



 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2012

► 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?

Miten toimitilapäätöksillä tuetaan kestäväää kehitystä?

Mille alueille työpaikat sijoittuvat?

Onko yritysten sijaintipreferensseissä tapahtunut muutoksia?

Mitkä ovat yleisimmät syyt yritysmuuttojen taustalla?

Mitkä ovat tilaratkaisujen keskeisimmät haasteet?

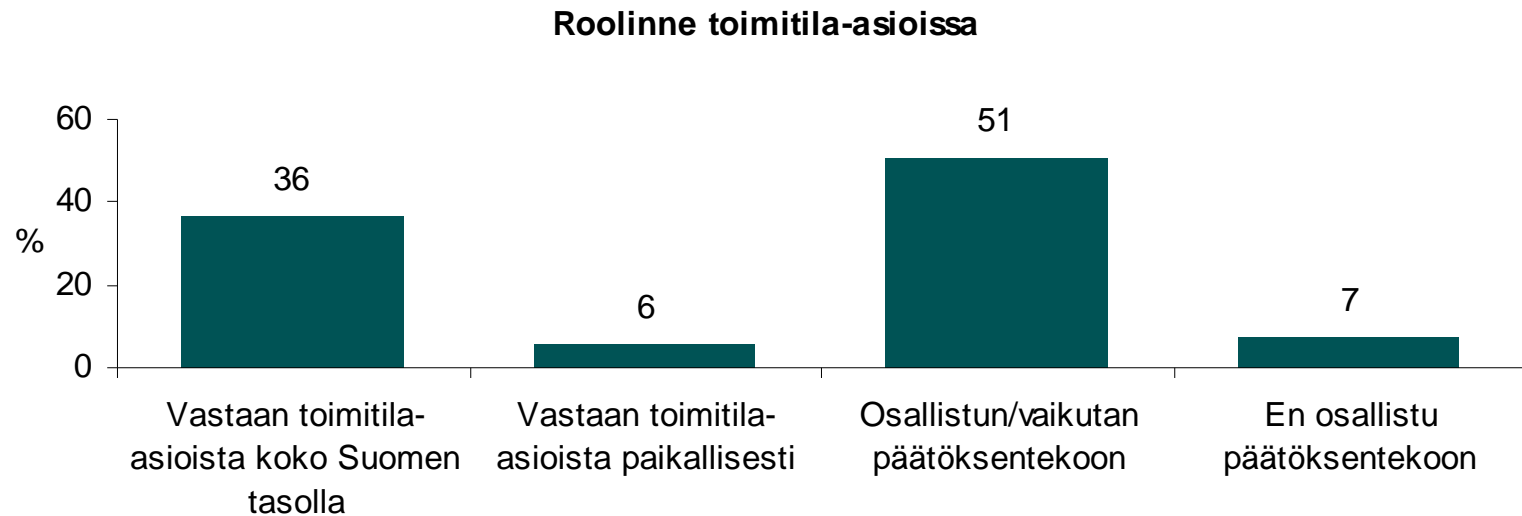
Mitä asioita tulevaisuuden työympäristöjen suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi ottaa huomioon?



Barometrin toteutus

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

- Barometriin vastasi 69 henkilöä 58 yrityksestä





Vastausten % -jakauma toimialoittain



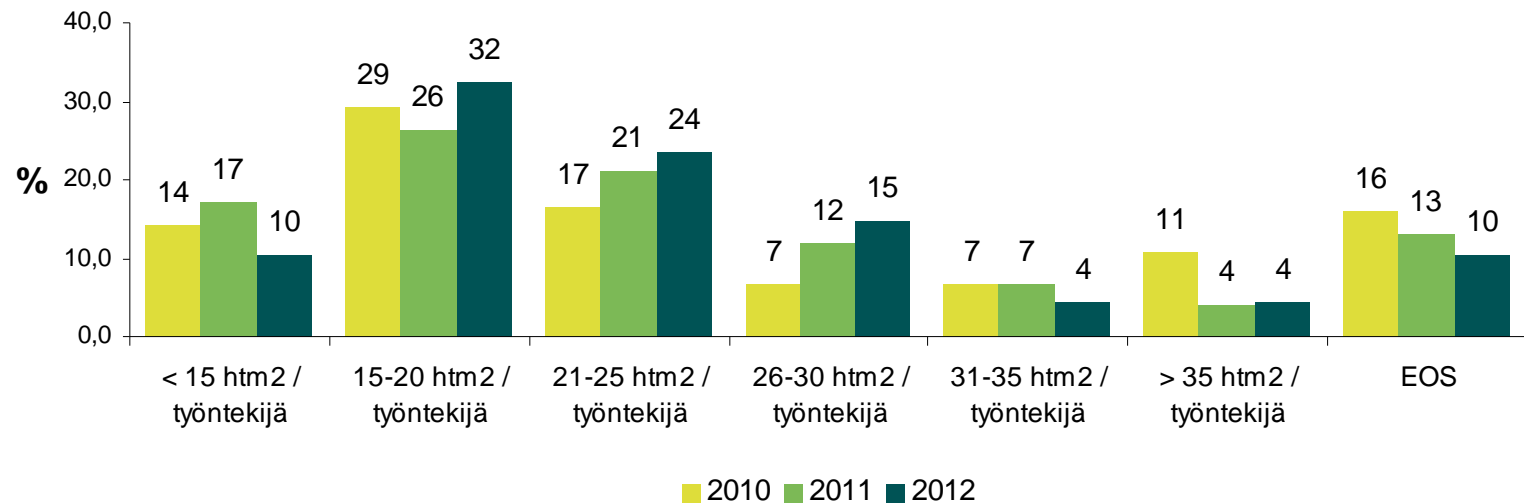
**Noin 20% yrityksistä työllistää alle 100 toimistotyöntekijää*



Suuret eroavaisuudet neliömäärissä/työntekijä – monella paine lisätä tilatehokkuutta

Neliömäärä/työntekijä pääkaupunkiseudun toimistoissa

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





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2012

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

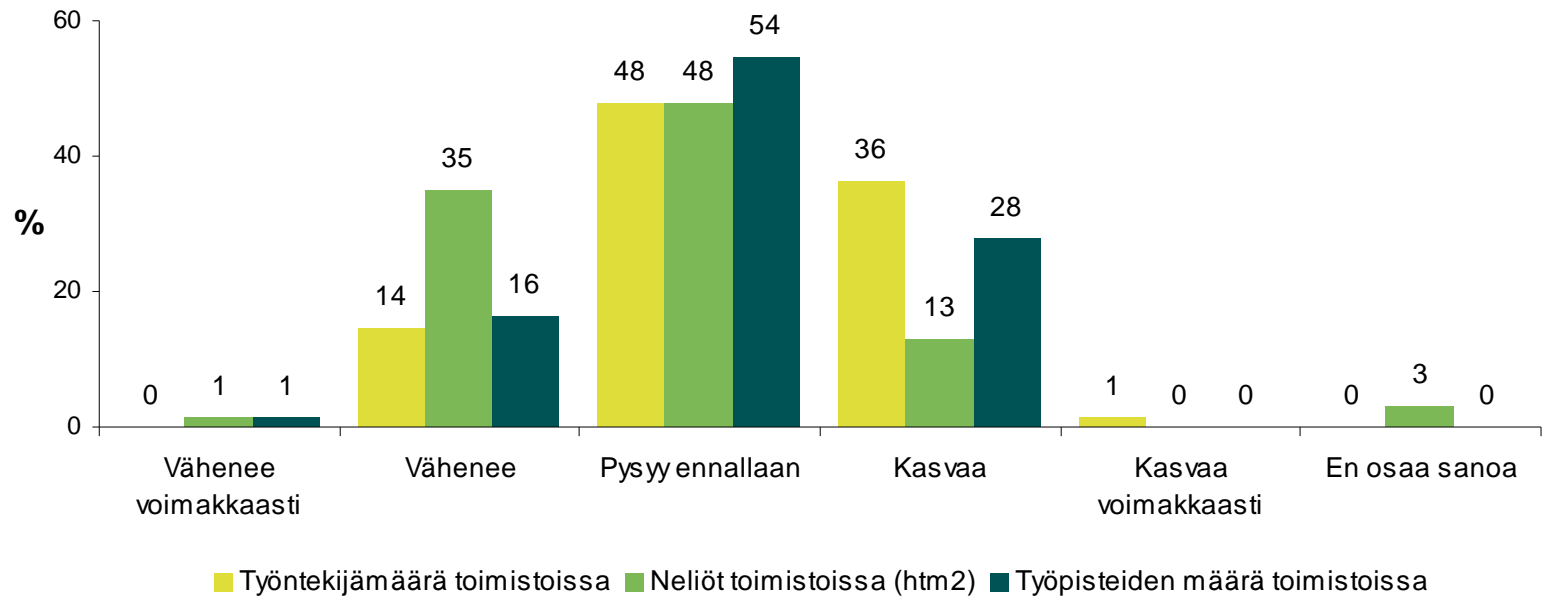
SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy



