



Koronakriisin vaikutukset kiinteistömarkkinoihin

Toimistotilojen tarve ja käyttö koronan jälkeisessä maailmassa



SENAATTI

ESIPUHE

Koronapandemian vaikutukset alkoivat Suomessa toden teolla kevättalvella 2020. KTI selvitti koronakriisin vaikutuksia toimialaamme Senaatin toimeksiannosta ensimmäisen kerran Senaatin Tori 2020 -tapahtumaamme varten. Tuolloin koko tilanne uusine elämistä ja työntekoa rajoittavine määräyksineen oli kaikille uutta. Toimialamme tulevaisuuden näkymät olivat hyvin avoinna ja täynnä kysymyksiä, joihin kelläkään ei oikein ollut vastauksia. Vuoden 2020 raportilla ja tapahtumassa asiantuntijat esittivät erilaisia spekulatioita ja skenaarioita tulevaisuuden mahdollisista muutoksista ja vaikutuksista toimialaamme.

Senaatin Tori 2021 -tapahtuman teema käsittelee erityisesti toimistotyypin työn nopeasti muuttuneita ja edelleen muuttuvia tilatarpeita. KTI on Senaatin toimeksiannosta tuottanut tämän päivitetyn raportin painottuen tämän teeman mukaisiin näkökulmiin. Jokohan nyt, puolitoista vuotta koronan Suomeen saapumisen jälkeen, toimialamme asiantuntijat osaisivat antaa oikeita vastauksia koronakriisin koko Suomen kiinteistömarkkinoita koskettaviin kysymyksiin ja tulevaisuuden näkymiin?

Senaatin tehtävänä on hoitaa hallussaan olevaa valtion kiinteistöomaisuutta vastuullisesti ja tehokkaasti valtion toimitila- ja kiinteistöstrategioita toteuttaen. Valtion kiinteistöstrategian mukaisesti Senaatti myy valtion käytöstä tarpeettomaksi jääneen kiinteistöomaisuuden avoimesti ja syrjimättömästi kiinteistömarkkinoille. Senaatin kiinteistömyyntiliiketoiminta ulottuu koko Suomen valtakunnan alueelle ja teemme avoimesti yhteistyötä sekä kauppaa laajasti kiinteistömarkkinoiden toimijoiden kanssa. Salkussamme on noin 500 kiinteistömyyntiprojektia valtakunnallisesti. Myyntiä olemme tehneet viime vuosina keskimäärin noin 120 Meur ja kauppvoja yli 100 kpl vuodessa. Samaan aikaan olemme myyntien kautta pystyneet vähentämään valtion kiinteistöjen ylläpitokustannuksia 2-3 Meur joka vuosi.

Senaatin kiinteistökehitys- ja kiinteistömyyntiprojektit ovat toistaiseksi jatkuneet koko rintamalla. Vuoden 2020 toteutuneet myynnit jäivät noin 25 % ennusteistamme ja tavoitteistamme. Koronakriisin vaikutukset liiketoimintaamme näkyvät erityisesti suurissa monen käyttötarkoituksen kiinteistökehitysprojekteissamme.

Halusimme julkisena toimijana päivittää asiantuntijoiden näkemyksiä aiheesta, joka koskettaa koko toimialaamme. Selvityksen tulokset ovat puolestamme edelleen avoimesti kaikkien käytävissä ja toivomme, että julkinen keskustelu Suomen kiinteistömarkkinoiden tulevaisuudesta saadaan pidettyä hyvässä vauhdissa, ja että tätä kannattelisivat kaikki toimialamme toimijat, niin julkiset kuin yksityisetkin tahot.

Pidetään pää pystyssä, sillä muutos tuo mukanaan uhkien lisäksi aina myös uusia mahdollisuuksia!

Espoossa 20.08.2021

Mauri Sahi

Senaatti-kiinteistöt

Senaatin Asema-alueet Oy

Koronakriisi ravistelee tilankäyttöä sekä kiinteistöjen omistamista ja operointia

Alkuvuodesta 2020 puhjenneella koronakriisillä on laaja-alaisia vaikutuksia koko kansantalouteen ja yhteiskuntaan. Vaikutukset näkyvät myös kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden kaikilla osa-alueilla – tilankäytössä, kiinteistösijoittamisessa sekä rakentamisessa – ja ulottuvat toimialan kaikkiin toimijoihin. Koronakriisin vaikutusten arviointia on koko pandemian ajan leimannut suuri epävarmuus, koska sekä itse pandemian että ennen kaikkea sen laaja-alaisen yhteiskunnallisten seurausten kesto ja syvyys ovat toistaiseksi hämärän peitossa.

Kriisin keskeisimmät vaikutukset toimialaan tulevat näkymään ajan myötä tilojen käytön kautta: muutokset asumisen, työnteon, kuluttamisen ja vapaa-ajan vieton tavoissa ja preferensseissä vaikuttavat tilojen määrälliseen tarpeeseen, laatu- ja sijaintivaatimuksiin sekä omistamisen, hallinnoinnin ja vuokraamisen toimintatapoihin. Vaikka kriisiä on tätä kirjoitettaessa eletty jo puolitoista vuotta, on pysyvien muutosten laajuuden ja syvyyden ennakointi edelleen haasteellista, koska alan dynamiikasta johtuen vaikutukset näkyvät suurelta osin vasta viiveellä ja koska kriisin jälkeisiä toiminta- ja tilankäyttötapojaakin tultaneen hakemaan kokeilujen ja joustavien korjausliikkeiden kautta.

Tämä raportti pureutuu koronakriisin vaikutuksiin suomalaiseen kiinteistö- ja rakennusalaan, ennen kaikkea toimistotilojen tarpeen, käyttötapojen, kehittämisen, omistamisen ja operoinnin kehityksen näkökulmasta. Selvitys pohjautuu alaa laajasti edustavien asiantuntijoiden haastatteluihin, KTI:n ja muiden lähteiden markkinatilastoihin sekä aiheesta julkaistuihin raportteihin ja selvityksiin. Selvityksen on Senaatti-kiinteistöjen toimeksiannosta toteuttanut KTI Kiinteistötieto Oy. KTI kiittää Senaattia selvityksen mahdollistamisesta sekä kaikkia haastateltuja asiantuntijoita arvokkaista näkemyksistään. Lista haastatelluista asiantuntijoista löytyy raportin lopusta.



Kiinteistöt kiinnostavat sijoitusmarkkinoilla ja markkinoiden rakenne muuttuu

Koronapandemia on vaikuttanut kiinteistömarkkinoihin monin tavoin keväästä 2020 alkaen. Kriisin välittömiin vaikutuksiin on reagoitu tilanteen vaatimalla tavalla niin sijoitus- kuin vuokra-markkinoillakin. Yleisellä tasolla kiinteistösijoitusmarkkinoiden kehitys on jatkunut vahvana, kun taas vuokramarkkinoilla kriisin pidemmän tähtäimen vaikutukset selviävät vasta ajan myötä eri kiinteistösektorien ja alueiden tilatarpeen kehityksen vakiintumisen myötä.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kasvu on jatkunut pandemiasta huolimatta vahvana, kun matalat korot ja markkinoiden korkea likviditeetti ovat ohjanneet lisää pääomia kiinteistömarkkinoille. KTI:n laskelmien mukaan Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden koko nousi lähes 83 miljardiin euroon vuoden 2020 lopussa, eli yli seitsemän prosenttia edellisestä vuodesta korkeammaksi. Sijoitusmarkkinoiden kasvua ajoi ennen kaikkea vilkas rakentaminen, kun etenkin vuokra-asuntokiinteistöjen uudistuotanto jatkui vahvana.

Sijoittajakiinnostus kuitenkin ohjautuu osin uudella tavalla, kun koronapandemia on muuttanut eri kiinteistösektorien tilatarpeiden tulevaisuudennäkymiä. Vuokra-asuntosijoittamisen suosion kasvu jatkuu vahvana niin Suomessa kuin muuallakin maailmassa, ja asuntokiinteistöt ovat vahvistaneet asemaansa Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurimpana sektorina. Asuntojen ohella julkisten palvelujen tuottamiseen tarvittu, vakaiden vuokratuottojen yhteiskuntakiinteistöt sekä verkkokaupan kasvun vahvistamat logistiikkakiinteistöt ovat kiinnostaneet sijoittajia pandemiankin aikana.

Kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntivolyymit lähtivät kevään ja kesän 2020 shokin jälkeen elpymään vuoden loppua kohden. Korona on vahvistanut paikallisten toimijoiden kilpailukykyä kiinteistömarkkinoilla, kun matkustus- ja muut rajoitukset ovat vaikeuttaneet ulkomaisten toimijoiden operaatioita.

Vuoden 2020 kiinteistökauppavolyymi nousi Suomessa 5,6 miljardiin euroon, josta tosin puolet syntyi ennen koronakriisin puhkeamista vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Ulkomaisten sijoittajien osuus koko vuoden kauppavolyymistä oli 52 prosenttia. Suomen ulkopuolelta tulleista sijoituksista lähes puolet oli peräisin muista Pohjoismaista, lähinnä Ruotsista – sijoittajilta, joilla on usein paikalliset organisaatiot Suomessa, ja jotka siksi rinnastuvat paikallisiin toimijoihin. Vuoden 2021 ensimmäisen puoliskon kaupankäyntivolyymi asettui 2,5 miljardia euroon, ja tästä ulkomaisten sijoittajien osuus oli noin 40 prosenttia. Heinäkuun poikkeuksellisen vilkas kaupankäynti nosti volyymin lähelle neljää miljardia euroa, jälleen etenkin ruotsalaislähtöisten sijoittajien aktiivisuuden myötä.

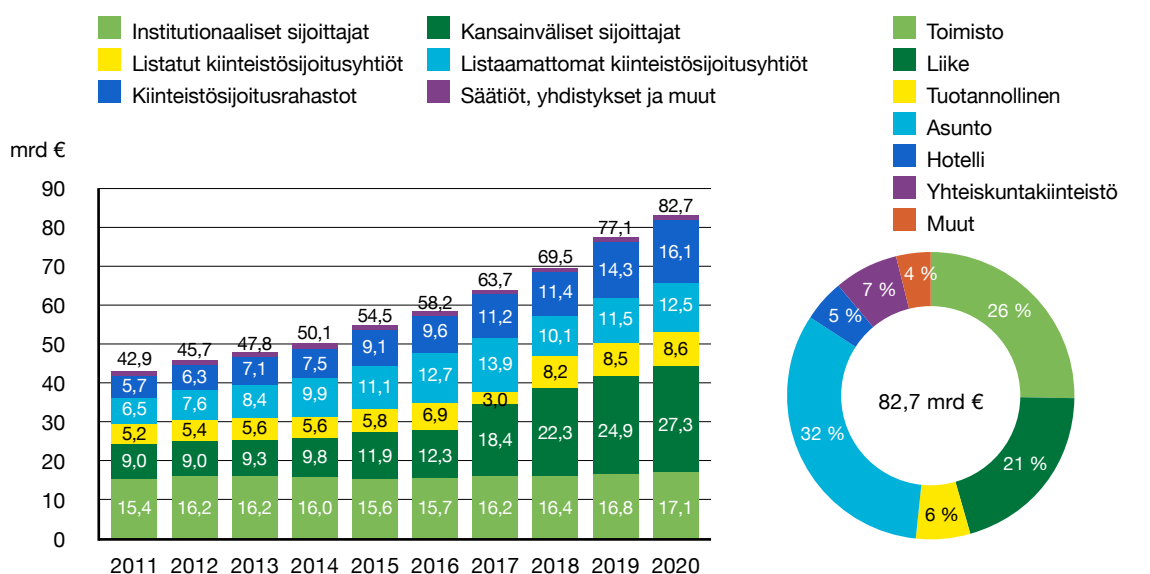
Kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset palautuivat koronan aiheuttaman alkushokin pienen hypähdysksen jälkeen loppuvuodesta 2020 takaisin kriisiä edeltävälle tasolle, osin jopa sen alapuolelle. Sijoitusmarkkinoita leimaa kuitenkin kasvava eriytyminen, mistä johtuen erot eri sektoreiden, alueiden ja kohteiden välillä ovat kasvaneet. Kun tilakysynnän tulevaisuus on useissa kohteissa sumun peitossa, korostaa se etenkin kaikkein riskittömimmiksi koettujen kohteiden houkuttelevuutta ja toisaalta kasvattaa epävarmempien kohteiden riskipreemioita.

