



 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2011

► 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.

Mitkä ovat nykyisten tilojen hyvät ja huonot puolet?

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 yritysmuutosten taustalla?

Mikä on toimitilakustannusten nykyinen taso ja arvioitu kehitys?

Mitkä ovat tilaratkaisujen keskeisimmät haasteet?

Mitä asioita tulevaisuuden työympäristöjen suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi ottaa huomioon?





Barometrin toteutus

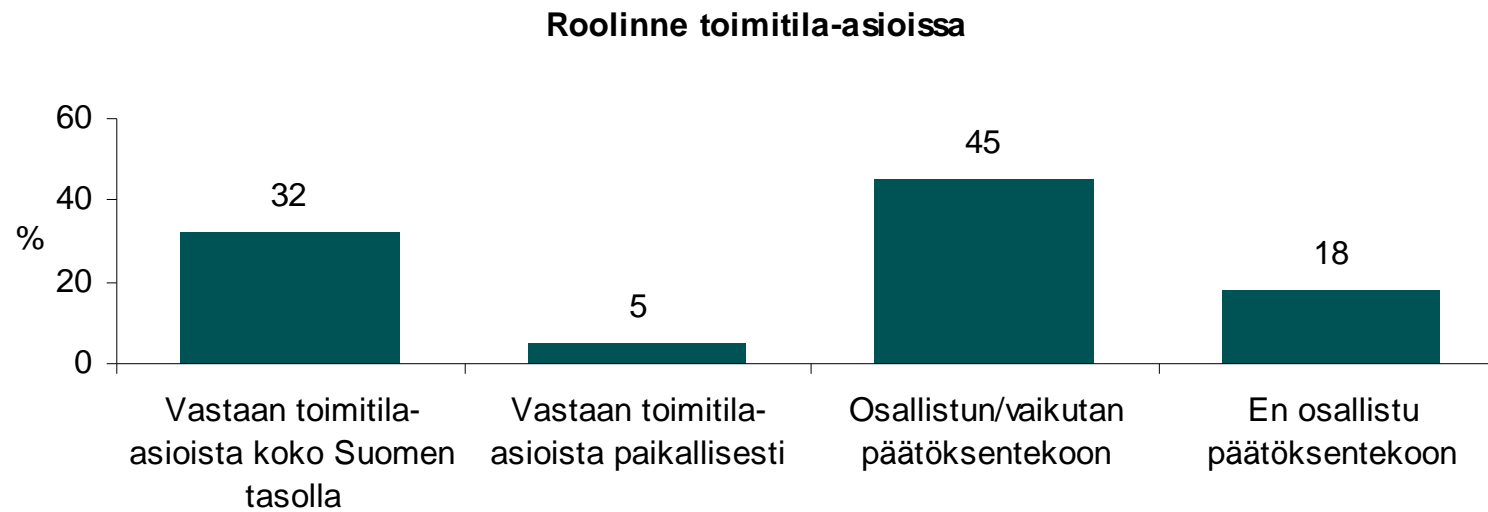
- ▶ Kohderyhmä
 - ▶ toimistotilan käyttäjäyritykset pääkaupunkiseudulla
 - ▶ yli 50 hengen yritykset
 - ▶ talous-, henkilöstö- ja yleisjohto
 - ▶ toimitila-asioista vastaavat henkilöt
- ▶ Toteutustapa
 - ▶ Internet –pohjainen kysely
 - ▶ barometri toteutettiin nyt jo seitsemättä kertaa





Vastaajaprofiili

- ▶ Barometriin vastasi 79 henkilöä 74 yrityksestä





Vastausten % -jakauma toimialoittain



**Noin 19% yrityksistä työllistää alle 100 toimistotyöntekijää.*

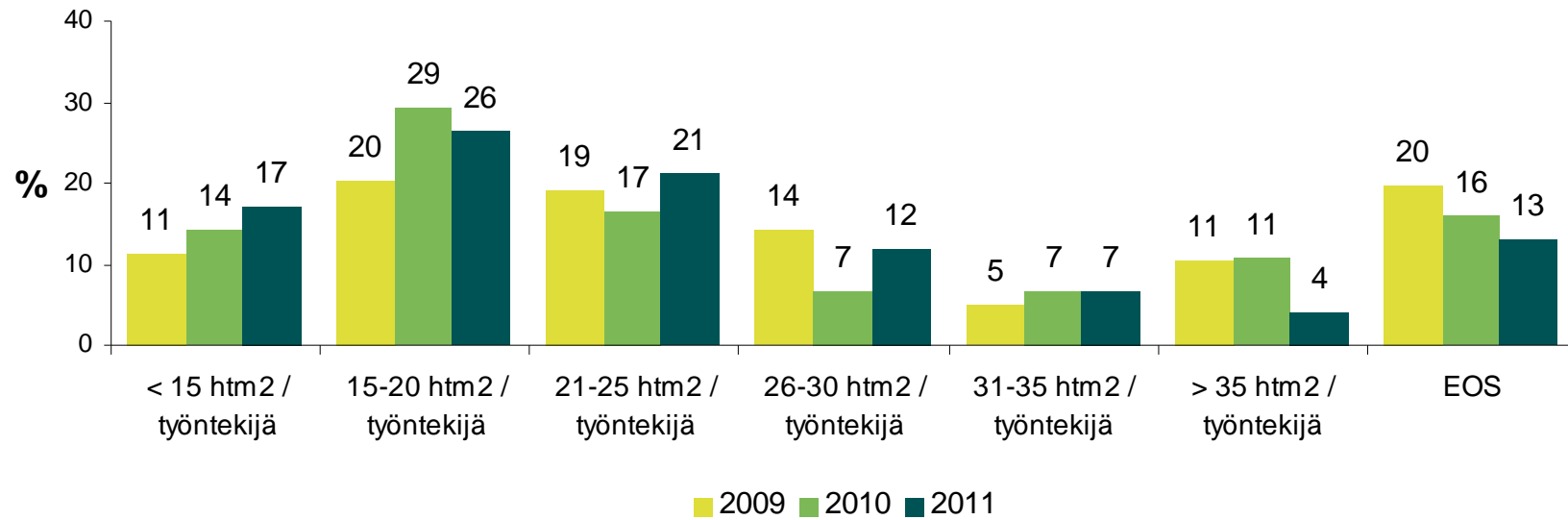
**33% yrityksistä on muuttanut viimeisen kahden vuoden aikana.*



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 2011

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

SKANSKA

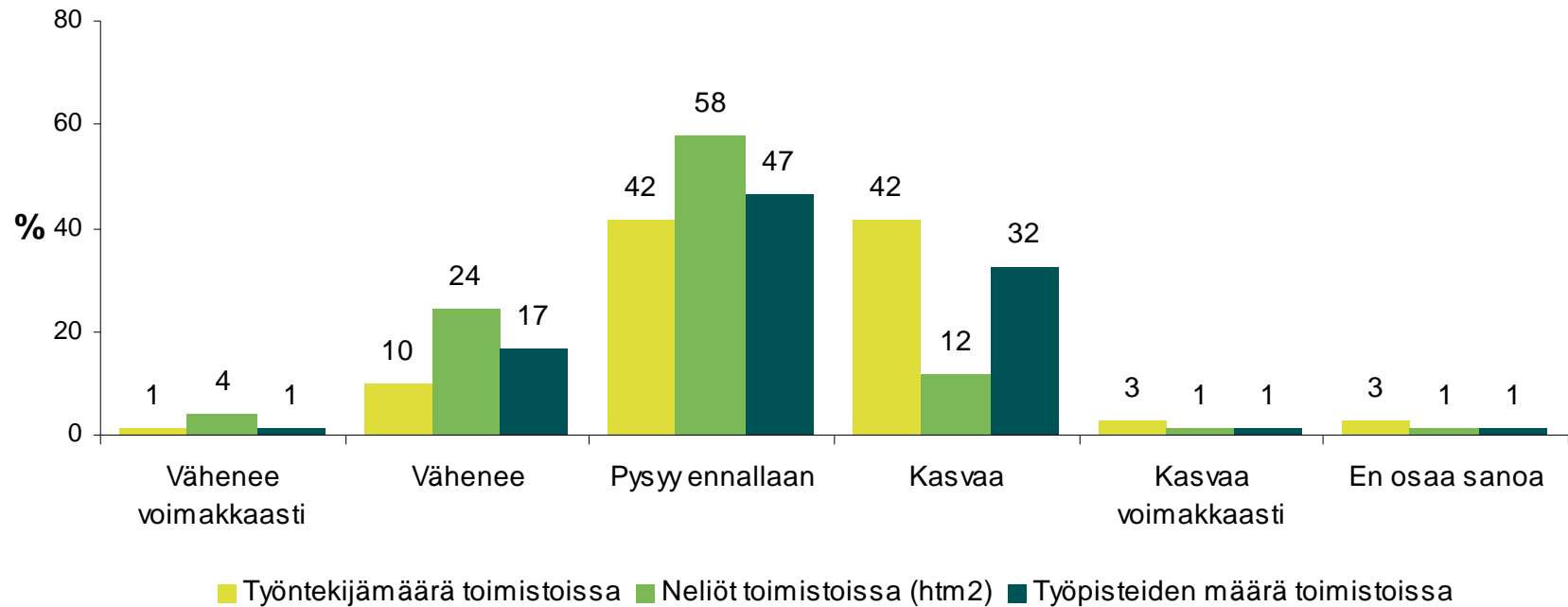
KTI Kiinteistötieto Oy





Työntekijämäärien kasvu luo paineita vähenevien toimistoneliöiden tehokkaalle käytölle