Työntekijämäärien kasvaessa toimistoneliöiden määrää vähennetään

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

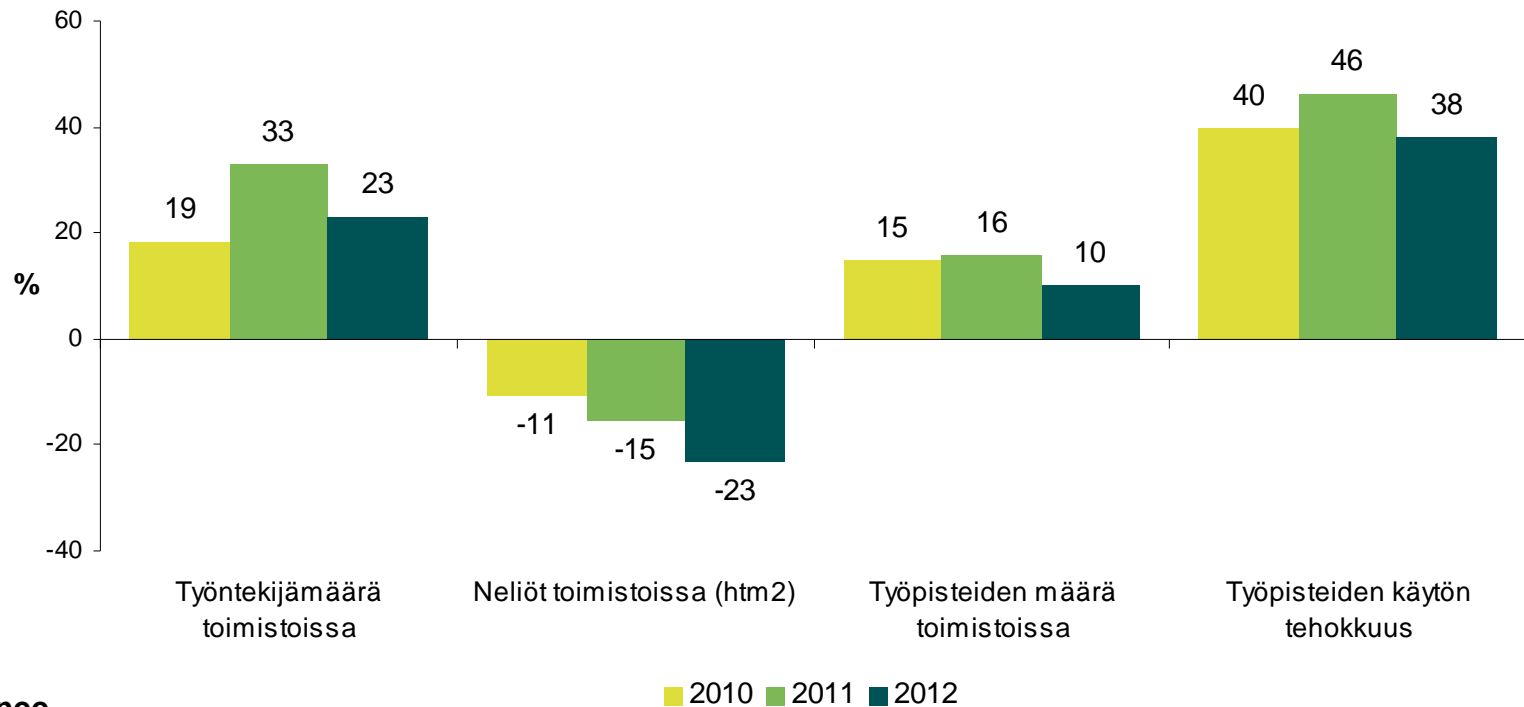




Neliöt ja työpisteet halutaan tehokkaampaan käyttöön - trendi jatkuu vahvana

+ kasvaa

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

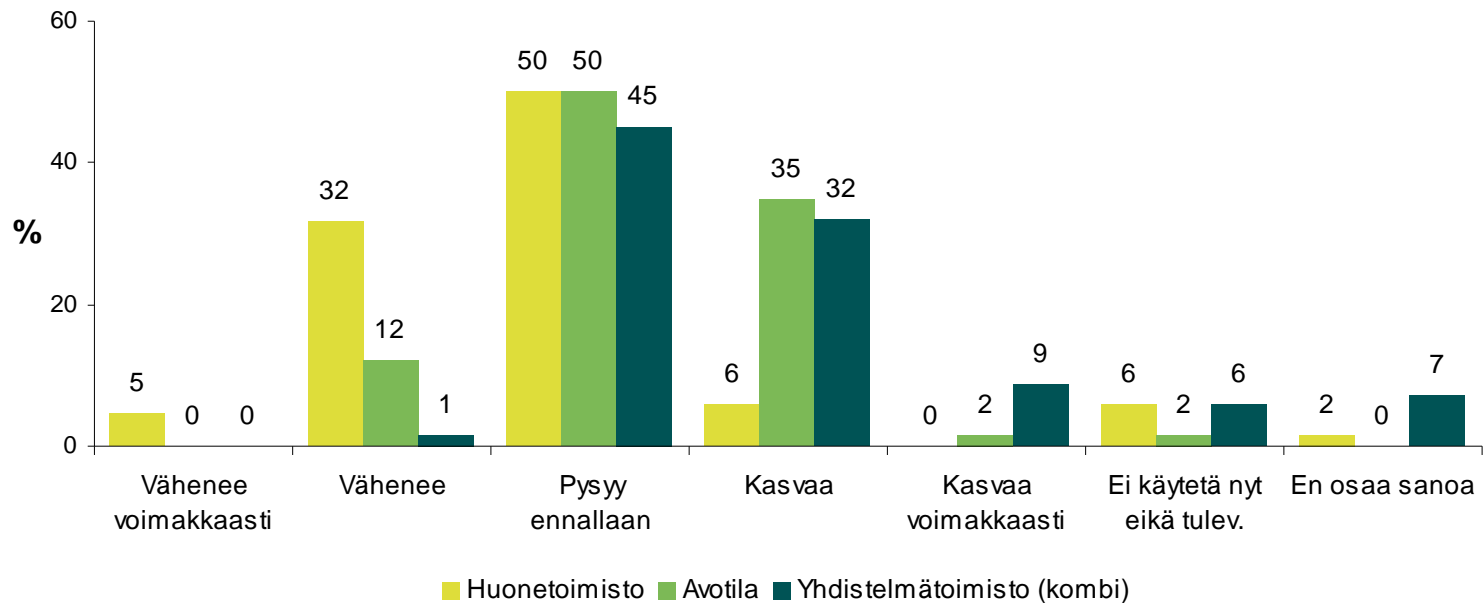


- vähenee



Huonetoimistojen määrä vähenee samalla kun avotilat ja yhdistelmätoimistot yleistyvät - hierarkkinen tilakäsitys eläköitymässä

Miten erityyppisten tilaratkaisujen tarve kehittyi yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana?

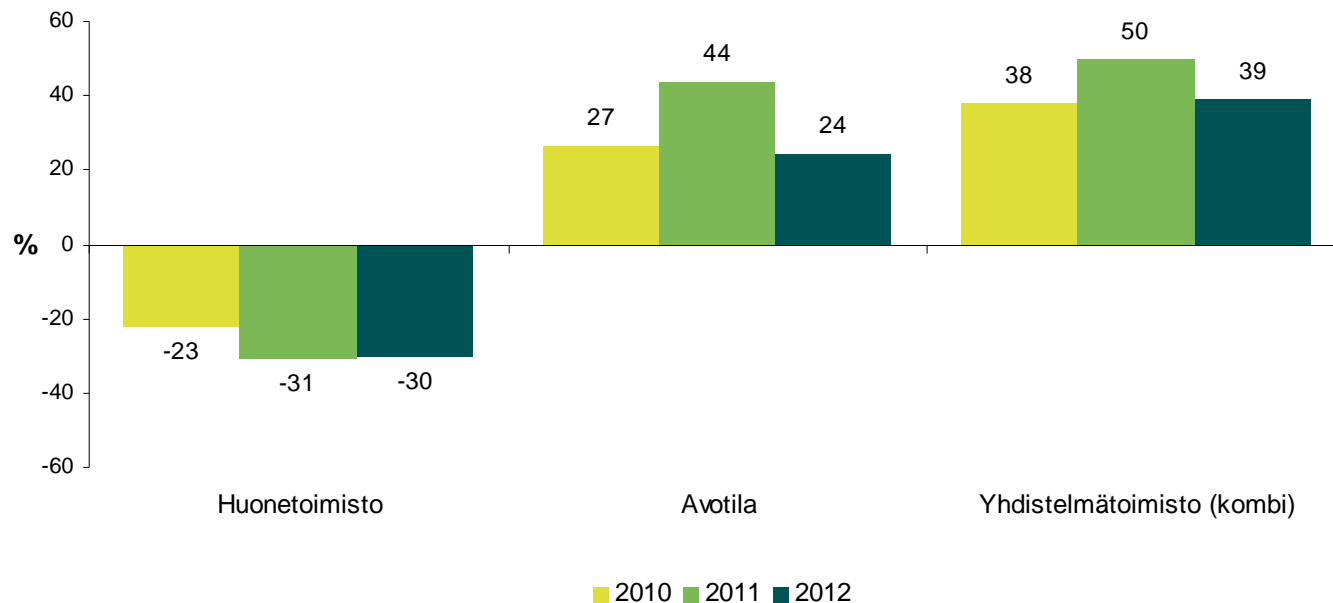




Tilankäytön tehokkuutta, muunneltavuutta ja joustavuutta haetaan avotiloista ja yhdistelmätoimistoista

+ kasvaa

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

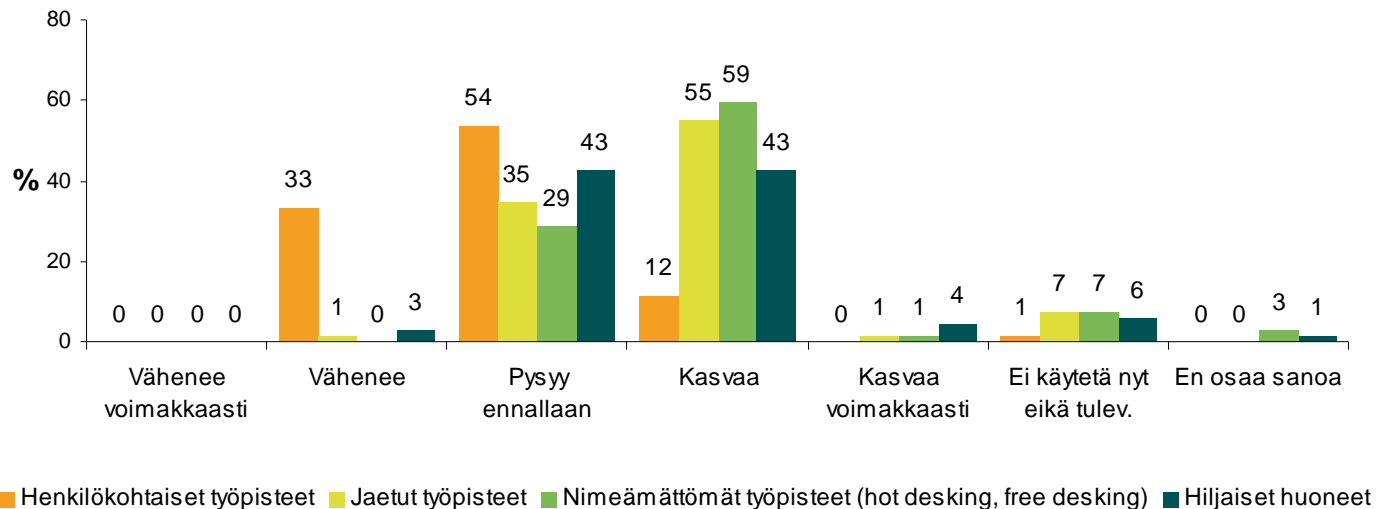


- vähenee



Henkilökohtaisista työpisteistä karsitaan ja tilalle tulevat jaetut ja nimeämättömät työpisteet - työpisteet halutaan tehokkaampaan käyttöön