Toimistot ylläpitävät asemaansa markkinoiden suurimpana toimintasektorina

Toimistokiinteistöjen tulevaisuuteen on pandemian alusta saakka kohdistunut paljon keskustelua ja suurta epävarmuutta. Toimistot ovat kuitenkin koronapandemian kestäessäkin ylläpitäneet vahvaa asemaansa kiinteistösijoitusmarkkinoilla. KTI:n arvion mukaan ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistuksessa oli toimistokiinteistöjä noin 21,5 miljardin euron arvosta vuoden 2020 lopussa. Toimistot ovat asuntojen jälkeen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden toiseksi suurin kiinteistösektori. Maantieteellisesti toimistomarkkinat keskittyvät vahvasti pääkaupunkiseudulle, jolla sijaitsee arvolla mitattuna lähes kaksi kolmasosaa Suomen toimistorakennuskannasta.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden toimija- ja sektorirakenne 2020

Suorat sijoitukset Suomessa 2011–2020, mrd €



Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset, KTI:n arviot)

Toimistokiinteistöihin sijoittavat monenlaiset toimijat: niin monille sektoreille sijoittavat instituutit kuin erikoistuneet kiinteistösijoitusyhtiöt ja -rahastotkin. Toimistokiinteistöt kiinnostavat sekä kotimaisia että ulkomaisia sijoittajia. Toimistokiinteistöjä kehittävät niin sijoittajat, erikoistuneet toimistokehittäjät kuin rakennusliikkeetkin.

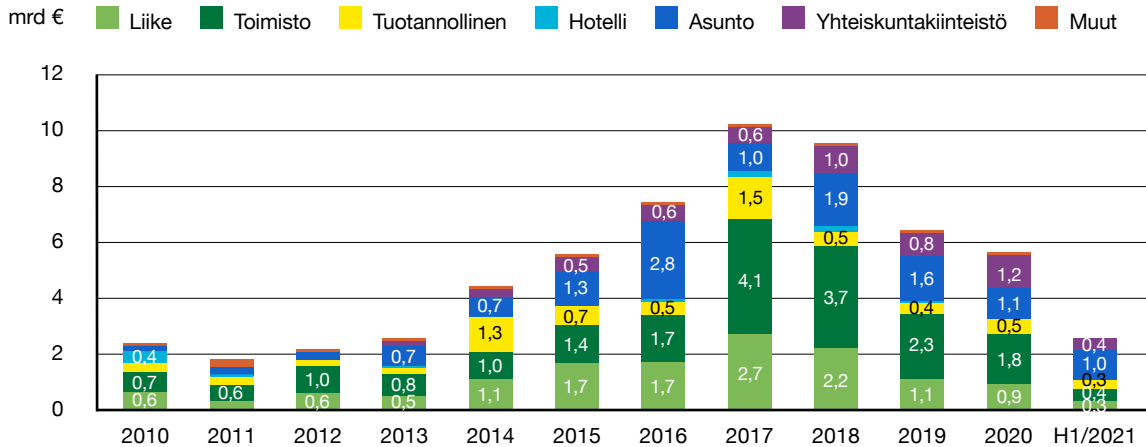
Toimistokiinteistöt eivät kuitenkaan ole yksi yhtenäinen kiinteistösektori, vaan se koostuu useista erilaisista alakategorioista. Sijoituskohteena yhden pääkäyttäjän toimistokohde, niin kutsuttu pääkonttorikiinteistö, on hyvin erilainen kuin monen käyttäjän keskustatoimisto tai laajan palvelutarjonnan toimistokampus.



Matalat korot ja suuret sijoituspääomamäärät ylläpitävät kiinteistöjen houkuttelevuutta sijoitusmarkkinoilla. Monien instituutiosijoittajien kiinteistöallokaatioissa on edelleen kasvun varaa.”

Christian Hohenthal, Sponda

Kiinteistökauppojen volyymi sektoreittain



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Erilaisten toimistokategorioiden erot eivät kuitenkaan ole mustavalkoisia, vaan yhdessäkin kohteessa voi olla monentyyppisiä sijoitusominaisuuksia tai toimiston luonne ja riskitaso voivat kehittyä ajan myötä. Omistajan näkökulmasta myös korkean managerattavuuden coworking-kohde voi olla vähäriskinen pitkän kassavirran kohde, jos tilat on vuokrattu pitkällä sopimuksella operaattorille, joka kantaa operatiivisen riskin. Oma, kasvava toimistokategoriansa on myös vanhempi, perinteinen, korkean vajaakäytön alueilla sijaitseva toimistotilakanta, jossa omistajan huomio painottuu kohteen uudelleenkehittämiseen tai matalan vuokratason käytön edistämiseen.

Instituutiosijoittajilla – esimerkiksi eläkeyhtiöillä – on useimmiten kiinteistösalkussaan monentyyppisiä toimistokohteita. Toimistokiinteistöihin erikoistuneet kiinteistösijoitusyhtiöt ja -rahastot puolestaan keskittyvät usein johonkin alakategoriaan, tyypillisimmin aktiivisempaa managementia vaativiin kohteisiin.

Erilaiset toimistokohteet sijoitusmarkkinoilla



Keskeinen kysymys on, millaista tilaa tarvitaan? Uutta toimistoa tullaan tekemään, mutta sen kysyntä on pois vanhemmasta kannasta.”

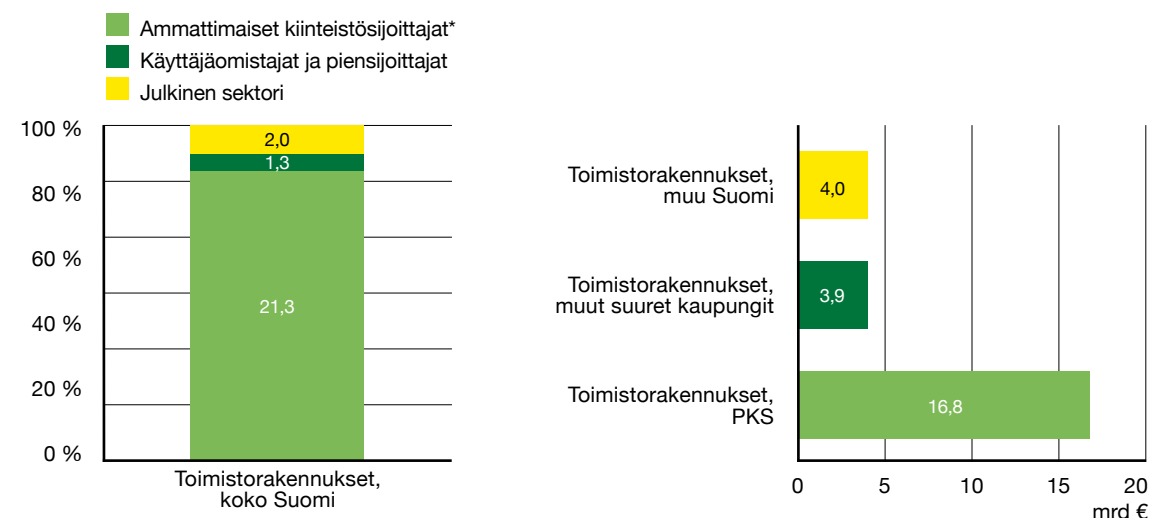
Toni Pekonen, Varma



On muistettava, että markkinoilla on sijoittajia eri strategioilla – se, mikä sopii toiseen strategiaan ei välttämättä sovi toisen.”

Tuomas Sahi, Antilooppi

Toimistokiinteistöjen arvo Suomessa, mrd €



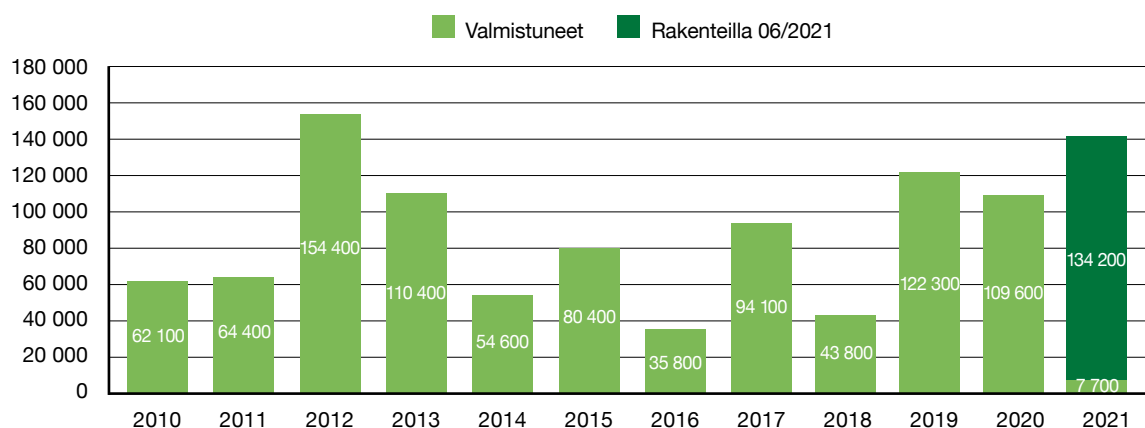
* Ryhmä pitää sisällään suuret kiinteistösijoittajat, jotka hallinnoivat vähintään kymmenien miljoonien eurojen arvoista kiinteistöportfoliota.

Lähde: KTI

Toimistokiinteistöt on perinteisesti suurin ja suosituin toimitilakiinteistösektori, ja siksi se on monessa mielessä myös kiinteistömarkkinoiden kilpailluin osa-alue. Siksi toimijoiden oman fokuksen ja strategian merkitys korostuu toimistosijoittamisessa, etenkin koronapandemian kaltaisessa murrostilanteessa.

Uusien toimistojen kehittäminen on ollut pääkaupunkiseudulla viime vuosina vilkasta, vaikka vajaakäyttö on pysytellyt varsin korkeana jo yli vuosikymmenen. Koronapandemiallaan ei ole toistaiseksi ollut merkittäviä vaikutuksia toimistojen uudistuotantoon, vaan suuri osa kehitteillä olleista hankkeista on aloitettu suunnitellusti. Vaikka uudelle toimistotilalle ei määrällisesti sinänsä ole kokonaisuuden kannalta tarvetta, ajaa arvoketjun useiden toimijoiden etu uusien tilojen tuottamista: kiinteistökehittäjille uudistuotanto on kannattavaa liiketoimintaa; kaupunki saa rakentamisen myötä uusia työpaikkoja; uudet modernit kohteet kiinnostavat sijoittajia ja käyttäjät hakeutuvat laadukkaisiin tiloihin.

