

# Tiedote

**Julkaistavissa 18.5.2010**

**Tulevaisuuden Työympäristö -barometri 2010:**

## **Toimitilapäätäjät: Tilatehokkuuteen panostetaan entistä enemmän**

Toimistotilan käytössä jo muutamia vuosia vallinneet trendit voimistuvat edelleen. Henkilökohtaisista työpisteistä ja -huoneista luovutaan, turhista neliöistä karsitaan ja tilankäyttöä tehostetaan. Yhä suurempi osa meistä työskentelee jatkossa jaetuissa tai nimeämättömissä työpisteissä. Erilaiset neuvottelu- ja ryhmätyöskentelytilat ovat myös ahkerassa käytössä. Työtä tehdään myös toimiston epävirallisemmissä kohtauspisteissä, hiljaisissa huoneissa, kotona, mobiilisti ja muulloin kuin varsinaisena työaikana. Etäneuvottelut ja virtuaaliset työvälineet yleistyvät, vaikka tuhkapilvet väistyisivätkin taivaalta.

Tulokset käyvät ilmi Tulevaisuuden Työympäristö -barometrissa, jonka KTI Kiinteistötieto Oy toteutti Skanskan toimeksiannosta nyt jo kuudennen kerran. Kysely toteutettiin maaliskuussa 2010.

### **Toimistoneliöt ja työpisteet halutaan tehokäyttöön**

Toimistoneliöiden tarpeen ennakoidaan vähenevän kolmen seuraavan vuoden aikana. Samaan aikaan taloudellisen tilanteen odotetaan elpyvän ja toimistotyöntekijöiden ja tarvittujen työpisteiden määriin odotetaan kasvua. Yhtälön toteutuminen edellyttää toimistotiloilta yhä suurempaa tehokkuutta.

Joustavuutta ja muunneltavuutta haetaan entistä voimakkaammin avotilaratkaisuilla sekä kombikonttoreilla. Koppikonttori on tulevaisuudessa yhä harvinaisempi näky. Työnteon moninaisuudesta johtuen toimistoissa tarvitaan kuitenkin jatkossakin hiljaisia huoneita, epävirallisia kohtaamispaikkoja sekä erilaisia neuvottelu- ja ryhmätyöskentelytiloja, avotila kun ei kuitenkaan sovellu kaikkiin tehtäviin ja tilanteisiin.

Huonetoimistojen lisäksi halutaan osittain luopua myös henkilökohtaisten työpisteiden käytöstä. Jaettujen ja nimeämättömien työpisteiden suosio lisääntyy edelleen. Yhä useampi yritys haluaa mahdollistaa myös etätöiden tekemisen. Lähes puolet yrityksistä ennakoi työpisteiden ajallisen käytön tehostuvan kolmen tulevan vuoden aikana. Myös virtuaalisten työvälineiden käyttö yleistyy yrityksissä, ja moni suosii tänä päivänä etäneuvotteluja matkustamisen sijaan.

## **Toimitiloilla suuri merkitys kestävän kehityksen tukemisessa**

Rakennuksen energiatehokkuus nähdään selvästi merkittävämpänä kestävän kehityksen tukijalkana toimitilapäätäjien näkökulmasta. Energiatehokkuuden kannalta keskeisimpinä ratkaisuinä pidetään talotekniikkaa sekä energian talteenottoa ja hyötykäyttöä.

Toiseksi tärkeimmäksi ympäristötekijäksi nousivat toimiston sijainti, sijoittuminen ja liikenneyhteydet, jotka ovat yleensä ratkaisevimpia tekijöitä toimitilapäätöksissä. Myös tilankäytön tehokkuutta parantamalla voidaan tukea kestävää kehitystä. Toimistotiloihin liittyvistä palveluista ympäristön tilaan eniten vaikuttavana seikkana pidettiin kiinteistön jätehuoltoa, kierrätystä ja lajittelua.

Vain puolet vastaajista on tietoisia rakennusten ympäristöluokituksista tai on tehnyt niitä koskevia linjauksia toiminnassaan. Vastausten mukaan asia ei ole ollut yrityksille ajankohtainen, eikä niillä ole ollut riittävästi osaamista ja resursseja syventyä siihen. Vastaajista vain 14 % arvioi, että rakennuksen ympäristöluokitus ei tuota riittävästi lisäarvoa heidän toiminnalleen. Valtaosa, 61 % vastaajista ei kuitenkaan ole valmis maksamaan ympäristöystävällisemmästä toimistotilasta nykyisiä tiloja enempää.

## **Toimitilapäätöksiä ohjaavat tekijät ennallaan**

Toimitilojen sijainnin valinnassa korostuvat hyvät yhteydet niin julkisilla kulkuvälineillä kuin omalla autolla. Myös sijainti omiin asiakkaisiin ja yhteistyökumppaneihin nähden on lisännyt painoarvoaan viime vuodesta. Sijaintitekijöiden lisäksi toimitilapäätöksiin vaikuttavat ennen kaikkea autopaikkojen saatavuus, henkilöstön terveys- ja turvallisuusnäkökohdat sekä rakennuksen turvallisuusratkaisut, energiatehokkuus ja ympäristövaikutukset. Rakennuksen imago ja arkkitehtuuri koetaan vähemmän tärkeänä.