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

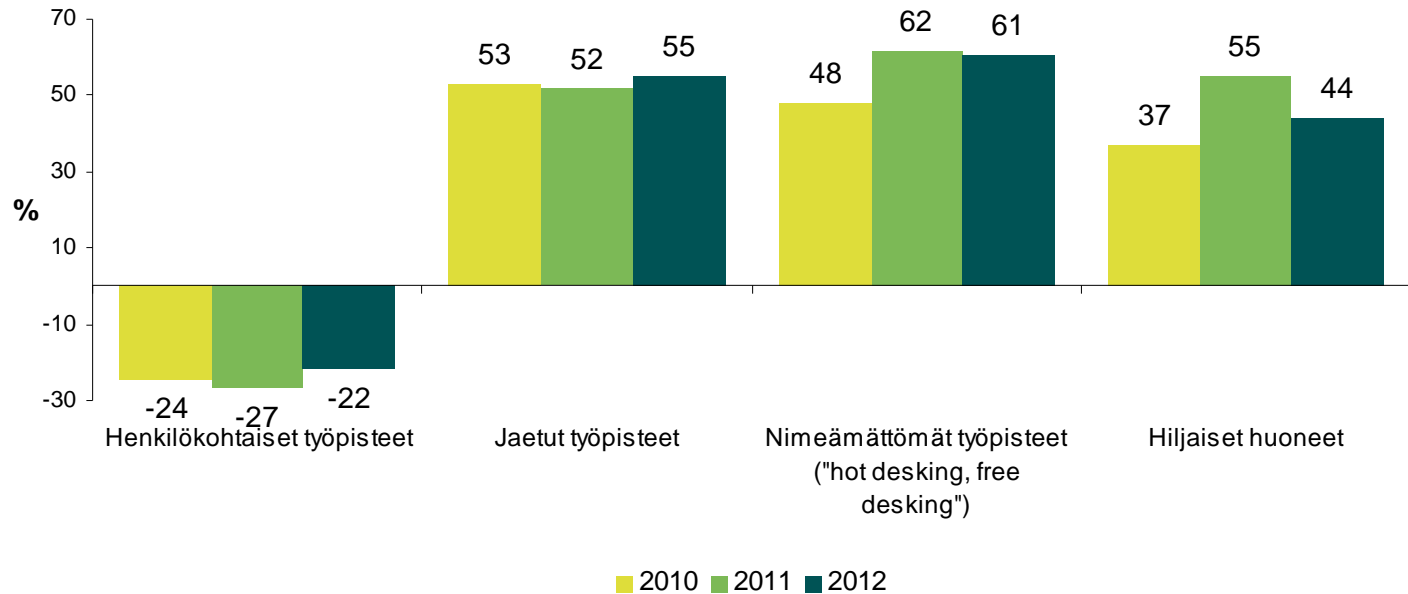




Nimeämättömien ja jaettujen työpisteiden rinnalle tarvitaan hiljaisia huoneita

+ kasvaa

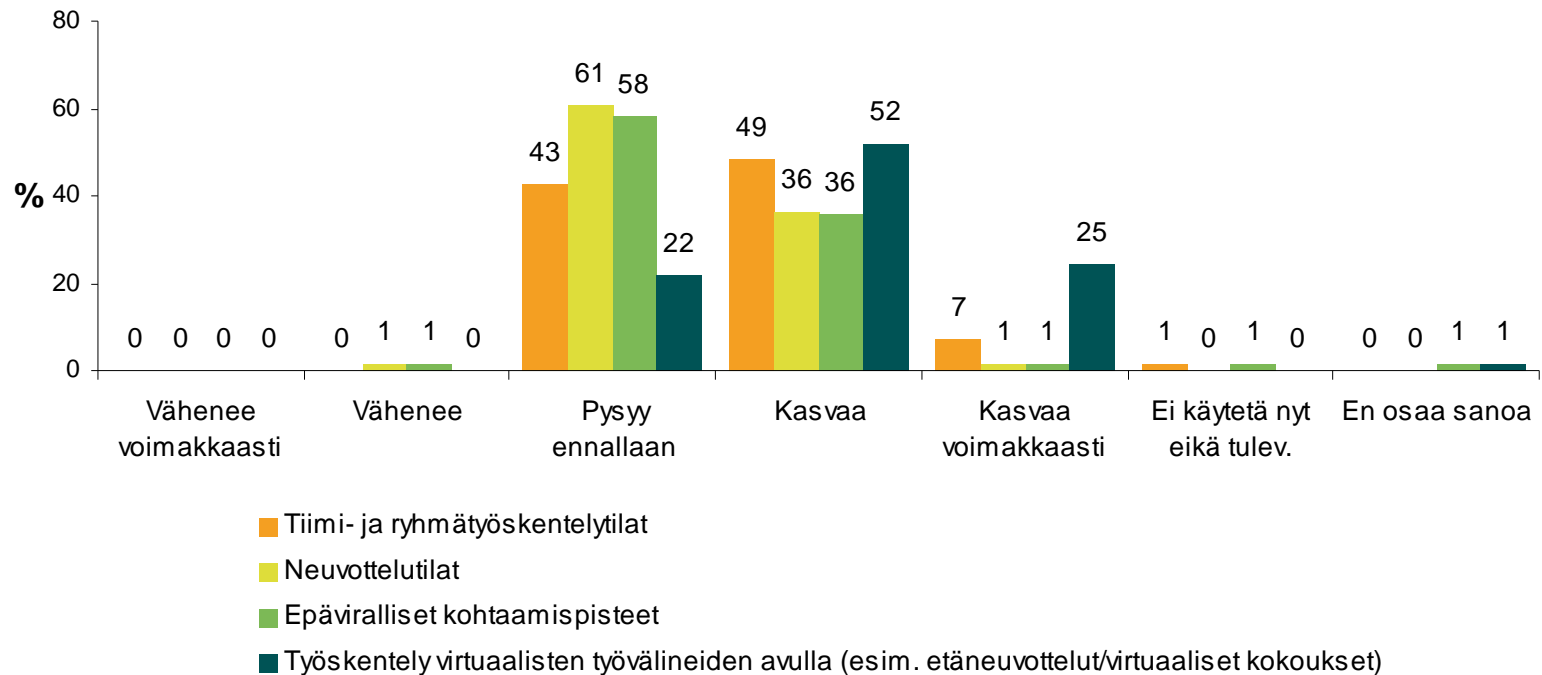
Miten erityyppisiin tilankäytön ratkaisuihin ja toimintatapoihin liittyvät tarpeet kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana? **SALDOLUVUT**



- vähenee

Vuorovaikutteisten tilojen osuus kasvaa ja virtuaalisten työvälineiden käyttö yleistyy

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

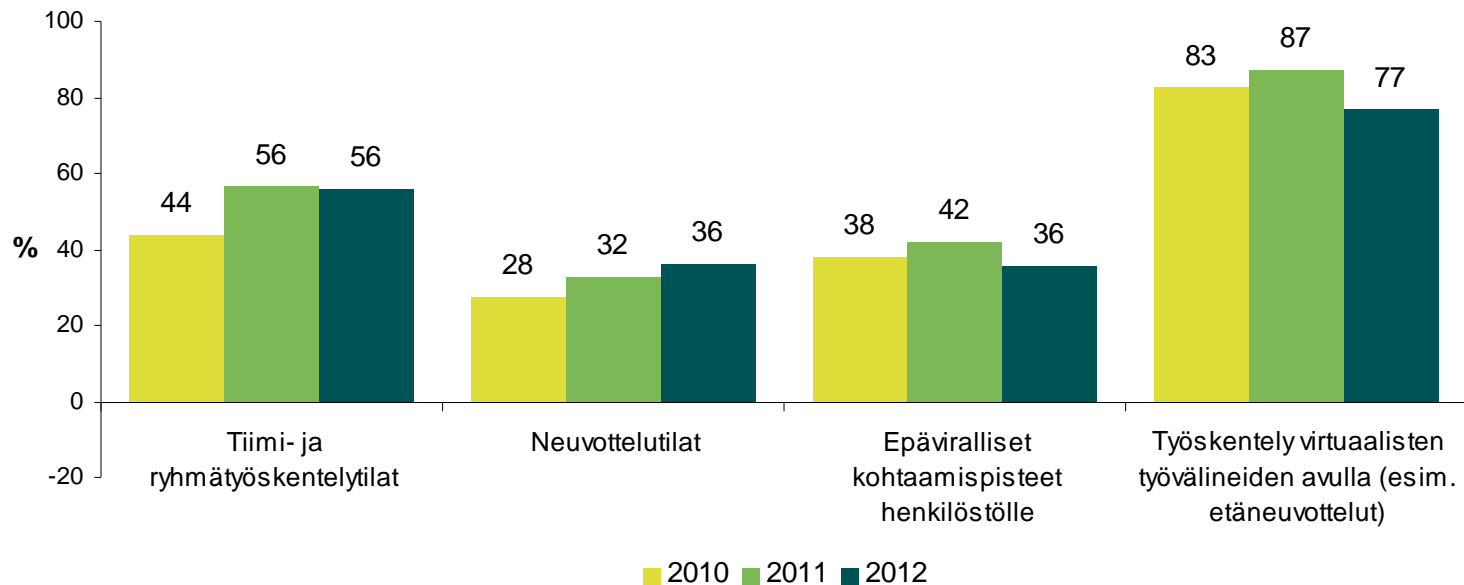




Muuttuvat työnteon tavat ja tarpeet - tiloilla ja teknologialla tuetaan kommunikointia ja ihmisten kohtaamista