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

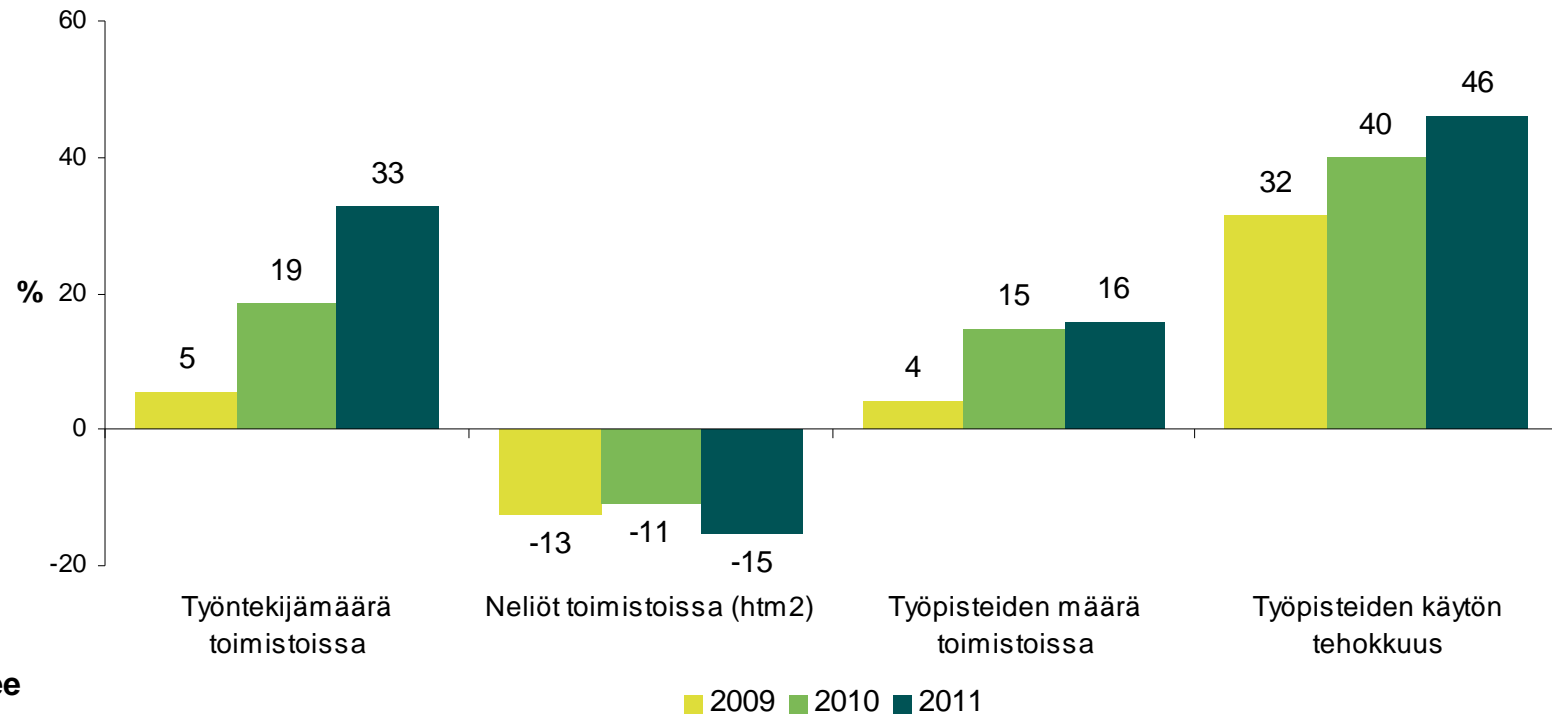




Työntekijämäärien kasvu ei näy neliöissä – neliöt ja työpisteet halutaan tehokkaampaan käyttöön

+ kasvaa

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



- vähenee

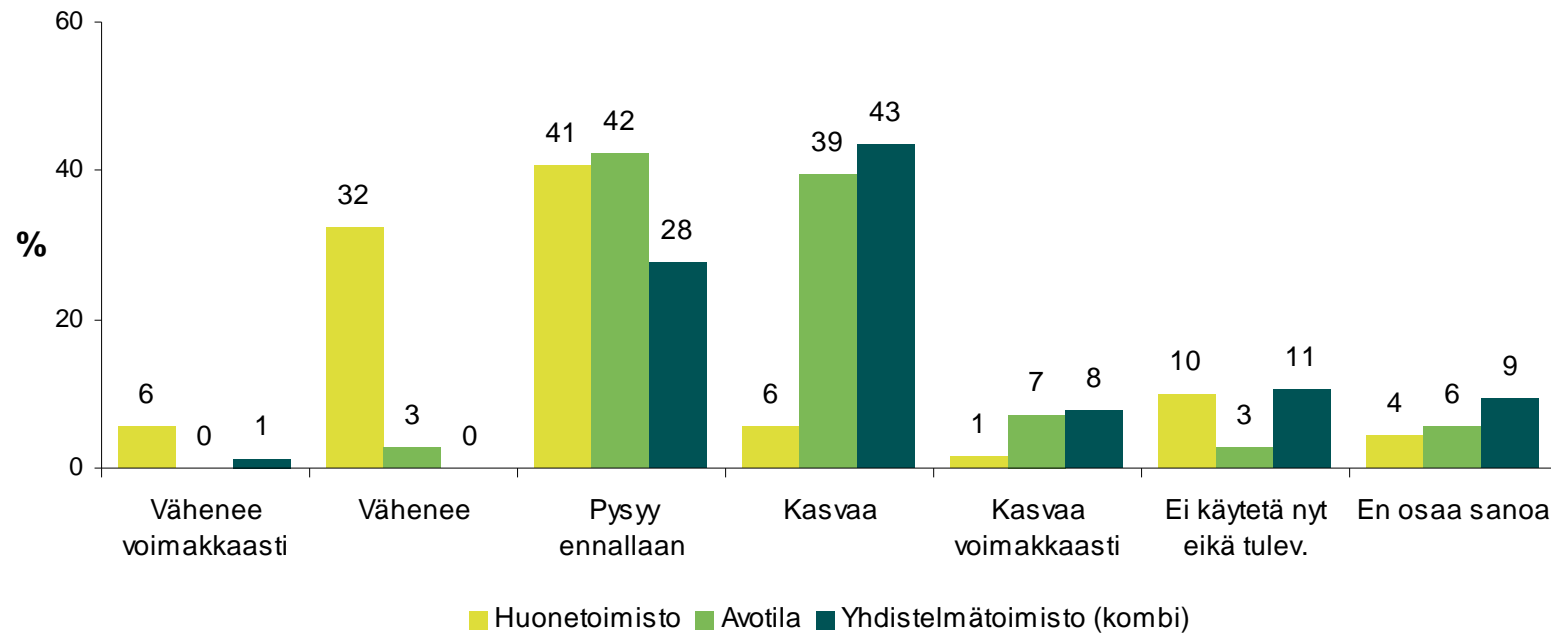
SKANSKA





Riittävää tilojen tehokkuutta, muunneltavuutta ja joustavuutta haetaan avotiloista ja yhdistelmätoimistoista

Miten erityyppisten tilaratkaisujen tarve kehittyi yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana?

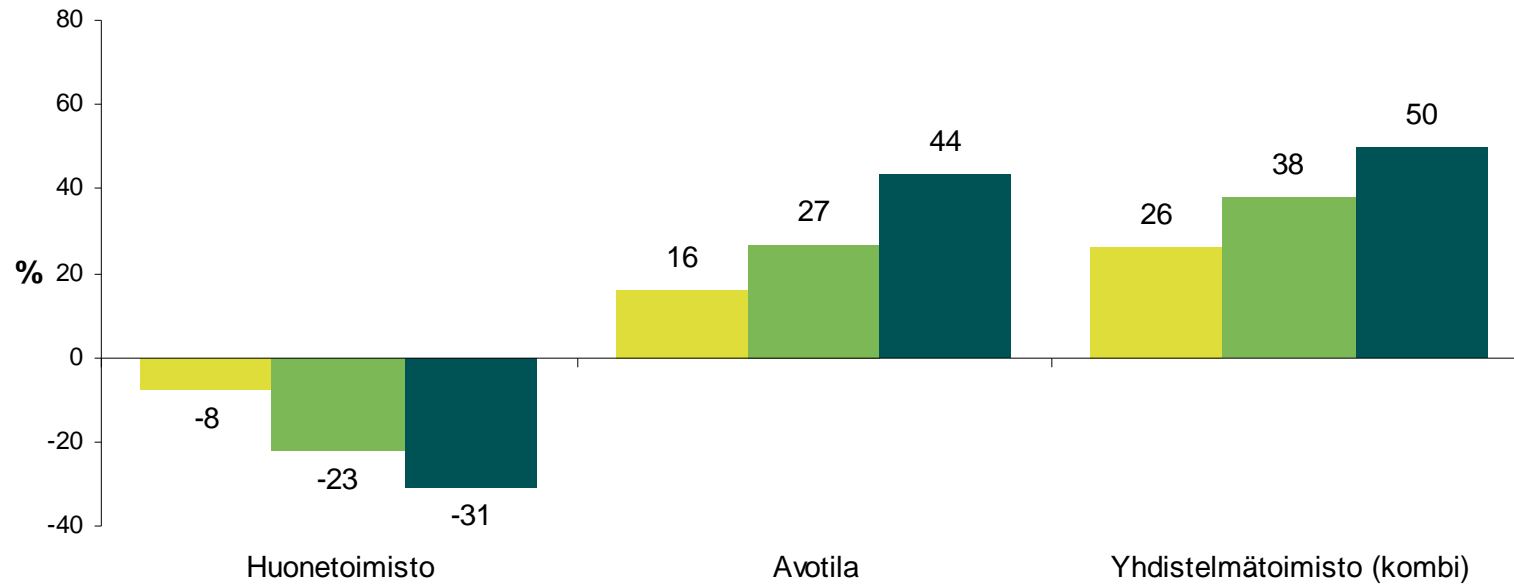




Avotilojen ja yhdistelmätoimistojen suosio toimistoissa kasvaa edelleen

+ kasvaa

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



- vähenee

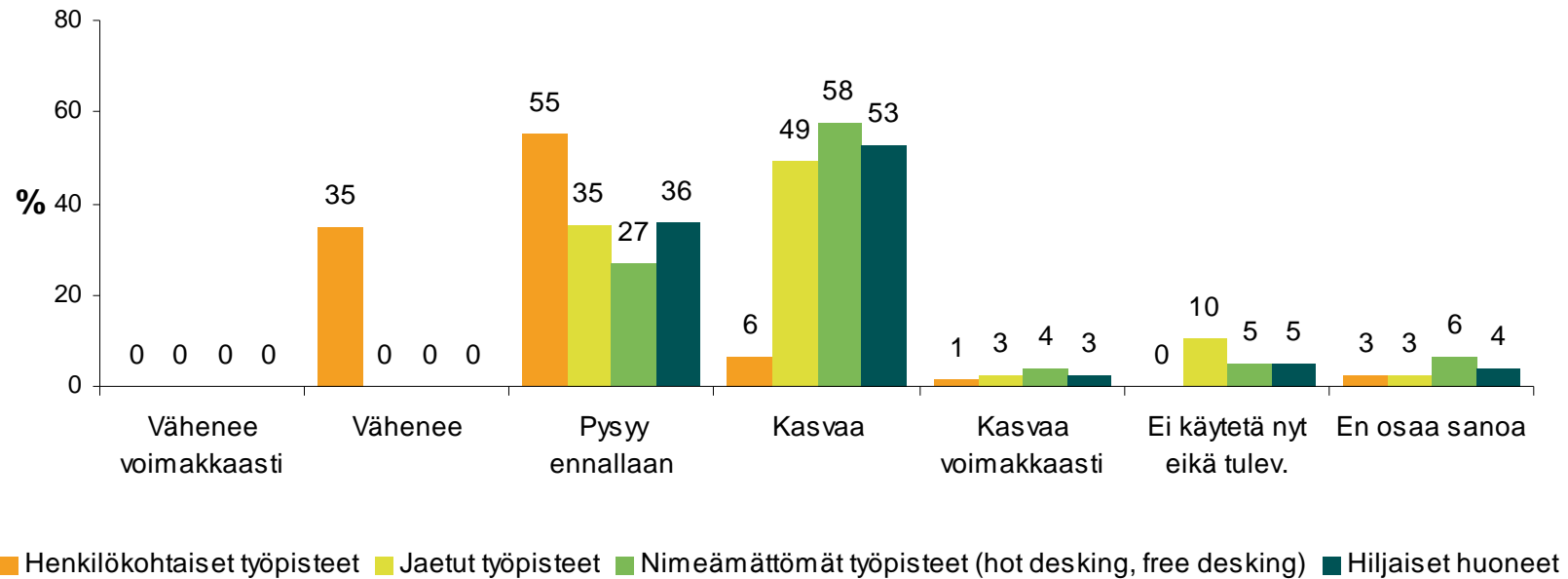
■ 2009 ■ 2010 ■ 2011





Työpisteet halutaan tehokkaampaan käyttöön – jaetut ja nimeämättömät työpisteet yleistyvät

