



Millaisia työympäristöjä käyttäjät haluavat nyt ja tulevaisuudessa?

RAKLI:n laadullinen kysyntäennuste

Huhtikuu 2020

RAKLI
Tilaa elämälle

Kuva: Shutterstock

Asiakastarpeiden muutokset tietotyöympäristöissä - RAKLI toteutti pilotin työympäristöjen laadullisesta kysyntäennusteesta

RAKLI toteutti pilotin työympäristöjen laadullisesta kysyntäennusteesta, jolla selvitettiin käyttäjäorganisaatioiden ja omistajien näkemyksiä siitä, millaista tilaa käyttäjät tarvitsevat nyt ja tulevaisuudessa. Tavoitteena kysyntäennusteessa on tunnistaa työympäristöjen käyttäjätarpeiden muutoksia ja tuoda vertailutietoa organisaatioille työympäristöjen kehittämiseen ja muutostarpeiden tunnistamiseen.

Koppi-konttorit	Avokonttorit		Monitilaympäristöt		Coworking-tilat	Jaetut työympäristöt	Työympäristö palveluna		Muut ympäristöt	
Hierarkkinen	Tasapäästävä	Tehokas	Tehokas	Tiimilähtöinen	Yhteisö	Organisaatioiden yhteinen työympäristö	Tila palveluna organisaatiolle	Coworking-tila organisaation omistamaan tilaan		
Statuslähtöinen	Avoin	Vuorovai- kutteenen	Vuorovai- kutteenen	Yhteenkuu- luvuus	Tila palveluna (SaaS)					
Koppikonttorit	Korkeat sermit	Madalletut sermit, parempi luonnonvalo Nimeämättömät työpisteet	Laajempi valikoima tiloja ja alueita mm. keskittymiseen, vuorovaikutukseen	Laaja valikoima tehtäväperusteisia ympäristöjä liikkuville tiimeille	Yhteisölliset resurssit, palvelut	Jaetut resurssit	Maksu tiloista ja palveluista	Hallinnoitu ja palveltu ympäristö	Koti	
Nimetyt työpisteet	Nimetyt työpisteet				Nimetyt/nimeämättömät työpisteet	Vuorovai- kutus ja yhteistyö yli organisaatiorajojen		Rajoitettu riski, keskipitkä sopimusaika, ei pääomakuluja	Maksu tiloista ja palveluista	Loma-asunto
			Madalletut sermit, parempi luonnonvalo	Nimetyt/nimeämättömät työpisteet yksilöille ja tiimeille	Yksityiset huoneet		Rajoitetut mahdollisuudet räätälöintiin	Palvelut voivat sisältää työympäristösuunnittelun, yhteisömanagerin, FM-palvelut, ym.	Liikennevälineet	
			Nimeämättömät työpisteet						Hotellit Kahvilat	

Kuva: Työympäristöjen evoluutio

"Kiinteistöliiketoiminnassa tarvitaan eteenpäin katsovaa tietoa muuttuviin asiakastarpeisiin vastaukseksi. Viimevuotisessa strategiatyössä RAKLIN jäsenet korostivat käyttäjien muuttuvien tarpeiden tunnistamista ennakoitavien ja datan avulla. Näitä lähdettiin pilotoimaan tietotyön ja työympäristöjen näkökulmasta", kertoo **Mikko Östring** RAKLISTA.

Pilotti toteutettiin rajatulle joukolle käyttäjäorganisaatioita ja kiinteistönomistajia kohdistetuilla kyselyillä, joihin tuli yhteensä 40 vastausta. Käyttäjäorganisaatioista lähes 60 prosenttia oli toteuttanut merkittävän työympäristömuutoksen puolen vuoden sisällä ja yli 34 prosenttia suunnitteli muutoksen toteuttamista.

Jatkossa kyselyjen kohderyhmiä tullaan laajentamaan ja sisältöjä kehittämään. Erityisesti organisaatiokulttuuristen tekijöiden merkityksen ymmärtäminen ja työympäristöjohtamisen evoluutiovaihteluiden tunnistaminen on tärkeää, jotta voidaan lisätä organisaatioiden suorituskykyä ja työntekijöiden hyvinvointia.

