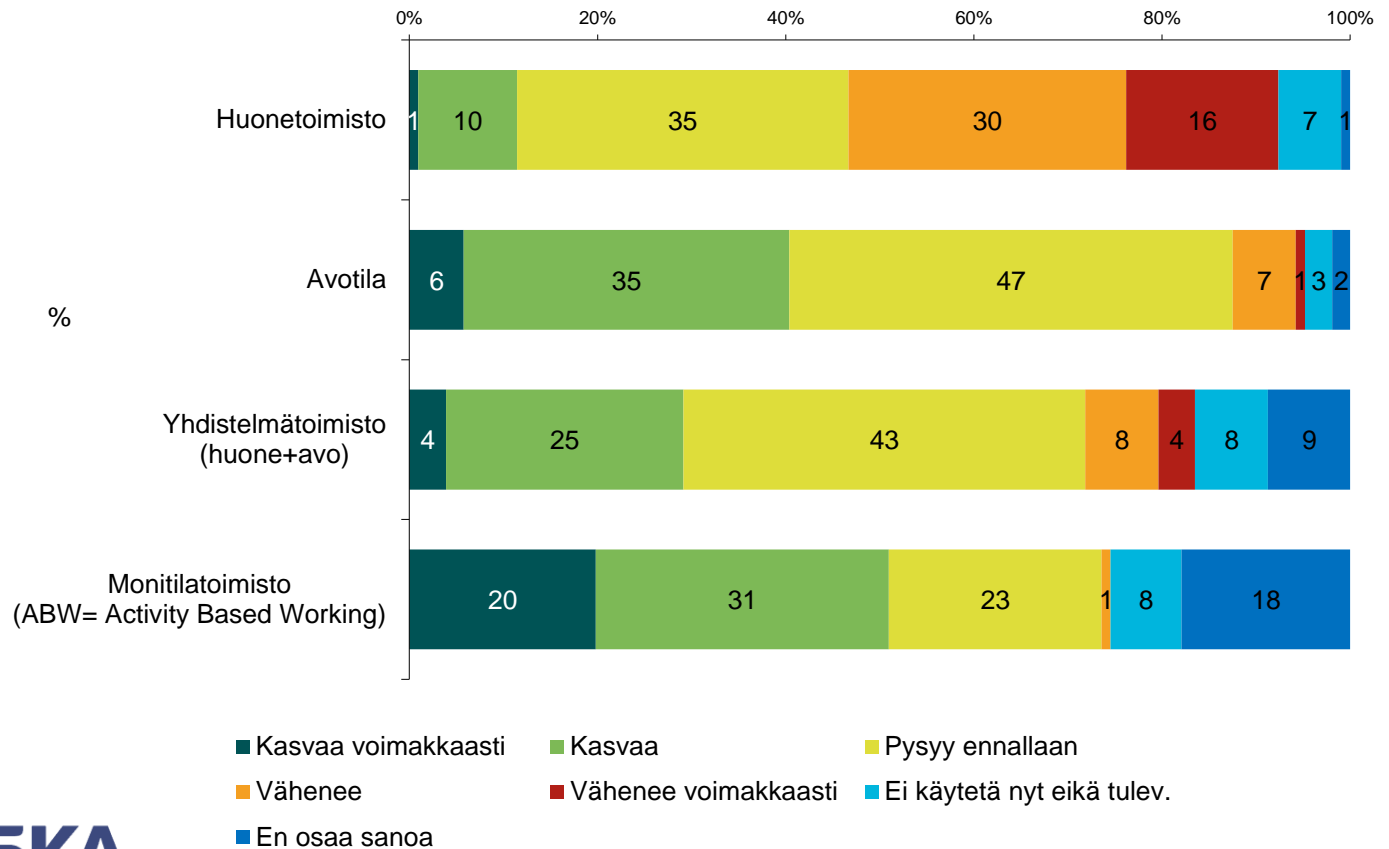


- vähenee



Huonetoimistojen tarve vähenee ja monitilatoimistot yleistyvät

Miten erityyppisten tilaratkaisujen tarve kehittyy yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana?

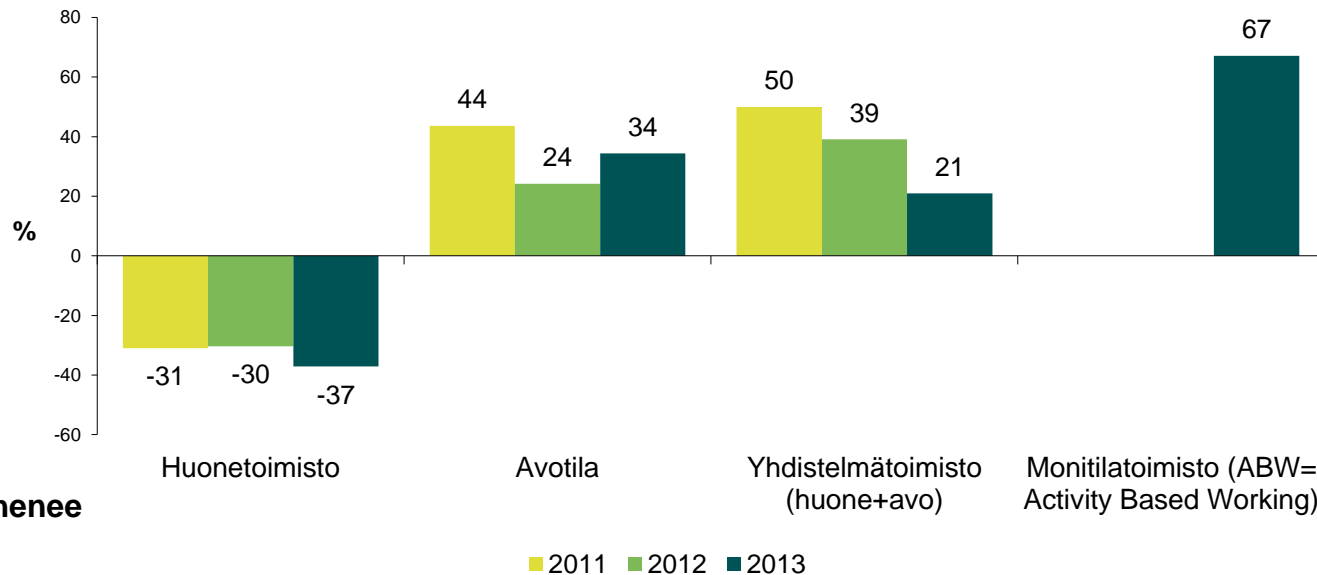




Monitilatoimistot tarjoavat vaihtoehtoisia työnteon paikkoja – hiljainen tieto pois huoneista