Toimistojen uudisrakentaminen pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy



Toimistot ovat vaikea ja kilpailtu kiinteistösektori, mutta koska on niin iso, halutaan myös sieltä etsiä mahdollisuuksia. Kilpailutilanteen takia oman strategian määrittely korostuu.”

Jani Nokkanen, NREP

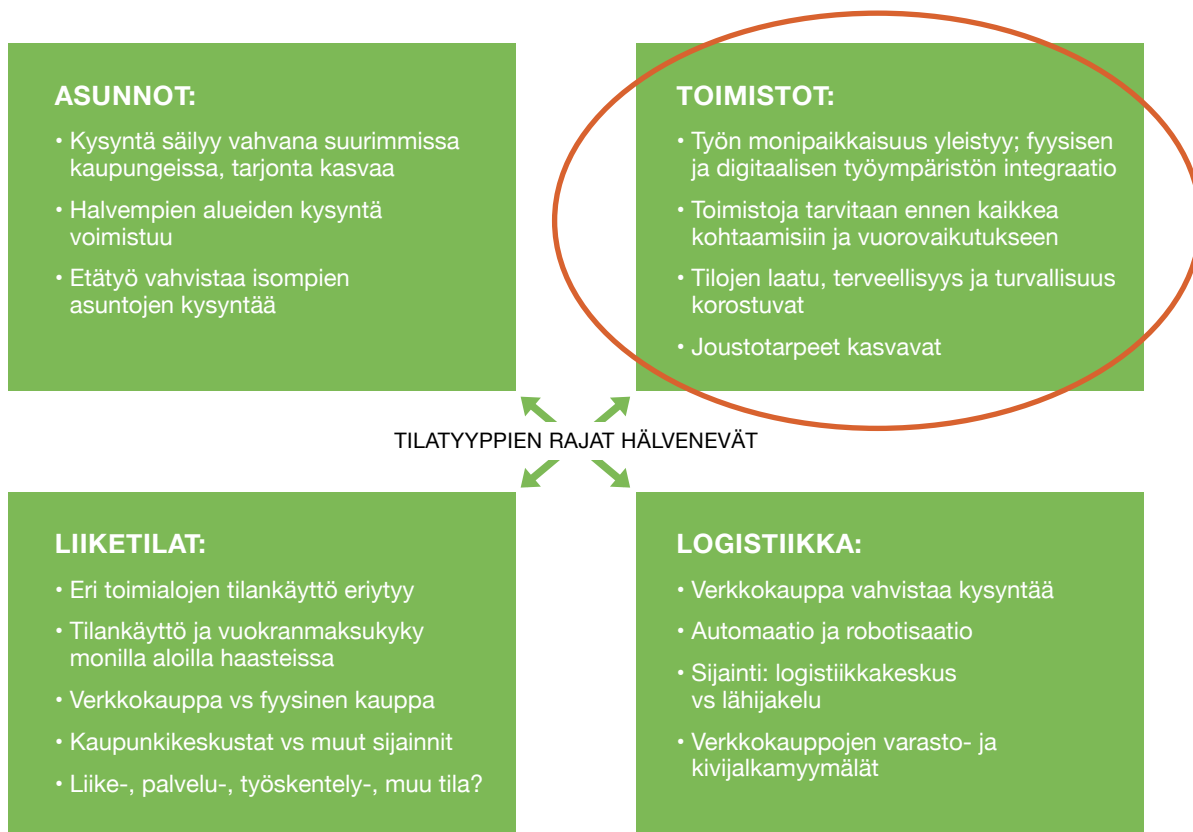
Koronapandemia on entisestään kärjistänyt toimistomarkkinoilla jo pitkään käynnissä ollutta polarisoitumista. Hyvät sijainnit ja kohteet kiinnostavat käyttäjiä ja sijoittajia, kun taas heikompien sijaintien huonompilaatuiset kohteet kärsivät entistä pahemmin.

Korona-aikaa on kiinteistösijoitusmarkkinoilla leimannut tulevaisuuden ennustamisen vaikeus. Toimistomarkkinoilla epävarmuutta aiheuttaa ennen kaikkea tilatarpeen ja käytön tulevaisuus: kuinka paljon, minkälaista ja minkälaisin sitoumuksin yritykset käyttävät toimistotilaa pandemian jälkeisessä maailmassa.

Kriisin ja epävarmuuden jatkuessa useimmat yritykset ovat lykanneet tilapäätöksiään, mikäli se on suinkin ollut voimassa olevien sopimusten puitteissa mahdollista. Toimistovuokramarkkinoita on siksi koko pandemia-ajan leimannut uusien vuokrasopimusten vähäisyys. Kevään ja kesän 2021 aikana markkinoilla on nähty pientä piristymistä, kun edelläkävijäyritykset ovat lähteneet aktivoitumaan tilapäätöksissään. Suurin osa yrityksistä kuitenkin edelleen miettii ja suunnittelee tulevia tilaratkaisujaan, kun tilanne pitkittyy ja kun pandemian jälkeisiä työnteon malleja ei vielä ole ratkaistu. Monilla myös nykyiset sopimukset ja sitoumukset rajoittavat päätöksentekoa.

Pandemiatilanteen helpottaessakin uusia toimintamalleja ja tilaratkaisuja tultaneen hakemaan osin joustavien kokeilujen ja korjaustoimenpiteiden kautta. Siksi pandemian vaikutukset toimitus- ja sijoitusmarkkinoilla tulevat pitkälti näkymään vasta ajan kuluessa.

Korona vahvistaa ja osin muuttaa tilankäytön kehitystrendejä



Lähde: Koronan vaikutukset kiinteistö- ja rakennusmarkkinoihin, KTI / Senaatti-kiinteistöt 2020

Etätyö – lähityö – hybridityö

KESKEISET KÄSITTEET

- Etätyö:

Muulla kuin työnantajan osoittamissa tiloissa, esimerkiksi työntekijän kotona tehtävää työtä. Etätyötä tehdään työnantajan suostumuksella ja yleensä työntekijän omasta tahdosta.

- Lähityö:

Työnantajan osoittamissa tiloissa tehtävä työ.

- Paikkasidonnainen työ:

Työtä, joka on työn luonteen, välineiden, materiaalien tai muiden syiden takia sidottua tiettyyn fyysiseen paikkaan tai tiloihin. Vrt. paikasta riippumaton työ.

- Monipaikkainen työ:

Työ, jota voidaan tietoverkkojen kautta tehdä useammassa eri paikassa: joko työnantajan osoittamassa – yhdessä tai useammassa – toimipisteessä tai etätyönä.

- Hybridityö:

Monipaikkaista työtä, jota tehdään säännöllisesti sekä työnantajan osoittamissa tiloissa että niiden ulkopuolella. Hybridityö tarkoittaa työn vuorottelua työpaikan ja etätyön välillä.

Lähteet: Työterveyslaitos, If

Koronakriisi on viimeistään osoittanut, että tietotyö on useimmiten paikasta riippumatonta. Vaikka etätyö on ollut mahdollista jo vuosia, aikaansai pandemia digiloikan, jonka myötä etätyöhön siirtyi myös paljon sellaisia organisaatioita ja työntekijöitä, joilla ei aiemmin ollut etätyöstä juurikaan kokemusta. Suurin ja dramaattisin muutos onkin nähty organisaatioissa, joissa etätyötä on ennen pandemiaa tehty vain vähän tai ei lainkaan.



Odotukset etätyömahdollisuuksien lisääntymiselle ovat selkeästi kasvaneet koronan myötä. Yritys, joka kuvittelee, että palataan vanhaan kunhan pandemia hellittää, on pahasti hakoteillä.”

Peggie Rothe, Leesman

Etenkin pandemian alkuvaiheessa etätyöhön suhtauduttiin enimmäkseen positiivisesti ja sen ennakoitiin lisääntyvän voimakkaasti, minkä seurauksena toimistotilojen tarpeen ennakoitiin vähenevän voimakkaasti ja nopeasti. Monet, etenkin teknologia-alan suuret kansainväliset organisaatiot tekivät jo varsin varhaisessa vaiheessa linjauksia, joissa työntekijöiden toivottiin tai edellytettiin tekevän töitä kotoa käsin – jopa pidemmälle kuin pandemian senhetkinen tilanne edellytti. Muutamat – joskin verraten harvalukuiset ja etupäässä pienet – yritykset ovat pandemian kestäessä tehneet radikaalejakin päätöksiä ja luopuneet toimitiloistaan kokonaankin, ainaakin väliaikaisesti.

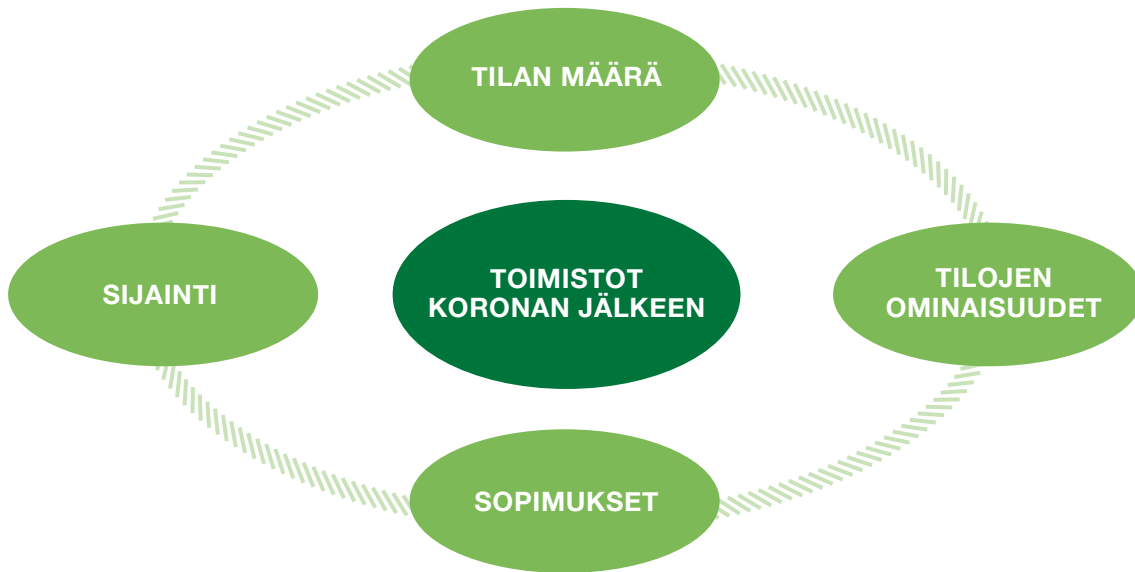
Kriisin pitkittyessä sekä yritysten että työntekijöiden näkemykset ovat osin muuttuneet ja loiventuneet, kun etätyön haasteet ovat nousseet voimakkaammin esille. Työntekijöiden näkökulmasta laajamittainen etätyö voi luoda haasteita niin sosiaalisten kontaktien, työn ja vapaa-ajan erottamisen kuin yleisen hyvinvoinnin ja työmotivaationkin näkökulmasta. Johtamisen näkökulmasta fyysisten kohtaamisten merkitys korostuu esimerkiksi yrityskulttuurin ja yhteisöllisyyden rakentamisessa, innovoinnissa, uuden kehittämisessä sekä työn tuottavuuden ohjaamisessa.