Lisäksi jatkossa laadullisia kysyntäennusteita on tavoitteena laajentaa myös muihin tilatyyppeihin.



Mikko Östring,
Johtaja, toimitilat

Kiinteistösijoittajalle ennakoitavuus on tärkeää ja käytettävissä oleva monipuolinen tieto mahdollistaa laadukkaan päätöksenteon. Työkulttuuri ja sitä kautta työn tekeminen ovat jatkuvassa muutoksessa, jolla on merkittävä vaikutus myös työympäristöjen kehittymiselle. Kiinteistönomistajan tulee tiedostaa tilojen käyttäjien tarpeet mahdollistaen toivottu asiakaskokemus ja käyttäjäorganisaatioiden on kyettävä luomaan työntekijöilleen olosuhteet, jossa työn tekeminen on tuottavaa ja inspiroivaa. Kysyntäennusteen selvittäminen auttaa ymmärtämään eri osapuolien odotuksia onnistuneeseen työympäristöön vaikuttavista tekijöistä sekä mahdollistaa monipuolista ja antoisaa kommunikointia kiinteistönomistajan ja käyttäjäorganisaation välillä suunniteltaessa tulevia työympäristöjä.

Tomi Pekonen
Toimitilajohtaja, Varma

"Pilotin toteuttaminen RAKLIN ja muiden jäsenten kanssa oli todella mielenkiintoista ja osuu ajallisesti hetkeen, jossa käyttäjäyritykset ovat selkeästi omaksumassa työympäristöä yhdeksi liiketoiminnan strategiseksi elementiksi. Tulokset tukevat käsitystämme tämän hetken kysynnän suunnasta; sijainnin ja joustavuuden ohella tiloilta vaaditaan ominaisuuksia, jotka auttavat yrityksiä sitouttamaan työvoimaa ja pärjäämään kilpailussa parhaista osaajista. Näiden ominaisuuksien tunnistaminen nyt ja tulevaisuudessa on kriittistä kun kehitämme alaa RAKLIN ja sen jäsenten kanssa tavoitteenamme luoda parhaita ratkaisuja käyttäjäasiakkaille."

Rasmus Vuorinen
Director, Leasing, JLL

Hyvinvointi ja käyttäjäkokemus korostuvat työympäristöissä

Tällä hetkellä käyttäjäorganisaatioiden liiketoiminnan kannalta työympäristöjen tärkeimpiä tekijöitä ovat hyvinvointi ja suorituskky, käyttäjäkokemus, sijainti, osaajien rekrytointi ja sitouttaminen sekä vastuullisuus. Seuraavan kahden vuoden aikana vastaajat näkivät erityisesti käyttäjäkokemuksen ja osaajien rekrytoinnin ja sitouttamisen merkityksen lisääntyvän.

Työympäristöjen merkitys liiketoiminnalle

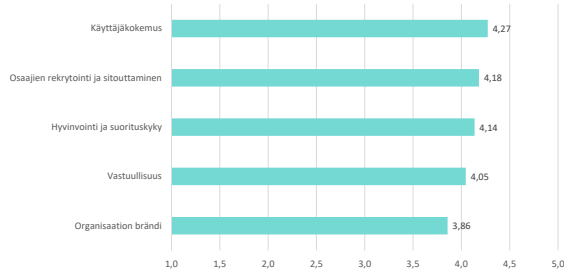
Työympäristön merkitys liiketoiminnalle

Arvioi seuraavien tekijöiden tärkeyttä liiketoimintanne kannalta tällä hetkellä



Työympäristön merkitys liiketoiminnalle (TOP 5)

Arvioi, miten seuraavien tekijöiden merkitys liiketoimintanne kannalta muuttuu seuraavan kahden vuoden aikana?