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

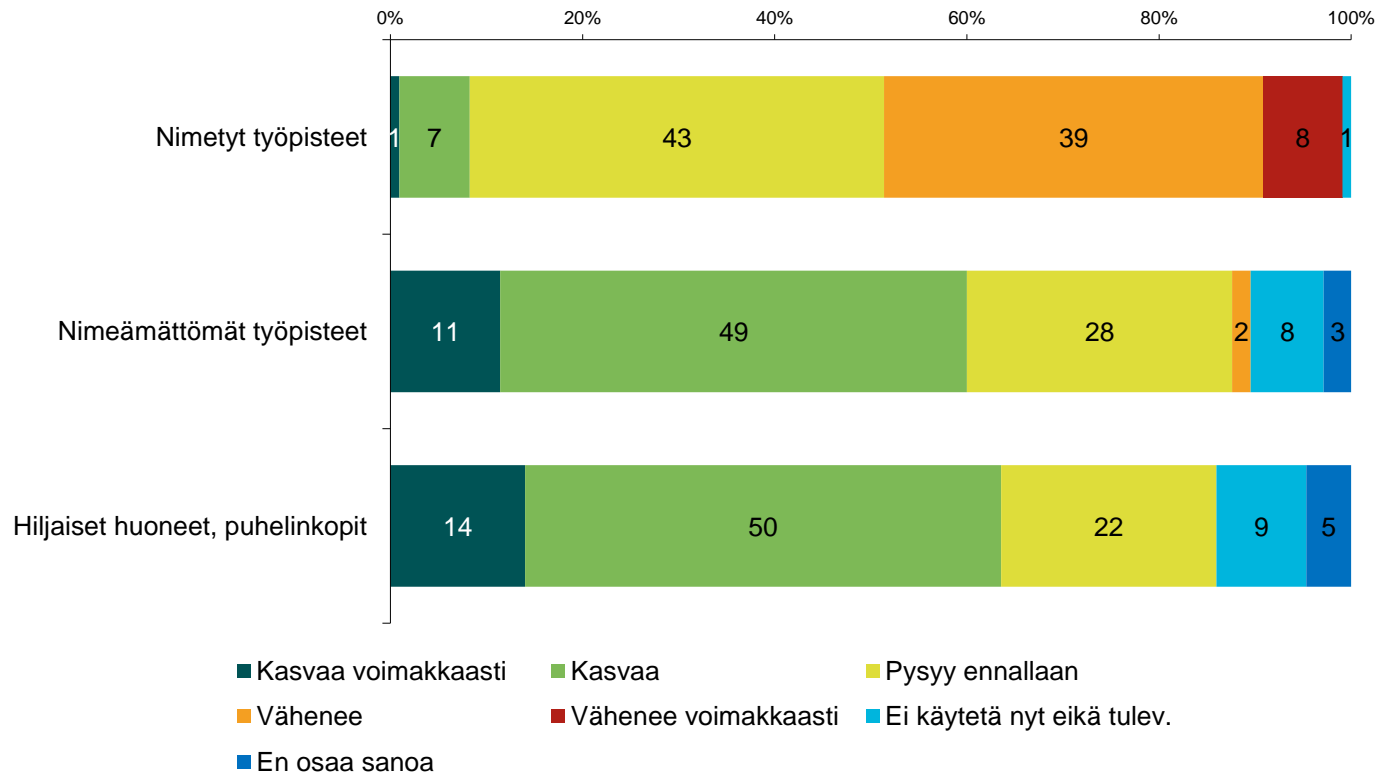
+ kasvaa





Työpisteet halutaan tehokkaampaan käyttöön - nimetty työpiste yhä harvemmallalla

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

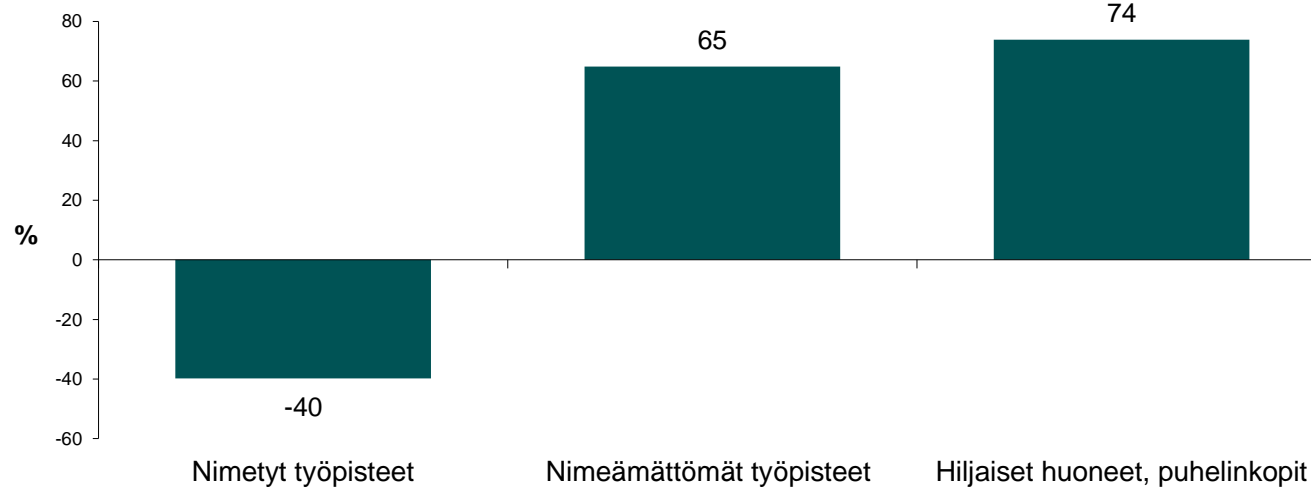




Hiljaiset huoneet ja puhelinkopit tarjoavat rauhaa ja yksityisyyttä – yhteiset työpistealueet rikkovat rajoja eri toimintojen välillä