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

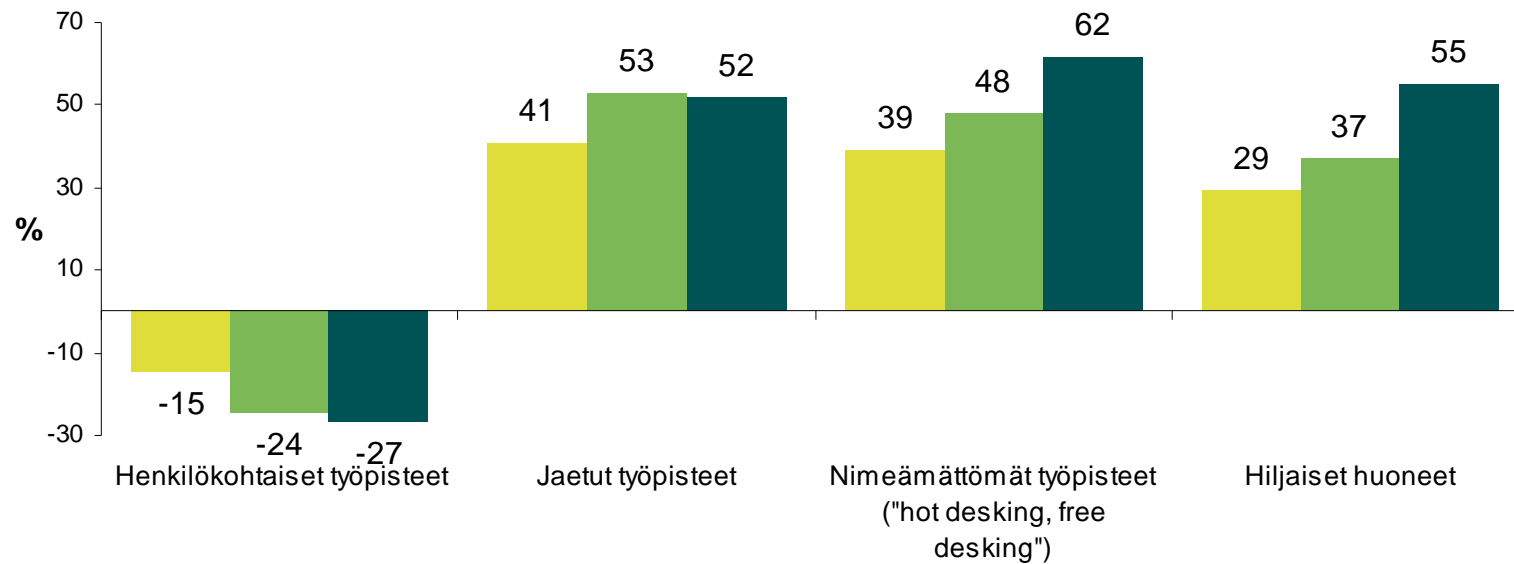




Tiloilta vaaditaan monimuotoisuutta - nimeättömien työpisteiden rinnalle tarvitaan hiljaisia huoneita

+ kasvaa

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



- vähenee

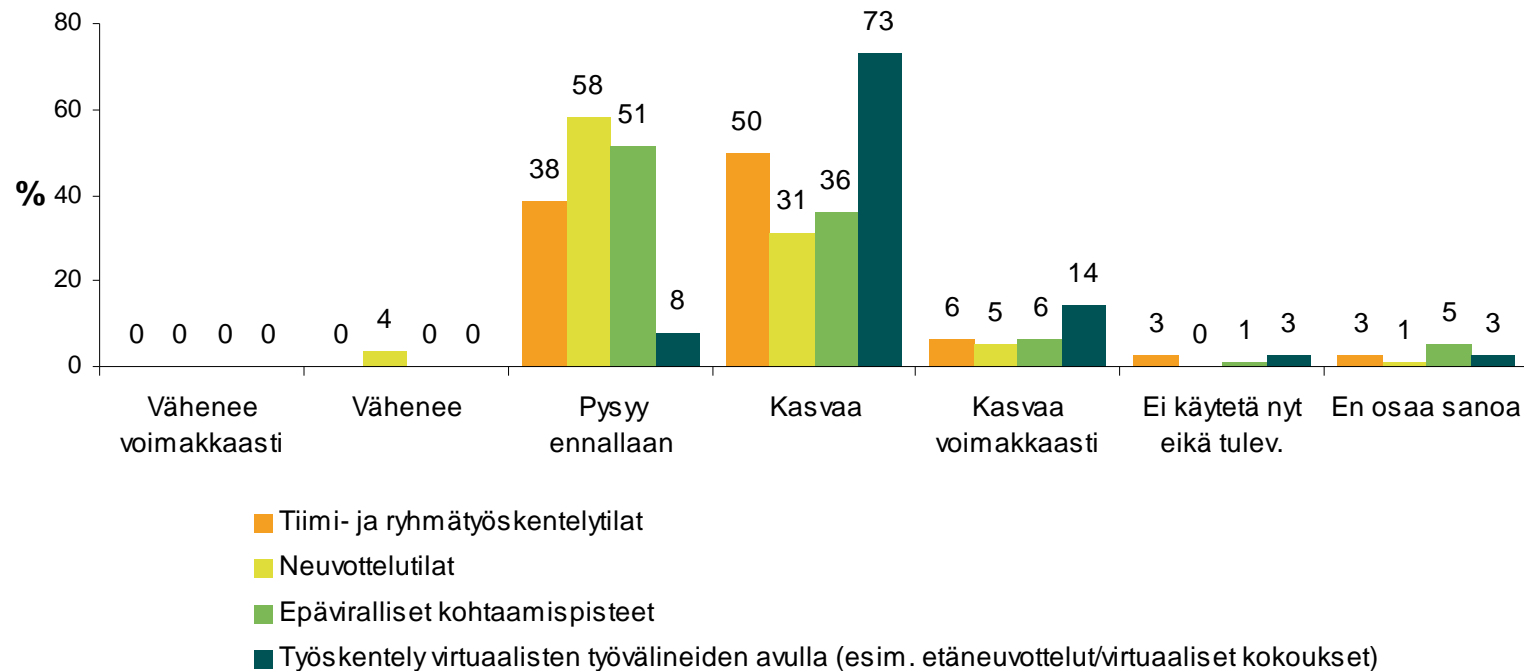
■ 2009 ■ 2010 ■ 2011





Tilat ovat kommunikointia varten – myös virtuaalisten työvälineiden tarve on voimakkaassa kasvussa

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

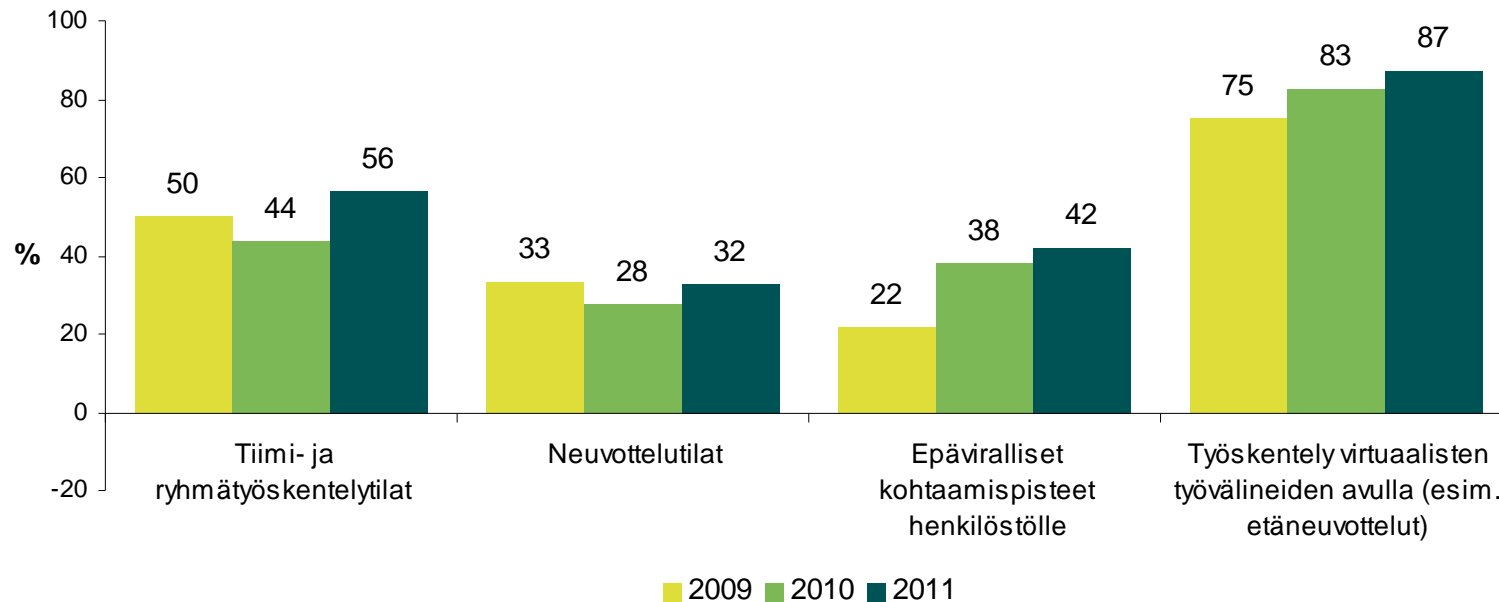




Työpaikan arvo kohtaamispaikkana korostuu - virtuaalisilla työvälineillä vähennetään työntekijöiden liikkumistarvetta