+ kasvaa

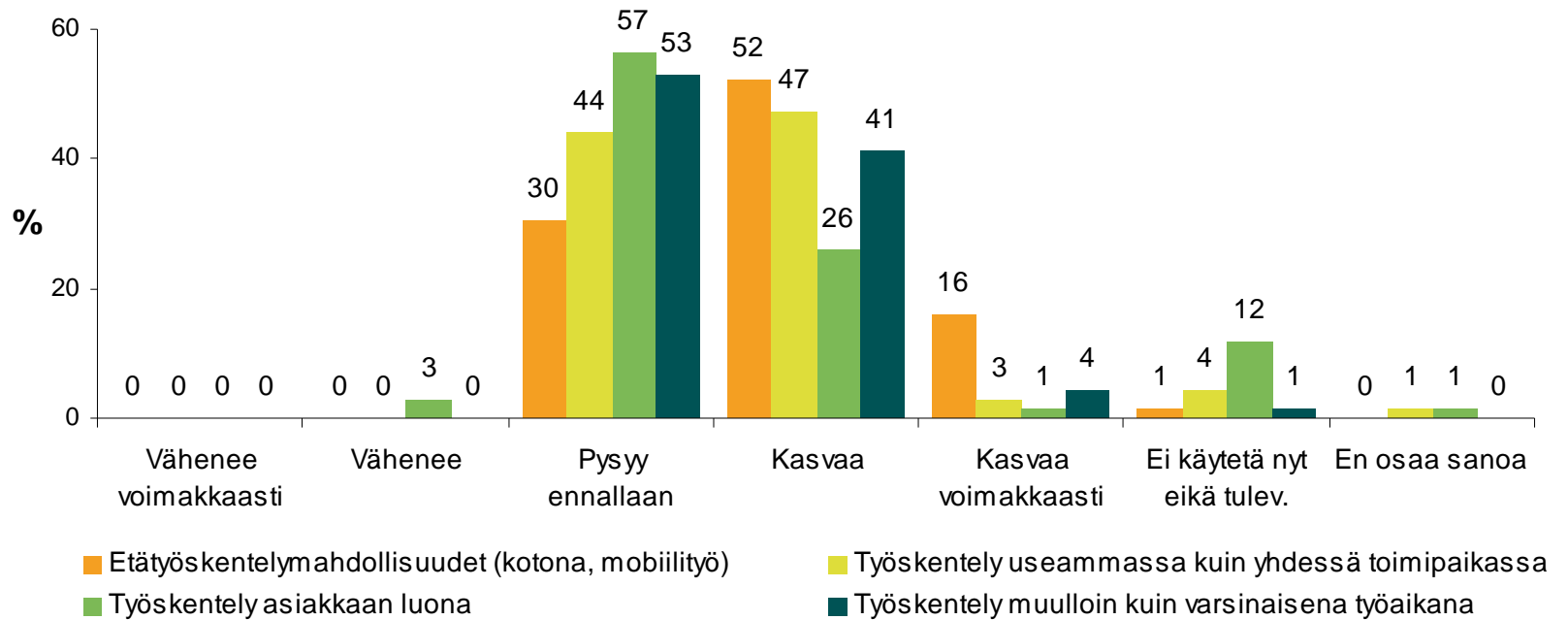
Miten erityyppisiin tilankäytön ratkaisuihin ja toimintatapoihin liittyvät tarpeet kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana? **SALDOLUVUT**



- vähenee

Työpiste on siellä missä työntekijä – työtä tehdään milloin ja missä vain

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

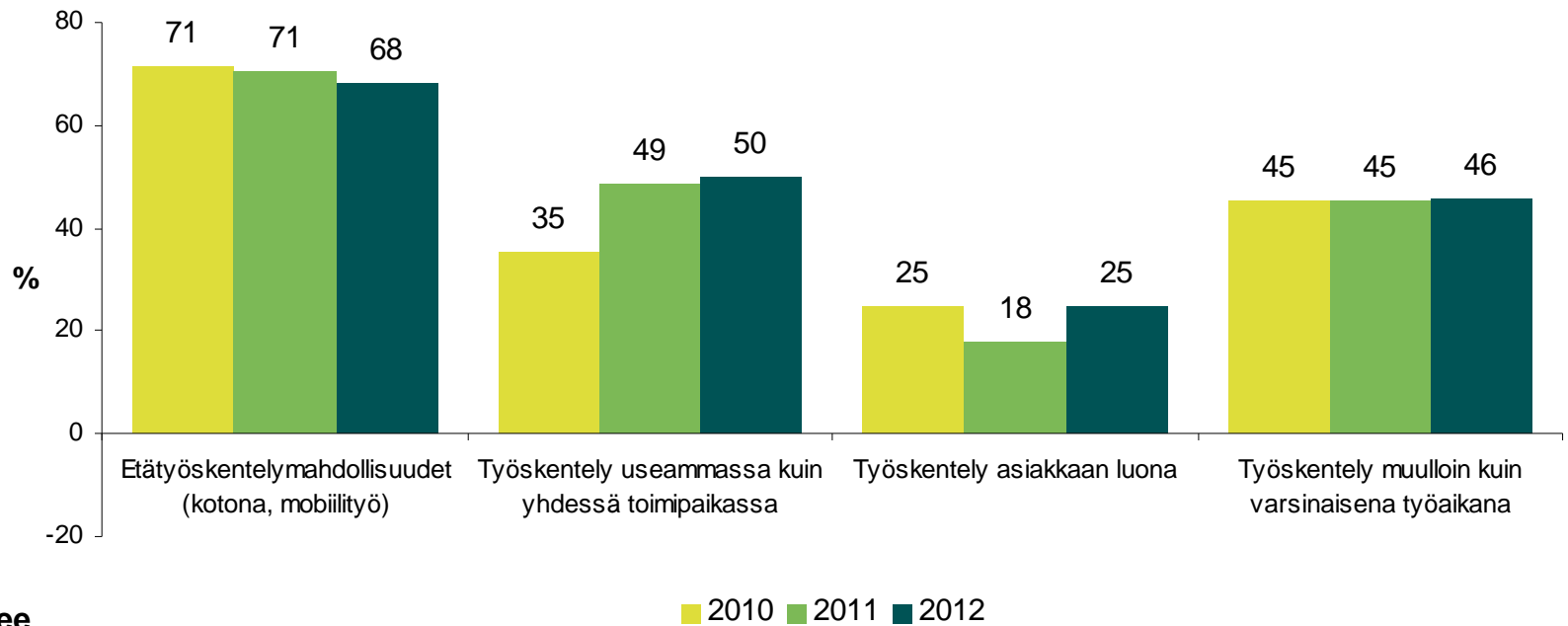




Työn joustavuus paikan ja ajan suhteen luo omat haasteensa

+ kasvaa

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



- vähenee



 KTI - parasta kiinteistötietoa

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2012

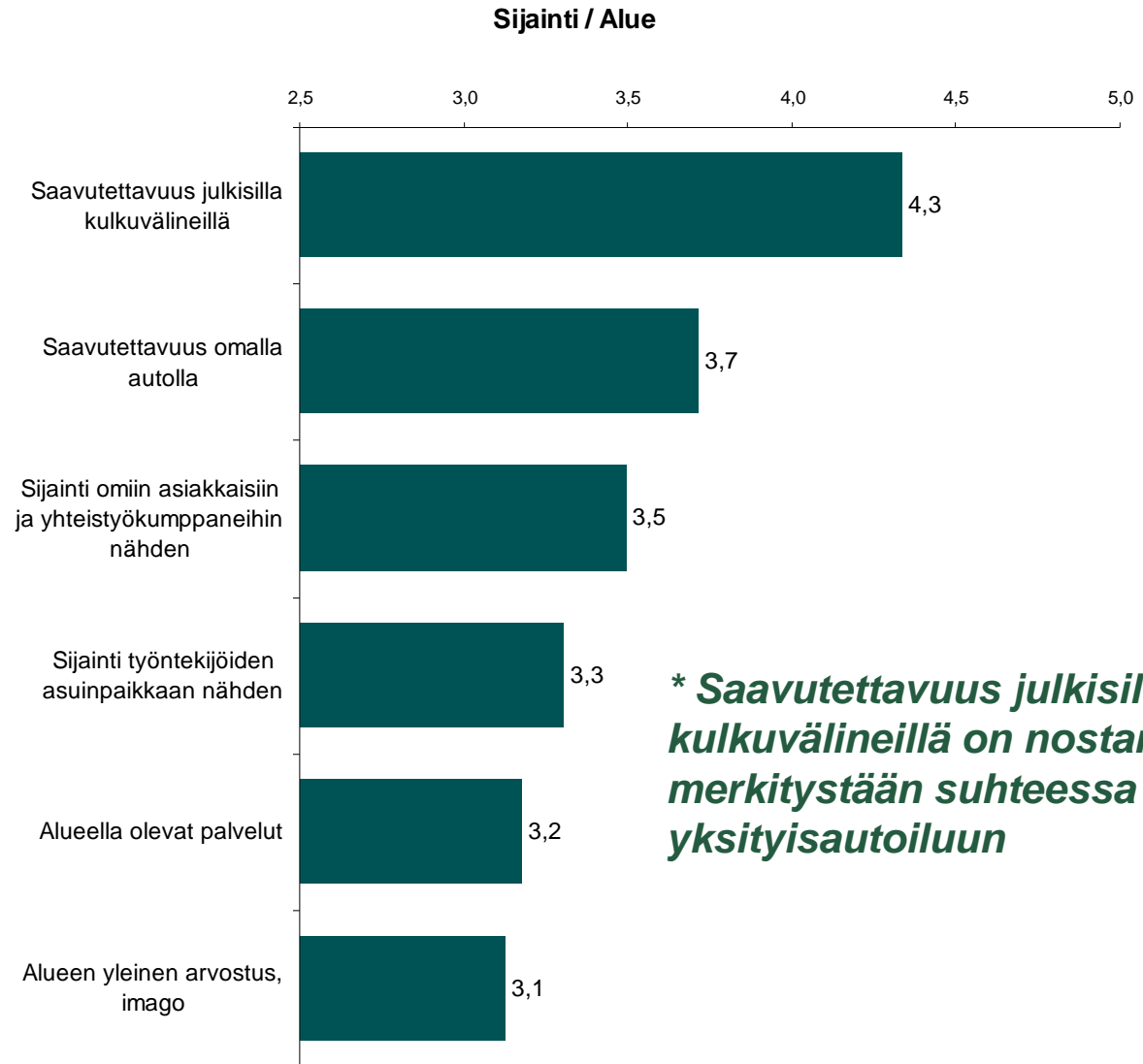
- ▶ *Millaisia ominaisuuksia tiloilta vaaditaan?*
- ▶ *Mitkä tekijät ohjaavat toimistotilojen valintaa?*
- ▶ *Miten toimitilapäätöksillä tuetaan kestäväää kehitystä?*

SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy



Liikenteellinen saavutettavuus ohjaa yritysten sijaintipäätöksiä pääkaupunkiseudulla