Yrityskulttuurin ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi toimistot ovat merkittävässä roolissa, mutta vahva virtuaalinen yhteistyö voi myös vähentää tarvetta kohdata toimistolla.”

Maija Patjas, Rapal

Toimistotilatarpeet kehittyvät koronan jälkeisessä maailmassa



Kevään ja kesän 2021 aikana moni yritys julkisti suunniteltuja aikataulujaan toimistotyöhön paluulle, ja lähityön painopiste oli monissa tapauksissa huomattavasti kriisin alussa suunniteltua suurempi. Kesän edetessä heikentynyt pandemiatilanne on jälleen saanut yritykset lykkäämään päätöksiään, ja kansainvälisistä yrityksistä esimerkiksi Amazon on ilmoittanut toimistotyöntekijöidensä voivan palata toimistolle tammikuussa 2022, ja monet muut ovat lykänneet paluuta myöhemmälle syksyyn.

Vaikka vain harva yritys on toistaiseksi tehnyt vahvoja linjauksia, näyttää selvältä, että etätyön määrä jää pysyvästi merkittävästi suuremmaksi kuin ennen pandemiaa. Poikkeusajan kokemusten jälkeen työpaikalle ei enää vain rutiininomaisesti lähdetä, vaan toimistolle menemiseen on oltava joko työtehtävistä tai työntekijästä johtuva syy tai peruste.



Monipaikkainen työ on jatkossa normaalitila ja palaverissa on aina osa porukasta videoyhteyden päässä. Tilojen on tuettava näitä ratkaisuja. Hybridityö vaatii uusia toimintatapoja ja johtamista.”

Kasper Fabritius, Senaatti-kiinteistöt

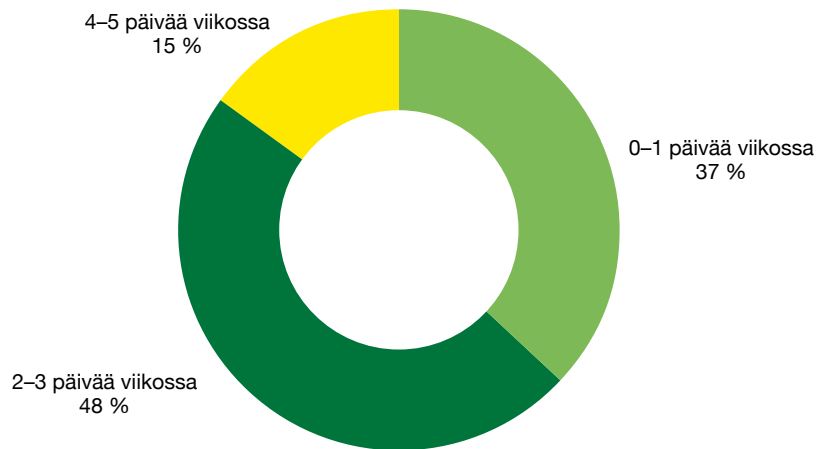
Poikkeusaika on osoittanut, että suuri osa tietotyöstä – etenkin rutiiniluonteinen työ tai itsenäisesti suoritettavat tehtävät – ei sinänsä vaadi fyysistä läsnäoloa työpaikalla. Toimistolla tehtävän työn painopiste siirtyy näin ollen vuorovaikutusta ja kohtaamisia edellyttäviin tehtäviin. Luovuutta tai innovointia vaativat tehtävät, uusien asioiden kehittäminen, kontaktien luonti tai vaikeiden ja henkilökohtaisten asioiden käsittely ovat luontevasti toimistolla ja fyysisessä kontaktissa tehtäviä töitä.

Vaikka työtehtävien luonne ja sisältö ohjaa toisaalta toimistolla, toisaalta kotona tai muissa lokaitioissa tehtävää työtä, ei jako käytännössä ole mustavalkoinen siten, että työntekijät selkeästi pystyisivät tai haluaisivat määritellä tiukan rajanvedon etä- ja lähityölle. Toimistot eivät jatkossakaan tule olemaan yksinomaan työntekijöiden kohtaamispaikkoja, koska:

- Etätyöskentely ei ole ollut kaikille hyvä kokemus: koti ei tue työntekoa tai työtehtävät ovat sen luonteisia, että lähityö on tehokkaampaa.
- Työntekijät eivät aina voi rytmittää työpäiviä siten, että ne sisältäisivät yksinomaan vuorovaikutusta edellyttävää tai yksin tehtävää työtä, vaan päivät sisältävät monia erilaisia tilanteita.

Etätyöskentely koronan jälkeen

Kuinka monta päivää haluaisit työskennellä päätoimipisteessäsi koronapandemian jälkeen?



Lähde: Workplace 2021 – appraising future-readiness. Leesman 2021

Yritysten tulevat etä- ja lähityön käytännöt tulevat olemaan entistä työntekijäkeskeisempiä. Paluuta vanhoihin toimintamalleihin ei ole, ja työntekijöiden tarpeet ja toiveet tulee ottaa entistä herkemmin huomioon. Työn tekemisen tavat ja käytännöt sekä tarjotut työympäristöt ovat entistä keskeisempiä tekijöitä työntekijöiden houkuttelussa, hyvinvoinnin ylläpitämisessä ja työn tuottavuuden ohjaamisessa. Pandemian jälkeisessä maailmassa koetaan edelleen tärkeäksi saattaa työntekijät yhteen, mutta tämän täytyy perustua entistä enemmän ihmisten vapaaehtoisuuteen ja haluun hakeutua työpaikalleen, ei velvoittamiseen. Monipaikkainen työ edellyttää myös johtamiseen muutoksia: organisaatioiden ja ihmisten johtaminen perustuu entistä voimakkaammin tavoitteisiin ja tuloksiin ja vähemmän sääntelyyn ja valvontaan.



Uskomme, että ihmiset haluavat tulla pandemian helpottaessa takaisin toimistoille, mutta se vaatii, että työpaikka on viihtyisä. Samaa fiilistä työntekoon ei välttämättä saa kotona yksin.”

Kari Selkälä, Fiskars

Fyysisten työympäristöjen tulee tukea parhaalla mahdollisella tavalla niissä tehtävän työn luonnetta ja tavoitteita. Pandemian hellittäessä työntekijät odottanevat entistä suurempaa vapautta työympäristönsä valintaan. Päätös voidaan tehdä erikseen lähes päivittäin, ja työpaikalle mennään, kun siihen on hyvä syy ja/tai sinne halutaan mennä. Työntekijöiden työympäristön valintaan vaikuttavat esimerkiksi:

- Työn luonne: yksipuolinen tai keskittymistä vaativa työ vs. monipuoliset, vaihtelevat, vuorovaikutusta tai ohjausta vaativat tehtävät
- Työn painottuminen yksin vs. ryhmässä tehtävään työhön
- Toimiston / kodin / kolmansien tilojen tarjoama tuki työtehtäville sekä työympäristöjen laatu, sijainti ja muu houkuttelevuus



Monet yritykset tekevät suunnitelmia, mutta päätöksenteko ottaa aikansa. Ja mikä on todellisuus sitten, kun oikeasti palataan toimistolle? Se ei välttämättä vastaa tämänhetkisiä suunnitelmia.”

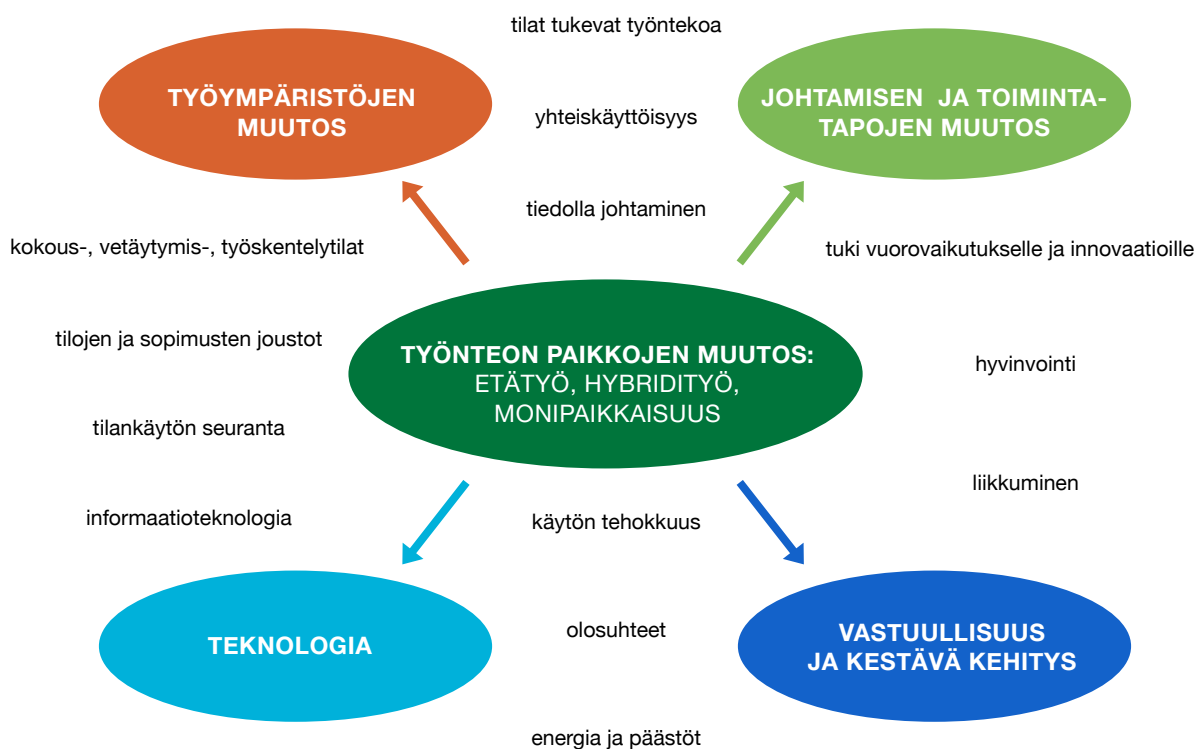
Toni Pekonen, Varma

Vaikka useimmat yritykset vielä pohtivat ja suunnittelevat tulevaa toimintamalliaan, päättyy suurin osa organisaatiosta todennäköisesti jonkinlaiseen hybridimalliin, jossa työtä tehdään osin toimistolla, osin kotoa käsin, osin niin kutsutuissa kolmansissa paikoissa. Tämä vaikuttaa myös yritysten tilatarpeisiin; sekä tarvittavan tilan määrään että tiloilta vaadittuihin ominaisuuksiin.

Kriisin kestäessä monet yritykset ovat lykänneet tilapäätöksiään, koska tulevaa toimintamallia ja tilatarvetta ei ole osattu ennakoita ja koska aikatauluun on kerta toisensa jälkeen tullut lykkäyksiä. Harva yritys tuskin tekee kriisin helpottaessakaan kerralla kovin radikaaleja ratkaisuja, vaan oikeaa ja itselle sopivaa mallia haetaan kokeilujen kautta ja tilojen määrää ja laatuja voidaan sopeuttaa lyhyelläkin tähtäimellä. Rokotusten edetessä ja rajoitusten helpottaessa linjauksia tultaneen kuitenkin tekemään enenevästi, mikä johtanee yritysten muuttoihin ja toimistovuokramarkkinan aktivoitumiseen.