+ kasvaa

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

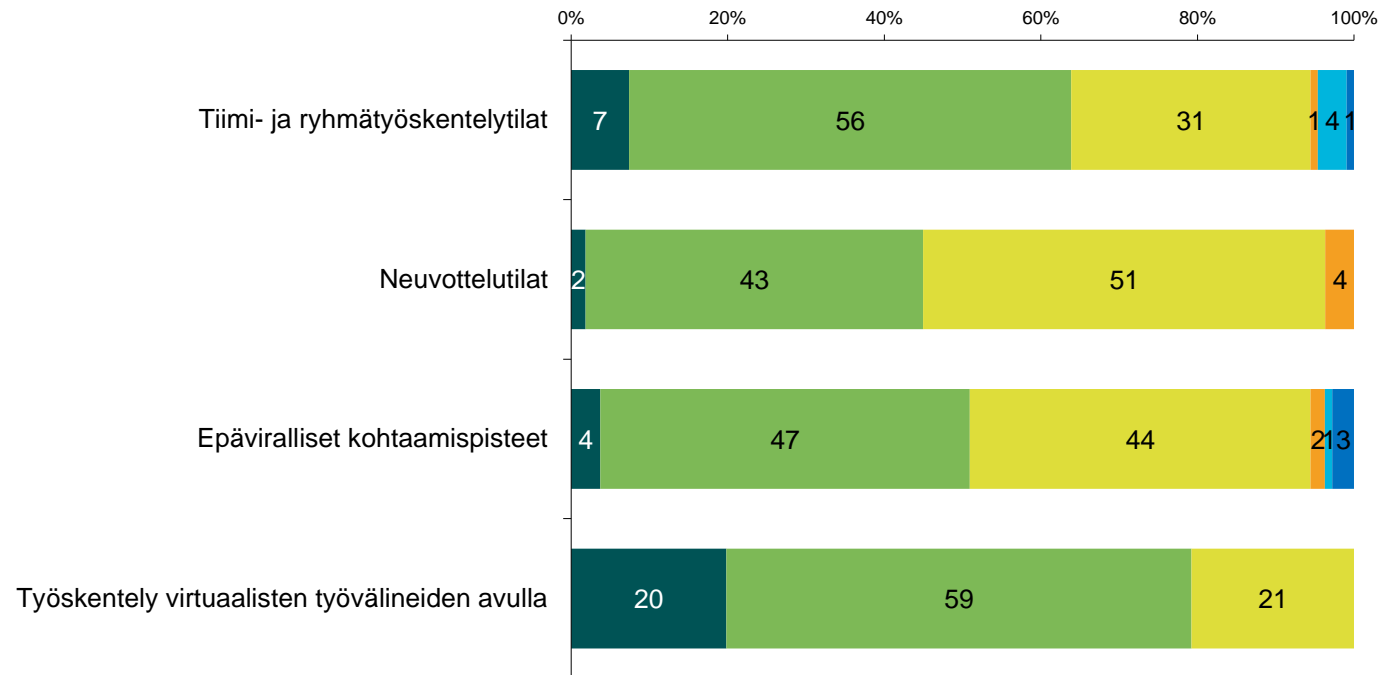


- vähenee



Tilat ja teknologia tukevat monipaikkaista työtä ja avointa vuorovaikutusta

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



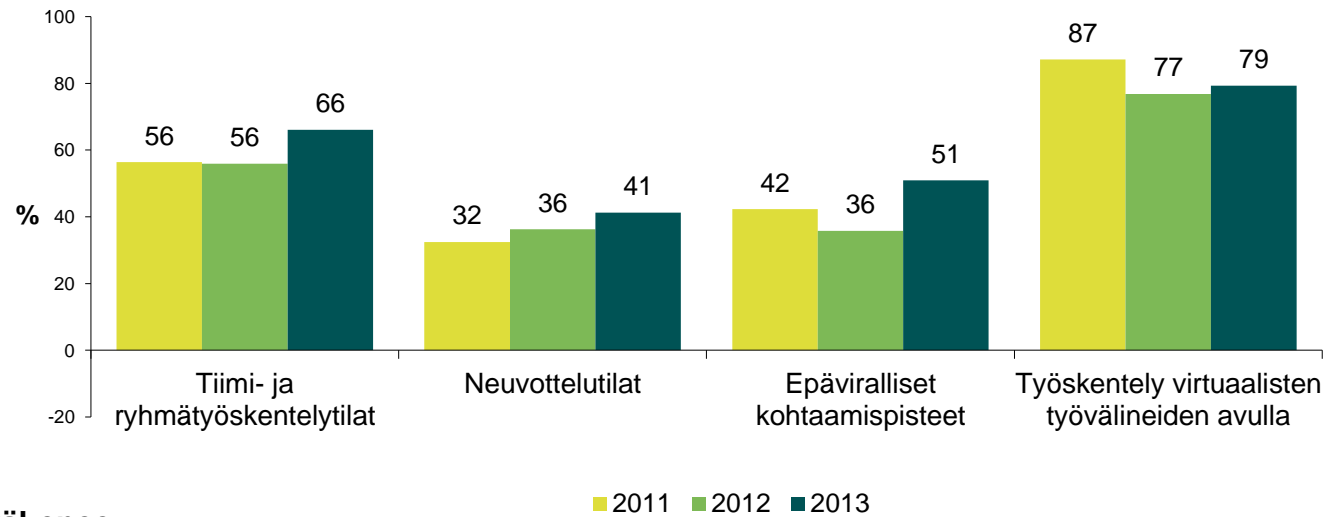
- Kasvaa voimakkaasti
- Kasvaa
- Pysyy ennallaan
- Vähenee
- Vähenee voimakkaasti
- En osaa sanoa
- Ei käytetä nyt eikä tulev.



Muuttuvat työskentelytavat haastavat toimistotilat - tarve vuorovaikutukselle ja kohtaamisille lisääntyy