+ kasvaa

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



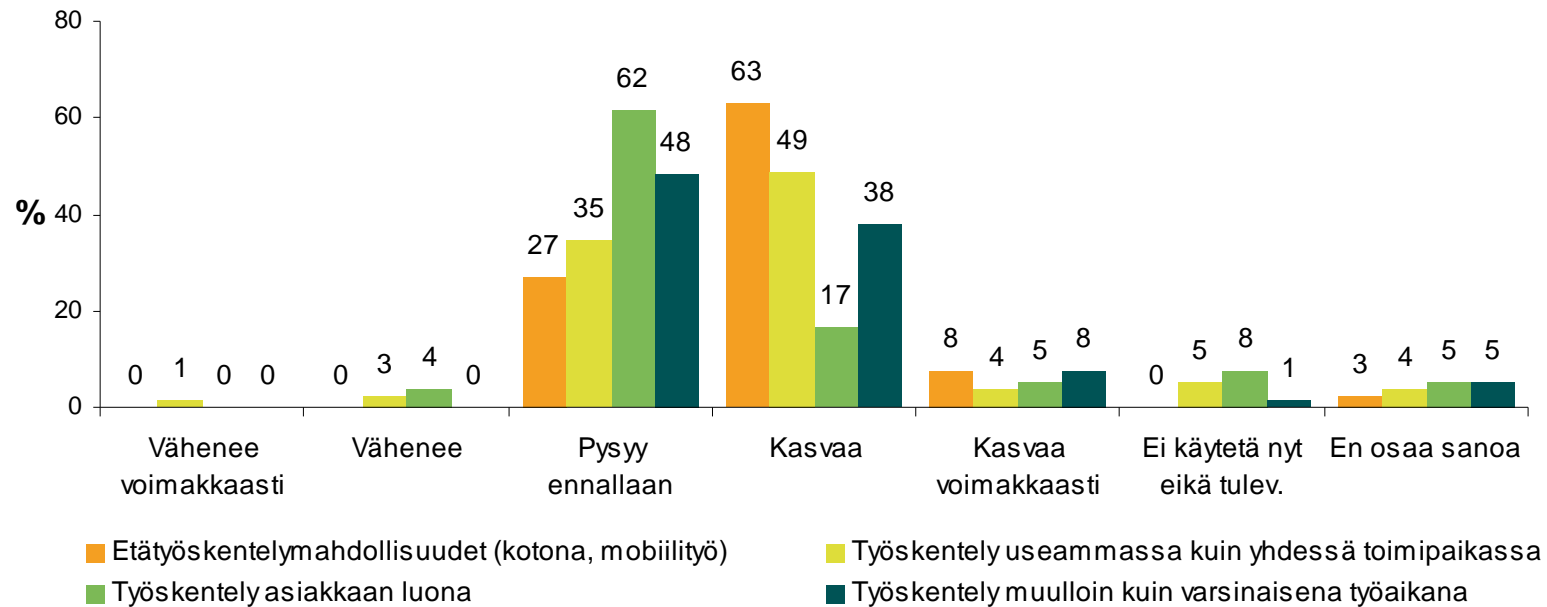
- vähenee





Ajan ja paikan joustavuus – työtä tehdään milloin ja missä vain

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

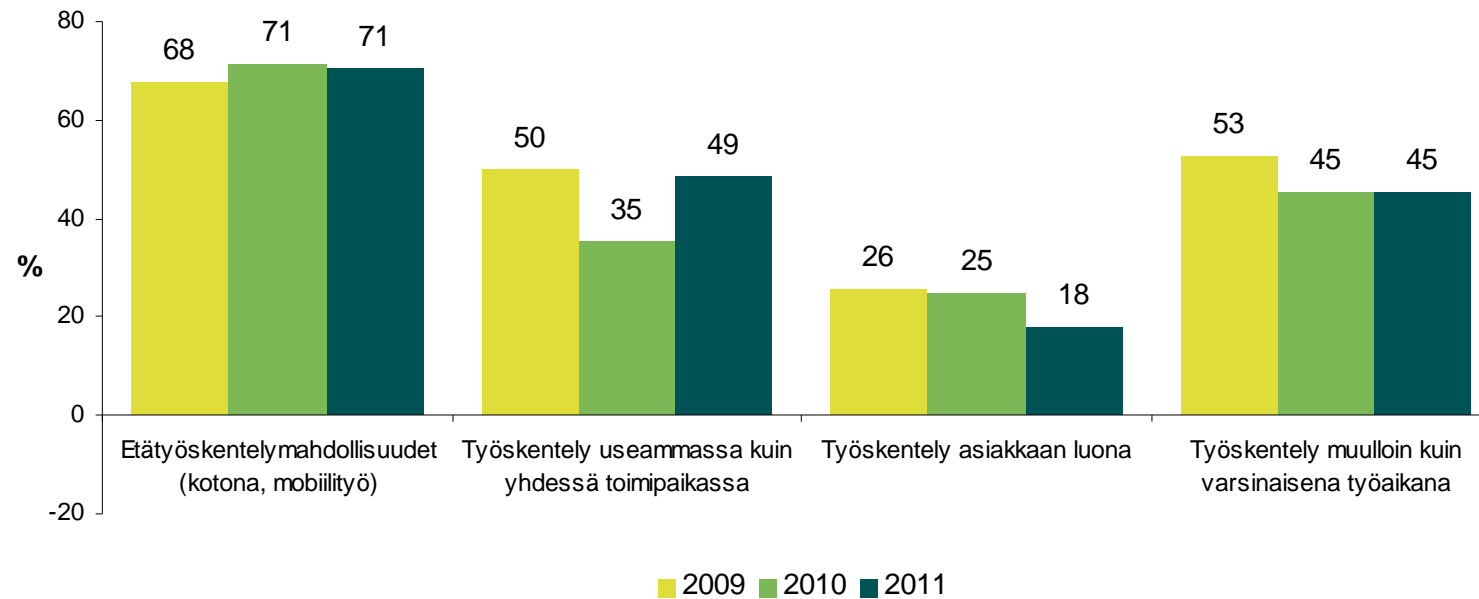




Työn monipaikkaisuus luo omat haasteensa

+ kasvaa

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



- vähenee

SKANSKA





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2011

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

SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy





Liikenteellinen saavutettavuus ohjaa yritysten sijaintipäätöksiä pääkaupunkiseudulla



** Tekijöiden tärkeysjärjestys on säilynyt lähes samana.*

** Saavutettavuus omalla autolla sekä sijainti työntekijöiden asuinpaikkaan nähden ovat nostaneet merkitystään muihin tekijöihin nähden.*



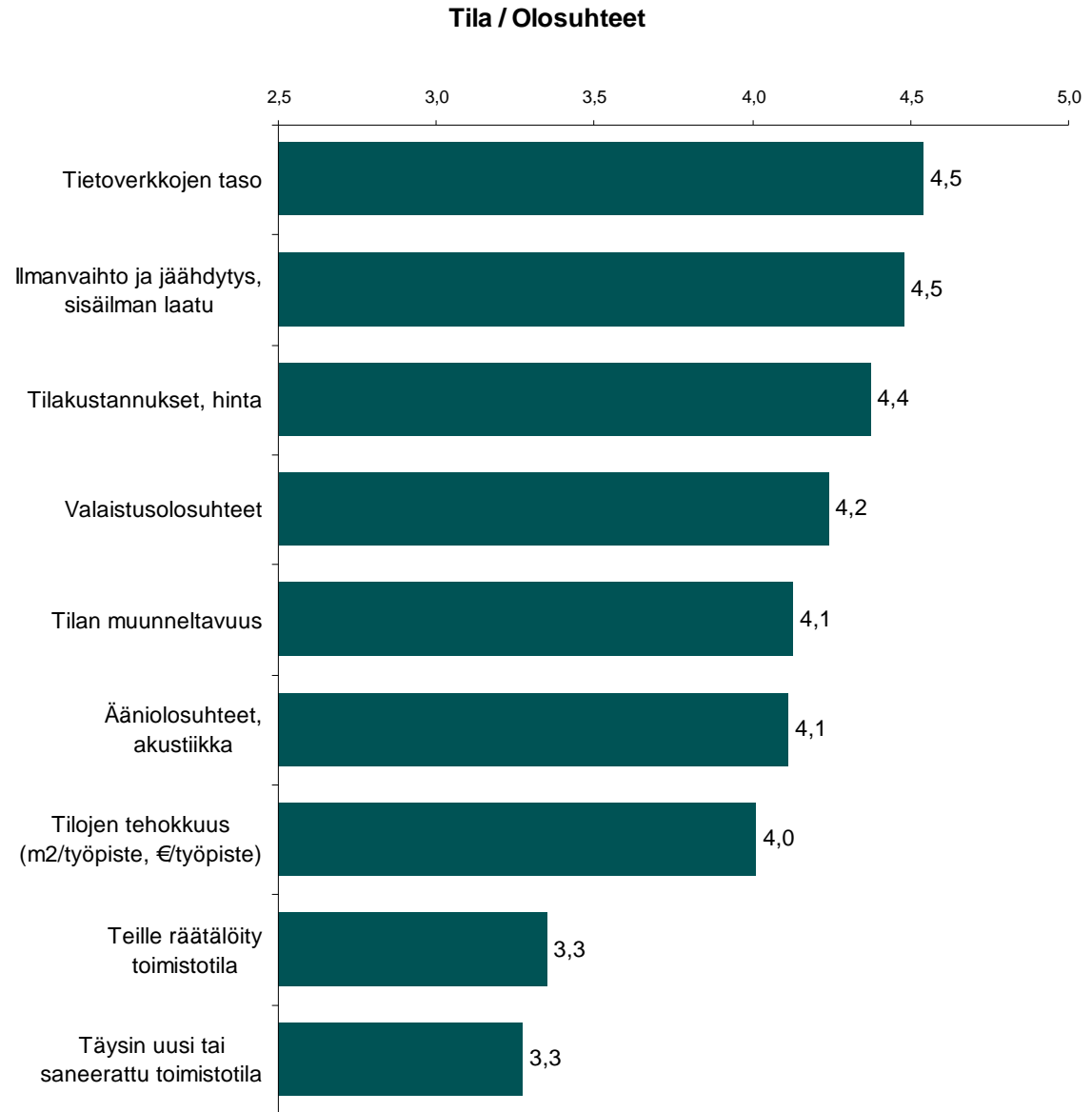
Toimipaikan valinnassa korostuvat autopaikkojen saatavuus sekä henkilöstön terveys- ja turvallisuusnäkökohdat

Rakennus / Palvelut





Tekniset ominaisuudet ja hinta tärkeimmät tilan valintakriteerit myös tänä vuonna



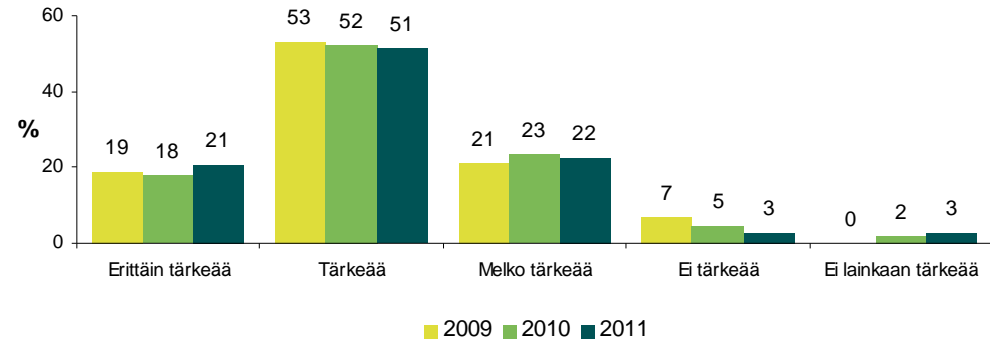
SKANSKA



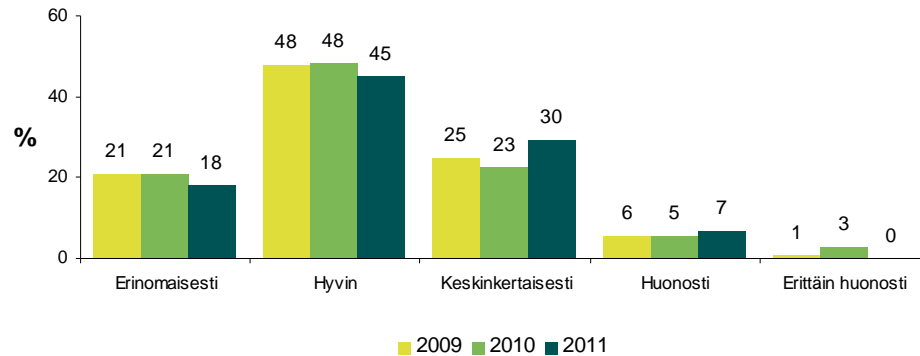


Toimitilapäätöksiin vaikuttavat myös yrityskuvaan liittyvät tekijät – sijainnin, rakennuksen ja toimitilojen halutaan tukevan yrityskuvaa

Kuinka tärkeää yritykselle on, että kohteen sijainti, rakennus ja toimitila viestii ja tukee yrityskuvaanne niin organisaation sisällä kuin ulkoisesti?