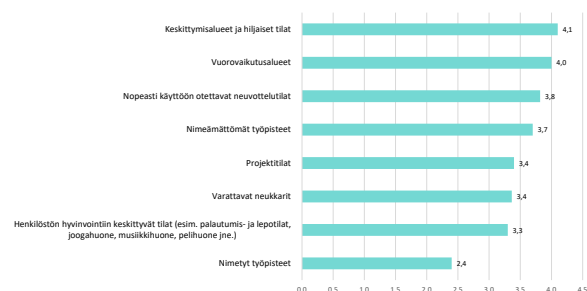
Monitilaympäristön eri toimintojen tarve lisääntyy

Tilatarpeiden muutos näkyy myös työympäristöissä, sillä kiinteistönomistajien mukaan tarve keskittymisalueille, hiljaiset tiloille, vuorovaikutusalueille, nopeasti käyttöön otettaville neuvottelutiloille sekä nimeämättömille työpisteille on lisääntynyt. Samoin tilanne on projektitilojen, varattavien neuvottelutilojen ja henkilöstön hyvinvointiin keskittyneiden tilojen osalta.

Tilojen käyttö

Muutokset tilatyypin tarpeessa työympäristöjen sisällä viimeisen puolen vuoden aikana?

(1 = Vähentynyt merkittävästi – 5 = Lisääntynyt merkittävästi)



Kuva: Sponda Oy



Valtaosa suurista ja keskisuurista organisaatiosta seurasi tilojen käyttöä

Kyselyyn vastanneista suurista ja keskisuurista käyttäjäorganisaatioista 65,2 prosenttia mittasi tilojensa käyttöastetta. Mittaustavat vaihtelivat sensoriteknologiaa hyödyntävistä ratkaisuista perinteisempiin havainnointimenetelmiin, kuten kävelymittauksiin satunnaisilla otoksilla.

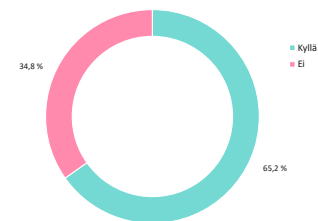
Käyttäjäorganisaatioista yli 83 prosenttia mahdollisti työntekijöilleen toimiston lisäksi muitakin työpisteitä. Vaihtoehtoina toimistolle käytettiin muun muassa kotia, yrityksen muita toimipisteitä ja coworking-tiloja.

"Työvälineet mahdollistavat tekemään töitä paikasta riippumatta."

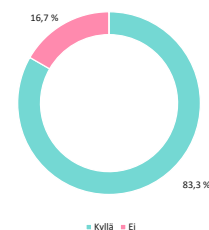
Valtaosalla suurista organisaatioista työpisteiden ylibuukkaus oli käytössä. Keskimäärin työpisteiden mitoitus suurilla ja keskisuurilla organisaatioilla on 0,73 työpistettä työntekijää kohden. Monipaikkaisen työn myötä tilankäyttö tehostuu. Työympäristöjen kehittäminen kasvattaa näin merkittävästi nykyisen toimitilakannan palvelukykyä.

Tilojen käyttöaste

Mittaatteko käyttöastetta?

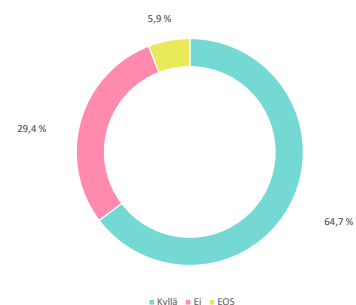


Mahdollistaako yritys toimiston lisäksi muita paikkoja, joissa työtä voi tehdä? (esim. coworking, kotona)



Tilojen käyttö | Suuret organisaatiot

Työpisteitä suhteessa ja henkilöstömäärään? / mitoitus
Onko työpisteiden ylibuukkaus käytössä?



Kuva: Sponda Oyj



Sijainnin valinnassa korostuu laaja saavutettavuus

Käyttäjörganisaatioiden näkökulmasta kiinnostavimmat sijainnit nyt ja seuraavan 5 vuoden aikana olivat Pasila-Ilmala, ydinkeskusta, muu keskusta, Ruoholahti ja Keilaniemi.