+ kasvaa

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

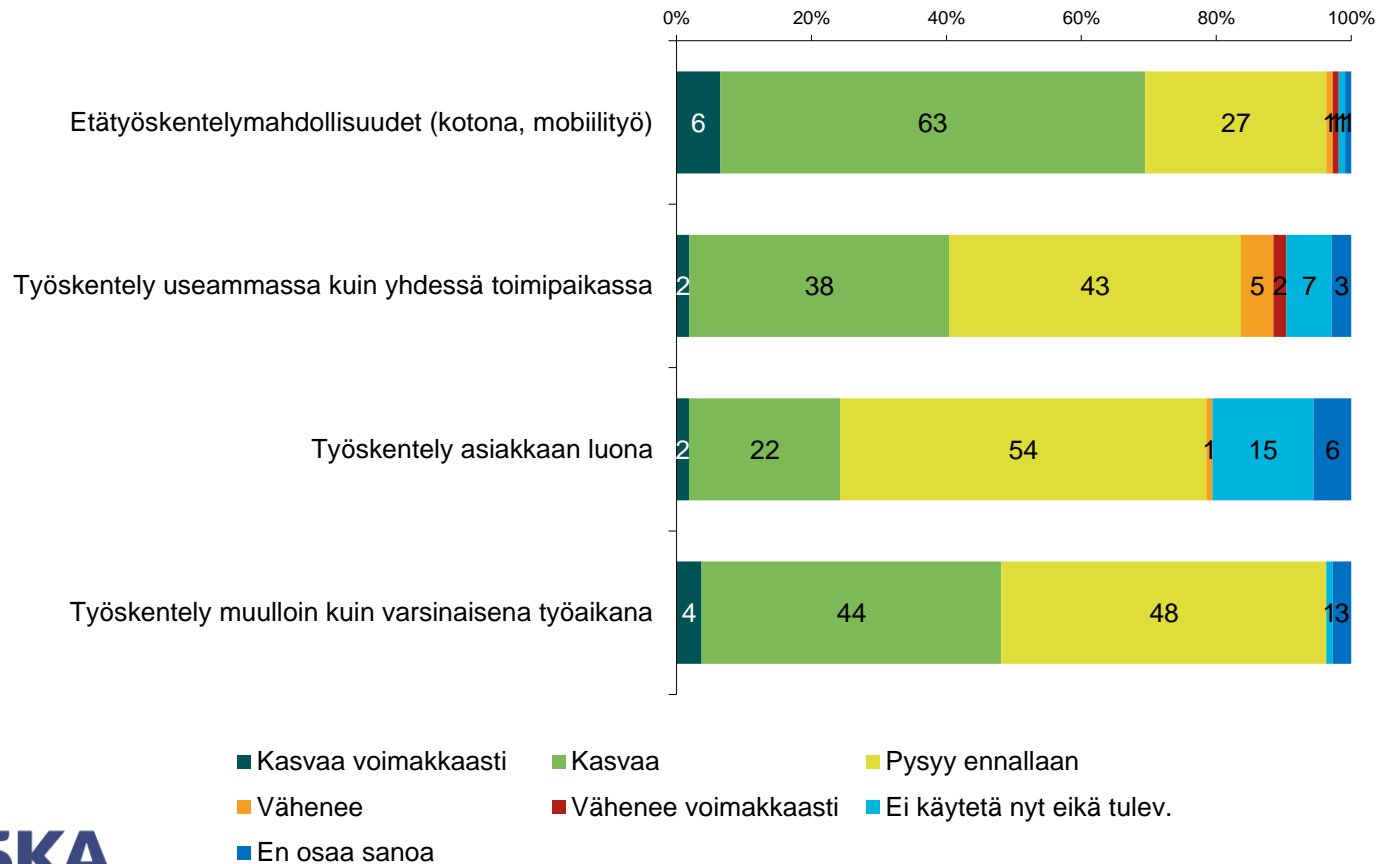


- vähenee



Työ muuttuu yhä monipaikkaisemmaksi

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

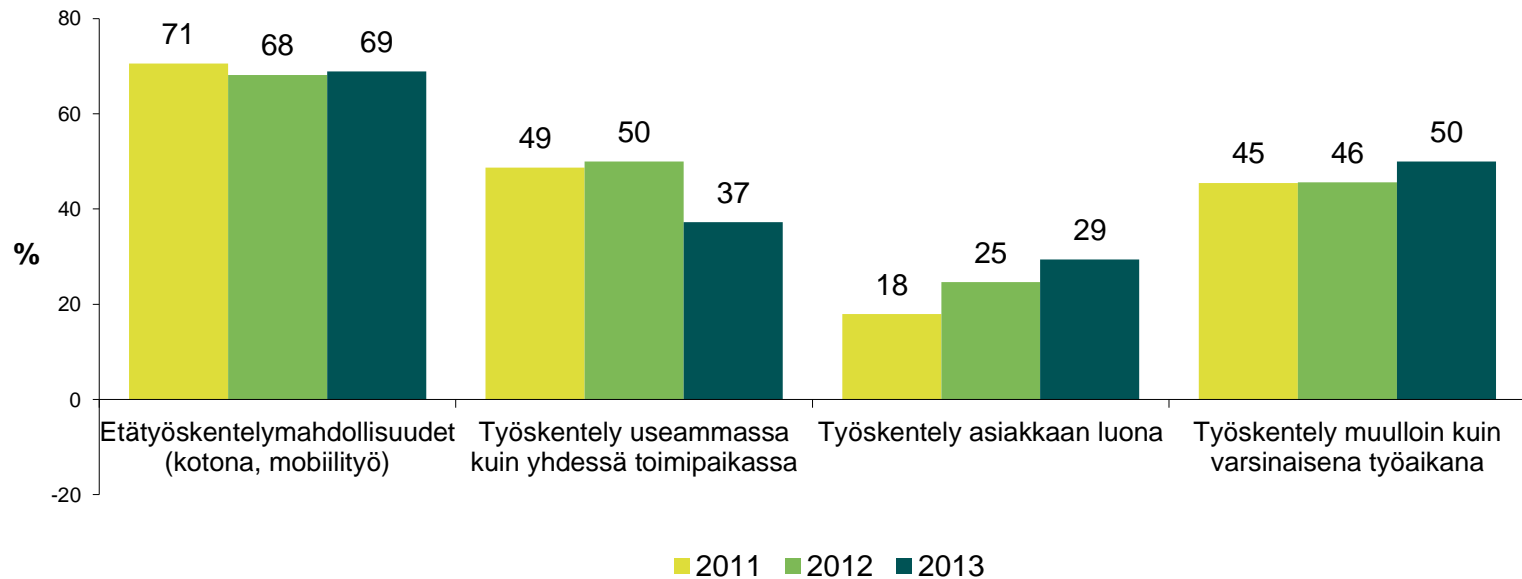




Yhä harvempi työntekijä on sidottu yhteen paikkaan – myös johtamiskulttuuri murroksessa

