



 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2010

► 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

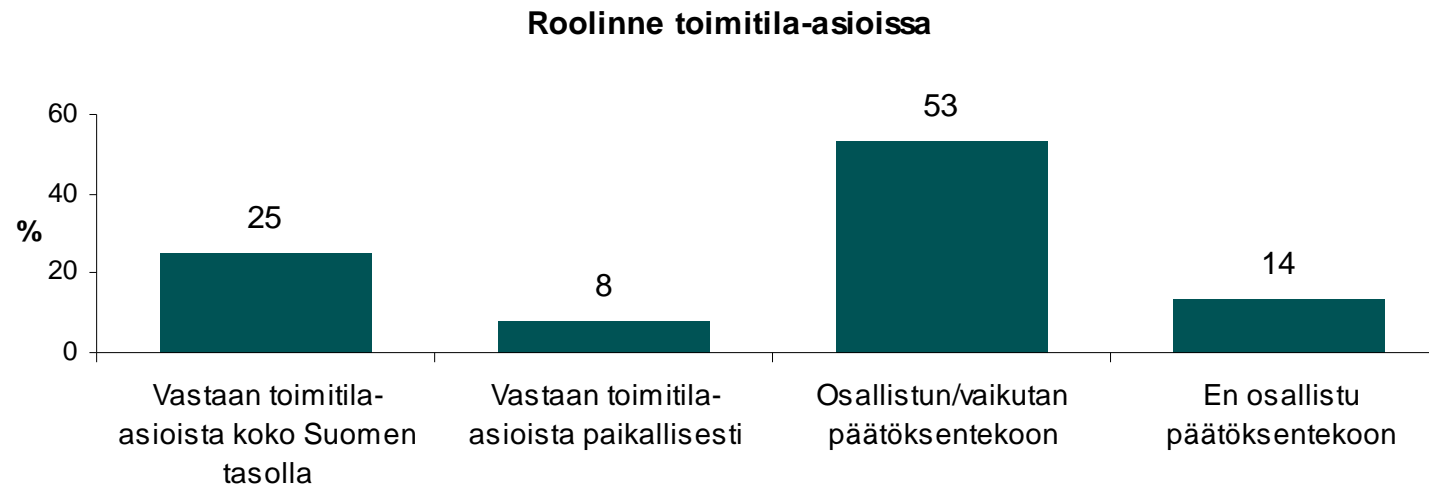
- ▶ Toteutustapa
 - ▶ Internet –pohjainen kysely
 - ▶ barometri toteutettiin nyt jo kuudetta kertaa





Vastaajaprofiili

- ▶ Barometriin vastasi 124 henkilöä 118 yrityksestä





Vastausten % -jakauma toimialoittain



**Noin 45% yrityksistä työllistää alle 100 toimistotyöntekijää.*

**36% yrityksistä on muuttanut viimeisen kahden vuoden aikana.*

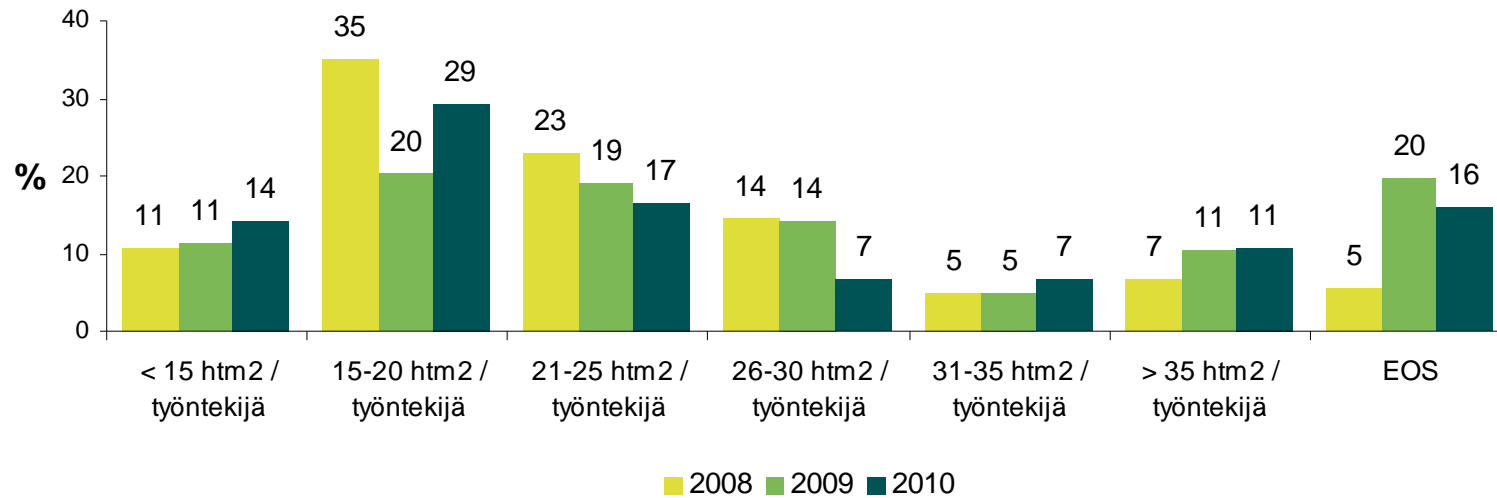
**16% vastaajista ei osaa sanoa, paljonko toimistoissa on neliöitä/työntekijä.*





Neliömäärä/työntekijä pääkaupunkiseudun toimistoissa

Neliömäärä/työntekijä pääkaupunkiseudun toimistoissa
(neliöillä tarkoitetaan kokonaisneliöitä toimistoissa; myös käytävä-, neuvottelutilat yms.)





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2010

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

SKANSKA

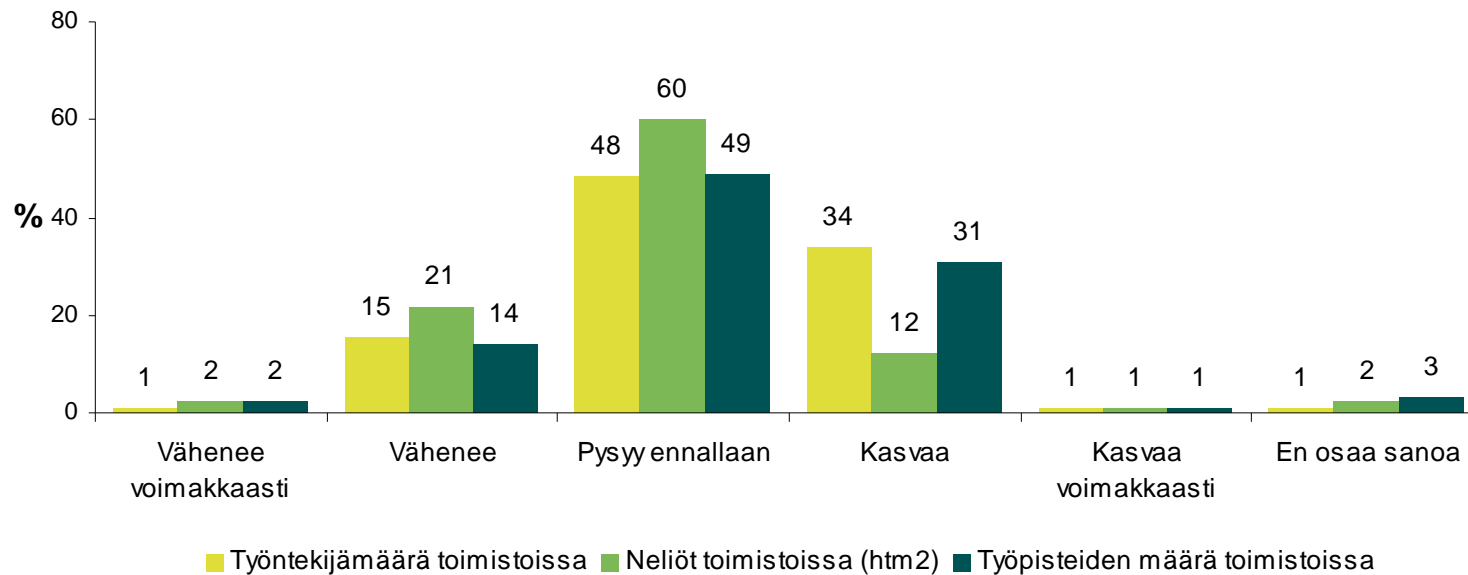
KTI Kiinteistötieto Oy





Toimistoneliöiltä edellytetään yhä suurempaa tehokkuutta – hukkaneliöistä ei haluta maksaa