Sijainnin valinnassa käyttäjörganisaatioiden vastauksissa tärkeimpinä korostuivat saavutettavuus julkisella liikenteellä jokaisesta ilmansuunnasta, hyvät kulkuyhteydet niin julkisilla kuin omalla autolla sekä alueen kokonaispalvelujen kattavuus.

Käyttäjien näkemykset vastasivat omistajien näkemyksiä, joissa ydinkeskusta, Pasila-Ilmala ja Keilaniemi korostuivat enemmän ja Sörnäinen-Kalasatama, Leppävaara sekä Aviapolis nähtiin käyttäjäkysynnän kannalta houkuttelevimpina alueina.

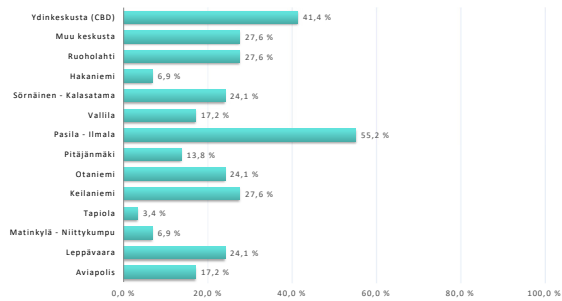
Suurille käyttäjäryityksille sijainnin valinnassa korostui saavutettavuus niin julkisella liikenteellä (jokaisesta ilmansuunnasta) kuin omalla autolla. Muita keskeisiä sijaintiin vaikuttavia tekijöitä olivat arjen helppous, alueen kokonaispalvelut, ihmisvirrat, muut houkuttelevat yritykset ja tiiviit asumiskeskittymät sekä neliö hinnat.

”Vaikka julkisista yhteyksistä puhutaan koko ajan, eivät parkkipaikkatarpeet ole poistuneet tai poistumassa. Ihmiset kускаavat jatkossakin lapsiaan autolla päiväko-tiin ja pyrkivät sitten samalla reissulla töihin; tavalla tai toisella. Saavutettavuuden monipuolisuus olennaista!”