+ kasvaa

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



- vähenee



 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2013

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

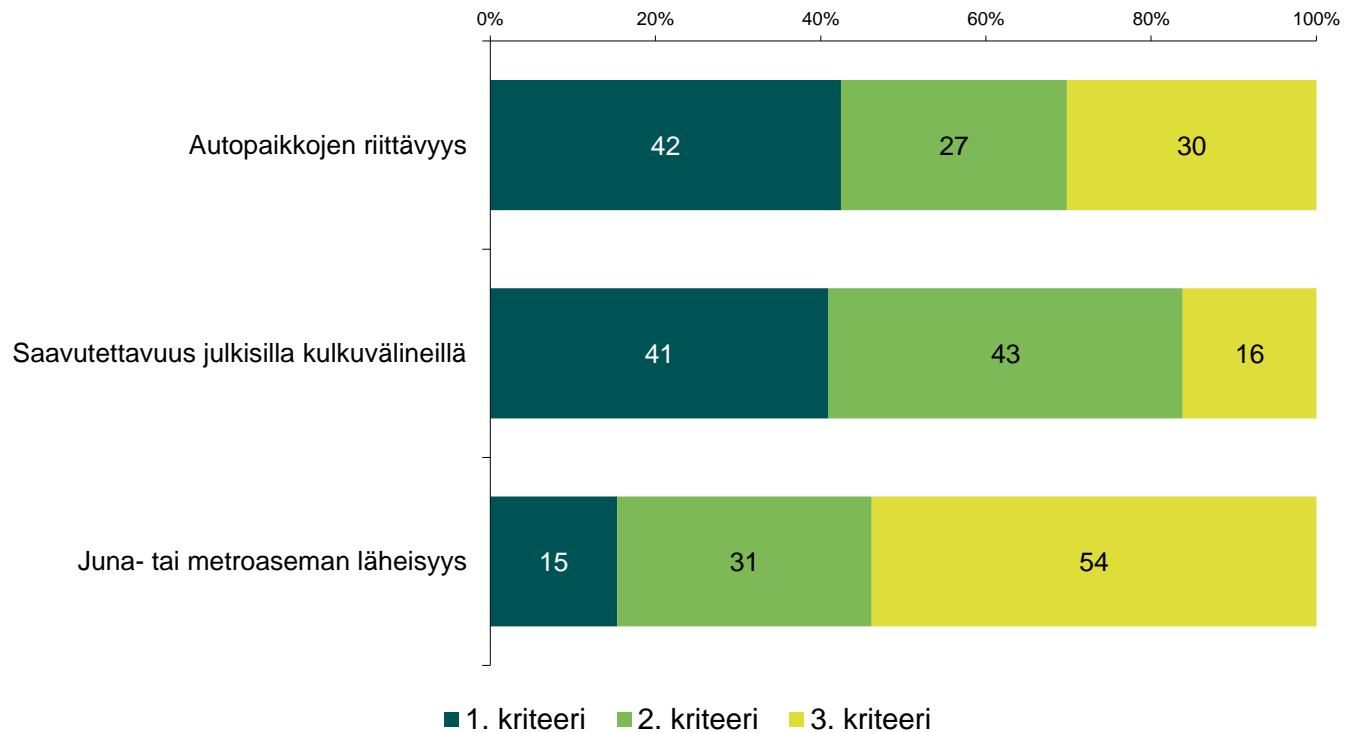
SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy



Valtaosa vastaajista nostaa saavutettavuuden kannalta tärkeimmäksi tekijäksi joko autopaikat tai hyvät julkisen liikenteen yhteydet

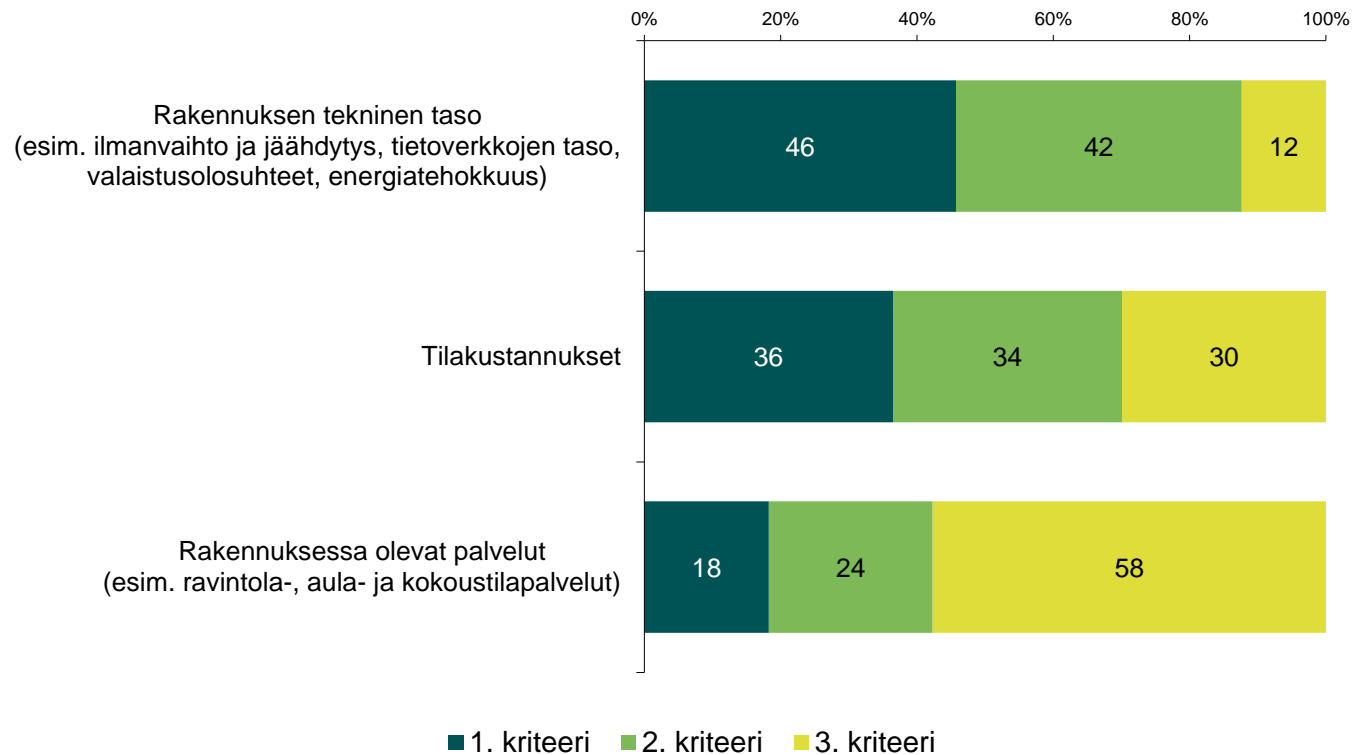
Tärkeimmät kriteerit yrityksen toimistotiloille (%)





Sisäolosuhteiden merkitys korostuu - rakennuksen tekninen laatu tilakustannuksia tärkeämpi