Kun työstä tulee entistä monipaikkaisempaa, nousee myös kysymys työympäristöjen kustannusten kattamisesta keskeiseksi: miten esimerkiksi kotityöpisteet varustellaan ja kuka kantaa niistä koituvat kustannukset. Pandemianaikaisen pakotetun etätyön aikana moni yritys on tukenut työntekijöiden kotitoimistojen varustelua, mutta normaaliaikana tähän voi liittyä monia kysymyksiä esimerkiksi tasapuolisuuden, erilaisten asuntojen mahdollistamien tai niihin haluttujen työtilojen tai useampien työpisteiden varustelun kustannusten näkökulmasta. Yritysten kannalta selkeintä ja läpinäkyvintä on monessa tapauksessa tarjota asianmukaiset työtilat ja -välineet selkeästi toimistotyöhön tarkoitetuissa tiloissa – joko yrityksen varsinaisessa toimipisteessä tai erilaisissa joustavia ratkaisuja tarjoavissa tiloissa. Tällöin kotityöpisteen kustannukset jäävät työntekijän itsensä kannettavaksi – mahdollisten verovähennysten tukemana.

Muuttuvat toimintamallit heijastuvat tilakysyntään



Monipaikkaisen työn yksi haaste on kyber- ja muu turvallisuus. Pitää tietää, kuka kulkee ja missä kulkee ja mitä tekee – tietenkin yksityisyydensuoja huomioon.

Pauliina Pekonen, Valtiovarainministeriö

Tilatarve: vähemmän mutta parempaa?

Kun pandemian alkuvaiheessa toimistotilojen tarpeen uskottiin vähenevän radikaalisti, jopa kymmenillä prosenteilla, ovat odotukset kriisin edetessä loiventuneet. Edelleen kokonaistilatarpeen ennakoidaan vähenevän, mutta aiempia odotuksia maltillisemmin. Vaikka etätyön todennäköisesti kasvava osuus pienentää tarvittavan tilan määrää, on erilaisiin tehtäviin vaadittavien erilaisten tilojen tarve kasvava. Lisäksi ennakoidaan, että työpisteväljyys voi pandemian tuomien etäisyyks- ja hygieniavaatimusten seurauksena kasvaa. Koska tulevaisuus on monin osin epävarma, on tarvittavien tilojen mitoitus yksi työympäristöjohtamisen keskeisimmistä haasteista.

Tilatarpeeseen vaikuttaa ennen kaikkea päivittäin toimistolla työskentelevien ihmisten määrä, joka voi etä- ja lähityön osuuksien mukaan vaihdella paljonkin yksittäisen yrityksen ja toimipisteen sisälläkin. Harvalla yrityksellä on vielä linjauksia tai tietoa tulevasta etätyön osuudesta, ja useimmat arviot liikkuvat karkean 50-50 suhteen ympärillä. Mikäli työntekijöiden toimistolla viettämät päivät jakautuisivat tämän suhteen mukaan tasaisesti eri päiville, vähenisi työpisteiden tarve monessa tapauksessa jopa puolella. Koska kuitenkin käytännössä etä- ja lähityöpäivät eivät jakaudu tasaisesti, ja koska toimistolla ja muualla tehtävän työajan määrä vaihtelee keskiarvon ympärillä päivien välillä ja jopa päivän aikana, on tilojen mitoitus käytännössä huomattavasti haasteellisempaa.

Työympäristö- ja työntekijäkokemustutkimuksia ja -indeksejä tuottavan Leesmanin yli 48 000 työntekijän näkemyksiin perustuvan globaalin tutkimuksen mukaan jopa 37 prosenttia työntekijöistä haluaisi pandemian jälkeen työskennellä toimistolla korkeintaan yhden päivän viikossa. Vastaavasti 15 prosenttia työskentelisi mieluiten lähes yksinomaan toimistolla. Suurin osuus, lähes puolet vastaajista, näkee ihanteellisena viettää noin puolet työajastaan toimistolla ja puolet etänä.

Työntekijöiden määrän vaihtelu voi siis olla varsin suurta ja aiheuttaa toisina päivinä merkittävää ylikuormitusta, kun taas toisina päivinä tiloja voi olla tyhjillään. Yksi tapa näiden hallitsemiseen ovat määritetyt tiimipäivät, joissa tiimi tai muu työntekijäryhmä sopii tietyistä toimistopäivistä, ja tiimit vuorottelevat keskenään. Eri tiimeille voidaan myös allokoita tiettyjä alueita toimistolta.

Tilan määrää enemmän pandemian uskotaan vaikuttavan tilojen ominaisuuksiin ja laatuun. Kun toimistolle mennään pitkälti eri syistä kuin aiemmin, tulee myös tilojen palvella muuttuneita käyttötarpeita. Perinteisten avotilaan sijoitettujen työpisteiden sijaan tarvitaan aiempaa enemmän tiimityötä, virtuaalikokouksia ja keskittymistä vaativaa työtä tukevia tiloja. Lisäksi työntekijäkeskeisyyden korostuminen nostaa työympäristön viihtyisyyteen ja houkuttelevuuteen sekä työntekijöiden hyvinvointiin ja turvallisuuteen liittyviä vaatimuksia.

Mitoituksen haasteita kasvattaa tilan kokonaismäärän lisäksi erityyppisten tilojen tarpeen arviointi: paljonko tarvitaan normaaleja työpisteitä, vetäytymistiloja, erilaisia tiimityöskentely- ja kokoustiloja sekä yhteisöllisyyttä vahvistavia kohtaamistiloja.

Kun toimistotilojen käyttö muuttuu, tarvitaan tilapäätösten tukemiseen ja käytön ohjaamiseen entistä enemmän informaatiota. Älykiinteistössä tilojen ja työpisteiden käyttöä voidaan seurata uusien teknologioiden ja sensoreiden avulla, ja ne palvelevat myös tilojen varaamisessa ja käytön ohjaamisessa.

Sijainnin merkitys muuttuu, mutta ei vähene

Pandemian edetessä myös toimistojen sijainnin merkityksestä ja sen muutoksesta on käyty paljon keskustelua. Koronakriisi on herättänyt ymmärtämään päivittäisiin työmatkoihin kuluvan ajan merkityksen. Toisaalta etätöön lisääntyminen ja päivittäisen työmatkaliikkumisen väheneminen pienentää työ- ja asuinpaikan välisen etäisyyden merkitystä. Toisaalta heikko saavutettavuus, pitkä etäisyys tai muuten epähoukutteleva sijainti voi vähentää työntekijöiden halua tulla toimistolle.



Tietotyöläiset eivät jatkossa vain rutiininomaisesti lähde toimistolle, vaan päätös tehdään erikseen lähes päivittäin: toimistolle mennään, kun siihen on hyvä syy ja/tai sinne halutaan mennä.”

Peggie Rothe, Leesman

Tulevissa sijaintipäätöksissä ennakoidaan painotettavan paitsi toimiston saavutettavuutta, myös entistä enemmän alueen houkuttelevuutta, imagoa sekä sen tarjoamia palveluja. Työntekijän näkökulmasta työpaikan saavutettavuuden ja muun houkuttelevuuden välillä on yhteys: mitä vaikeammin saavutettavissa toimisto on, sitä vahvempi pitää sinne menemisen motivaation olla. Vahva toimistolle menemisen tarve – yhteisöllisyyden, vuorovaikutuksen, paremman tuottavuuden tai muun houkuttelevuuden kautta - voi osaltaan kompensoida heikompa saavutettavuutta.



Toimistot pysyvät tärkeinä yrityksille, mutta muuttavat muotoaan: niistä tulee enemmän kohtaamispaikkoja ja tilat on suunniteltava paremmin erilaisten käyttötarpeiden mukaan.”

Klaus Koponen, JLL

Yritysten keskeisten toimistojen sijaintipäätöksiä ohjaa entistä korostetummin saavutettavuus monipuolisin liikennevälinein, etenkin raideyhteyksin, sekä alueen palvelut ja imago. Tämä sijainti ei kuitenkaan välttämättä ole ihanteellinen kaikkien työntekijöiden kannalta, ja voi merkitä joillekin pitkää työmatkaa. Koska kaikkien työntekijöiden kodit eivät välttämättä tue työntekoa, ja koska monet yritykset haluavat tarjota työntekijöilleen selkeitä toimitilaratkaisuja, ennakoidaan erilaisten vaihtoehtoisten ja joustavien työympäristöratkaisujen yleistyvän jatkossa.



Pitää ymmärtää asiakkaan tarpeet: eri toimialojen ja yritysten tilatarpeet voivat olla hyvin erilaisia. Esimerkiksi pankkialalla on perinteisesti tarvittu enemmän tilaa isoille kokouksille kuin vaikkapa IT-alalla.”

Maija Patjas, Rapal

Yksi ratkaisu joustaviin sijaintiratkaisuihin ovat niin kutsutut satelliittitoimistot, joissa yritys tarjoaa varsinaisen ydintoimiston ohella työntekijöilleen mahdollisuuden käyttää lähempänä asuinpaikkoja sijaitsevia toimistoja. Etenkin pienemmillä yrityksillä nämä ratkaisut voivat luontevasti olla erilaisia yhteiskäyttöratkaisuja, esimerkiksi joustavia coworking-tilaratkaisuja. Näiden potentiaali on merkittävin suurimmissa kaupungeissa – eikä ehkä kovin suuri Suomessa, jossa etäisyydet ja päivittäiset matka-ajat eivät tyypillisesti ole kohtuuttomia. Näillä ratkaisuilla voidaan tarjota työntekijöille toimivia ja viihtyisiä työympäristöjä kohtuullisilla etäisyyksillä, mutta toisaalta ne eivät palvele kollegojen tai kumppaneiden kohtaamistarpeita.



Vuokrattavat neliöt eivät tule välttämättä kovinkaan paljoa pienenemään koronan myötä, mutta tilojen käyttö muuttuu. Yhteistiloja hyödyntämällä voidaan tehostaa omien tilojen käyttöä.”

Anders Stenbäck, YIT Workery+

VALTION TYÖSKENTELYTAVAT JA TYÖYMPÄRISTÖT KEHITTYVÄT

Valtiolla on vuoden 2021 tilanteessa käytössään noin 1,1 miljoonaa neliometriä toimistotiloja. Valtiolla työskentelevistä noin 76 000 henkilöstä työskentelee pääosin toimistossa noin kolmannes, mutta peräti 61 000:lla on käytössään toimistotyöpiste. Nimeämättömissä työpisteissä työskenteli ennen korona-pandemiaa noin 15 000 henkilöä. Yhteiskäyttöisissä tiloissa työskenteli alle 1 500 henkilöä.

Valtio on julkaissut monipaikkaisen työn linjaukset keväällä 2021 (www.vm.fi – ”Monipaikkaisen työn edistäminen”):

- Linjausten mukaan paikkasidonnainen ja monipaikkainen työ ovat valtiolla samanarvoisia työtapoja. Linjaukset jättävät paljon tilaa yksikkökohtaisille, jopa yksilöllisille ratkaisuille, jotka pohjautuvat työtehtävien luonteeseen.
- Monipaikkaisen työn edistämiseksi tavoitellaan resurssien kestäväää käyttöä, kustannusten ja matkustuksen vähentymistä sekä parempaa asiakaspalvelua.
- Jokaisella valtion työntekijällä on työnantajan osoittamat työtilat, työvälineet, järjestelmät ja mobiiliyhteydet.
- Ne kustannukset, joita työntekijälle syntyy työskentelystä muualla kuin työnantajan omistamissa tiloissa, ovat työntekijän omalla vastuulla.