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

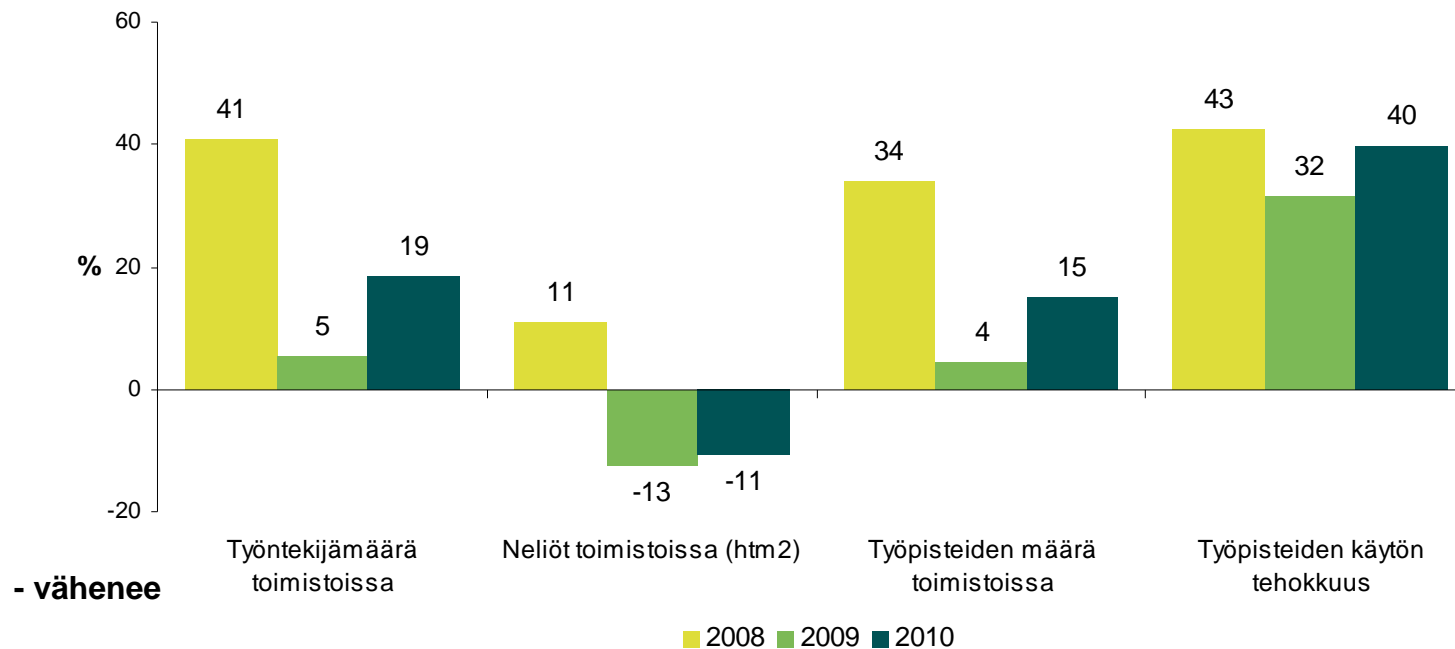




Neliömäärien kasvuodotukset ovat negatiiviset - tilatarpeen ennakoidaan vähenevän työntekijämäärien kasvusta huolimatta ja samalla työpisteiden käyttö tehostuu

+ kasvaa

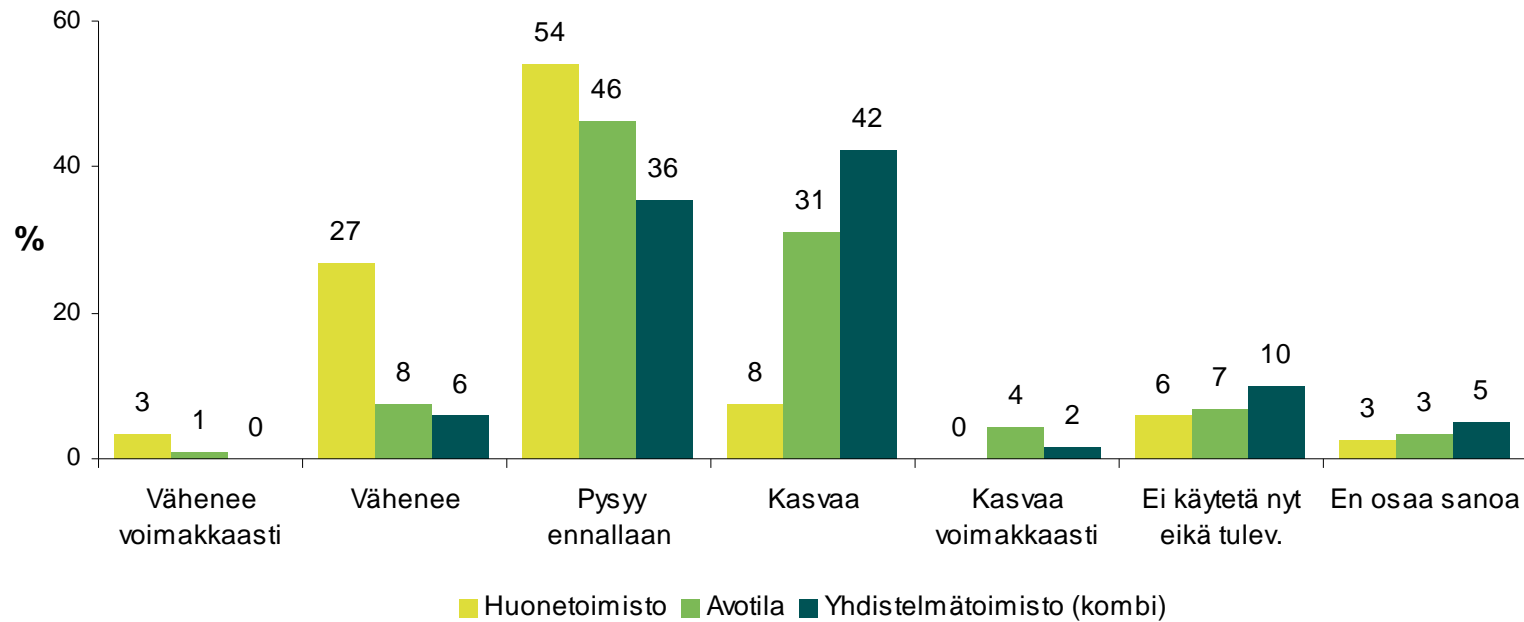
Miten seuraavat toimistotilan käyttöön liittyvät asiat kehittyvät yrityksessänne
seuraavan 3 vuoden aikana? **SALDOLUVUT**





Toimistoneiliöt halutaan tehokäyttöön - tehokkuutta, muunneltavuutta ja joustavuutta haetaan avotiloista ja yhdistelmätoimistoista

Miten erityyppisten tilaratkaisujen tarve kehittyy yrityksessänne
seuraavan 3 vuoden aikana?