Miten hyvin tämä toteutuu nykyisissä toimitiloissanne?



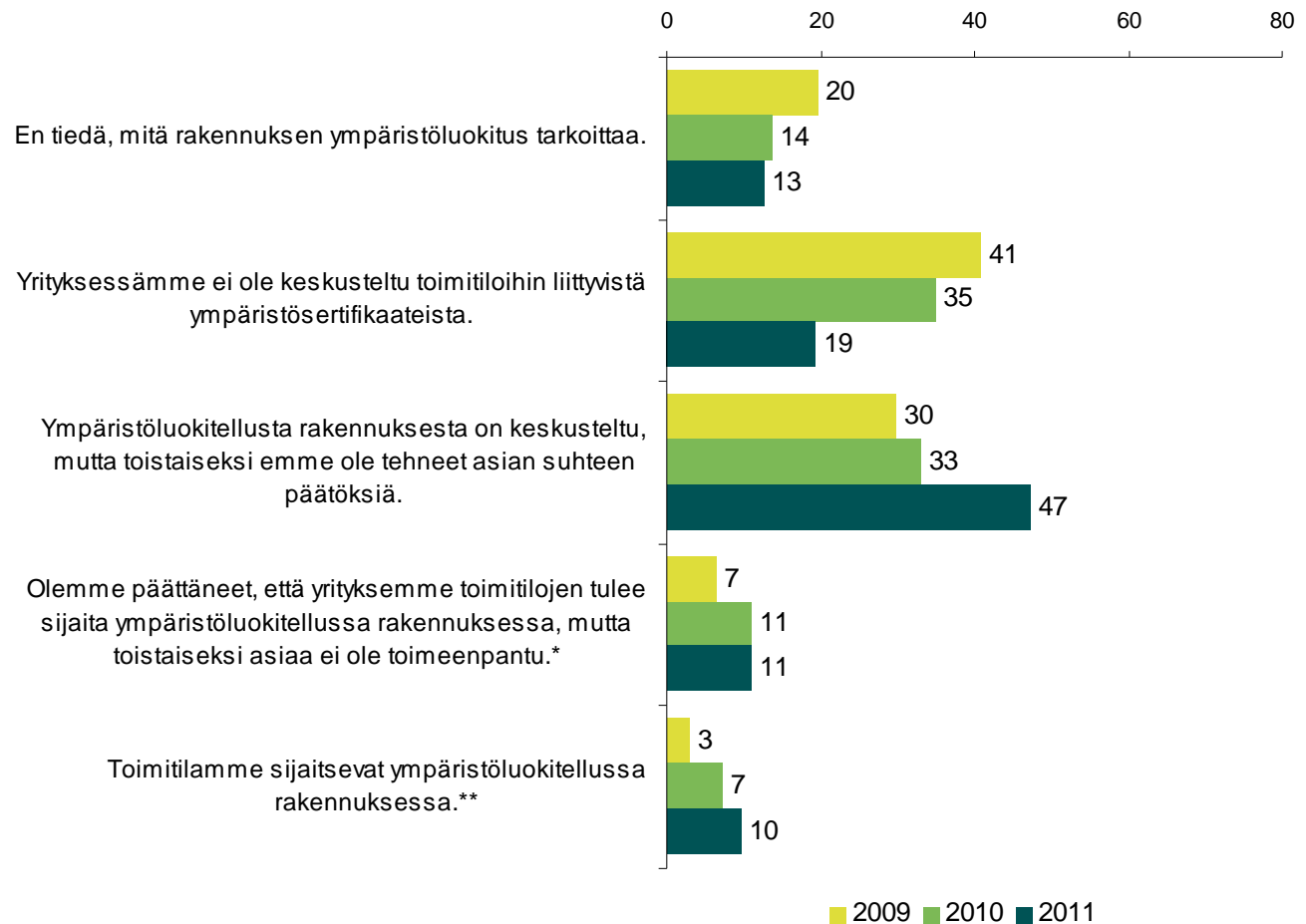
Yli 60%:lla yrityksistä nykyiset tilat tukevat yrityskuvaa joko erinomaisesti tai hyvin





Tietoisuus ja keskustelu rakennusten ympäristöluokituksesta on kasvanut

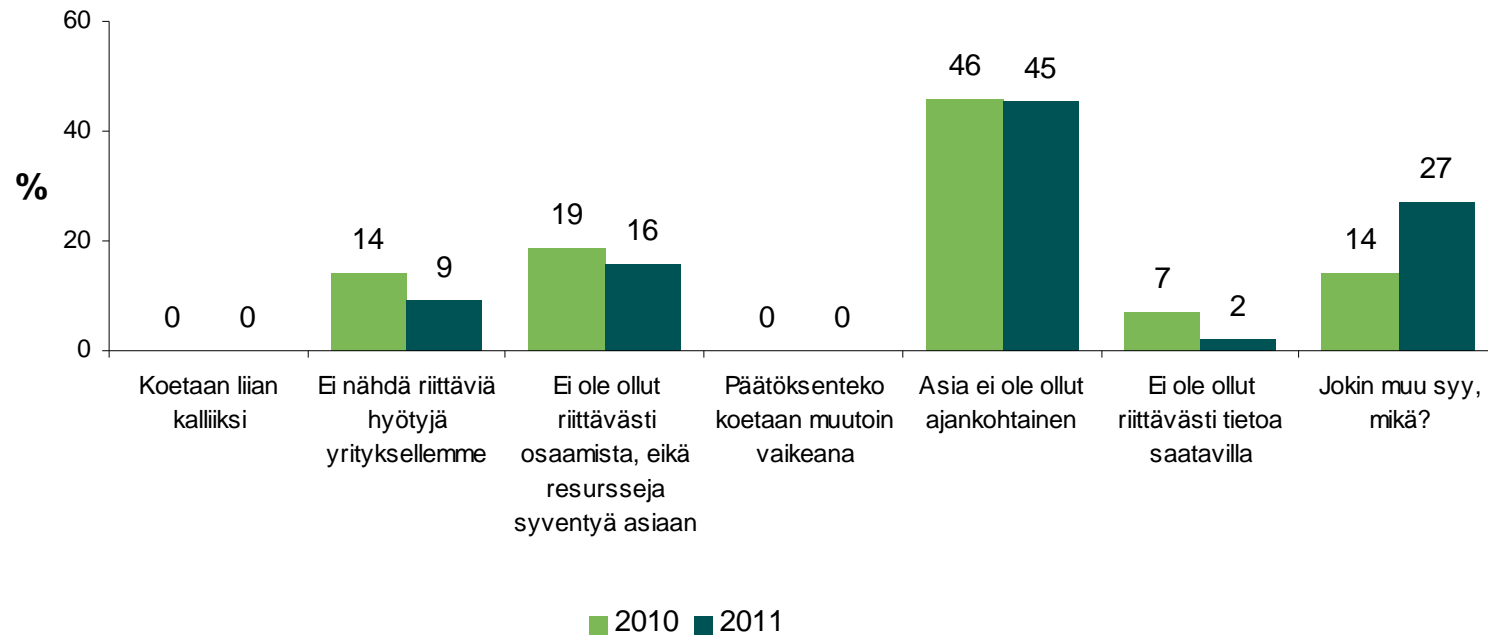
Mikä merkitys yrityksellenne on, että toimitilanne sijaitsevat ympäristöluokitellussa rakennuksessa? (%)





Ympäristöluokiteltuun rakennukseen siirtymisestä keskustellaan vakavammin, kun toimitilapäätökset ovat muutoinkin ajankohtaisia

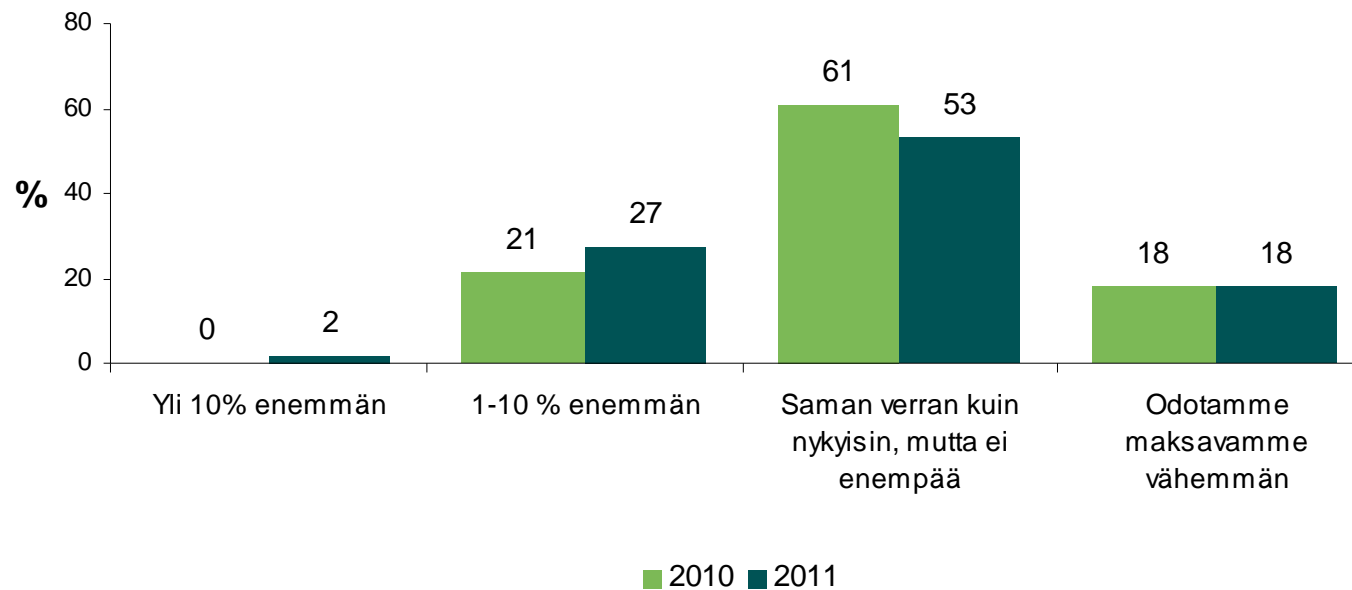
Yrityksessänne ei ole keskusteltu tai tehty päätöstä toimitilojenne sijaitsemiseksi ympäristöluokitellussa rakennuksessa. Miksi näin?