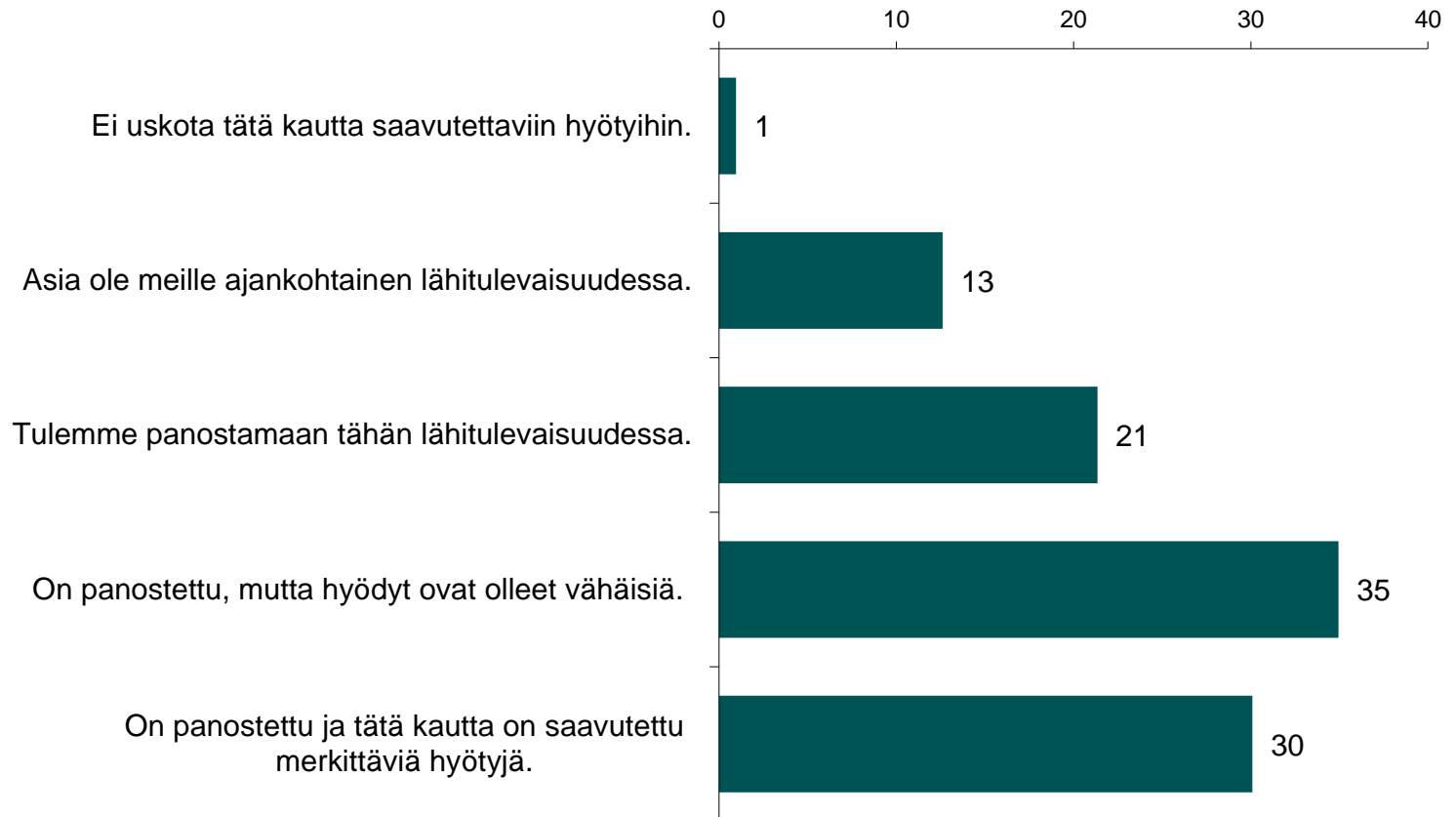
Tärkeimmät kriteerit yrityksen toimistotiloille (%)





Toimistotilojen eko- ja energiatehokkuuden hyödyt ovat jo nähtävissä

Panostukset eko- ja energiatehokkuuteen? (%)





Panostukset toimistotilojen eko- ja energiatehokkuuteen

Saavutettuja hyötyjä:

- ▶ Energiankulutuksen vähentyminen ja tätä kautta saadut kustannussäästöt (lämpö, sähkö)
 - ▶ Panostettu mm. rakennuksen tekniseen tasoon, automatiikkaan, tilatehokkuuteen, etävalvontaan ja raportointiin.
 - ▶ Muutto uusiin toimitiloihin nähdään tätä kautta mahdollistavana tekijänä eko- ja energiatehokkuuden parantamiseen.
- ▶ Imagohyödyt ja yrityksen omien arvojen ja tavoitteiden mukainen toiminta
 - ▶ Yhteiskuntavastuuraportointi, GRI
 - ▶ WWF:n Green Office, sertifikaatit