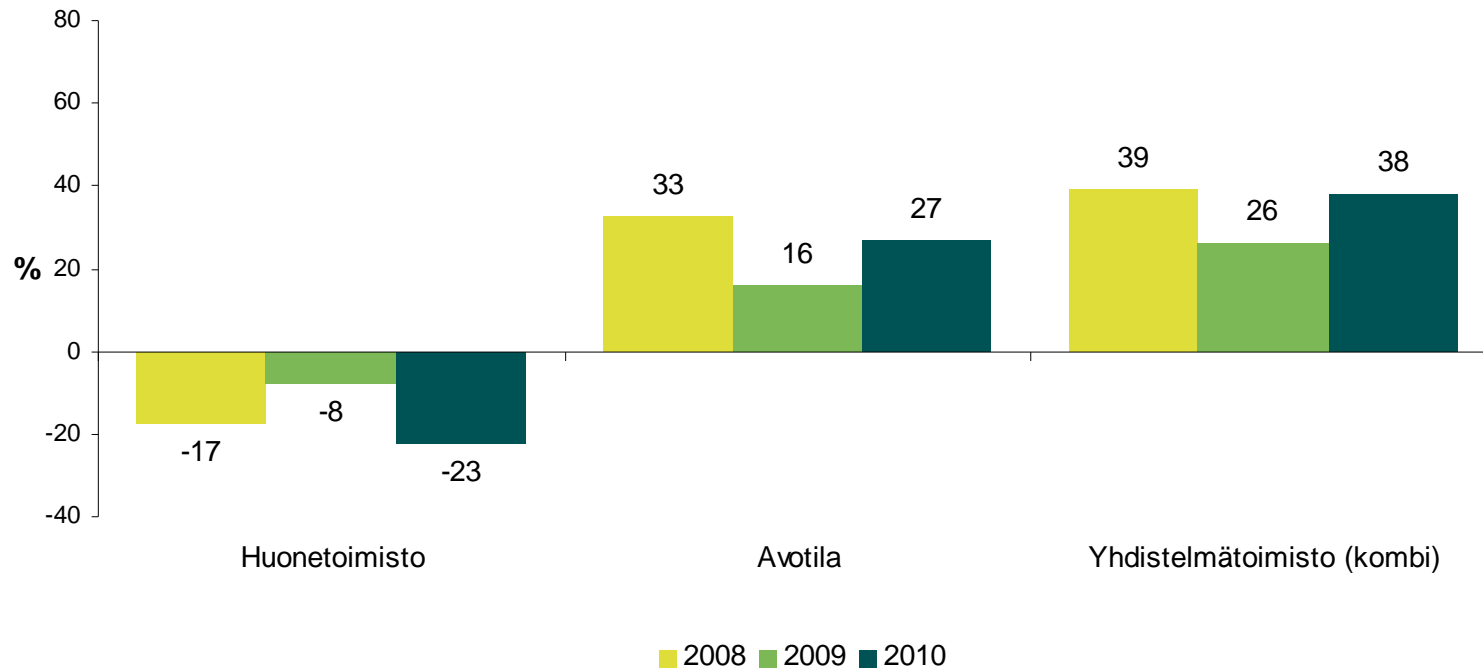




Huonetoimisto on tulevaisuudessa yhä harvinaisempi näky

+ kasvaa

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



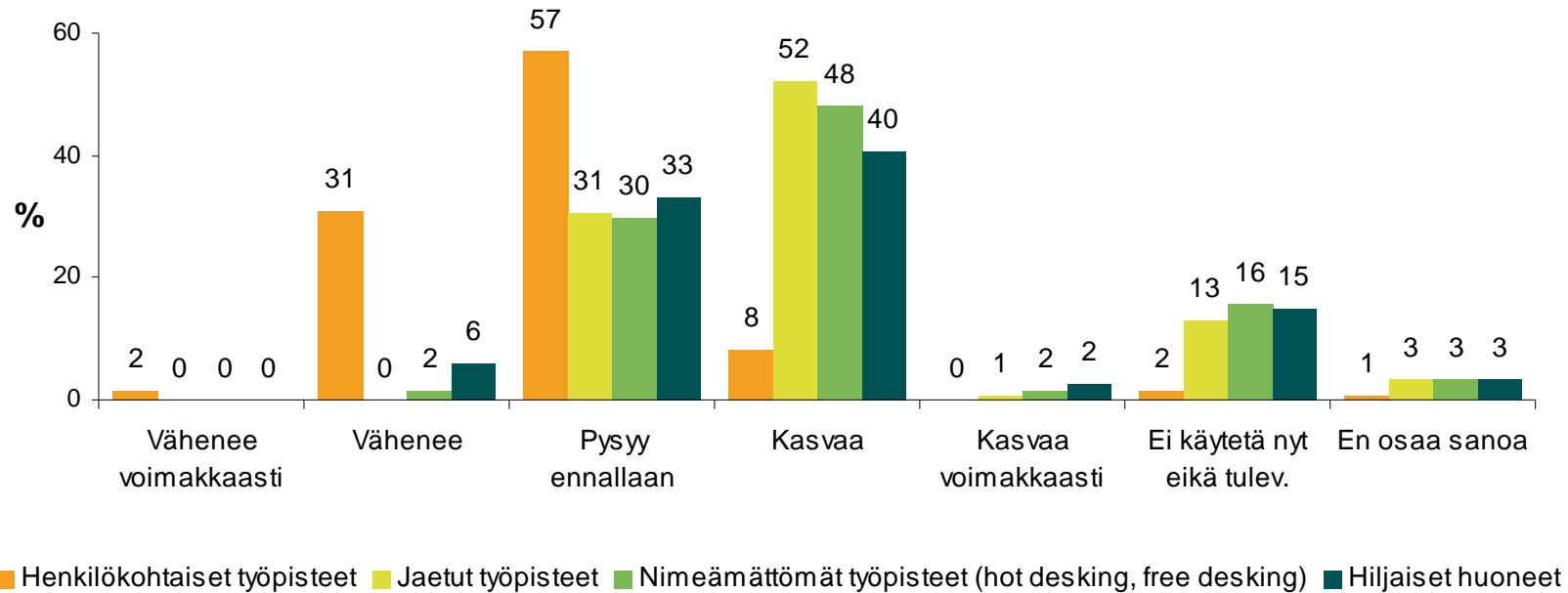
- vähenee





Jaettujen ja nimeämättömien työpisteiden suosio toimistoissa kasvaa edelleen

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

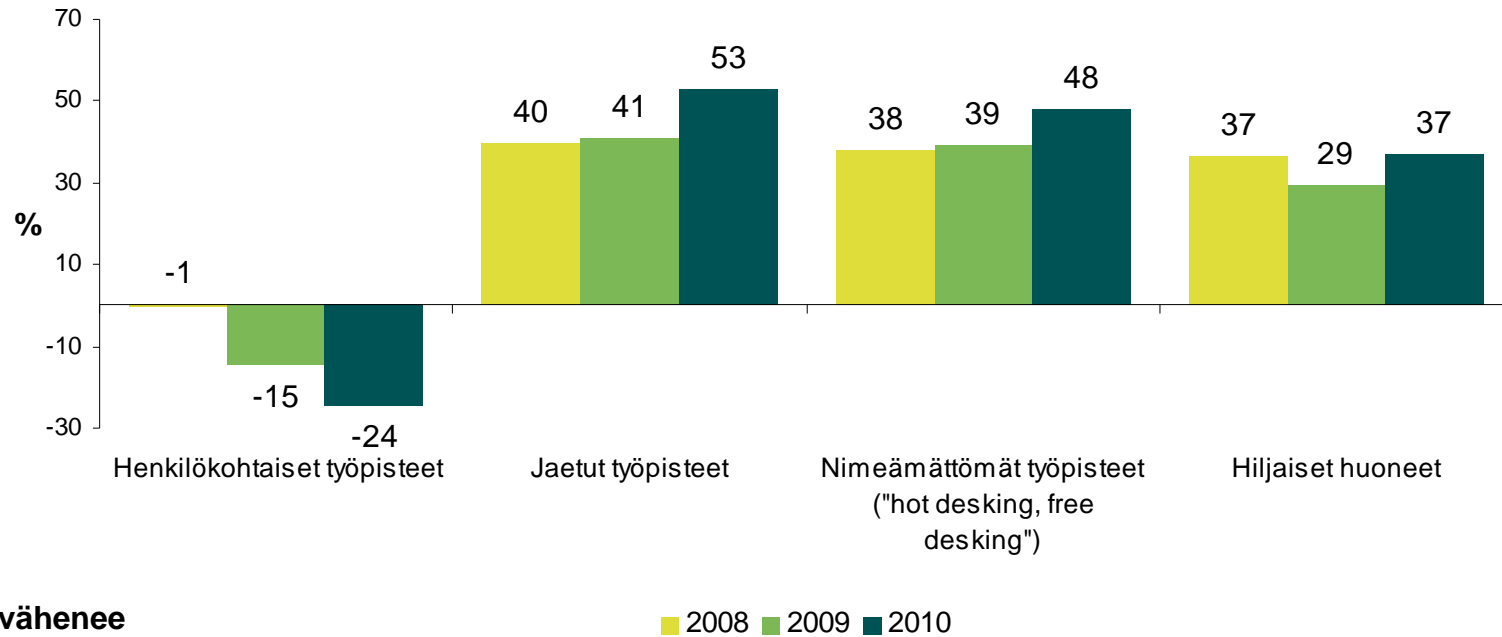




Henkilökohtaisista työpisteistä luovutaan – trendi voimistumassa

+ kasvaa

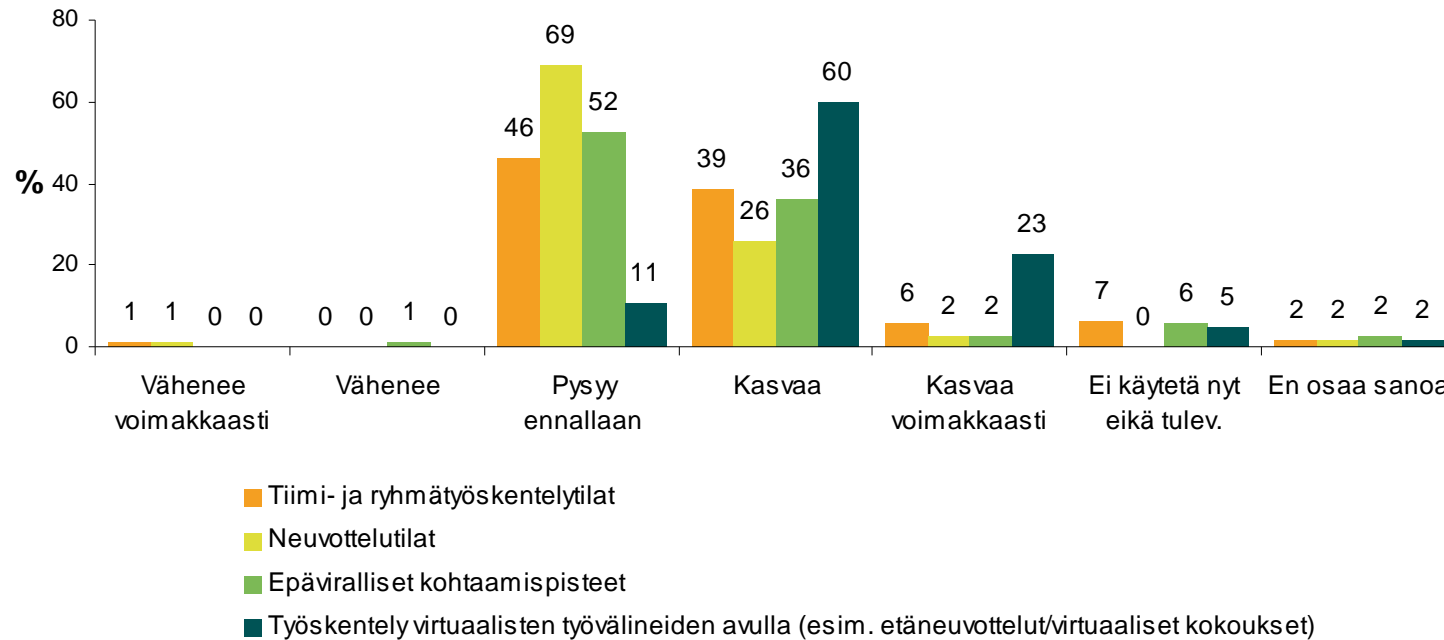
Miten erityyppisiin tilankäytön ratkaisuihin ja toimintatapoihin liittyvät tarpeet kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana? **SALDOLUVUT**





Työpaikka on kohtaamisia ja neuvotteluja varten – virtuaaliset työvälineet yleistyvät voimakkaasti