Maksuhalukkuus ympäristöystävällisestä toimistotilasta on hieman noussut

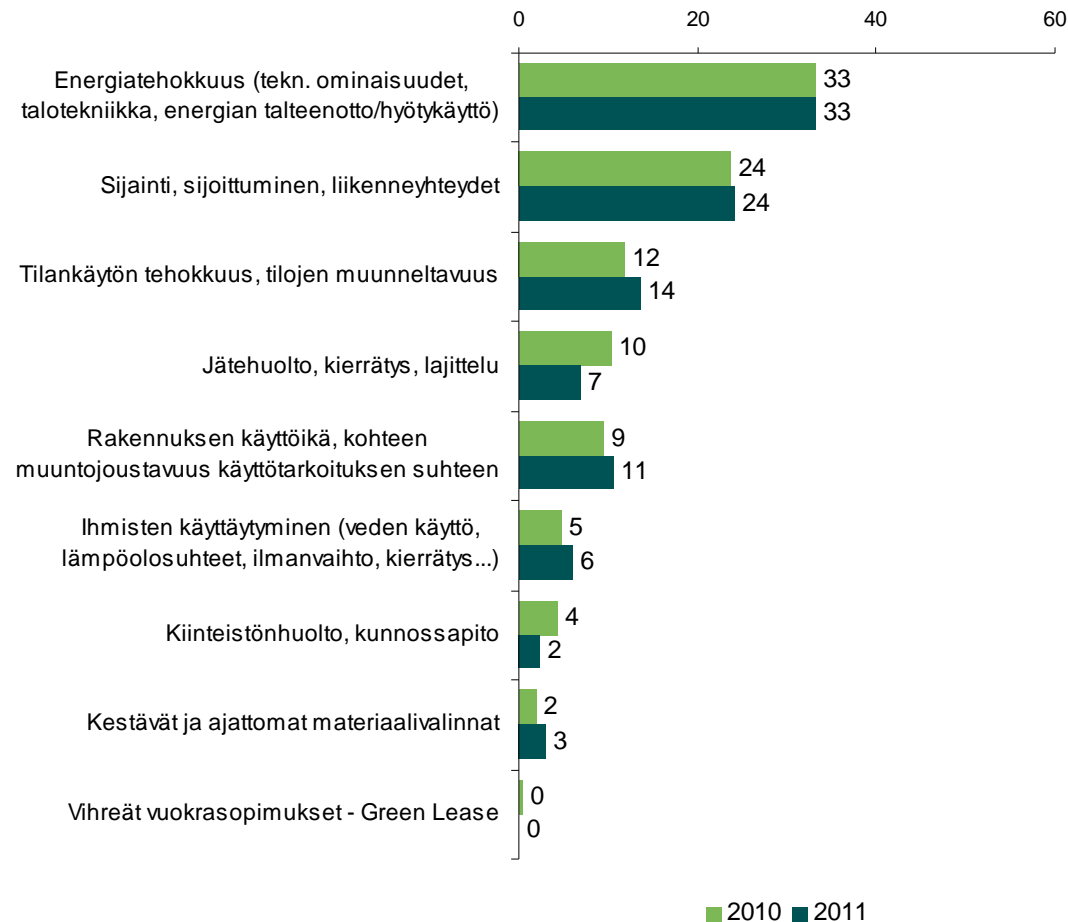
Mitä yrityksenne olisi valmis maksamaan ympäristöystävällisemmästä toimistotilasta?





Energiatehokkuus, sijaintipäätökset ja tilankäytön tehokkuus 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 2011

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

SKANSKA

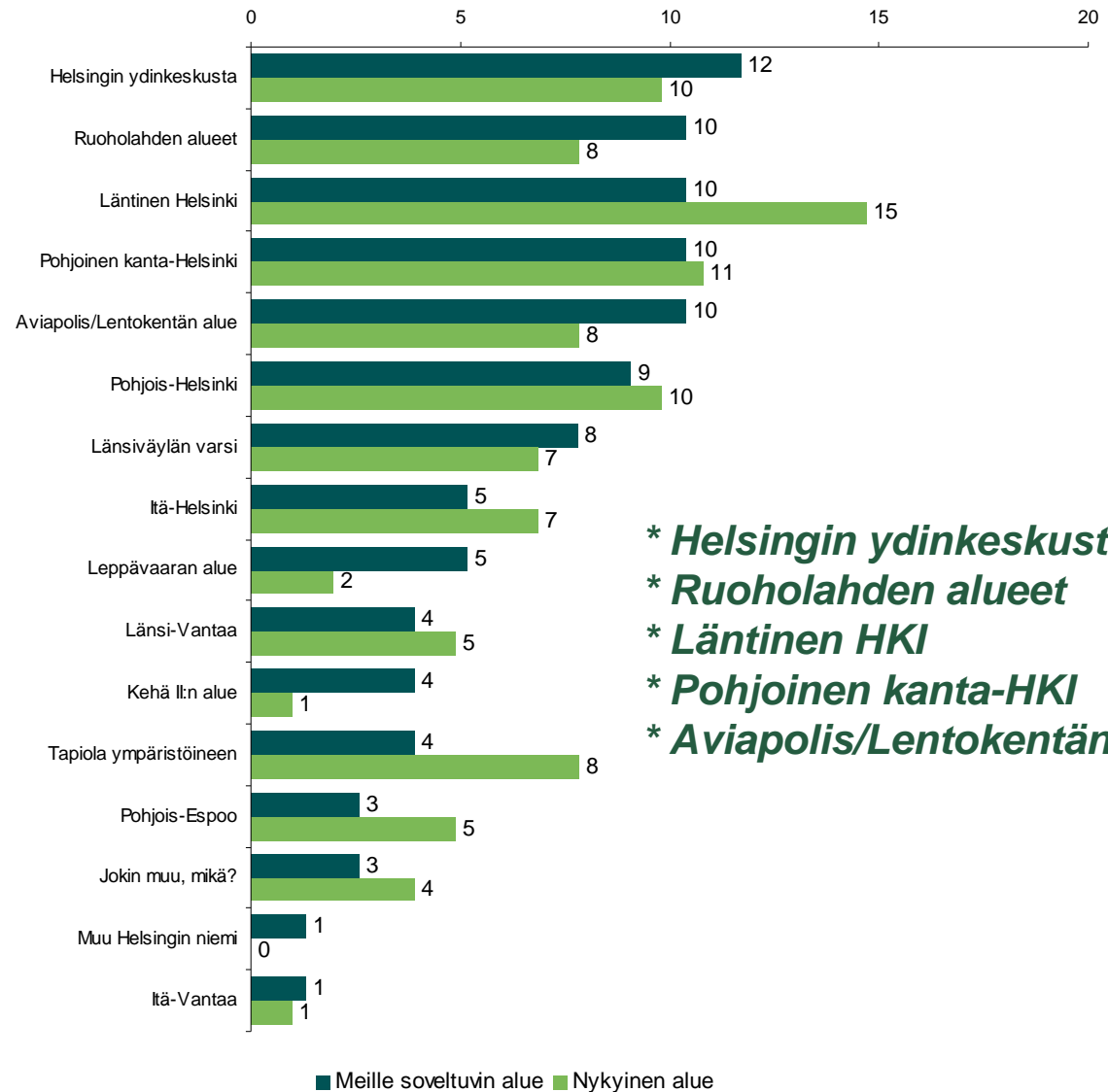
KTI Kiinteistötieto Oy





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

Soveltuvimmat alueet toimitilojen sijaintipaikaksi (%)



- * *Helsingin ydinkeskusta*
- * *Ruoholahden alueet*
- * *Läntinen HKI*
- * *Pohjoinen kanta-HKI*
- * *Aviapolis/Lentokentän alue*

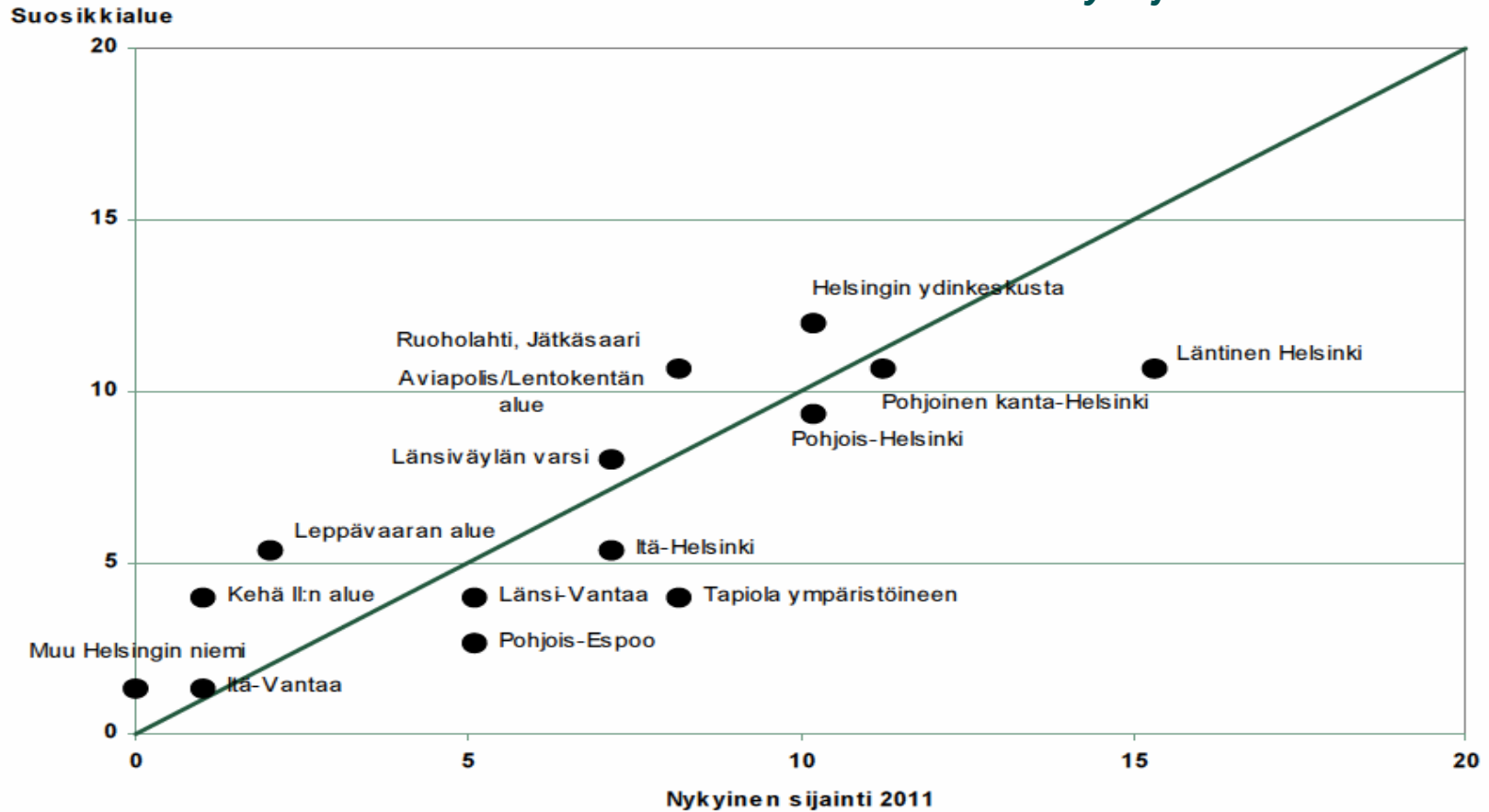




1. suosikkialue sekä nykyinen sijainti.