 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2013

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

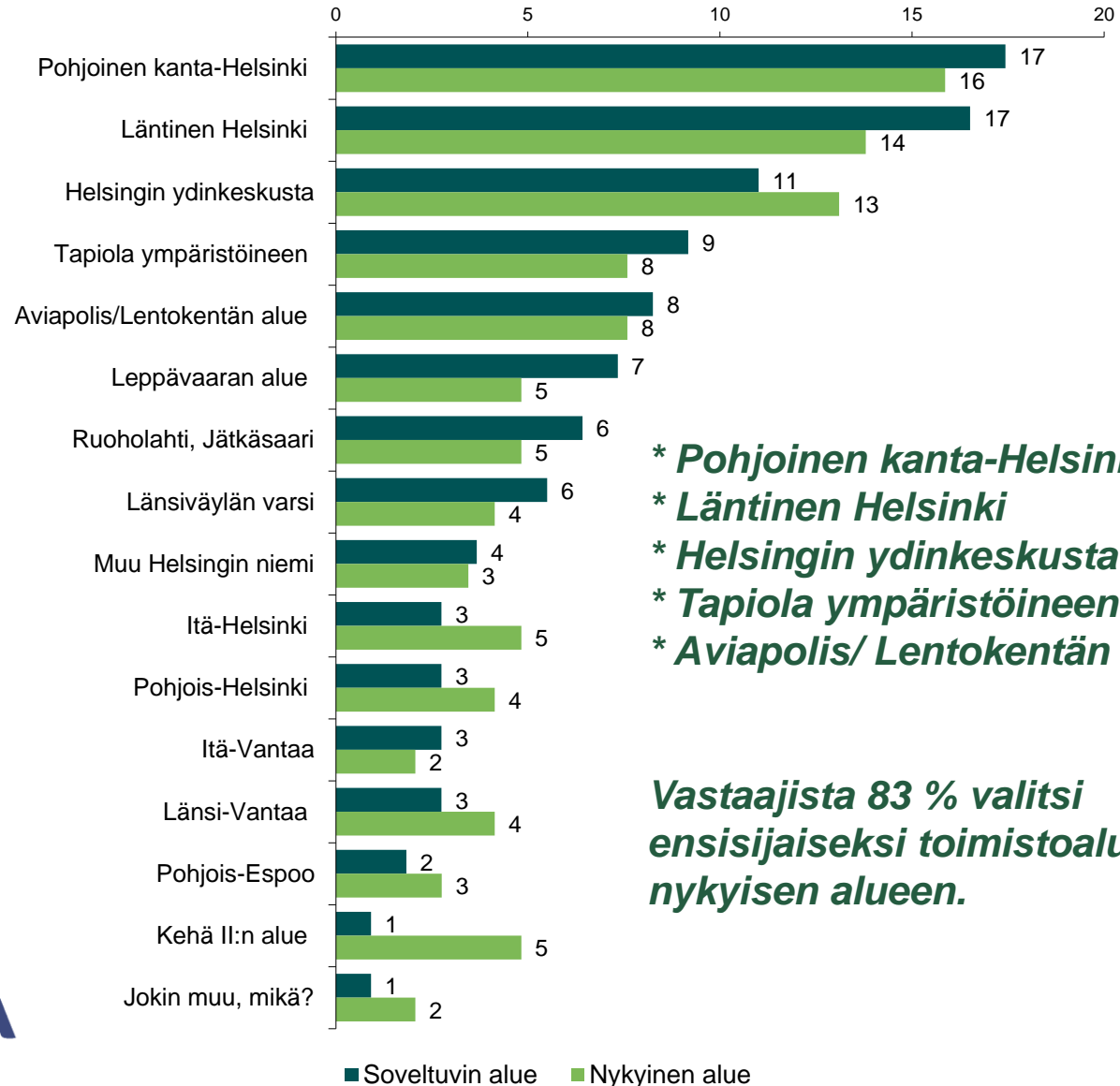
SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy



Soveltuvin alue toimistotilojen sijaintipaikaksi vs. nykyinen alue (%)

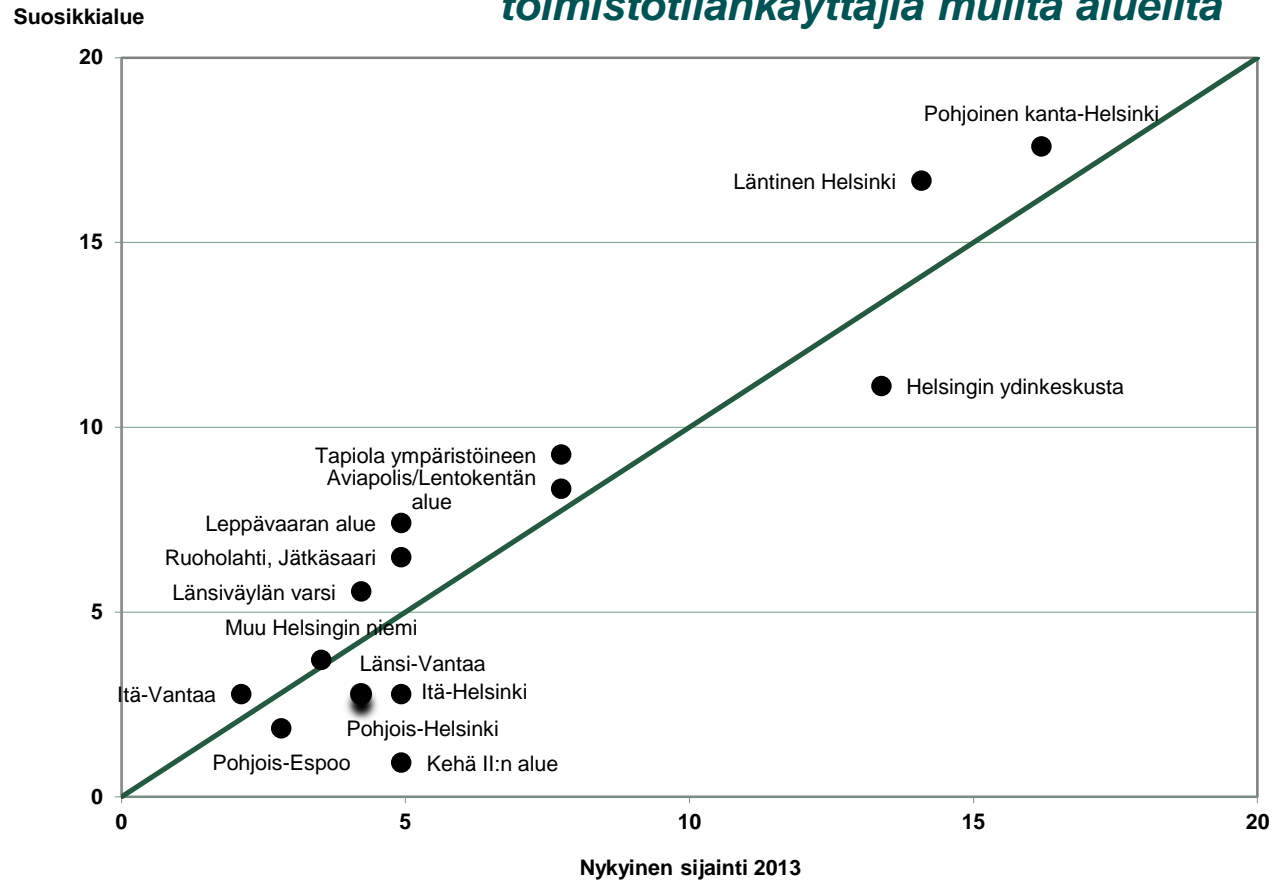
Soveltuvimmat alueet toimitilojen sijaintipaikaksi (%)



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

Vastaajista 83 % valitsi ensisijaiseksi toimistoalueeksi nykyisen alueen.