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

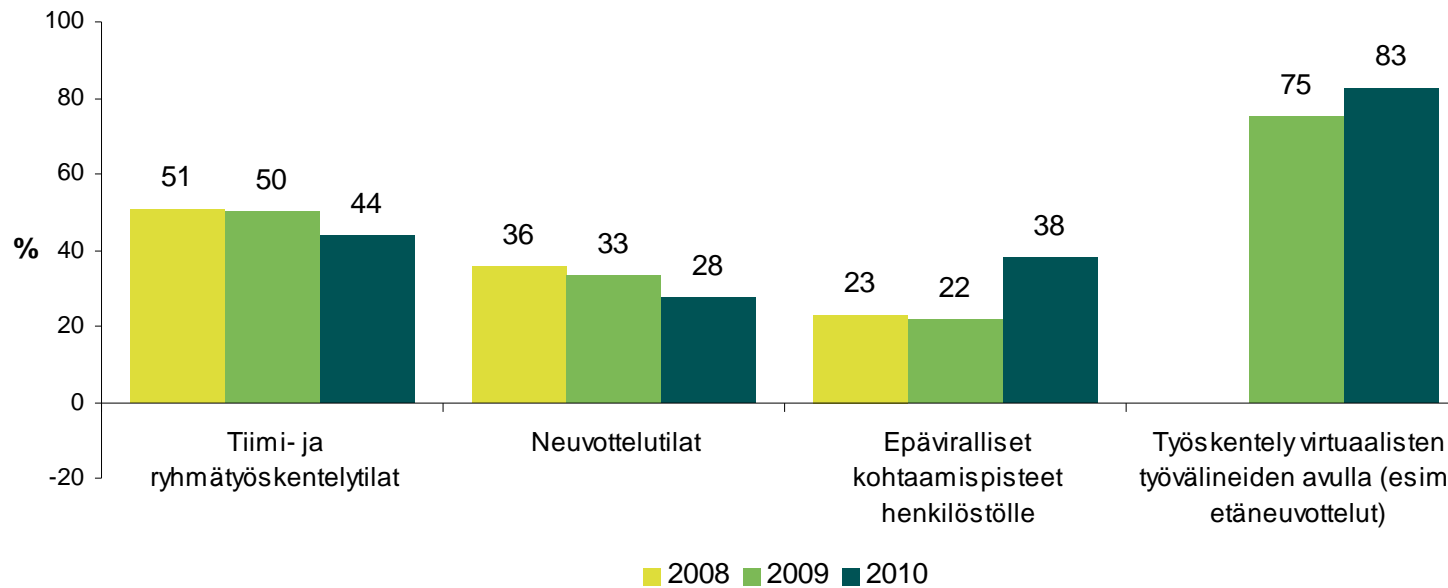




Etäneuvottelut vähentävät matkustamisen tarvetta

+ kasvaa

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



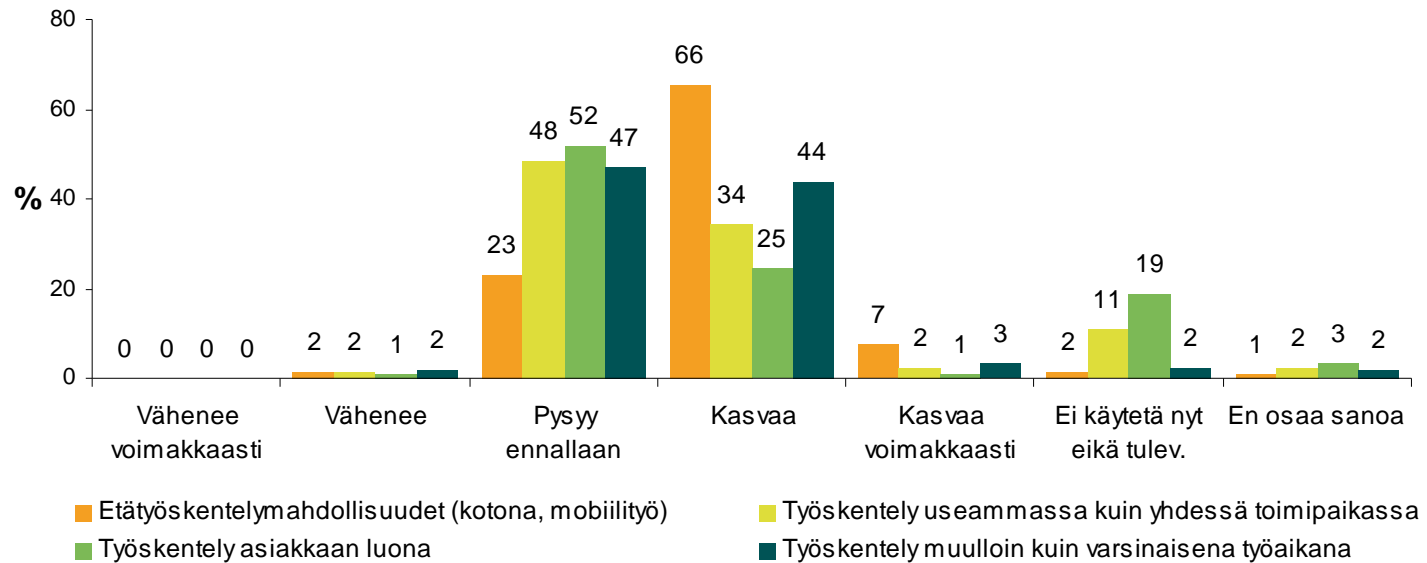
- vähenee





Yritykset mahdollistavat henkilöstölleen etätönn tekemisen – mobiilityö ja työskentely kotona yleisty

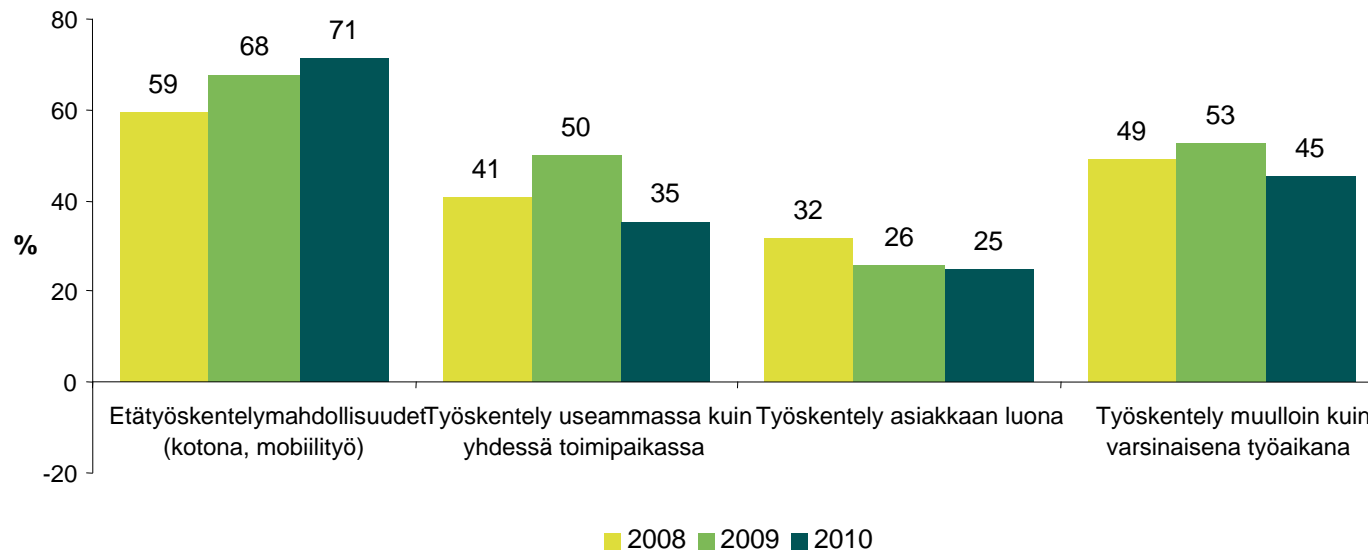
Miten erityyppisiin tilankäytön ratkaisuihin ja toimintatapoihin liittyvät tarpeet kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana?





+ kasvaa

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



- vähenee

SKANSKA





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2010

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

SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy





Liikenteellinen saavutettavuus ohjaa yritysten sijaintipäätöksiä - julkisen liikenteen toimivuus ratkaisee



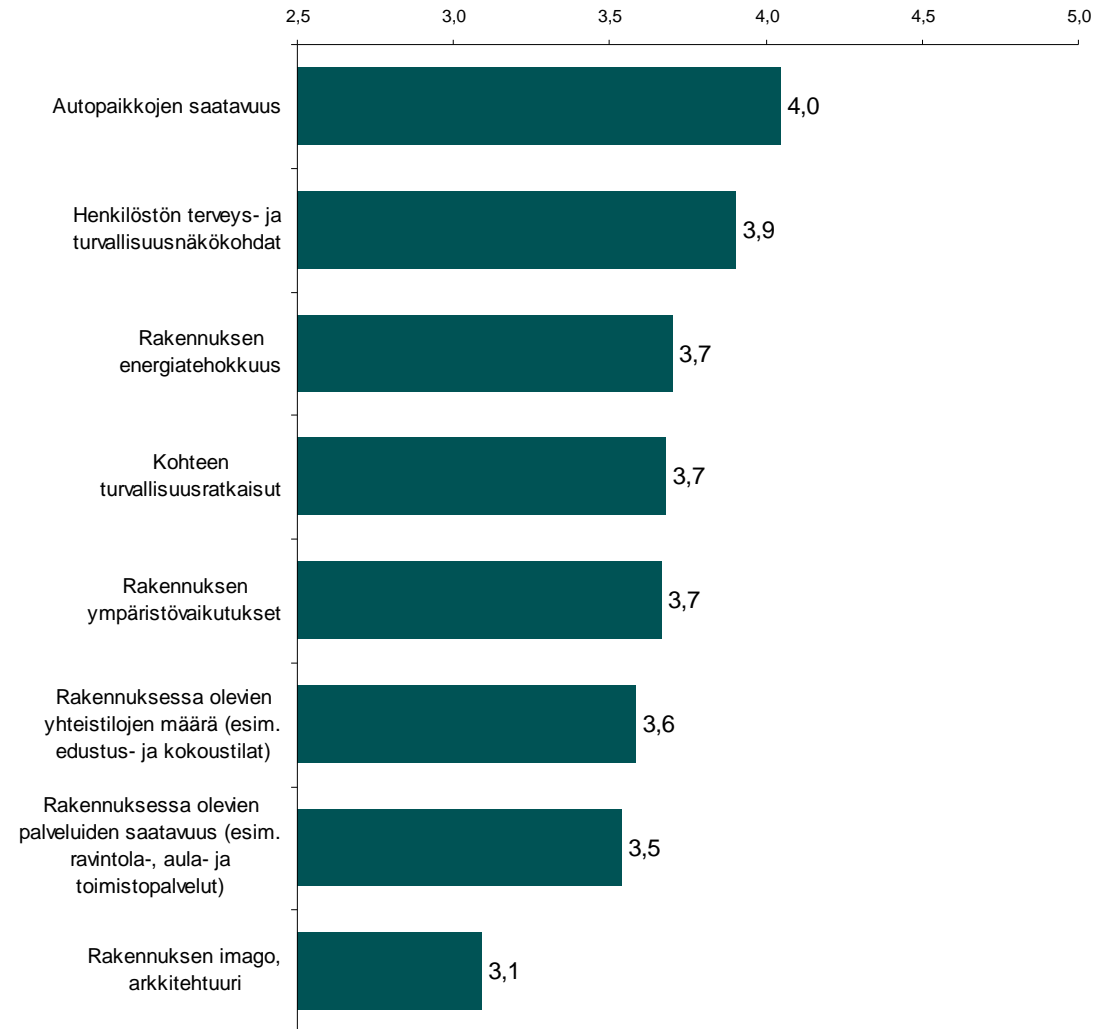
** Tekijöiden tärkeysjärjestys on säilynyt samana.*