Tilojen tekniselle varustelulle asetetaan entistä kovempia vaatimuksia. Tietoverkkojen taso, ilmanvaihto ja jäähdytys, hyvät valaistusolosuhteet ja toimiva akustiikka ovat perusedellytyksiä.

Aikaisempaa suurempi osuus vastaajista pitää yrityksensä nykyisten toimitilakustannusten tasoa kohtuullisena. Työntekijää kohden laskettuihin kustannuksiin ennakoidaan jonkin verran kasvua, mutta kasvua ennakoivien vastaajien määrä on huomattavasti pienempi kuin vuosina 2007. 2008. Tilankäytön tehokkuuden kasvun odotetaan pitävän toimitilakustannusten nousun kurissa lisääntyvistä työntekijämääristä huolimatta.

## **Pohjoinen kanta-Helsinki, Läntinen Helsinki ja Aviapolis nousivat suosituimmiksi alueiksi ohi ydinkeskustan**

Suosituimmiksi toimistoalueiksi nousivat pohjoinen kanta-Helsinki, Läntinen Helsinki sekä Aviapolis ja lentokentän alue. Helsingin ydinkeskusta menetti suosiotaan tämän vuoden barometrissa, kun taas Aviapolis nousi vetovoimaisimpana alueena suosikkialueiden kärkijoukkoon. Myös Leppävaaran alue on nostanut suosiotaan aikaisempaan nähden.

Tämän vuoden barometrissa tarkennettiin aluejakoa aikaisempaan nähden, niin että suurempien alueiden sisälle sijoittuvien pienempien alueiden erot nousivat esiin. Pohjoisen kanta-Helsingin alueella suosituimmaksi alueeksi nousee kirrkaasti Pasila Ilmalan pitäessä kakkossijaa. Sörnäinen, Vallila ja Arabia jäävät hajanaisella tilatarjonnallaan näistä hieman jälkeen. Läntisen Helsingin alueella selvästi suosituin alue on Pitäjänmäki viime aikoina kasvaneista vajaakäyttöongelmistaan huolimatta. Seuraavaksi vetovoimaisimmat alueet ovat Ruskeasuon ja Haaga. Yksittäisistä alueista suosituimpina koko aineiston tasolla erottuivat Pasila, Helsingin ydinkeskusta, Ruoholahti, Vantaanportti, Veromies ja Pitäjänmäki.

Vaikeista taloudellisista ajoista huolimatta yritysten muuttojen määrässä tai muuttoalttiudessa ei ole tapahtunut muutoksia. Vastanneista yli kolmannes on muuttanut ja 20 % arvioi muuttavansa kolmen seuraavan vuoden aikana

Toiminnassa tapahtuvat muutokset, lisätilan tarve tai tilojen vähentämisen tarve ovat yleisimmät syyt yritysten muuttoaikeisiin. Myös tilatehokkuuteen panostaminen, toimitilakustannukset sekä toimintojen keskittäminen saavat yritykset harkitsemaan muuttoa. Vaikka tyhjän toimistotilan määrä pääkaupunkiseudulla on kasvanut varsin suureksi, vastaajista sopivia tiloja on tarjolla melko niukasti. Kysyntä ja tarjonta eivät siis tilamarkkinoilla aina kohtaa johtuen tilapäätösten monitahoisesta luonteesta.

## Barometri luotaa käyttäjien näkökulmaa toimitiloihin

Tulevaisuuden Työympäristö -barometri kartoittaa pääkaupunkiseudulla toimivien yli 50 hengen yritysten toimitilojen käyttöön ja tulevaisuudennäkymiin liittyviä kysymyksiä. Vastaaajina olivat talous-, henkilöstö- ja yleisjohto sekä yritysten toimitila-asioista vastaavat henkilöt. Internet-kyselynä toteutettuun barometriin vastasi 124 henkilöä. Barometri toteutettiin nyt jo kuudetta 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.

*Skanska Commercial Development Finland Oy on osa Skanskan pohjoismaista toimitilaprojektikehitysyksikköä Skanska Commercial Development Nordicia. Se toimii aloitteentekijänä, kehittäjänä ja sijoittajana toimitilaprojekteissa: toimistorakennuksissa sekä logistiikka- ja liiketoissa. Toimistojen projektikehitys keskittyy Ruotsissa kolmelle suurkaupunkialueelle sekä Tanskassa Kööpenhaminan alueelle ja Suomessa Helsingin seudulle. Logistiikka- ja liiketilahankkeet sijaitsevat keskeisillä alueilla Ruotsissa, Tanskassa ja Suomessa.*

*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 2009 oli noin 800 miljoonaa euroa ja henkilöstön määrä noin 2500.*

*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 Commercial Development Finland Oy  
markkinointi- ja vuokrauspäällikkö Eero Ojala  
puh. 020 719 2695, [eero.ojala@skanska.fi](mailto:eero.ojala@skanska.fi)

Skanska Oy  
viestintäpäällikkö Merja Vuoripuro  
puh. 020 719 2426, [merja.vuoripuro@skanska.fi](mailto:merja.vuoripuro@skanska.fi)

KTI Kiinteistötieto Oy  
johtava asiantuntija Riitta Lahtinen, puh. 040 547 1488, [riitta.lahtinen@kti.fi](mailto:riitta.lahtinen@kti.fi)  
toimitusjohtaja Hanna Kaleva, puh. 040 555 5269, [hanna.kaleva@kti.fi](mailto:hanna.kaleva@kti.fi)