Valtion toimitilastrategia on uudistumassa. Valtioneuvoston on tarkoitus vahvistaa vuoteen 2030 tähtäävä strategia syksyn 2021 aikana. (www.vm.fi – ”Valtion toimitilastrategian uudistamishanke”)

- Toimitilastrategian lähtökohtana on, että tilat tukevat tuloksellista toimintaa ja kehittyviä työnteon ja yhteistyön tapoja.
- Edellisen toimitilastrategian tapaan uusi malli pohjautuu vahvasti monitilaympäristöihin, jotka tukevat hybridi- ja etätyötä.
- Uudessa toimitilastrategiassa korostuu julkishallinnon tilojen yhteiskäyttö. Tavoitteena on, että vähintään 25 % valtion henkilöstöstä työskentelee virastojen ja laitosten yhteistiloissa.
- Valtion organisaatioiden yhteistilojen lisäksi edistetään valtion, Kelan ja kuntien yhteisiä asiakaspalvelutiloja. Lähtökohtana on digitalisoitumisen ja etätyön seurauksena muuttuvat kansalaisten palvelutarpeet sekä valtiolla tehtävän työn tavat.
- Toimistotilojen keskimääräinen tilatehokkuustavoite on 10 htm2/henkilötyövuosi, mitä sovelletaan uusissa käynnistyvissä tilahankkeissa.
- Käyttösidonnaisia tiloja suunniteltaessa toimintaa ja tiloja kehitetään samanaikaisesti.
- Tilojen mitoittamisessa käytetään tietoon perustuvia ratkaisuja. Keskeisiä mittareita ovat tilojen käyttöaste ja kustannustehokkuus.
- Strategia painottaa tieto- ja muita turvallisuusnäkökulmia
- Toimitilojen edellytetään olevan kestäviä, terveellisiä ja turvallisia, ja ne on tuotettu ja niitä ylläpidetään yhteiskuntavastuullisella tavalla.
- Toimitilat ovat päästöttömiä ja niiden rakentaminen ja korjaaminen on vähäpäästöistä.



Useimmissa tutkimuksissa päädytään 50/50 ihannetilanteeseen. Kuinka todeksi se osoittautuu, sitä ei vielä tiedetä. Etätyön lisääntymisellä yhdelläkin päivällä on iso vaikutus tilatarpeeseen.”

Pauliina Pekonen, Valtiovarainministeriö

Tiloilta vaaditaan yhä enemmän

Toimistotiloilta vaaditaan entistä enemmän: pelkkä avotila ja työpisteet eivät riitä, vaan tilaratkaisujen tulee olla entistä monipuolisempia ja lisäksi alueelta ja kohteelta edellytetään usein yritystä ja työntekijöitä tukevia palveluja tai elementtejä, jotka tukevat yhteisöllisyyttä ja työympäristön houkuttelevuutta.

Pandemian seurauksena toimistotiloille asetettavat tekniset vaatimukset tiukkenevat monin tavoin. Virtuaalikokouksiin tarvittava monipuolinen teknologia kuuluu tulevaisuuden toimiston perusrustuksiin. Yleistyvät virtuaalikokoukset korostavat myös toimistojen akustiikan ja äänieristyksen merkitystä. Pandemia on nostanut sisäilman laadun ja ilmanvaihdon merkityksen uudelle tasolle. Myös hygieniakysymyksiin, kuten tilojen väljyyteen, siivottavuuteen, pintojen puhdistettavuuteen ja kosketustarpeen vähentämiseen kiinnitetään entistä enemmän huomiota.

Tilatehokkuus on ohjannut tilapäätöksiä vahvasti viime vuosina. Pandemian aiheuttamat etäisyysvaatimukset ovat osaltaan muuttaneet tätä trendiä, ja kaikkein tiiviimpien avotilaratkaisujen ajan uskotaan olevan ainakin tältä erää ohi. Toisaalta etätyön lisääntymisen kautta työntekijää kohden tarvittavan tilan määrä pienenee, kun työpisteitä voidaan mitoittaa huomattavasti vähemmän. Työpisteiden lisäksi tarvitaan kuitenkin entistä enemmän muita tiloja, kuten kokous-, tiimityöskentely- ja vetäytymistiloja, mikä jälleen puolestaan kasvattaa tarvittavan tilan määrää.



Uusissa ja uudehkoissa kohteissa sertifikaatti on jo oletusarvo. Jos haluaa erottautua, täytyy olla jotakin enemmän ja konkreettisempaa.”
Teemu Rämö, NCC



Uudessa pääkonttorissamme terveyteen ja hyvinvointiin on panostettu monin tavoin jo suunnitteluvaiheessa ja palveluntarjoajien valinnassa. Pandemian oppina olemme esimerkiksi lisänneet desinfiointitelineitä osaksi sisustusta.”
Jaana Saarenpää, Fiskars



Vastuullisuus korostuu tilapäätöksissä. Ennen ehkä kysyttiin sertifikaattia, mutta nyt halutaan ymmärtää ratkaisut sertifikaattien takana – kysellään syvemmin lämmityksestä ja jäähdytyksestä, uusiutuvasta energiasta ja kiertotaloudesta.”

Ville Inkeri, Newsec



Tilojen tehokas käyttö on yksi keskeisimmistä ympäristövastuullisuusteoista. Rakennuksen sertifiointikaan ei ole mikään ympäristöteko, jos kohde on tehottomassa käytössä.”

Maija Patjas, Rapal

Vastuullisuuden merkitys on kasvanut toimitilapäätöksissä viime vuosina, ja pandemia on entistään korostanut erilaisia vastuullisuuskäsitteitä. Keskeisimmin vastuullisuus liittyy kiinteistön energiankäyttöön ja päästöihin, joista vuokralaiset jo lähtökohtaisesti usein odottavat vuokranantajan huolehtivan – jolloin omistajan tehtävänä on osoittaa tämä vuokralaisilleen. Pandemian myötä työntekijöiden hyvinvointiin liittyvät asiat ovat korostuneet, ja siksi erilaisten hyvinvointisertifikaattien odotetaan nousevan perinteisempien kiinteistösertifikaattien rinnalle tilojen ja työnantajien vastuullisuutta todentavina elementteinä.

Kiinteistöjen tehokas käyttö nähdään myös entistä keskeisemmin yhtenä ympäristövastuullisuuskäsitteenä. Yksi keino tilatehokkuuden kasvattamiseen on yhteistilojen käyttö: kun harvemmin tarvittavat kokoustilat tai muuttuvien tilatarpeiden edellyttämät lisätilat hankitaan joustavasti yhteistiloina, vähenee oman organisaation nimettyyn käyttöön osoitetun tilan tarve.

”

Kestävyyttä viestitään uudessa pääkonttorissamme monin konkreettisoin keinoin – kestävillä materiaalivalinnoilla, laajalla kierrätyksellä, aurinkoenergian hyödyntämisellä. Tämä on tärkeää myös työnantajakuva kannalta.”

Kari Selkälä, Fiskars

”

Kaikki wellbeing-asiat olivat pinnalla jo ennen koronaa, mutta nyt ne ovat taatusti aina mukana päätöksenteossa. Työntekijä on entistä korostetummin keskiössä.”

Niko Pulli, Technopolis

”

Toimitiloista halutaan energiatehokkaat ja pienipäästoiset. Panostetaan hyvään sisäilmaan, laadukkaisiin ja inspiroiviin tiloihin ja IT-infraan. Lisäksi viihtyisyys, hyvinvointi ja palvelut korostuvat.”

Christian Hohenthal, Sponda

”

Tilasuunnittelun merkitys kasvaa. Toimistoissa on vähemmän avointa työtilaa ja enemmän vetäytymis- ja tiimityöskentelytiloja.”

Mari Juutilainen, Elo



Joustavuus: tilat, sopimukset, käytön tavat

Kun tilan käyttö on entistä muuttuvampaa, korostuu myös muuntojoustavuuden merkitys. Yksittäisen yrityksen tarpeet muuttuvat ajan myötä – etenkin pandemian jälkeen, kun uusia toimintamalleja määritetään – ja siksi tilojen tulisi olla mahdollisimman joustavasti muokattavissa sekä yksittäisen yrityksen muuttuviin tarpeisiin että tarvittaessa myös muille käyttäjille. Tämä on yksi keskeisistä kysymyksistä myös vuokranantajien ja käyttäjien välillä: toisaalta käyttäjät edellyttävät omiin tarpeisiinsa räätälöityjä tilaratkaisuja, joiden kuitenkin vuokranantajan näkökulmasta tulisi olla joustavasti muokattavissa myös muiden asiakkaiden tarpeisiin. Käyttäjien yksilöllisten tarpeiden takia tilojen standardoinnin haaste on kuitenkin suuri.

Pandemian aiheuttamat muutokset yritysten toimintatavoissa ja tilatarpeissa aiheuttavat muospaineita myös vuokrasopimuksiin. Sopimusten lyhenemiseen on tulevaisuuden näkymien sumuissa tilanteessa paineita, kun vuokralaiset hakevat joustavuutta. Toisaalta yritysten räätälöintitarpeet kasvattavat tilojen muutostarpeita, joiden edellyttämistä investoinneista vuokranantajat tarvitsevat myös korvauksen.



Vuokralaiset ymmärtävät, että jos tiloihin halutaan panostaa, täytyy vuokralaisen myös sitoutua niihin. Jos joustoja halutaan, ollaan niistä myös valmiita maksamaan.”

Christian Hohenthal, Sponda

Lähtökohtaisesti vuokranantajat edellyttävät räätälöityjen vuokralaismuutosinvestointien takaisinmaksun turvaamista pidempinä sitoumuksina. Pidempiin vuokrasopimuksiin neuvotellaan kuitenkin yhä useammin joustoelementtejä, esimerkiksi optioita lisätiloista tai tiloista luopumiseksi sovitun ajan jälkeen. Perinteinen viiden vuoden sopimuskin on monille yrityksille liian pitkä nykyisen toimintaympäristön vaikeasti ennakoitavassa tilanteessa.

Yksi tapa lisätä tilankäytön joustavuutta on hyödyntää erilaisia joustavia toimitilaratkaisuja, niin kutsuttuja coworking-tiloja. Yhteisöllisten toimitilojen kysyntä ei ennen pandemiaa ehtinyt nousta Suomessa kovin merkittäväksi ja monien konseptien kannattavuudessa on ollut haasteita. Vaikka koronapandemia on ainakin tilapäisesti heikentänyt yhteisöllisten toimitilojen suosiota entisestään, uskotaan näissä olevan potentiaalia kriisin helpottaessa.



Toimiala on perustunut perinteisiin vuokrasopimuksiin ja varmoihin kassavirtoihin, mutta tilanne voi muuttua. Esimerkiksi coworking-konseptien kehitys saattaa muuttaa toimialaa radikaalisti.”