** Sijainti omiin asiakkaisiin ja yhteistyökumppaneihin nähden on lisännyt painoarvoaan.*



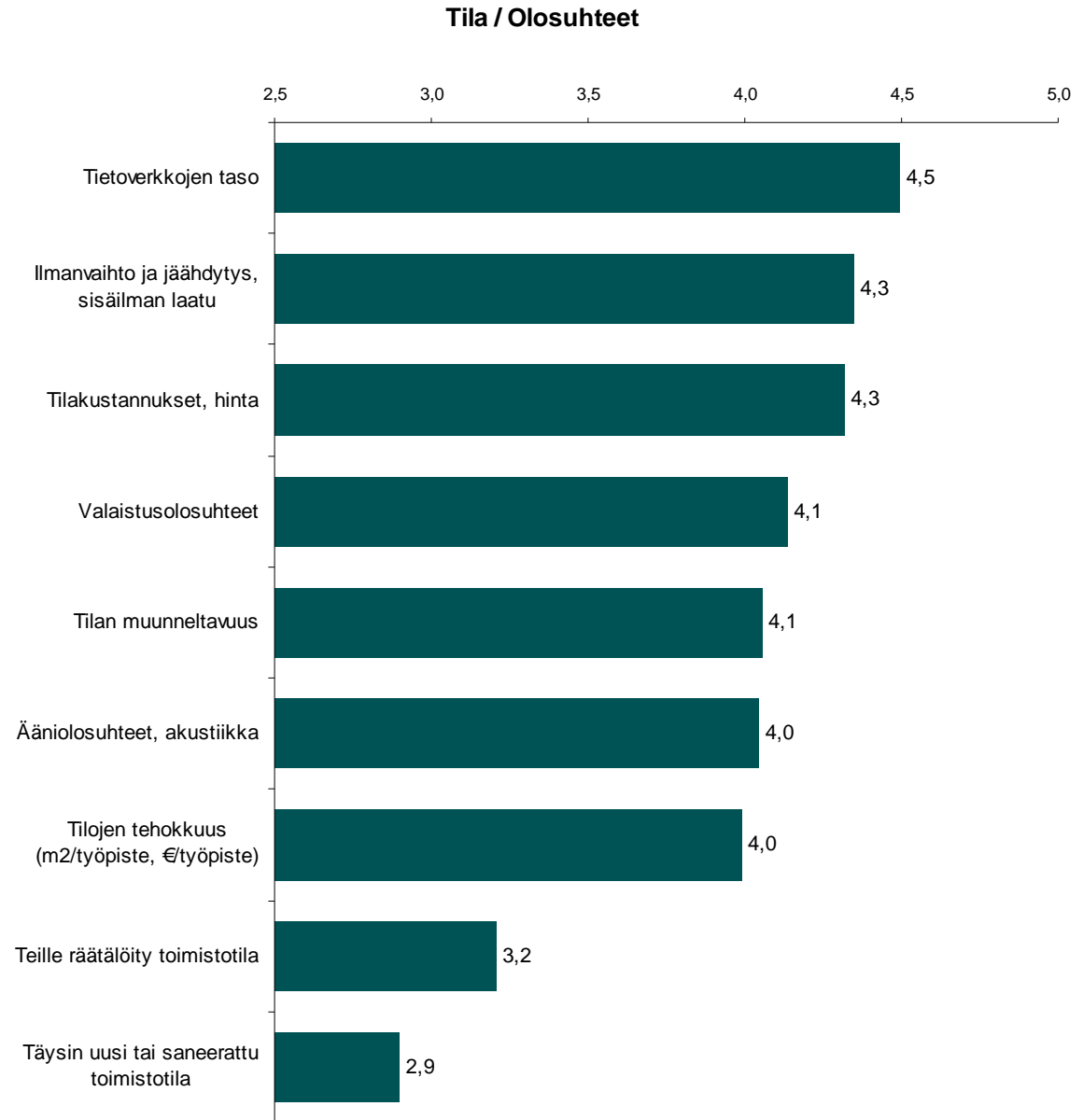
Toimipaikan valinnassa korostuvat autopaikkojen saatavuus sekä henkilöstön terveys- ja turvallisuusnäkökohdat

Rakennus / Palvelut





Toimitilavalinnoissa korostuvat tilojen tekniset ominaisuudet sekä hinta – tilatehokkuus on nostanut merkitystään



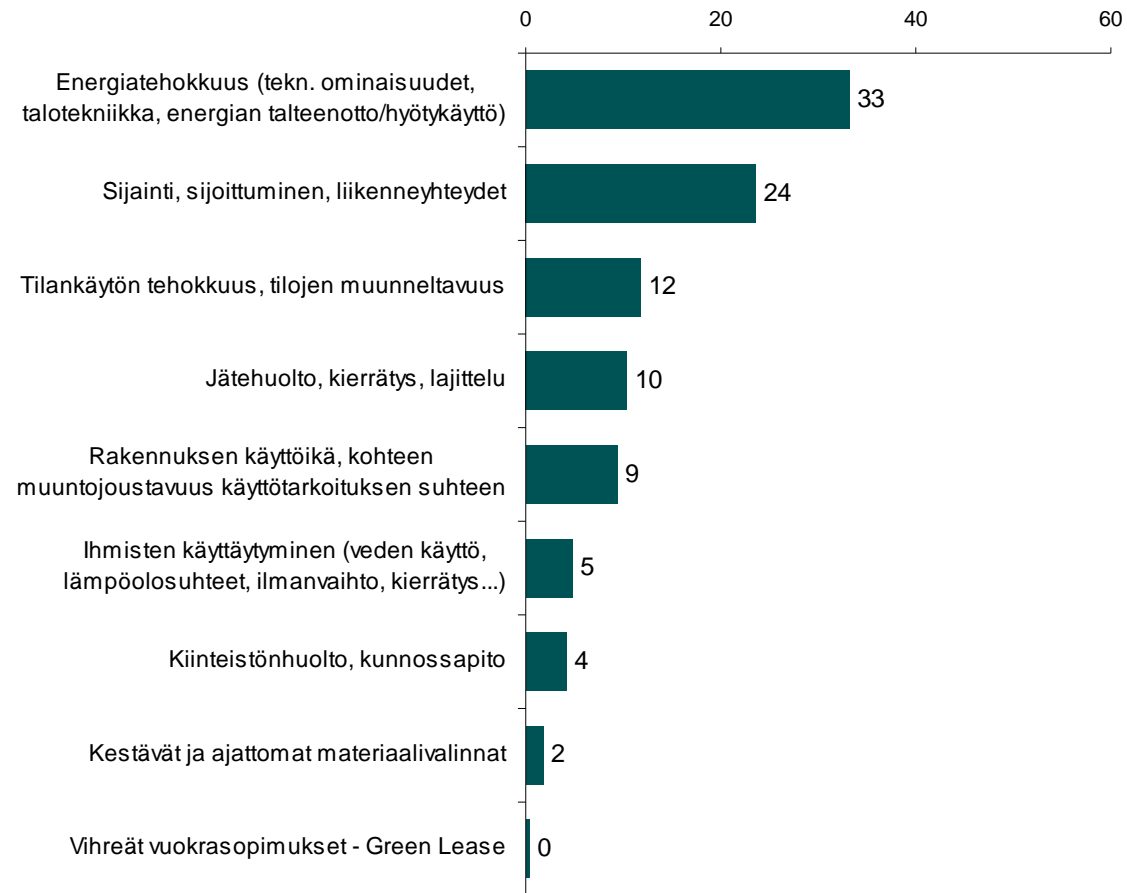


Toimitiloilla suuri merkitys kestävän kehityksen tukemisessa – rakennuksen energiatehokkuus ja sijaintipäätökset nähdään tärkeinä

Mitkä seikat toimitiloissa ja näihin liittyvissä palveluissa ovat mielestänne merkittävimmät kestävän kehityksen tukemisen kannalta?

(valitse 2 tärkeintä tekijää)