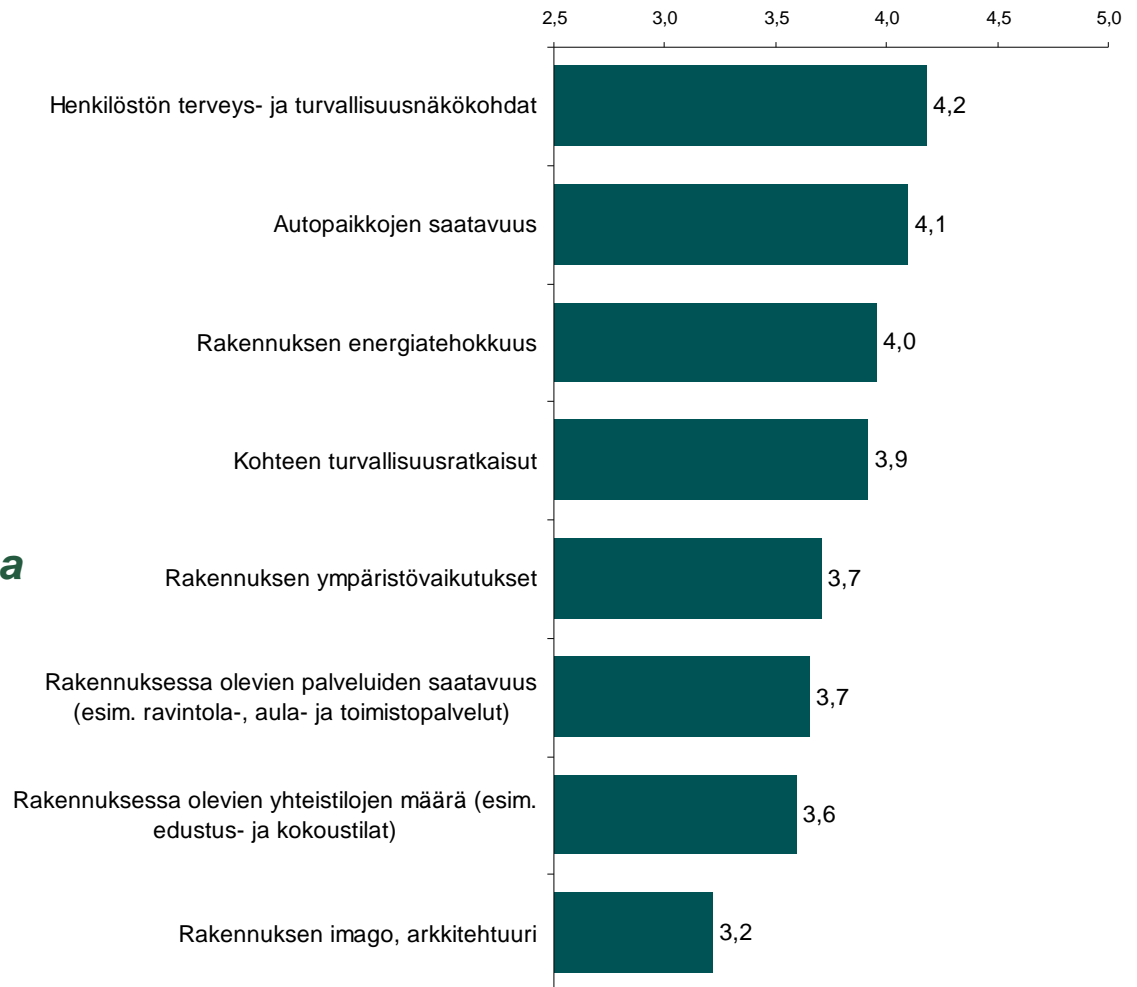




Toimipaikan valinnassa korostuvat henkilöstön terveys- ja turvallisuusnäkökohdat sekä autopaikkojen saatavuus

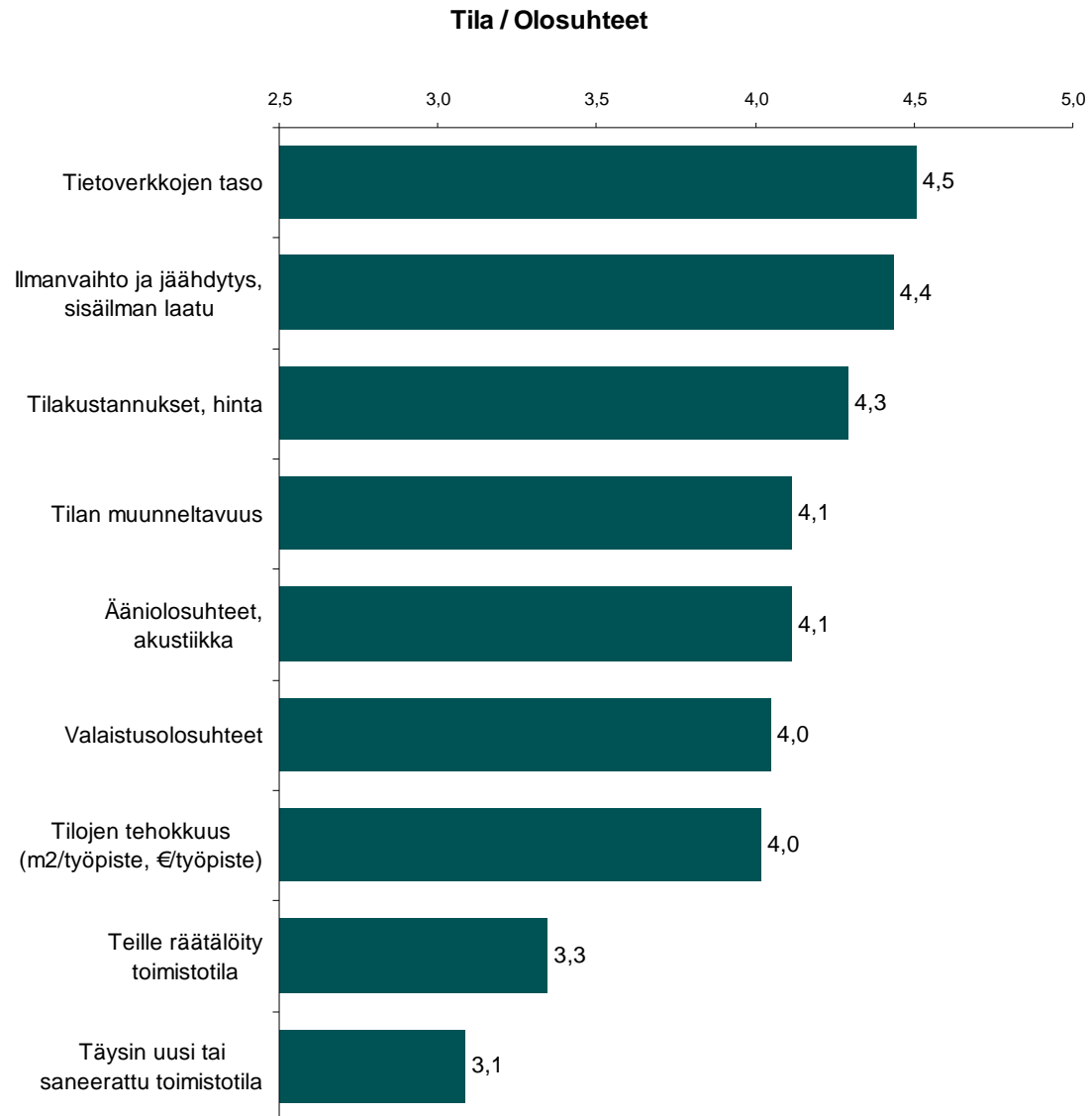
** Myös rakennuksen energiatehokkuuden ja kohteen turvallisuusratkaisujen merkitys edelleen kasvussa*

Rakennus / Palvelut





Tekniset ominaisuudet ja hinta edelleen tärkeimpiä tilan valintakriteerejä





Vastanneista 58% on vähintäänkin keskustellut rakennusten ympäristöluokituksesta

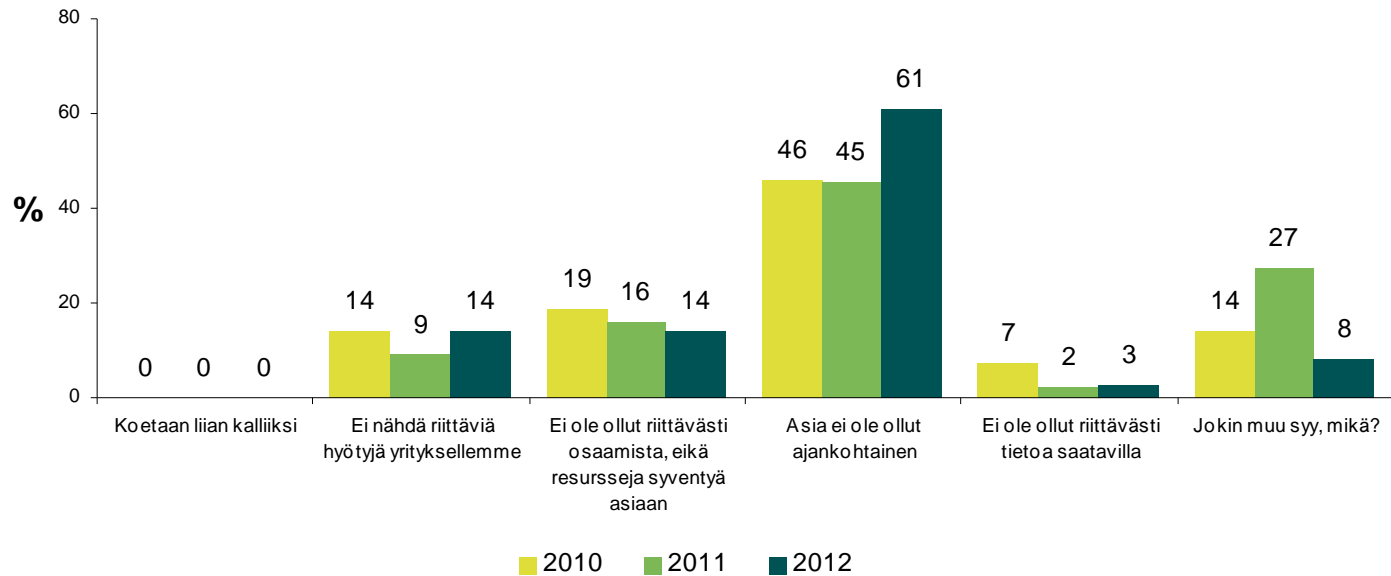
Mikä merkitys yrityksellenne on, että toimitilanne sijaitsevat ympäristöluokitellussa rakennuksessa? (Esim. EU Green Building, LEED ja BREEAM) (%)





Ympäristöluokiteltuun rakennukseen siirtymisestä keskustellaan vakavammin kun toimitilapäätökset ovat muutoinkin ajankohtaiset