Kasper Fabritius, Senaatti-kiinteistöt

Yhä useammat suuretkin yritykset näkevät coworking-ratkaisut potentiaalisena vaihtoehtona sekä tarvittavien tilapäisten lisätilojen että työntekijöille tarjottavien vaihtoehtoisten työpaikkojen hankintaan. Suuret kiinteistönomistajat voivat tarjota vastaavanlaisia joustavia mahdollisuuksia useampien kohteiden käyttämiseen oman toimistotarjontansa puitteissa.



Julkiset palvelut monikanavoistuvat ja sähköistyvät, ja yhä useammin niitä myös halutaan tarjota saman katon alta. Yhteiskäyttö lisää tilankäytön joustavuutta ja parantaa käyttöasteita.”

Pauliina Pekonen, Valtiovarainministeriö

”

Muuntojoustavuuden merkitys korostuu. Vuokralaisten tarpeet ovat hyvin erilaisia, ja siksi tilojen täytyy olla helposti muokattavissa erilaisiin tarpeisiin sopiviksi.”

Mari Juutilainen, Elo

”

Vuokrataso, sopimuksen pituus, investoinnit ja tilakoko muodostavat vuokraneuvottelujen kokonaisuuden. Jo ennen koronaa sopimusmaturiteetit ovat lyhentyneet ja tilakoot pienentyneet, ja tämä kehitys jatkuu ja kiihtyy.”

Klaus Koponen, JLL

Nykyisellään coworking-tiloja tarjotaan lähinnä kaupunkikeskustoissa tai merkittävimmillä toimistoalueilla. Usein coworking-tilatarjoajat toimivat suurissa toimistotaloissa tai -keskittymissä, jolloin ne voivat tarjota kohteen muille käyttäjille lisätilaa, kokoustiloja tai palveluja. Yritysten satelliittitoimistotarpeita ajatellen konsepteille voi jatkossa olla kysyntää myös asuinalueilla tai niiden läheisyydessä.



Kireässä markkinatilanteessa vuokralaisten neuvotteluasema on markkinoilla vahva. Laskennallisista syistä monille vuokranantajille on tärkeää kirjata sopimuksiin tietty nimellisuokrataso. Siksi etenkin pidemmissä vuokrasopimuksissa on usein vuokralaisten asemaa parantavia ehtoja, kuten vuokravapaita kuukausia, tilamuutoksia tai muuttokorvauksia. Nämä lisäehdot hämärtävät osaltaan markkinatietoja vuokrien kehityksestä. Toinen tilastojen ja markkinatietojen ulottumattomiin jäävä ilmiö on ylimääräisten tilojen alivuokraus muille käyttäjille, minkä niin ikään uskotaan kriisin myötä yleistyvän.

”

Joustavuutta haettaessa on hyvä muistaa, että tila ei ole ainoa joustoelementti: yritys voi myös linjata, että puolet ihmisistä on paikalla maanantaina ja puolet tiistaina, jos se sopii toimintatapaan.”

Niko Pulli, Technopolis

”

Tilojen standardoinnin haaste on iso, eikä tähän ole helppoa ratkaisua. Jos tila olisi geneerisesti sopiva monille vuokralaisille, voisi antaa pituuksissa enemmän joustoa.”

Jani Nokkanen, NREP

Vuokrasopimusten kirjo ja aktiivisen johtamisen tarve kasvaa

Vuokralaisten muuttuvat ja eriytyvät tarpeet, kehittyvät sopimusmallit sekä markkinoiden kiristynvä kilpailutilanne haastavat myös vuokranantajat uudella tavalla. Lyhyemmät vuokrasopimukset ja niiden joustoelementit kasvattavat vuokranantajan kassavirtaan liittyvää riskiä sekä aktiivisen vuokralaisvuoropuhelun tarvetta.

Aktiivisempi asiakasrajapinnan johtaminen sopii luontevasti joillekin vuokranantajille, mutta edellyttäisi toisilta huomattaviakin muutoksia toimintamalliin. Vuokranantajan vaihtoehtoina on joko kantaa operatiivinen riski itse tai ulkoistaa se ulkopuoliselle palveluntuottajalle – esimerkiksi managerille – tai vuokrata tilat operaattorille, joka joko kantaa riskin kokonaan tai jakaa sen sovituin ehdoin vuokranantajan kanssa.

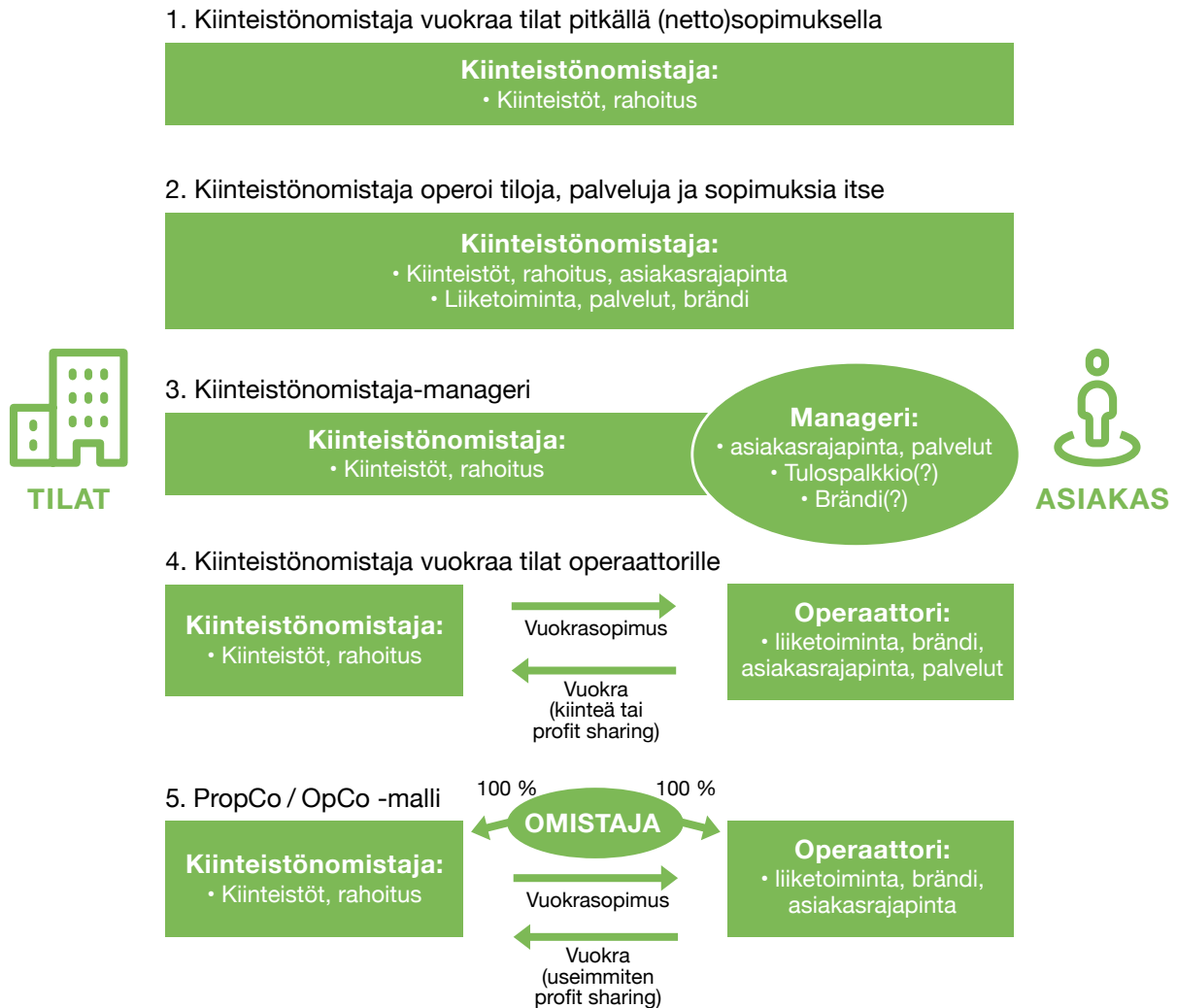
Tiloista, palveluista ja sopimusehdoista muodostuva palvelukokonaisuus lähenee ajatusmalliltaan ”space as a service”, eli ”toimitilat palveluna” -tyyppistä konseptiajattelua. Vaikka konsepteja voidaan kehittää ja tarjota kohdekohtaisesti, liittyy niihin luontevasti myös monistettavuus, eli samantyyppistä mallia tarjotaan useammassa eri lokaatioissa, mikä mahdollistaa paitsi konseptin mittakaavan hyödyntämisen myös asiakkaan palvelemisen tarvittaessa useammilla eri sijainneilla.

Suurimmilla vuokranantajilla voi olla potentiaalia konseptoida omaa tarjontaansa oman kiinteistösalkkunsu puitteissa. Toinen vaihtoehto on vuokrata tiloja yhteisöllisten toimitilojen, eli niin kutsuttujen coworking-konseptien operaattoreille. Lähtökohtaisesti asetelmassa on perustavanlaatuisena erona se, että kiinteistönomistajan strategia ja toimintamalli perustuu omien kiinteistöjen houkuttelevuuden, kilpailukyvyn ja tuottojen parantamiseen konseptin avulla, kun taas palveluliiketoimintaa harjoittavan operaattorin painopiste on yksinomaan palvelukonseptissa. Operaattorille vuokrattaessa kiinteistönomistaja pienentää omaa liiketoimintariskiään, mutta toisaalta hyväksyy matalamman vuokratuoton. Operaattori ja vuokranantaja voivat myös sopia erilaisista riskien ja tuottojen jakomalleista, joilla pyritään yhteensovittamaan eri osapuolten intressejä.

Coworking-tilojen kysyntä?



Toimistovuokraamisen arvoketju



Coworking-tilojen markkinoiden nousu alkoi ennen koronaa, mutta kasvu ei Suomessa ehkä saavuttanut sille asetettuja odotuksia. Pandemia ja sen aiheuttamat rajoitukset isivät pahiten juuri yhteisöllisyyttä tarjoaviin malleihin, ja kriisin aikana konsepteja ja toimipisteitä on lakkautettu tai myyty johtuen joko heikosta kysynnästä tai strategisista syistä. Toisaalta kriisin hellittäessä uusia konsepteja ollaan lanseeraamassa osin uusista lähtökohdista.

” Kilpailutilanne toimistomarkkinoilla tulee varmasti muuttumaan ja kiristymään. Joustavuutta alkavat tarjota myös sellaiset toimijat, joille se ei aiemmin ollut luontaista ja tyypillistä.”

Niko Pulli, Technopolis

Jo ennen pandemiaa joustavien tilaratkaisujen painopiste oli yhteisten työskentelytilojen sijasta yrityksille vuokrattavissa yksityisissä tiloissa, joilla tilat, kalusteet ja palvelut tarjottiin helposti asiakkaille, ja joita voitiin tarpeen mukaan täydentää yhteistilojen tai lisäneuvottelutilojen käytöllä. Oman yksityisen tilan tarpeen uskotaan säilyvän, ehkä jopa korostuvan pandemian jälkeisessä maailmassa.

” Koronan myötä ennen kaikkea asiakas voittaa: lyhyempiä sopimuksia, joustoja, riskinjakoa – eli vuokranantajan operatiivinen riski kasvaa.”