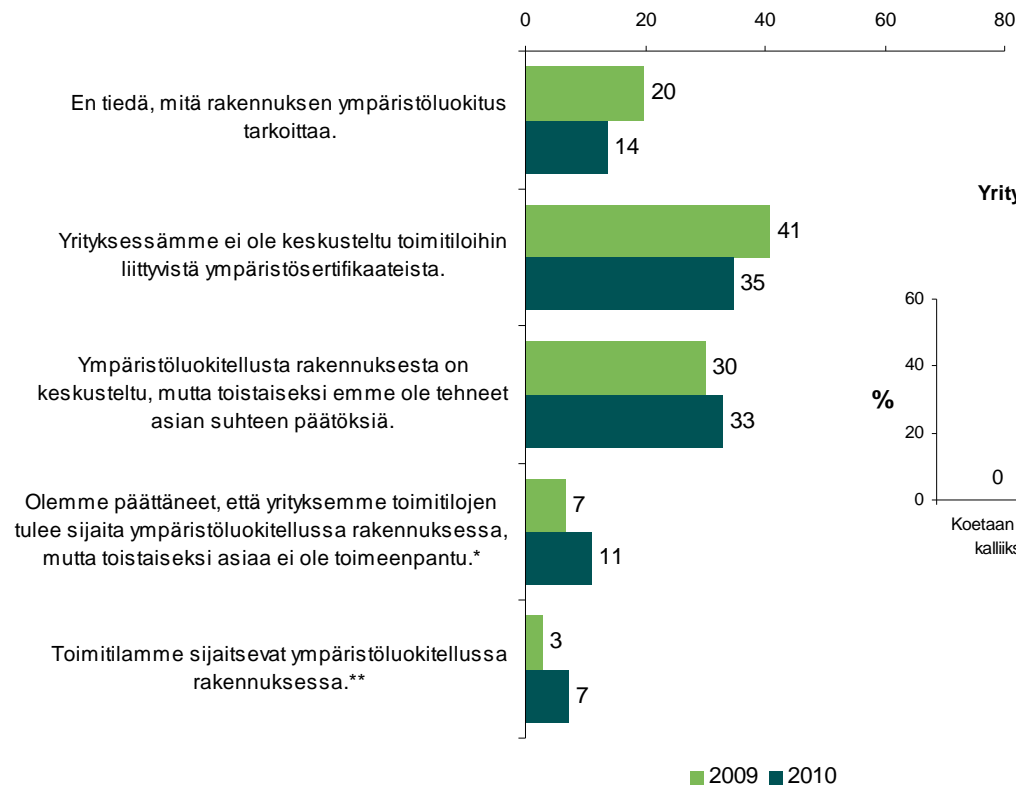
%



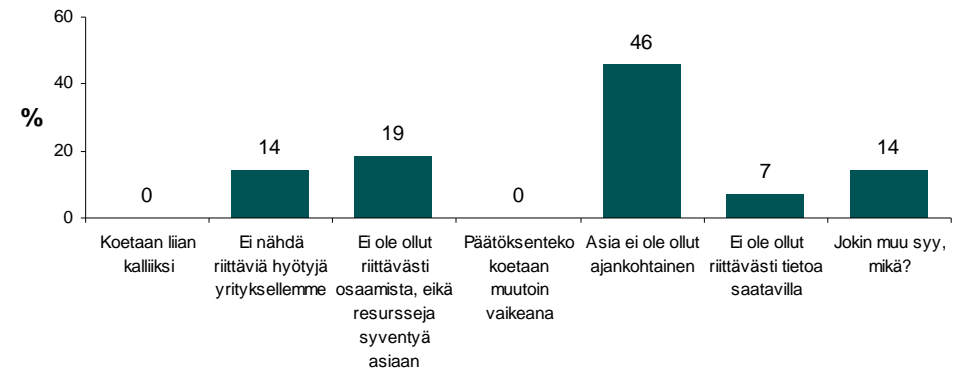


Tietoisuus rakennusten ympäristöluokituksesta on kasvanut – päätökset odottavat

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



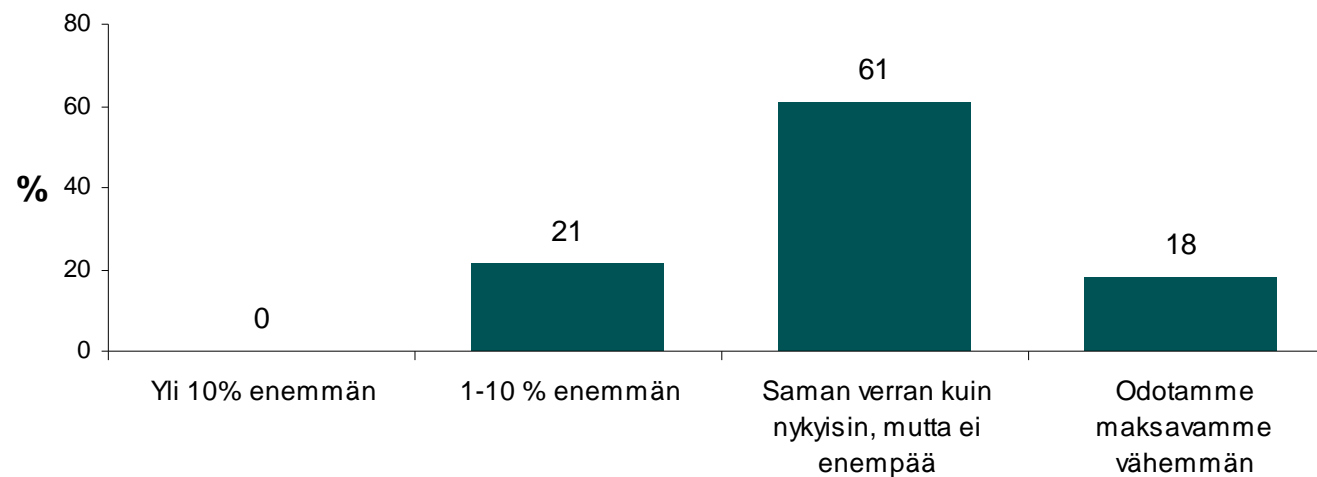
Yrityksessänne ei ole keskusteltu tai tehty päätöstä toimitilojenne sijaitsemiseksi ympäristöluokitellussa rakennuksessa. Miksi näin?





Ympäristöystävällisemmästä toimistotilasta ei haluta maksaa extraa – osa odottaa maksavansa enemmän, osa vähemmän

Mitä yrityksenne olisi valmis maksamaan ympäristöystävällisemmästä toimistotilasta?





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖ - BAROMETRI 2010

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

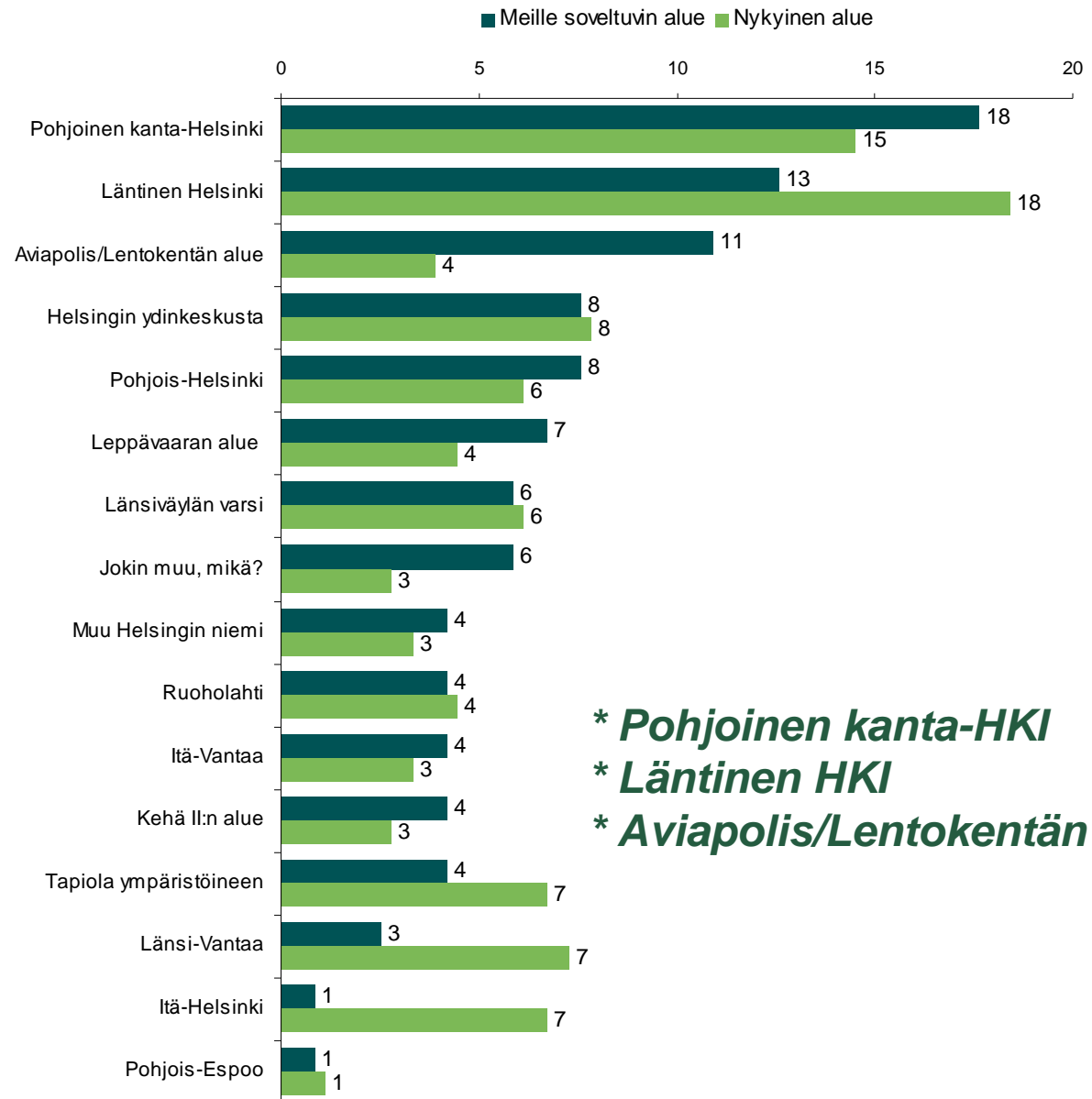
SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy