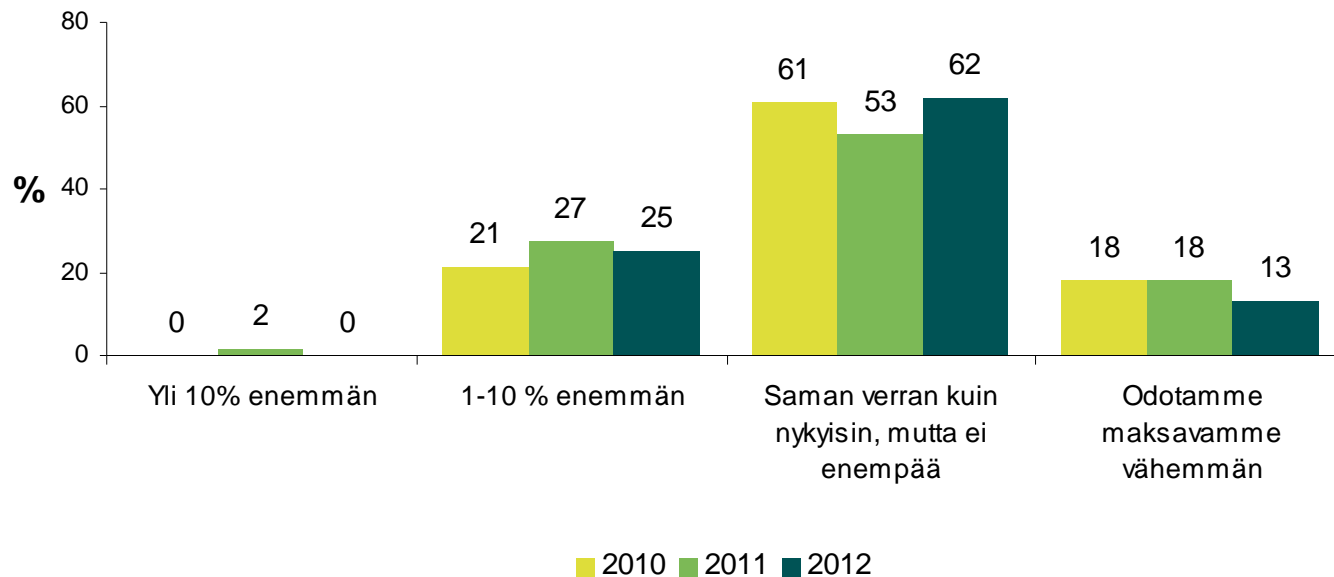
Yrityksessänne ei ole keskusteltu tai tehty päätöstä toimitilojenne sijaitsemiseksi ympäristöluokitellussa rakennuksessa. Miksi näin?





Noin neljännes vastanneista on valmis maksamaan ympäristöystävällisestä toimistotilasta enemmän

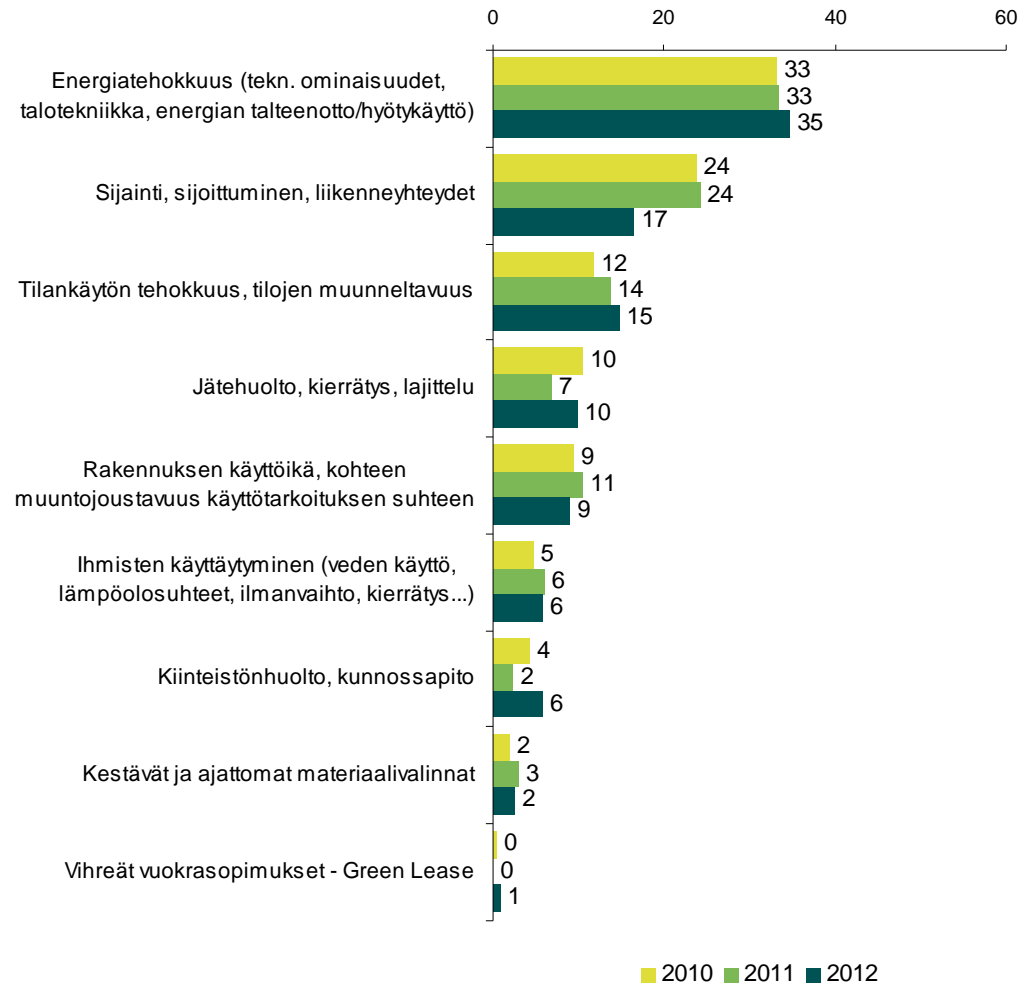
Mitä yrityksenne olisi valmis maksamaan ympäristöystävällisemmästä toimistotilasta?





Energiatehokkuus, sijaintipäätökset ja tilankäytön tehokkuus ovat keskeiset tekijät kestävän kehityksen tukemisessa

Mitkä seikat toimistotiloissa ja näihin liittyvissä palveluissa ovat mielestänne merkittävimmät kestävän kehityksen tukemisen kannalta?
(valitse 2 tärkeintä tekijää) %





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2012

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

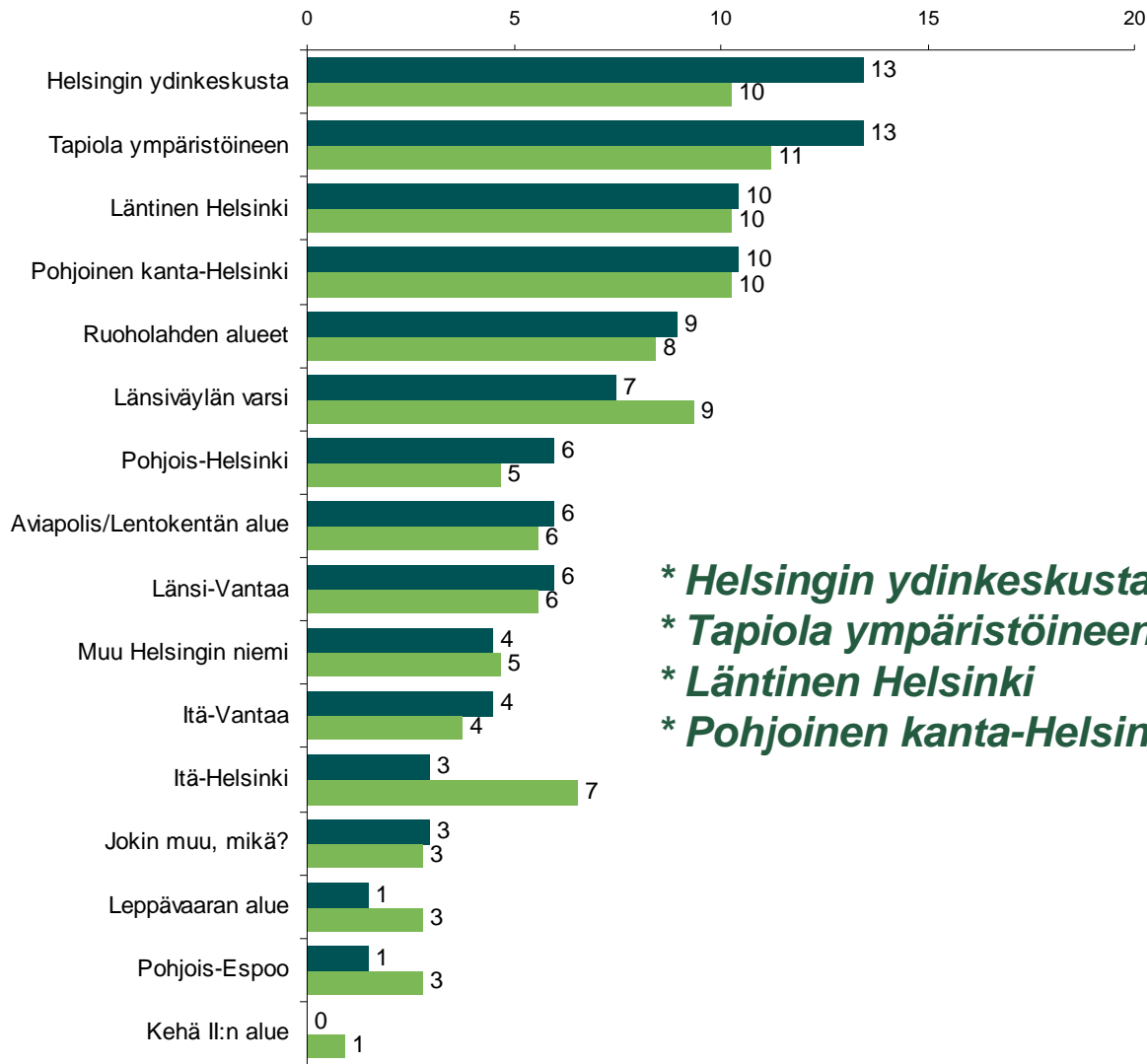
SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy



Soveltuvimmat alueet toimistotilojen sijaintipaikaksi (1. suosikkialue) (%)

Soveltuvimmat alueet toimitilojen sijaintipaikaksi (%)