Sijainti

Sijainti

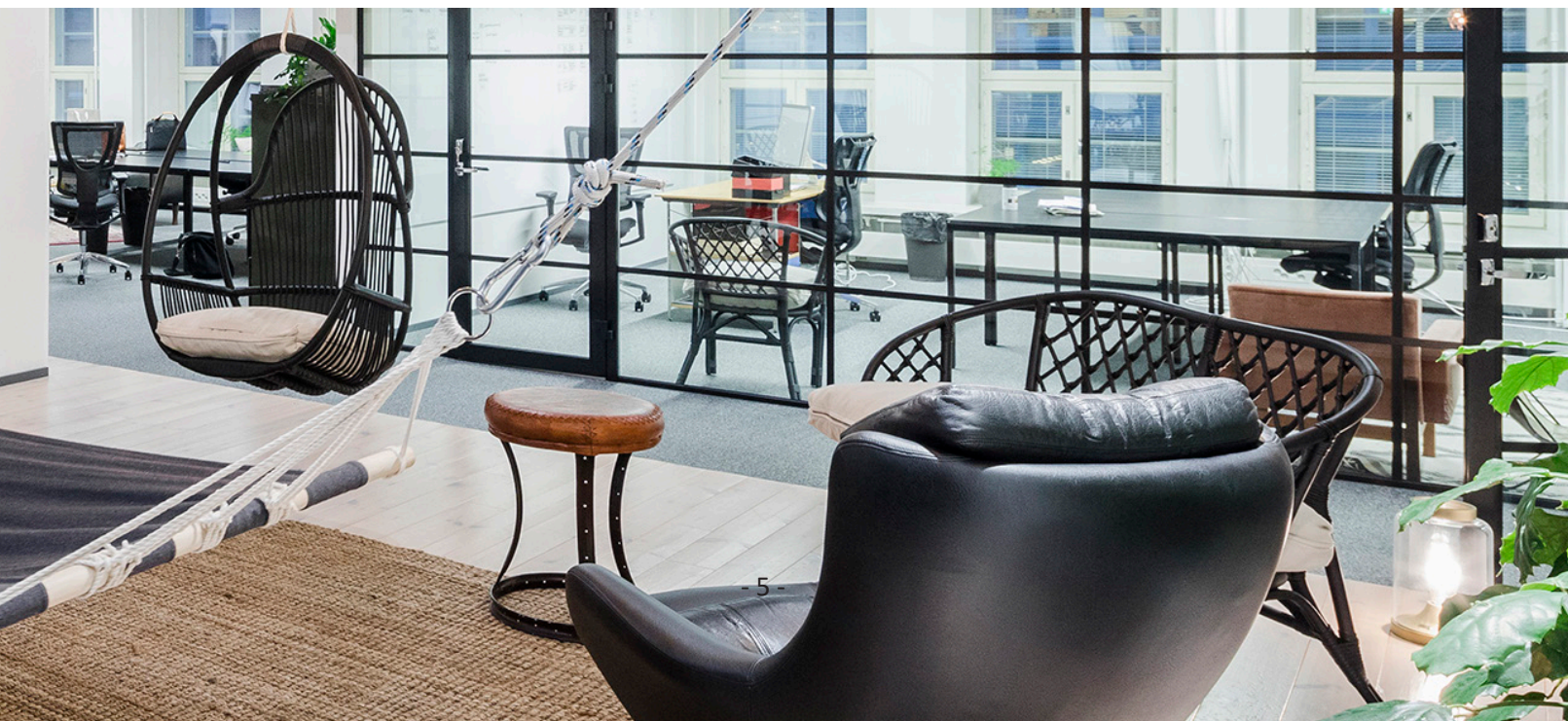
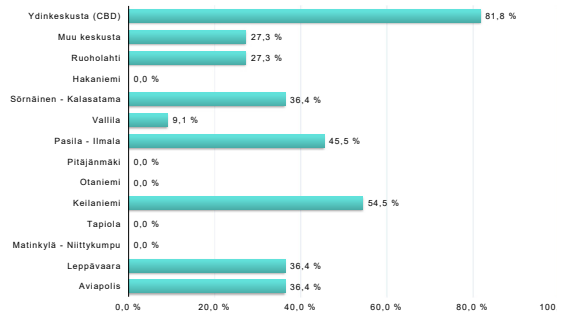
Mitkä alueet kiinnostavat ja vetävät puoleensa nyt ja seuraavan 5 vuoden aikana? Valitse seuraavista enintään 5 houkuttelevinta osamarkkina-alueutta.



Omistajat

Mihin pääkaupunkiseudun osamarkkina-alueisiin kohdistuu tällä hetkellä suurin käyttäjäkysyntä?

Valitse seuraavista enintään 5 houkuttelevinta osamarkkina-alueutta.



Palvelut

”Liiketoiminta muuttuu niin nopeasti, että 5 vuoden sopimuksen aikana jonkinlaisia muutostarpeita tulee varmasti. Tällöin valmis maksamaan lisätystä joustosta”.

Joustavat sopimusmallit

”Joustavuus luo turvaa liiketoiminnan jatkuvuudelle muutosten keskellä”.

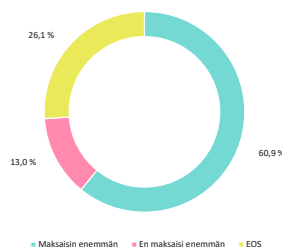
Lisää palveluita työympäristöihin

Palveluiden merkitys kasvaa työympäristöissä. Käyttäjäorganisaatioiden vastaajista yli 60 prosenttia toivoi enemmän palveluita työympäristöönsä. Vastauksissa korostuivat muun muassa arkea helpottavat palvelut, kuten pesula, kauppa-kassi ja henkilökunnan työhyvinvointia edistävät palvelut. Myös kiinteistön lähituntumassa oleva palvelurakenne korostui. Palveluistuminen on tärkeä muutostrendi kiinteistöliiketoiminnassa ja työympäristöjen osalta on kiinnostava seurata työympäristö palveluna (WaaS) -palvelukonseptin kehittymistä tulevaisuudessa.