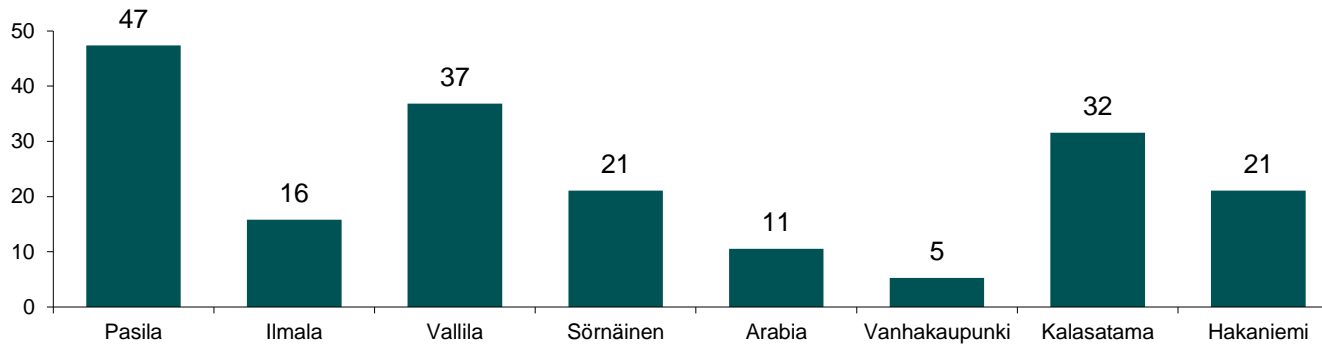
Läntinen Helsinki, Leppävaaran alue, Ruoholahti-Jätkäsaari ja Tapiola ympäristöineen houkuttelevat toimistotilankäyttäjää muilta alueilta



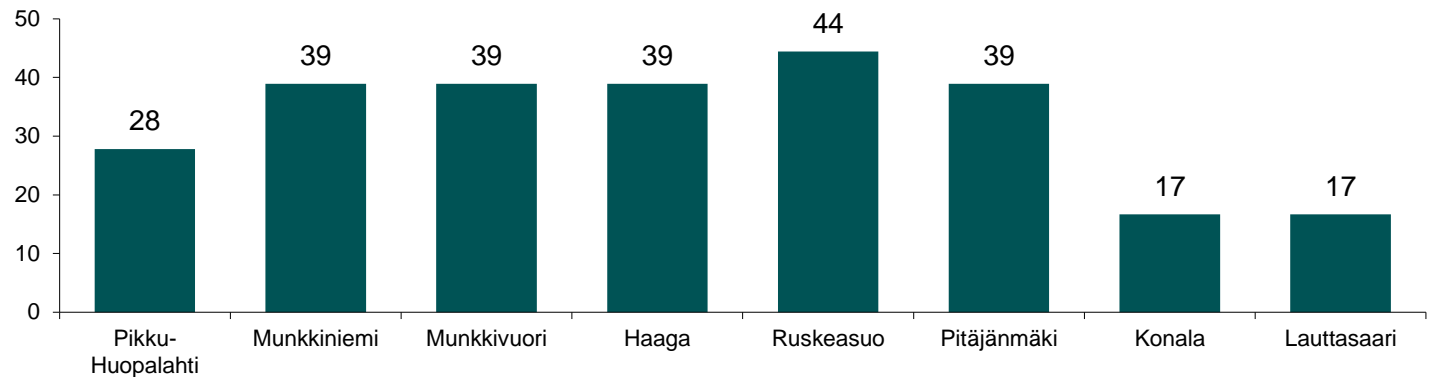


Sijaintipreferenssit alueiden sisällä

Pohjoinen kanta-Helsinki (% n=17)



Läntinen Helsinki (% n=18)





Alueiden suosituimmuusjärjestys tarkemmalla alueitasolla Top 9

- ▶ Helsingin ydinkeskusta

- ▶ Pasila

- ▶ Ruskeasuo

- ▶ Keilaniemi

- ▶ Munkkiniemi

- ▶ Munkkivuori

- ▶ Haaga

- ▶ Pitäjänmäki

- ▶ Vallila

** Lista on järjestetty valintojen mukaiseen järjestykseen. Helsingin ydinkeskusta oli alueista suosituin. Pasila ja Ruoholahti saivat seuraavaksi eniten mainintoja.*



Hyvät liikenneyhteydet houkuttelevat

- ▶ **Pohjoinen kanta-Helsinki**
 - ▶ Hyvät julkiset yhteydet, raideliikenne - saavutettavuus läheltä ja kaukaa (henkilöstö)
 - ▶ Keskeinen sijainti, lähellä asiakkaita
 - ▶ Vahvat perinteet, toiminta on keskittynyt tälle alueelle
 - ▶ Nykyiset tilat / vuokrasopimus, tilaan tehdyt investoinnit
 - ▶ Vuokrataso
 - ▶ Alueen tilatarjonta
- ▶ **Lähtinen Helsinki**
 - ▶ Hyvät liikenneyhteydet eri suuntiin
 - ▶ Keskeinen sijainti työssäkäyntialueella, henkilöstön asuinpaikat
 - ▶ Helsingin keskusta helposti tavoitettavissa
 - ▶ Pitkät perinteet
 - ▶ Tuotantotilat toimistotilojen yhteydessä
- ▶ **Helsingin ydinkeskusta**
 - ▶ Perinteinen ja keskeinen sijainti, näkyvyys, brändi
 - ▶ Lähellä asiakkaita, helposti saavutettavissa
 - ▶ Hyvät liikenneyhteydet kaikkiin suuntiin, henkilöstön työmatkat
 - ▶ Modernit ja tarpeiden mukaiset tilat



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, 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?**



 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ -BAROMETRI 2013

► *Mitä asioita tulevaisuuden työympäristöjen suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi ottaa huomioon?*

SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy



Mitä tulevaisuuden työympäristöjen suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi ottaa huomioon?

- ▶ **Organisaatiot ja niiden toiminta muuttuu yhä nopeammin**
 - ▶ *Joustavat ja muunneltavat tila- ja työpisteratkaisut*
 - ▶ *Erlaisia tiloja eri tyyppisiä työtehtäviä varten (yksin, ryhmässä)*
 - ▶ *Tiimi- ja projektitiloja, tiloja vuorovaikutusta ja kohtaamisia varten*
 - ▶ *Tiloja keskittymistä ja yksityisyyttä vaativiin tehtäviin*
- ▶ **Joustavuus ajan ja paikan suhteen kasvaa**
 - ▶ *Työn monipaikkaisuus ja liikkuvuus*
 - ▶ *Etätyö, työskentely asiakkaalla, eri toimipisteissä, toimiston sisällä*
 - ▶ *Kommunikointia ja työn tekemistä tukevat työvälineet, ergonomia*
 - ▶ *Johtamiskulttuuri - työn ja vapaa-ajan välinen raja*



Lisätietoja

Skanska CDF Oy

vuokrauspäällikkö Michael Ekström

puh. 040 6804 500, michael.ekstrom@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