Alueiden vetovoimaa 2011 1. suosituin alue

Helsingin ydinkeskusta, Ruoholahden alueet ja Aviapolis houkuttelevat toimistotilankäyttäjiä muilta alueilta





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

	1. soveltuvin	2. soveltuvin	3. soveltuvin	Yhteensä
Aviapolis/Lentokentän alue (Lentokenttä, Veromies, Vantaanportti, Pakkala)	10	10	11	10
Läntinen Helsinki (Pikku-Huopalahti, Munkkiniemi, Munkkivuori, Haaga, Ruskeasuo,	10	10	6	9
Pohjoinen kanta-Helsinki (Pasila, Ilmala, Vallila, Sörnäinen, Arabia, Vanhakaupunki,	10	7	10	9
Ruoholahti, Jätkäsaari	10	3	13	8
Tapiola ympäristöineen (Keilaniemi, Otaniemi, Tapiola)	4	13	10	8
Länsiväylän varsi (Niittykumpu, Haukilahti, Olari, Matinkylä)	8	4	11	8
Leppävaaran alue (Leppävaara, Vallikallio, Perkkää)	5	7	11	8
Helsingin ydinkeskusta	12	1	5	6
Muu Helsingin niemi (ydinkeskustan ulkopuoliset osat Kluuvista, Kampista ja Kaartin	1	15	2	6
Itä-Vantaa (Hakunila, Tikkurila, Hakkila)	1	10	8	6
Itä-Helsinki (Herttoniemi, Itäkeskus, Vuosaari)	5	4	5	5
Länsi-Vantaa (Myyrmäki, Martinlaakso, Petikko)	4	6	5	5
Pohjois-Helsinki (Viikki, Malmi, Käpylä, Oulunkylä)	9	1	0	4
Kehä II:n alue (Kilo, Mankkaa, Suurpelto)	4	4	3	4
Jokin muu, mikä?	3	4	2	3
Pohjois-Espoo (Espoon keskus, Kehä III:n varsi)	3	1	0	1
	100	100	100	100

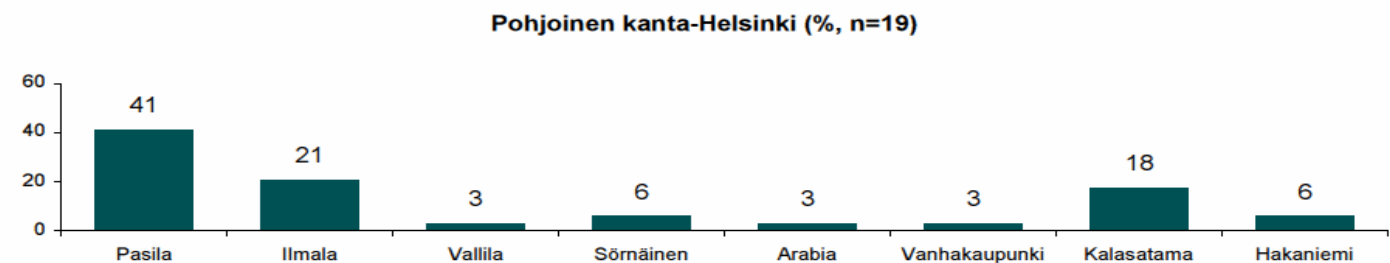
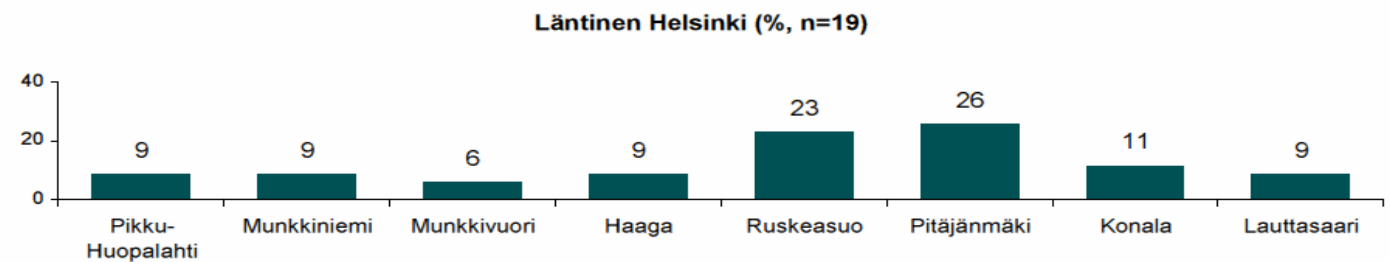
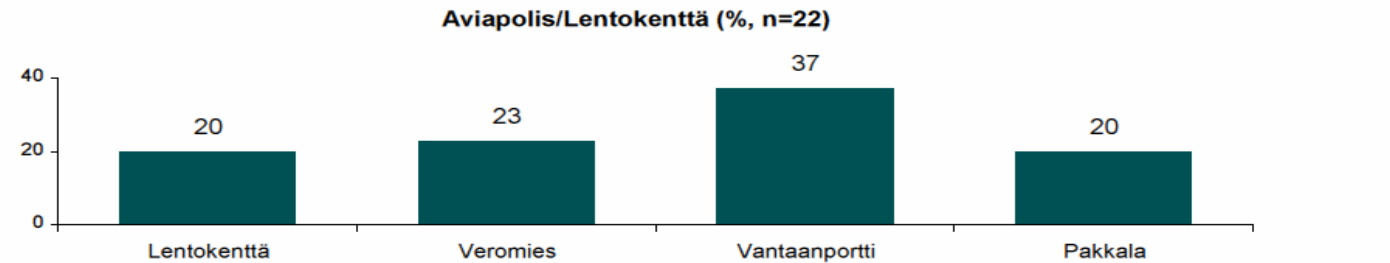


- * **Aviapolis/Lentokentän alue**
- * **Läntinen Helsinki**
- * **Pohjoinen kanta-Helsinki**





Suosituimmat alueet tarkemmalla tasolla...





Hyvät liikenneyhteydet houkuttelevat

- ▶ **Aviapolis / Lentokenttä**
 - ▶ *Lyhyt matka lentokentälle; lentokentän läheisyys on meille ehdoton edellytys*
 - ▶ *Logistiset syyt; tavaraliikenteen sujuvuus ja logistiikkakeskusten läheisyys*
 - ▶ *Hyvät liikenneyhteydet niin autolla kuin julkisillakin kulkuneuvoilla*
 - ▶ *Hyvät pysäköintimahdollisuudet*
- ▶ **Läntinen Helsinki**
 - ▶ *Hyvät liikenneyhteydet kaikilla kulkumuodoilla ja moneen suuntaan; pääsy pääväylille, ratayhteydet (tulevaisuudessa Länsi-Metro ja Marjarata)*
 - ▶ *Tyytyväisyys nykyiseen sijaintiin, toiminnot on keskitetty*
 - ▶ *Sijaitsee lähellä ydintoimialuettamme*
- ▶ **Pohjoinen kanta-Helsinki**
 - ▶ *Hyvät liikenneyhteydet, julkinen liikenne; sisääntuloväylän ja pääradan varsi*
 - ▶ *Nykyinen on hyväksi havaittu*
 - ▶ *Mielenkiintoisia uusia alueita, uusia kiinnostavia tiloja*
- ▶ **Ruoholahti, Jätkäsaari**
 - ▶ *Hyvät liikenneyhteydet; sekä julkinen että yksityinen liikenne*
 - ▶ *Keskustan läheisyys, asiakkaiden ja työntekijöiden takia*
 - ▶ *Vakiintunut asema*
 - ▶ *Moderneja toimistoratkaisuja tarjolla*
- ▶ **Helsingin ydinkeskusta**
 - ▶ *Asiakaskunta lähellä*
 - ▶ *Henkilöstön kannalta – kukapa ei haluaisi olla keskustassa töissä?*
 - ▶ *Hyvät liikenneyhteydet, saavutettavuus*





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?**

SKANSKA





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ -BAROMETRI 2011

- ▶ *Mikä on toimitilakustannusten nykyinen taso ja arvioitu kehitys?*
 - ▶ *Mitkä ovat yleisimmät syyt yritysmuuttojen taustalla?*
 - ▶ *Mitkä ovat tilaratkaisujen keskeisimmät haasteet?*
 - ▶ *Mitä asioita tulevaisuuden työympäristöjen suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi ottaa huomioon?*

SKANSKA

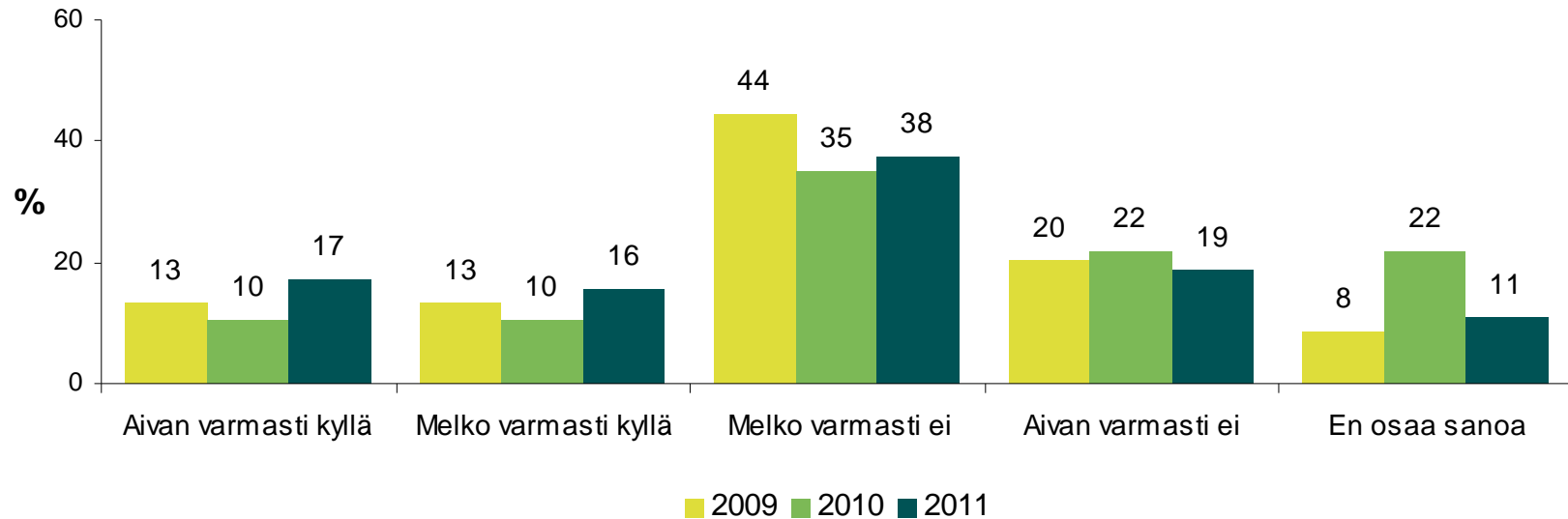
KTI Kiinteistötieto Oy





Kolmannes yrityksistä on muuttamassa aivan tai melko varmasti seuraavan kolmen vuoden aikana