Joustavien sopimusmallien merkitys kasvaa ja Coworking-markkina kehittyy

Liiketoiminnan syklisyys ja ennakoimattomuus ovat kasvava trendi ja yritysten tilatarpeet saattavat muuttua hyvinkin nopealla syklillä. Käyttäjäyritykset eivät halua sitoutua asioihin, joiden tulevaisuutta eivät vielä näe kovin hyvin. Yli 60 prosenttia suurista ja keskisuurista käyttäjäorganisaatioista pitikin tärkeänä joustavia sopimusmalleja ja olisivat valmiita maksamaan näistä enemmän.

Kuinka tärkeänä pidät joustavia sopimusmalleja?

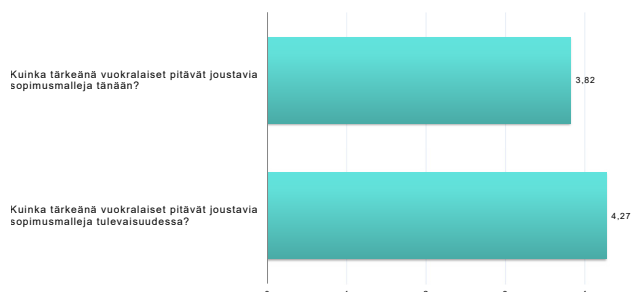


Myös omistajat näkivät joustavien sopimusmallien tärkeyden kasvavan tulevaisuudessa. Tällä hetkellä vuokralaisten nähtiin olevan vaihtelevasti valmiita maksamaan lisää joustomahdollisuuksista.

Vuokralaiset

Kuinka tärkeänä vuokralaiset pitävät joustavia sopimusmalleja?

(1 Ei tärkeä – 5 Erittäin tärkeä)



Aukeaman kuvat: Sponda Oyj



Joustava tilamarkkina on tuonut kiinteistönomistajien mukaan yhden vaihtoehdon lisää, jolla pystytään vastaamaan myös pienten tilojen kysyntään. Joustavuus on myös etu vuokranantajalle ja mahdollisuus erottua kilpailijoista, jotka eivät halua tarjota joustavuutta.

Valtaosa kiinteistönomistajista näki, että joustavien tila- ja palvelukonseptien (coworking, toimitohotellit jne.) tarjoaminen tapahtuu ensisijaisesti palveluntuottajien kanssa, jotka toimivat vuokralaisina ja yhteistyökumppaneina kiinteistöissä. Yhteistyötä omistajan ja operaattorin välillä tarvitaan, esim. kohteen kehittämisessä.

Hyötyinä nähtiin, että operaattorit ovat avanneet mahdollisuuden yhteistyölle, joissa saadaan uutta osaamista, verkostoja ja uusia palveluita. Coworking-toimijat voivat tarjota joustoa myös olemassa oleville vuokralaisille esim. projektityöhön tai neuvottelutiloihin ja mahdollistaa start up -käyttäjien ”rantautumisen” kohteisiin.

Vaikutuksina toimintaympäristöön omistajat näkivät, että joustava tilamarkkina on tuonut tilankäytölle lisävaihtoehdon, joka ratkaisee myös osaltaan pienten tilojen tarjonnan puutetta. Kiinteistönomistajien kannalta keskeisiä näkökulmia nyt ja tulevaisuudessa ovat, kuka omistaa asiakkuuden ja kuka kehittää asiakaskokemusta.

”Tällä hetkellä tuntuu, ettei nykyisissä toimijoiden tarjoamissa konsepteissa ole juurikaan eroa, eli sijainti tuntuu ratkaisevan tässäkin kategoriassa.”

”Tarjonta lisääntyy tällä hetkellä nopeasti, jolloin on seurattava, kuinka paljon eri toimijoita ja coworkingia markkinaan mahtuu.”





RAKLI ry

Annankatu 24, 2. krs., 00100 Helsinki

www.rakli.fi

Kuva: Shutterstock