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



** Pohjoinen kanta-HKI*

** Läntinen HKI*

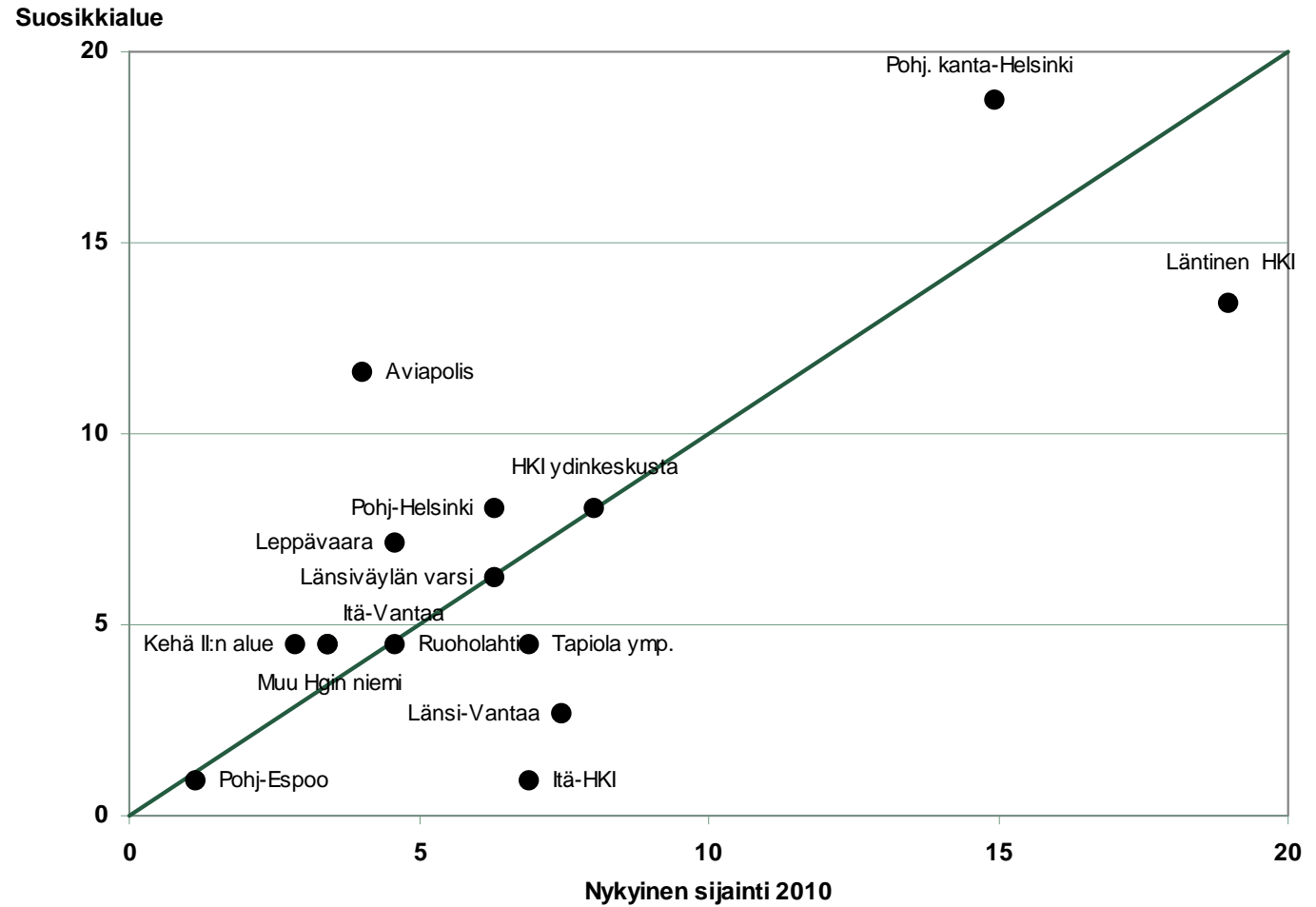
** Aviapolis/Lentokentän alue*





Alueiden vetovoimaa 2010

1. suosituin alue





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

	1. soveltuvin	2. soveltuvir	3. soveltuvin	Yhteensä
Pohjoinen kanta-Helsinki (Pasila, Ilmala, Vallila, Sörnäinen, Arabia, Vanhakaupunki)	18	6	11	12
Aviapolis/Lentokentän alue (Lentokenttä, Veromies, Vantaanportti, Pakkala)	11	13	12	12
Läntinen Helsinki (Pikku-Huopalahti, Munkkiniemi, Munkkivuori, Haaga, Ruskeasuo, Pitäjän	13	11	4	9
Tapiola ympäristöineen (Keilaniemi, Otaniemi, Tapiola)	4	6	11	7
Helsingin ydinkeskusta	8	6	6	7
Pohjois-Helsinki (Viikki, Malmi, Käpylä, Oulunkylä)	8	6	5	6
Ruoholahti	4	8	7	6
Leppävaaran alue (Leppävaara, Vallikallio, Perkkää)	7	6	5	6
Länsi-Vantaa (Myyrmäki, Martinlaakso, Petikko)	3	6	10	6
Muu Helsingin niemi (ydinkeskustan ulkopuoliset osat Kluuvista, Kampista ja Kaartinkaupur	4	10	3	6
Jokin muu, mikä?	6	5	5	5
Itä-Vantaa (Hakunila, Tikkurila, Hakkila)	4	4	7	5
Kehä II:n alue (Kilo, Mankkaa, Kehä II)	4	5	4	5
Itä-Helsinki (Herttoniemi, Itäkeskus, Vuosaari)	1	5	5	3
Länsiväylän varsi (Niittykumpu, Haukilahti, Olari, Matinkylä)	6	1	0	2
Pohjois-Espoo (Espoon keskus, Kehä III)	1	1	5	2
	100	100	100	100

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

SKANSKA



Kehittyvät alueet hyvien liikenneyhteyksien varrella houkuttelevat

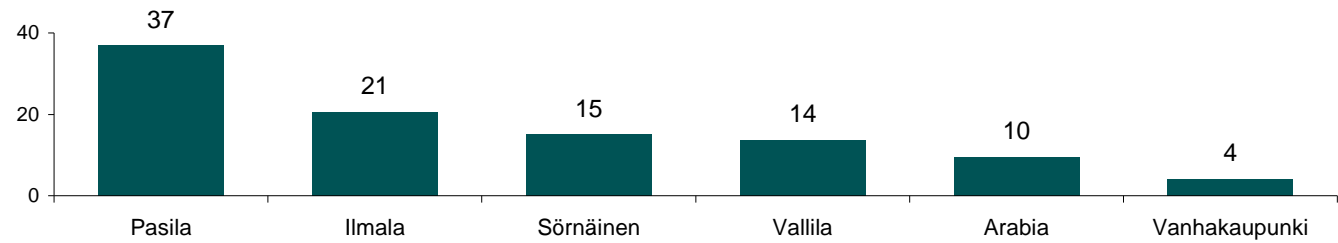
- ▶ **Pohjoinen kanta-Helsinki**
 - ▶ hyvät liikenneyhteydet – juna, ratikka, bussi, henkilöauto, kevyt liikenne
 - ▶ riittävän lähellä keskustaa
 - ▶ asiakkaat ja muut sidosryhmät samalla alueella / lähellä
 - ▶ kehittyvä alue
 - ▶ hintataso
 - ▶ nyk. toimitilat sijaitsevat ko. alueella, perinteet
- ▶ **Läntinen Helsinki**
 - ▶ hyvät liikenneyhteydet – esim. kehä I
 - ▶ kohtuullisen lähellä kaikkea – henkilöstö, keskusta, lentokenttä, naapurikunnat
 - ▶ runsaasti tilatarjontaa
 - ▶ parkkipaikat
 - ▶ kehittyvä alue
- ▶ **Aviapolis/lentokentän alue**
 - ▶ hyvät liikenneyhteydet – lentokenttä, väylät, tuleva kehärata
 - ▶ logistinen sijainti – lentokenttä, satama, raskas liikenne
 - ▶ asiakkaat, henkilöstö ja muut sidosryhmät samalla alueella / kv. yhteydet
 - ▶ kehittyvä, kasvava alue
 - ▶ kustannustehokkaat tilat



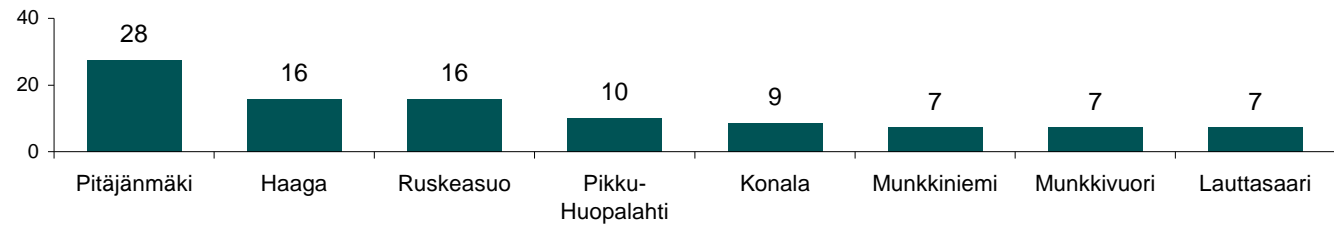


Suosituimmat alueet tarkemmalla tasolla....

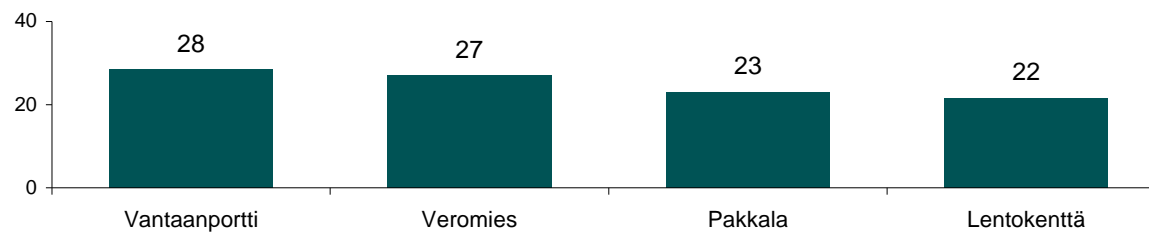
Pohjoinen kanta-Helsinki (% n=39)



Läntinen Helsinki (% n=31)



Aviapolis/Lentokenttä (% n=39)





Alueluokittelu

- ▶ **Helsingin ydinkeskusta**
- ▶ **Muu Helsingin niemi** (ydinkeskustan ulkopuoliset osat Kluuvista, Kampista ja Kaartinkaupungista + Katajanokka, Kruunuhaka, Ullanlinna, Punavuori, Eira)
- ▶ **Ruoholahti**
- ▶ **Läntinen Helsinki** (Pikku-Huopalahti, Munkkiniemi, Munkkivuori, Haaga, Ruskeasuo, Pitäjänmäki, Konala, Lauttasaari)
- ▶ **Pohjoinen kanta-Helsinki** (Pasila, Ilmala, Vallila, Sörnäinen, Arabia, Vanhakaupunki)
- ▶ **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, Kehä II)
- ▶ **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 2010