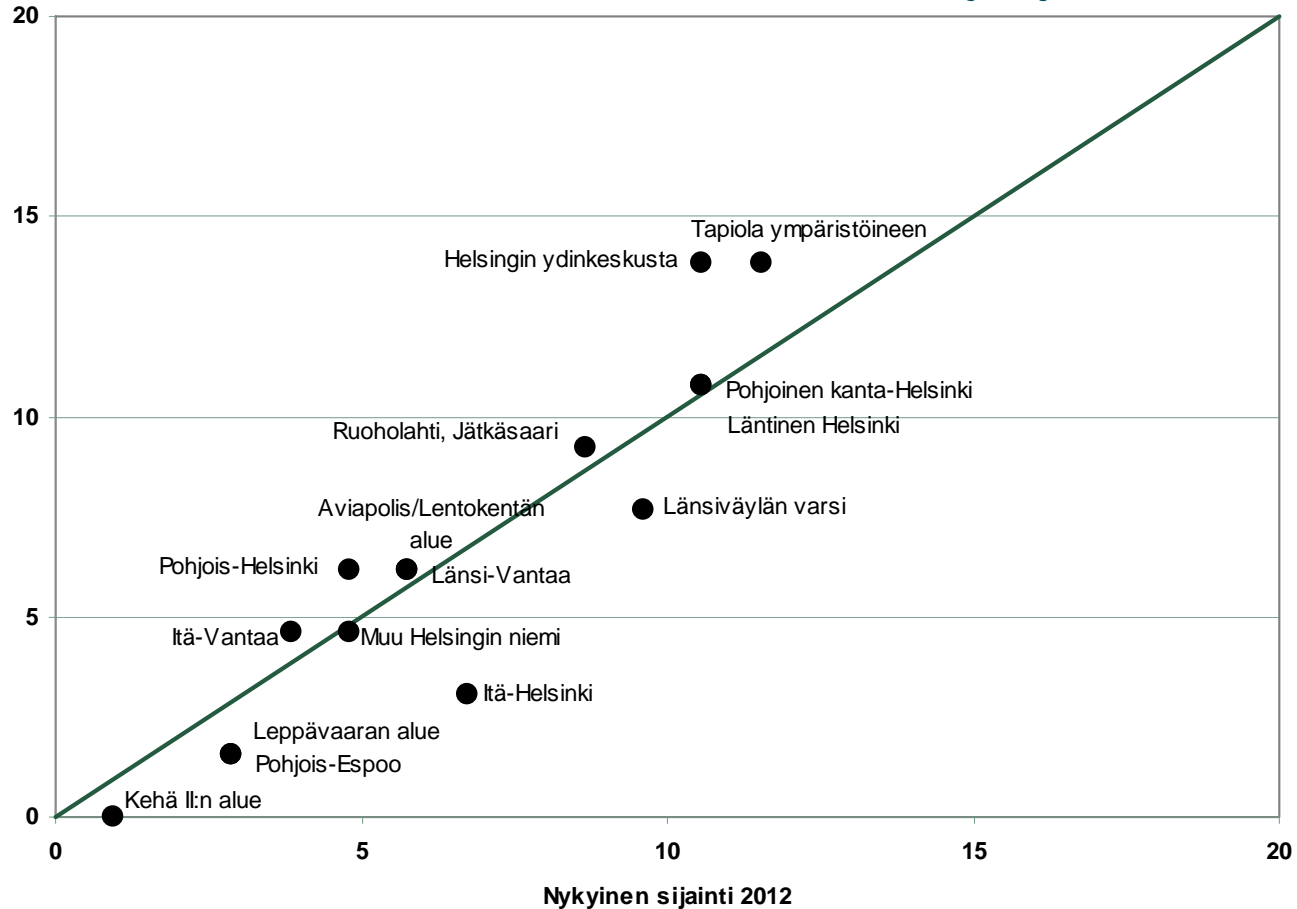
- * *Helsingin ydinkeskusta*
- * *Tapiola ympäristöineen*
- * *Läntinen Helsinki*
- * *Pohjoinen kanta-Helsinki*



Suosikkialue

Alueiden vetovoimaa 2012 1. suosituin alue

*Helsingin ydinkeskusta ja Tapiola
ympäristöineen houkuttelevat
toimistotilankäyttäjiä muilta alueilta*





Soveltuvimmat alueet toimistotilojen sijaintipaikaksi (3 suosikkialuetta, %-jakaumat)

	1. soveltuvuin	2. soveltuvuin	3. soveltuvuin	Yhteensä
Tapiola ympäristöineen (Keilaniemi, Otaniemi, Tapiola)	13	10	9	11
Pohjoinen kanta-Helsinki (Pasila, Ilmala, Vallila, Sörnäinen, Arabia, Vanhakaupunki)	10	8	14	11
Ruoholahti	9	8	16	11
Aviapolis/Lentokentän alue (Lentokenttä, Veromies, Vantaanportti, Pakkala)	6	10	13	9
Läntinen Helsinki (Pikku-Huopalahti, Munkkiniemi, Munkkivuori, Haaga, Ruskeasuo, Pitäjär	10	11	4	9
Helsingin ydinkeskusta	13	8	2	8
Muu Helsingin niemi (ydinkeskustan ulkopuoliset osat Kluuvista, Kampista ja Kaartinkaupur	4	13	5	8
Länsiväylän varsi (Niittykumpu, Haukilahti, Olari, Matinkylä)	7	8	5	7
Leppävaaran alue (Leppävaara, Vallikallio, Perkkaa)	1	8	11	6
Pohjois-Helsinki (Viikki, Malmi, Käpylä, Oulunkylä)	6	3	4	4
Itä-Vantaa (Hakunila, Tikkurila, Hakkila)	4	3	5	4
Itä-Helsinki (Herttoniemi, Itäkeskus, Vuosaari)	3	2	7	4
Länsi-Vantaa (Myyrmäki, Martinlaakso, Petikko)	6	3	0	3
Jokin muu, mikä?	3	2	2	2
Kehä II:n alue (Kilo, Mankkaa, Kehä II)	0	2	4	2
Pohjois-Espoo (Espoon keskus, Kehä III)	1	2	0	1
	100	100	100	100

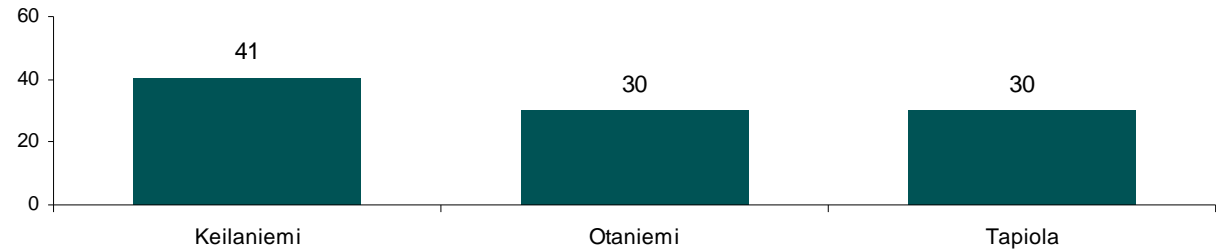


- * Tapiola ympäristöineen
- * Pohjoinen kanta-Helsinki
- * Ruoholahden alueet

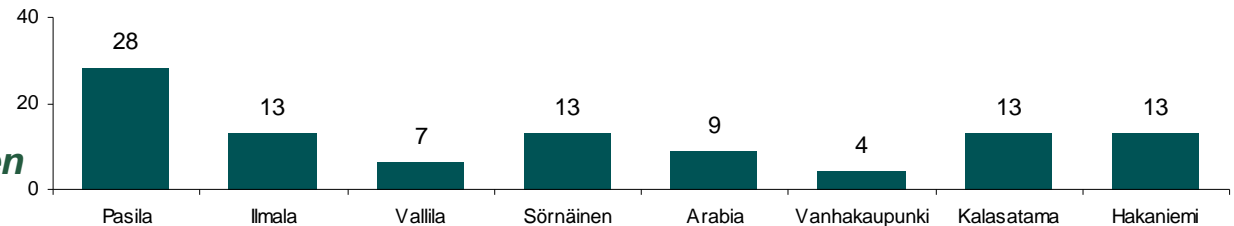


Suosituimmat alueet tarkemmalla tasolla...

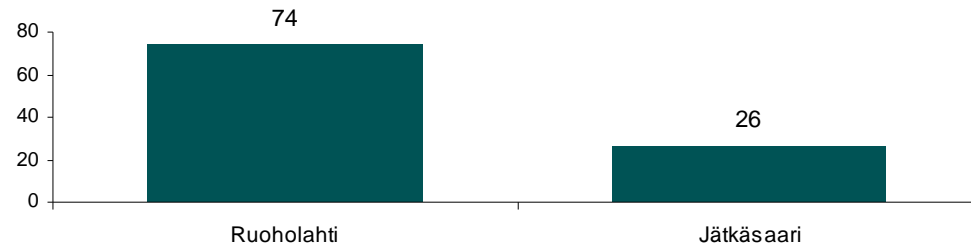
Tapiola ympäristöineen (% n=20)



Pohjoinen kanta-Helsinki (% n=20)



Ruoholahden alueet (% n=20)



Yksittäisistä alueista eniten mainintoja saivat:

- *Helsingin ydinkeskusta*
- *Ruoholahti*
- *Keilaniemi*
- *Pasila*
- *Leppävaara*



Hyvät liikenneyhteydet houkuttelevat

- ▶ **Tapiola ympäristöineen**
 - ▶ *Saavutettavuus – hyvät kulkuyhteydet, autopaikat, metro*
 - ▶ *Toiminta vakiintunut tälle alueelle, samoin henkilöstö*
 - ▶ *Asiakkaat pääkaupunkiseudulla*
 - ▶ *Alueen imago*
- ▶ **Pohjoinen kanta-Helsinki**
 - ▶ *Keskeinen sijainti, lähellä yhteistyökumppaneita, muita toimipisteitä*
 - ▶ *Hyvät julkiset yhteydet, työmatkojen suhteen hyvä kompromissi eri suunnista*
 - ▶ *Vuokrataso kohtuullisempi kuin ydinkeskustassa*
 - ▶ *Riittävän suuria tiloja tarjolla*
- ▶ **Ruoholahti, Jätkäsaari**
 - ▶ *Sijainti - lähellä keskustaa, alueen arvostus*
 - ▶ *Hyvät liikenneyhteydet*
 - ▶ *Henkilökunnan työmatkat*
 - ▶ *Toimistotilakannan ikä*
- ▶ **Helsingin ydinkeskusta**
 - ▶ *Vakiintunut alue, ei muutostarpeita*
 - ▶ *Lähellä asiakkaita*
 - ▶ *Hyvät liikenneyhteydet kaikkiin suuntiin*
 - ▶ *Saavutettavuus muista kaupungeista*