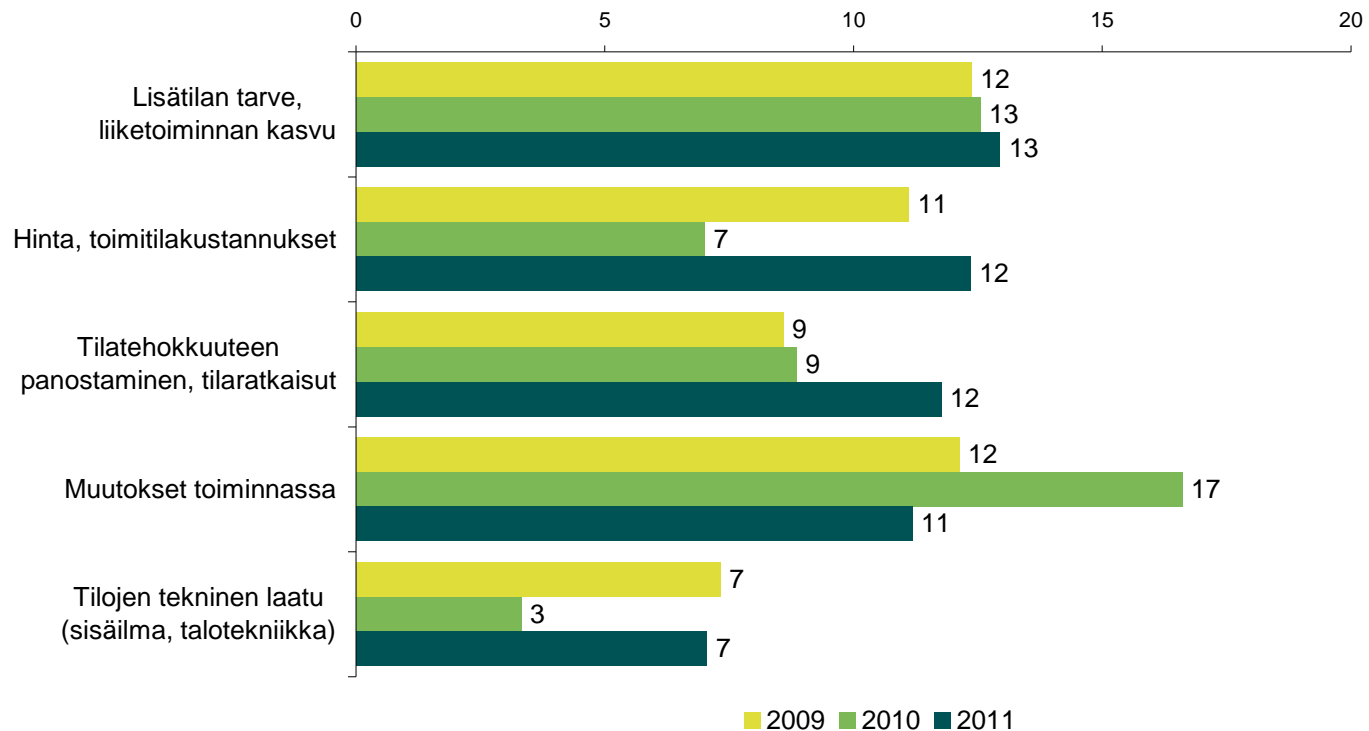
Oletteko muuttamassa seuraavan kolmen vuoden aikana?





Lisätilan tarve, toimitilakustannukset sekä kasvavat tilatehokkuusvaatimukset saavat yritykset harkitsemaan muuttoa

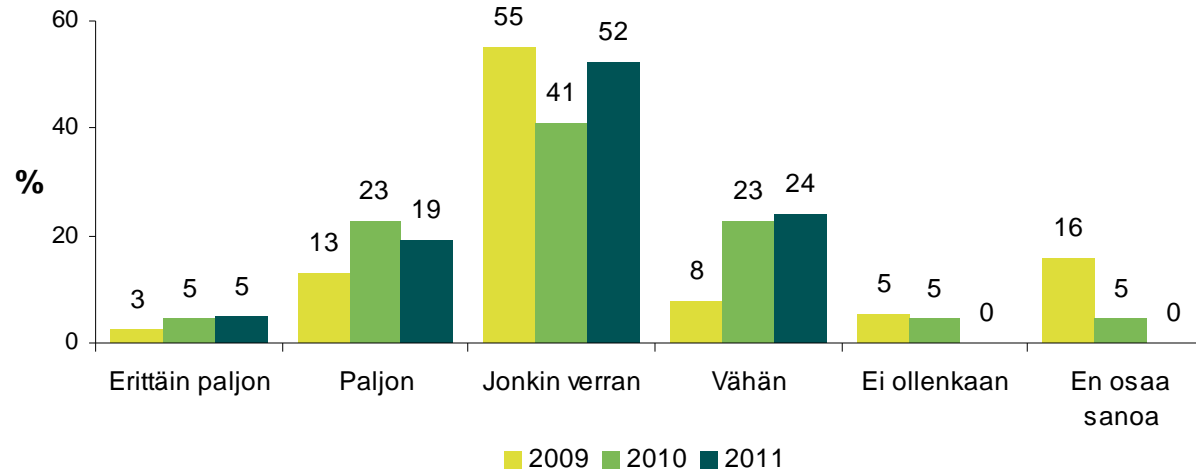
Mitkä olisivat Teille nykytilanteessa todennäköisimmät syyt harkita muuttoa, uuden tilantai lisätilan hankkimista? (valitse 3 todennäköisintä) %





Kysyntä ja tarjonta eivät aina kohtaa – toimitiloihin liittyvät vaatimukset ovat kasvaneet

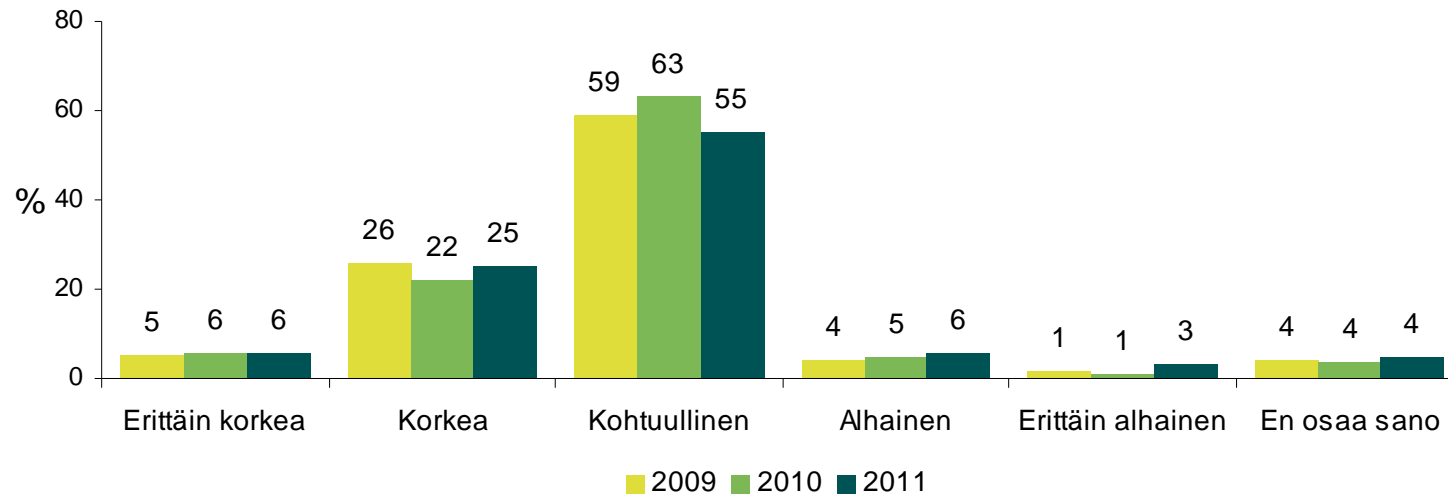
Kuinka paljon markkinoilla on mielestänne juuri teille soveltuvaa toimistotilaa
tarjolla? (n=21, aivan tai melko varmasti muuttavat)





Lähes kolmannes vastaajista pitää yrityksensä nykyistä toimitilakustannusten tasoa korkeana (euroa/hlö)

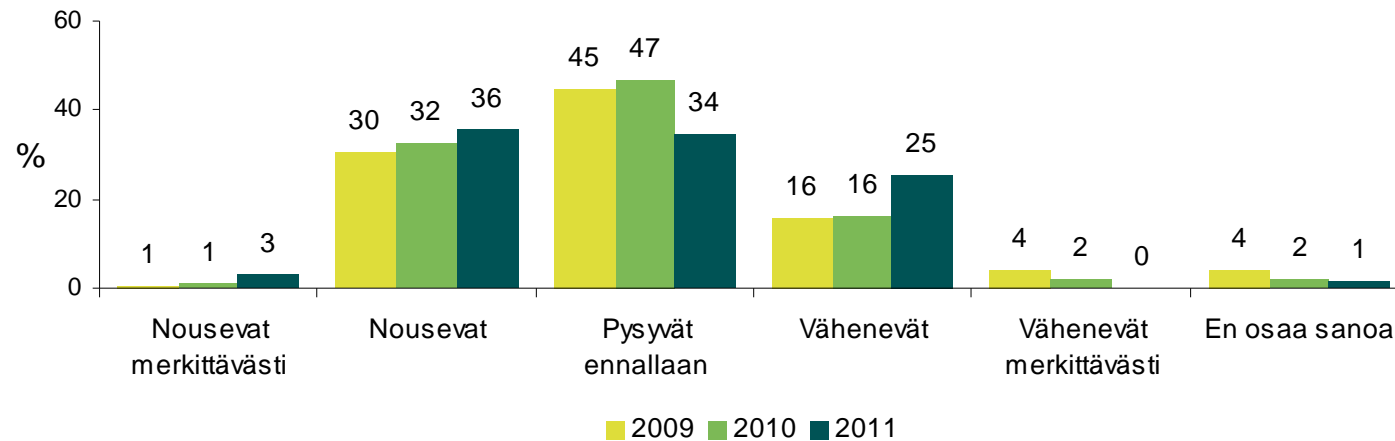
Mitä mieltä olette yrityksenne nykyisestä toimitilakustannusten tasosta; euroa/hlö?





Viidennes vastaajista uskoo toimitilakustannusten vähenemiseen seuraavan kolmen vuoden aikana (euroa/hlö)

Miten toimitilakustannukset tulevat kehittymään seuraavan 3 vuoden aikana; euroa/hlö?



Toimitilakustannuksia pyritään vähentämään lähinnä tilatehokkuutta parantamalla





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

- ▶ *Tilojen muunneltavuus, joustavuus, monikäyttöisyys*
- ▶ *Ympäristövaikutukset, energiatehokkuus, ilmastonmuutos*
- ▶ *Workplace-ajattelu, työympäristön suunnittelu kokonaisuutena; fyysinen-virtuaalinen-(psyko)sosiaalinen*
- ▶ *Työntekijöiden hyvinvointi, sisäilma, akustiikka, viihtyvyys*
- ▶ *Tilankäytön tehokkuus ja taloudellisuus*
- ▶ *Liikenneyhteydet, saavutettavuus julkisilla*
- ▶ *Autopaikkojen riittävyys*

”Tasapaino tehokkuuden ja työtehoa lisäävän viihtyvyyden välillä”

”Työn tuottavuuden ja innovatiivisuuden tukeminen paremmilla tiloilla ja tilankäyttöpolitiikalla”

SKANSKA





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

- ▶ *Ympäristötekijöiden korostuminen; arvomaailman muutos yritys- ja yksilötasolla, tiukkenevat säädökset*
- ▶ *Vaatimukset energiatehokkuudelle*
- ▶ *Liikenneyhteyksien kehittyminen; julkinen ja yksityinen liikenne*
- ▶ *Vaatimukset tilojen muunneltavuudelle*
- ▶ *Uudet toimistoalueet pääkaupunkiseudulla, lähikunnat*
- ▶ *Tilankäytön eriytyminen ja kohdentuminen*
- ▶ *Vuokrasopimusten joustavuus; aika- ja tilajousto*





Lisätietoja

Skanska Commercial Development Finland Oy

markkinointi- ja vuokrauspäällikkö Eero Ojala
puh. 040 560 1243, eero.ojala@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