- ▶ *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?*

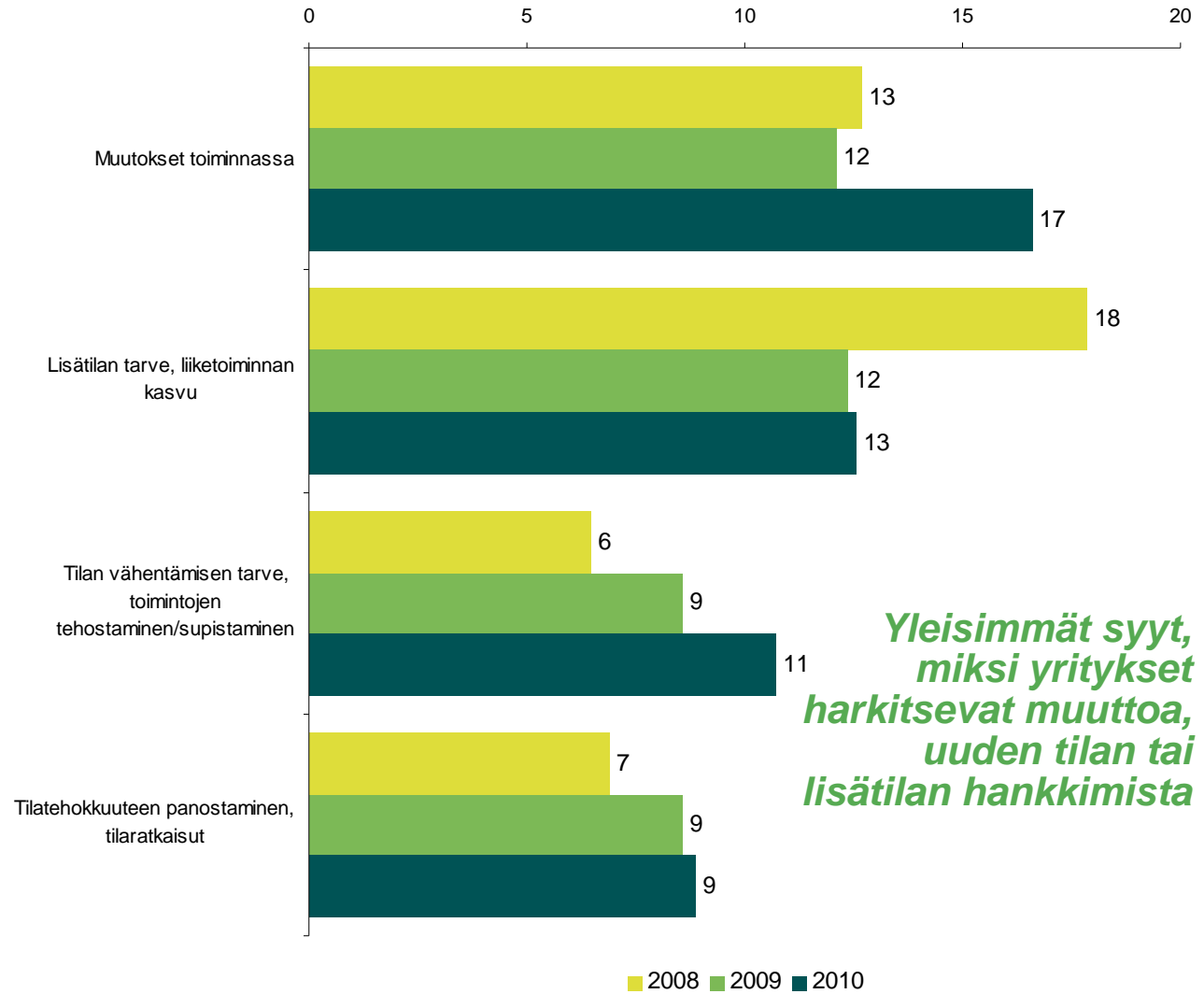
SKANSKA

KTI Kiinteistötieto Oy





Toiminnassa tapahtuvat muutokset, lisätilan tai vastaavasti tilojen vähentämisen tarve sekä tilatehokkuuteen panostaminen saavat yritykset harkitsemaan muuttoa



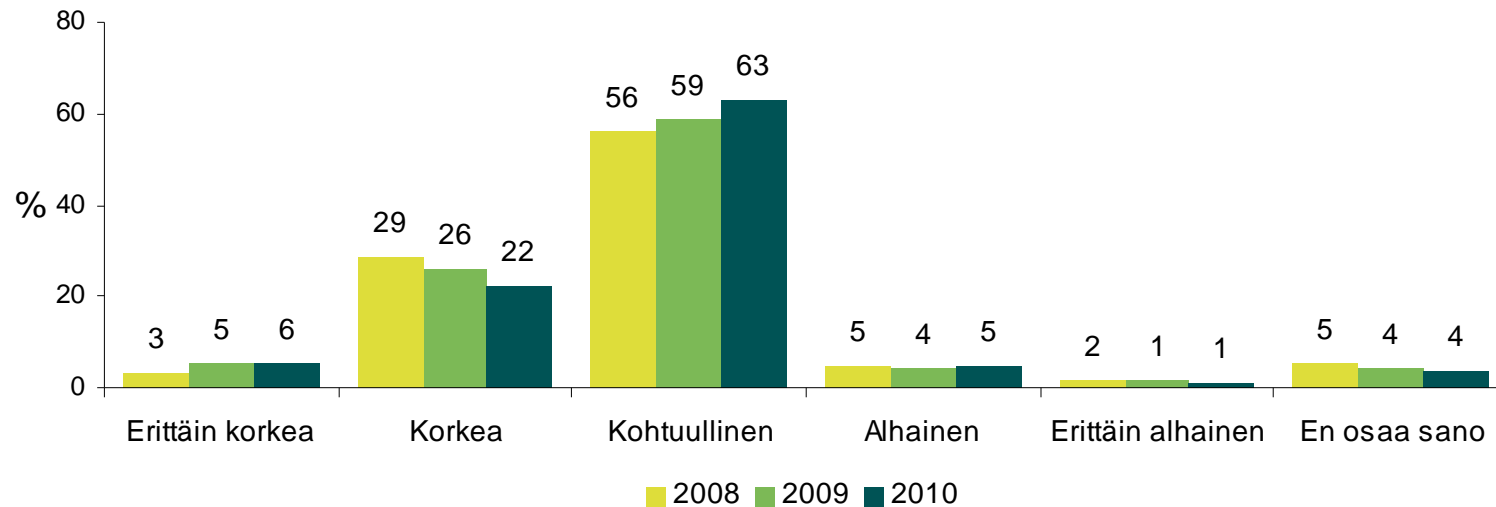
Yleisimmät syyt, miksi yritykset harkitsevat muuttoa, uuden tilan tai lisätilan hankkimista





Aikaisempaa suurempi osuus vastaajista pitää yrityksensä nykyisten toimitilakustannusten tasoa kohtuullisena (euroa/hlö)

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

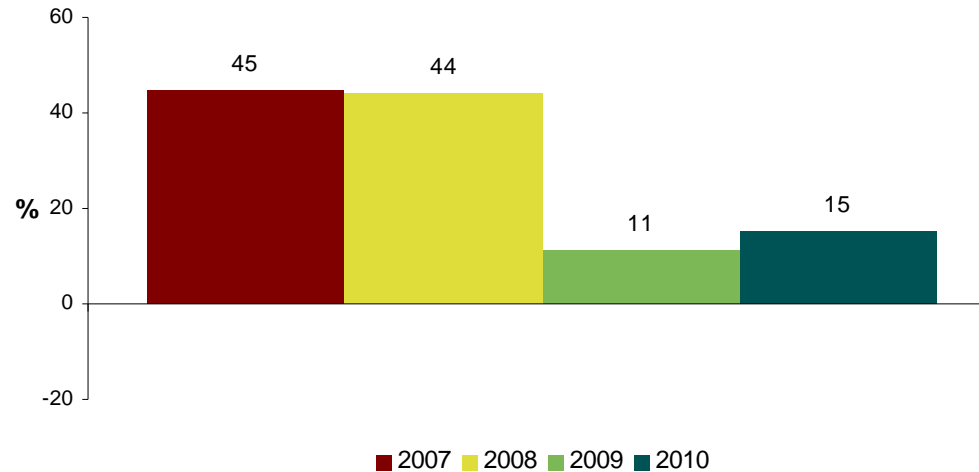




Tilankäytön tehostumisen myötä toimitilakustannusten nousun uskotaan pysyvän maltillisena (euroa/hlö)

+ nousee

Miten toimitilakustannukset tulevat kehittymään seuraavan 3
vuoden aikana, euroa/hlö? **SALDOLUVUT**



- vähenee

Toimitilakustannukset tulevat vähenemään seuraavan 3 vuoden aikana. Perusteluina -> Panostukset tilatehokkuuteen, siirtyminen edullisemmalle alueelle/kustannustehokkaampiin tiloihin, käyttöasteen nostaminen, henkilöstömäärän kasvaminen, etätyön lisääminen, neliömäärän pienentäminen.

SKANSKA





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

- ▶ *saavutettavuus, liikenne, riittävät parkkipaikat*
- ▶ *työntekijöiden työtehoa, tuloksellisuutta ja luovuutta tukevat tilaratkaisut*
- ▶ *tiloja tarvitaan monipuolisesti niin tiimityöhön kuin keskittymistä vaativiin – ryhmätyötilat, puhelinkopit, hiljaiset huoneet, vierailijapisteet*
- ▶ *tilankäytön tehokkuus – tilojen muunneltavuutta ja joustavuutta tukevat tilaratkaisut*
- ▶ *sisäilma- ja ääniolosuhteet, terveellisyys, turvallisuus, esteettömyys (liikkuminen, valaistus jne.)*
- ▶ *ekologiset ratkaisut; energiatehokkuus, energian talteenotto/hyötykäyttö, älykäs energiaa säästävä talotekniikka, kestävät ja monikäyttöiset ratkaisut, tilojen muuntojoustavuus, jätteiden lajittelu*
- ▶ *ei suuria toimistoryyppejä, vaan ihmisläheinen ympäristö – asuminen, työ, palvelut mukavuusalueen sisällä, tiivis kaava*
- ▶ *rakentamisen laatu, tarjonnan monipuolisuus, yksilöllisiä ratkaisuja*
- ▶ *muutosviestintä, työskentelytapojen muutos*
- ▶ *työn tekemisen joustavuus – etätyö lisääntyy*





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

- ▶ *maailman talous ja sen seurannaisvaikutukset Suomeen*
- ▶ *kilpailukyvyn säilyttäminen – pääkaupunkiseudun hintojen on pysyttävä kohtuullisina*
- ▶ *ympäristöarvojen ja –vaatimusten lisääntyminen - energiankäytön tehokkuus, tunnusluvut hiilijalan jäljestä, Green lease I. vihreät vuokrasopimukset, LEED- ja BREEAM -sertifioinnit*
- ▶ *pääkonttorien merkitys yrityskuvan vahvistajana esim. ympäristöarvojen kautta*
- ▶ *tiloilta vaaditaan entistä suurempaa tehokkuutta ja muunneltavuutta – tilan tarve vähenee*
- ▶ *mobiilistyön, etätyön yleistyminen, uusi teknologia*
- ▶ *monikäyttötilaratkaisujen yleistyminen puhtaasti avotilojen sijaan*
- ▶ *business parkit, yhteiset palvelut yrityksille*
- ▶ *tyhjiillään oleva toimitilakanta, ylikapasiteetti – epäkurantit tilat jää ilman käyttäjiä*
- ▶ *siirtyminen pois keskusta-alueilta*
- ▶ *toimistotilojen hintakehitys eri alueilla*
- ▶ *liikenteen toimivuus, infrahankkeet – pisararata, länsimetro*
- ▶ *työn, asumisen ja palvelujen yhteensovittaminen – kaupunkirakenteen muutokset, kaavoitus, yhteisöllisyys*

SKANSKA





Lisätietoja

Skanska Commercial Development Finland Oy

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

Skanska Oy

viestintäpäällikkö Merja Vuoripuro
puh. 040 587 2642, merja.vuoripuro@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