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 2012

- ▶ *Mitkä ovat yleisimmät syyt yritysmuuttojen taustalla?*
 - ▶ *Mitkä ovat tilaratkaisujen keskeisimmät haasteet?*
 - ▶ *Mitä asioita tulevaisuuden työympäristöjen suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi ottaa huomioon?*

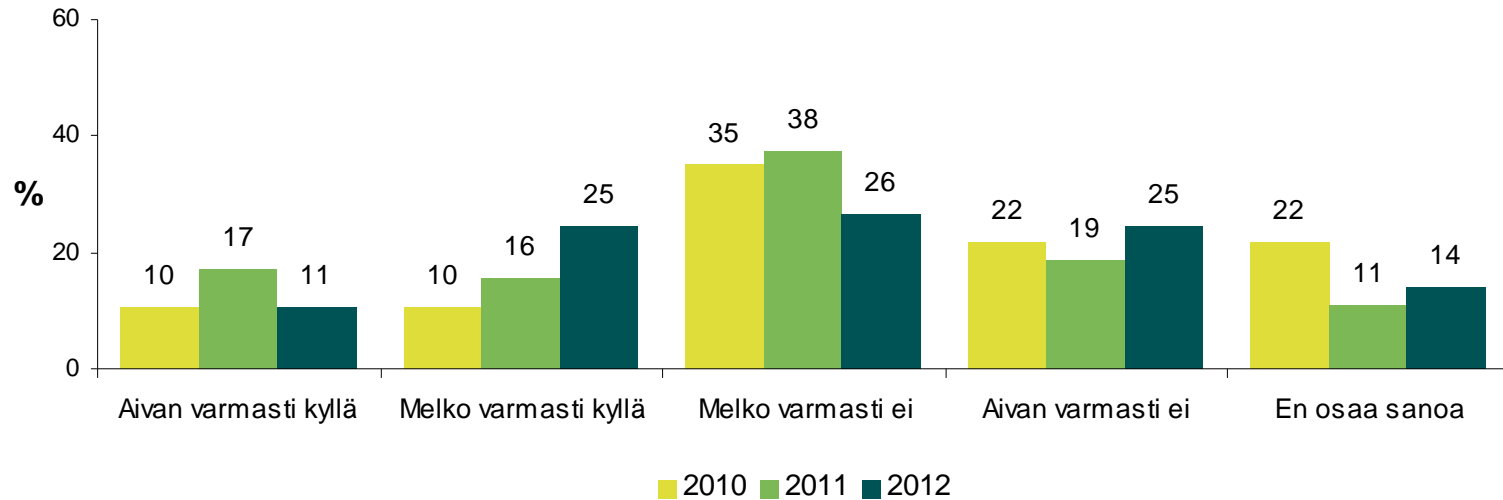
SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy



Reilu kolmannes yrityksistä on muuttamassa aivan tai melko varmasti seuraavan kolmen vuoden aikana

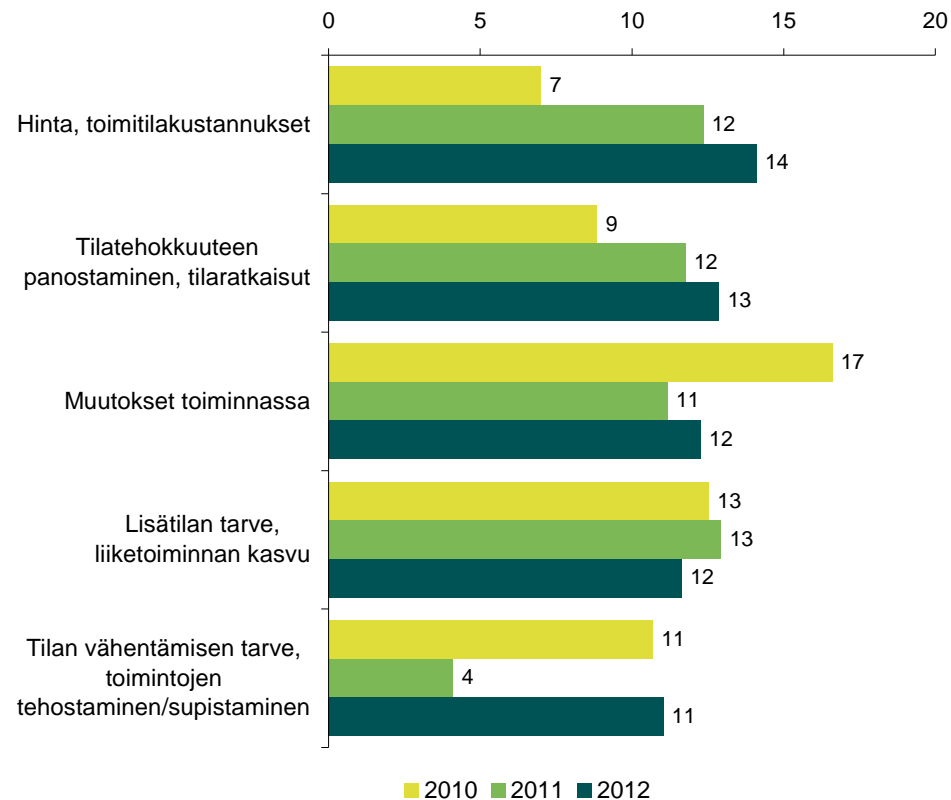
Oletteko muuttamassa seuraavan kolmen vuoden aikana?





Toimitilakustannukset ja kasvavat tilatehokkuusvaatimukset saavat yritykset harkitsemaan muuttoa

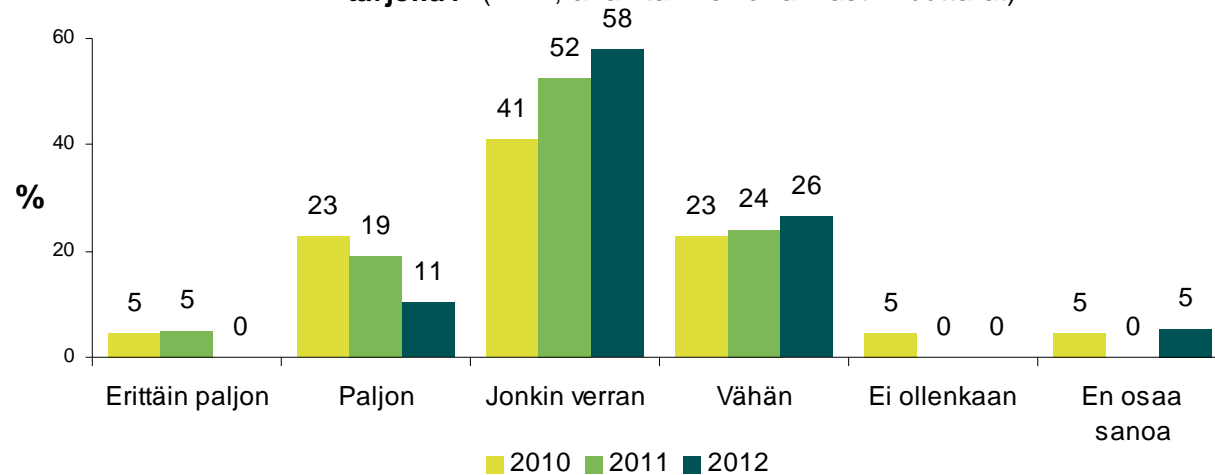
Mitkä olisivat Teille nykytilanteessa todennäköisimmät syyt harkita muuttoa, uuden tilan tai lisätilan hankkimista? (valitse 3 todennäköisintä) %





Tarjonta ei aina vastaa kysyntää – toimitiloihin liittyvät vaatimukset ovat kasvaneet

**Kuinka paljon markkinoilla on mielestänne juuri teille soveltuvaa toimistotilaa
tarjolla? (n=21, aivan tai melko varmasti muuttavat)**





Mitä asioita tulevaisuuden työympäristöjen suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi ehdottomasti ottaa huomioon? Mitä asioita ei ole huomioitu riittävästi?

- ▶ *Tilojen muunneltavuus, tilatehokkuus, hukkaneliöt pois*
- ▶ *Tilat suunniteltava toimintaa varten, uudet työntekemisen tavat, työn joustavuus ja monimuotoisuus*
- ▶ *Työympäristöjen kehittäminen kokonaisuutena - fyysinen, virtuaalinen ja sosiaalinen työympäristö*
- ▶ *Henkilöstön viihtyvyys, sisäilman laatu, ääniolosuhteet*
- ▶ *Henkilöstön muutosvastarinta uusiin tilaratkaisuihin, mahdolliset kannustimet*
- ▶ *Kohtuuhintaiset tilaratkaisut*
- ▶ *Stopover -toimistot liikenteellisesti vilkkaissa paikoissa*
- ▶ *Yhteisöllisyys vuokralaisen näkövinkkelistä ja uudet business mahdollisuudet, lisäarvon luominen liiketoimintaan*
- ▶ *Energiatehokkuusvaatimukset, aurinkoenergia, sähköautot*
- ▶ *Julkisen liikenteen toimivuus*



Mitkä ovat trendit/tekijät, jotka tulevat mielestänne voimakkaimmin vaikuttamaan pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoihin lähitulevaisuudessa?

- ▶ *Tarve alentaa vuokramenoja, tilankäytön tehostaminen ja käyttöasteiden nostaminen*
- ▶ *Uudet työskentelytavat ja teknologian luomat mahdollisuudet - verkostotyö, keskittymistä vaativa työ, virtuaalisuus, etätyö, joustavuus ajan ja paikan suhteen*
- ▶ *Uuden sukupolven tapa työskennellä – hierarkkinen tilakäsitys eläköitymässä*
- ▶ *Aluekehitysprojektit näyttävät suuntaa koko alalle – uudet ratkaisut, käyttäjät mukaan, tehokas viestintä*
- ▶ *Muuttoliike kehyskuntiin ja sen myötä tarve liikkuva-/etätyöhön*
- ▶ *Uudet raideyhteydet, muutokset liikenneyhteyksissä, ruuhkamaksut*
- ▶ *Eko- ja energiatehokkuusvaatimukset, imagonäkökohdat*



Lisätietoja

Skanska CDF Oy

vuokrausneuvottelija Heini Sivula
puh. 040 743 3040, heini.sivula@skanska.fi
www.skanska.fi

KTI Kiinteistötieto Oy

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

toimitusjohtaja Hanna Kaleva
puh. 040 555 5269, hanna.kaleva@kti.fi
www.kti.fi

SKANSKA