Jani Nokkanen, NREP

Coworking-konsepteilla on alusta saakka nähty olevan vaikutuksia myös muuhun toimistotarjontaan, jonka kilpailukyvyn ylläpitäminen edellyttää coworking-tyyppisten joustoelementtien tuomista perinteisempiinkin vuokrasuhteisiin. Pandemian seurauksena tämä korostuu, ja lisääntyvät joustoelementit ja palvelut leviävät entistä laajemmin erilaisiin toimistovuokrasopimuksiin.

Vaikka yleissuuntaus markkinoilla johtaa kohti entistä joustavampia ja lyhyempiä vuokrasopimuksia ja monipuolisempaa palvelutarjontaa, ei se kuitenkaan ole tulevaisuuden koko kuva. Yritysten ehkä jopa korostetummin yksilöityvät ja eriytyvät tarpeet ja etenkin suurimpien yritysten iso mittakaava mahdollistavat myös vuokralaisten omien työympäristökonseptien kehittämisen, jolloin vuokranantajan näkökulmasta on tarjolla perinteinen, matalan manageerausvastuun kohde pitkällä kassavirralla. Näissäkin kohteissa korostuu asiakkaan entistä herkempi kuunteleminen, ja kyseessä on usein uudisrakennus tai perusteellisesti peruskorjattu kohde, joka voidaan räätälöidä asiakkaan tarpeisiin.

Toimistot koronan jälkeen

KÄYTTÖ	• Monipaikkainen työ muuttaa tilatarvetta = core-tilat + joustotilat + koti • Ihmiset ja työntekijäkokemus keskiöön • Tilojen tuettava toimintaa: kokoontumis-, kohtaamis-, vetäytymis- ja työskentelytilat
TILAT	• Muuntojoustavuus vs. räätälöidyt tilat; yhteiskäyttötilat • Teknologiset vaatimukset: sisäilma, tietoliikenne, sensorit, energia, jne • Datan hyödyntäminen tilojen käytön seurannassa ja ohjaamisessa
SIJAINTI	• Hyvät (raide)liikenneyhteydet, palvelut, imago • Core-toimisto hyvällä toimistoalueella + hubit/kolmannet tilat lähellä työntekijöitä
SOPIMUKSET	• Joustavuus, lyhyemmät maturiteetit, optiot (lisätilat, luopuminen, pituus), palvelut • Aktiivisen johtamisen ja vuorovaikutuksen tarve
VASTUULLISUUS	• Energia, päästöt • Tilojen tehokas käyttö, kestävä rakentaminen ja ylläpito • Työntekijöiden hyvinvointi



Markkinoilla tulee olemaan entistä korostetummin useampia toimistokategorioita: toisaalta helpon manageerauksen kohteita, toisaalta palvelukonseptikohteita, missä pitää olla entistä aktiivisempi.”

Niko Pulli, Technopolis



Kiinteistönomistajien rooli muuttuu, ja etenkin pitkäaikaisten omistajien ja vuokralaisten yhteistyö korostuu.”

Tuomas Sahi, Antilooppi



Sijoittajien halu aktiiviselle vuokralaisvuoropuhelulle on lisääntynyt, kun halutaan ymmärtää paremmin asiakkaiden tilannetta. Toki toimijoiden välillä on isoja eroja, mutta suunta on oikea.”

Ville Inkeri, Newsec

Markkinat polarisoituvat ja toimistoja jää tyhjilleen: uudelleenkehittämisen mahdollisuudet ja haasteet

Pääkaupunkiseudun toimistotilamarkkinoita on viimeisen vuosikymmenen ajan leimannut voimakas polarisaatio: hyvät alueet ja kohteet ovat houkutteleet sijoittajia ja vuokralaisia, kun taas heikomman sijainnin ja laatutason kohteet ovat kärsineet korkeasta vajaakäytöstä. Kuten monia muitakin vallitsevia kehitystrendejä, koronapandemia on entisestään kärjistänyt toimistomarkkinoiden polarisaatiota, ja aiemmin vaikeasti vuokrattavat ja heikkotuottoiset kohteet ovat nyt entistäkin suuremmissa vaikeuksissa.

Houkuttelevia ja heikompia toimistosijainteja erottavat toisistaan liikenneyhteydet, tilatarjonta sekä alueen palvelut ja imago. Vahvimmin näyttävät koronan jälkeen menestyvän toimivat hybridialueet ja -kohteet, jotka yhdistävät laadukkaan tilatarjonnan, työpaikkoja, palveluja ja asumista, ja joissa eri toiminnot ja palvelut tukevat toisiaan. Toimivilla hybridialueilla on tarjolla palveluja ja elämää myös iltaisin, mikä mahdollistaa myös monipuolisen ja riittävän mittakaavan palvelutarjonnan. Toimiva palveluvalikoima mahdollistaa myös toimitilojen tehokkaan käytön, kun esimerkiksi kokous- ja ravintolatiloja ja -palveluja on saatavilla joustavasti.

Sijainneista kaupunkikeskustan asema ja rooli pysyy vahvana, mutta ehkä heikkenee suhteellisesti, kun päivittäisen työmatkaliikenteen merkitys pienenee. Keskustan monipuolinen tilatarjonta mahdollistaa monentyyppisten asiakkaiden palvelemisen, mutta edellyttää sekin jatkuvaa kehittämistä ja investointeja. Muista toimistoalueista vahvimmassa asemassa ovat hyvien, mieluiten raideliikenneyhteyksien päässä olevat alueet, joilla tai joiden välittömässä läheisyydessä on myös asuntotarjontaa ja riittävä määrä palveluja sekä työpaikkojen että asukkaiden tarpeisiin. Heikkommassa asemassa ovat puolestaan kehäteiden varsilla sijaitsevat, yksinomaan autoliikenteen päässä olevat ja yksinomaan toimistokäyttöön suunnatut alueet – etenkin, jos tilatarjonta on heikkolaatuista eikä mittakaava ole riittävä palvelutarjoaman kehittämiseksi.

Kysynnän muuttuessa ja asiakkaiden vaatimusten kiristyessä heikkojen kohteiden haasteet kiristyvät entisestään. Pandemia osaltaan kiihdyttää huonosijaintisten ja -laatuisten kohteiden hiipumiskierrettä: kun kysyntä on heikkoa ja vuokrataso matala, ei kohteisiin kannata investoida, ja heikkolaatuiset tilat ja sijainnit eivät houkutele yrityksiä eikä niiden työntekijöitä.

Vanhat ja heikkolaatuiset tilat edellyttävät kehittämistä, mutta nykytarpeisiin vastaavien toimitilojen kehittäminen on taloudellisesti mahdollista vain parhailla sijainneilla. Vanhan kohteen kilpailukyvyyn kehittäminen on kustannuksiltaan usein kalliimpaa kuin uuden rakentaminen, mutta voi joskus olla esimerkiksi ilmastosyistä järkevää ja kannattavaa. Myös suojele- ja imagonäkökulmat edellyttävät joskus vanhojen kohteiden kehittämistä.

Toimistojen käyttötarkoituksen muutoksilla haetaan ratkaisuja tyhjien ja tyhjenevien kohteiden ongelmiin. Käyttötarkoituksen muutosten volyymi on viime vuosina kiihtynyt, ja toimitiloja on viimeisen vuosikymmenen aikana poistunut tarjonnasta pääkaupunkiseudulla lähes yhtä paljon kuin uudisrakentamisen kautta on tuotettu uutta tilaa.

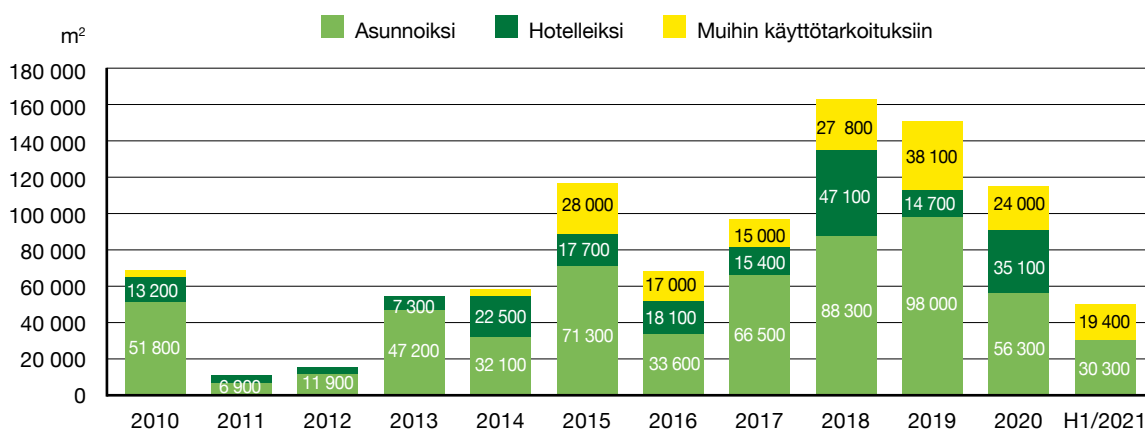
Tyypillisimmin toimistokohteita on muutettu asunnoiksi, ja tällöin vanha toimistorakennus joudutaan usein purkamaan ja rakentamaan kohde uudelleen. Toimistorakennuksia on etenkin Helsingin keskustassa kehitetty runsaasti myös hotellikäyttöön, mutta tämä on mahdollista vain parhailla sijainneilla ja myös hotellimarkkinat ovat koronapandemian myötä kokeneet kovan kolauksen.

Muita vanhojen toimistorakennusten uudelleenkäyttötapoja ovat erilaiset varastotilat, palvelukohteet tai hybridikäyttö. Kukin kohde on tässä mielessä yksilöllinen, ja sen mahdollisuuksia määrittävät muun muassa sijainti, kaavaratkaisut, mahdolliset suojelunäkökulmat ja kohteen tekniset ominaisuudet.

Toistaiseksi vanhoja toimistorakennuksia on kuitenkin purettu vain vähän tilanteissa, joissa tontille ei ole tiedossa selkeää uutta käyttötarkoitusta. Jatkossa vanhojen ja tarpeettomien tilojen ongelma voi kuitenkin kasvaa niin suureksi, että omistajan on taloudellisesti järkevämpää purkaa kohteita, joille ei ole näköpiirissä maksuhaluista kysyntää, ja joiden uudelleenkäytölle ei ole toteutamiskelpoista näkymää.

Yksi vanhojen toimistokohteiden kehittämistä rajoittava ja määrittävä tekijä on kaavoitus, joka sääntelee tietyn kohteen tai sijainnin mahdollisia käyttötarkoituksia ja kehittämistä usein varsin tarkallakin tasolla. Kiinteistönomistajien pitkäaikainen tavoite on ollut saada lisää joustavuutta kaavoitukseen, millä pystyttäisiin palvelemaan asiakkaiden entistä lyhyemmällä aikajänteellä muuttuvia tarpeita ja sopeuttamaan tilatarjontaa kulloistenkin tarpeiden mukaisesti kohteen elinkaaren edetessä. Entistä joustavammalla käyttötarkoituseräilyillä pienentäisivät kiinteistösijoittajien riskiä ja edesauttaisivat kohteiden mahdollisimman tehokasta ja kestävästä käytöstä koko elinkaaren ajan. Koronapandemia on entisestään korostanut tarvetta kiinteistöjen muuntautumiskykyyn, kun ennakkointiaikajänteet lyhenevät ja käyttäjien tarpeiden muutosvauhti kiihtyy.

Toimistojen käyttötarkoituksen muutokset pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy



Vanhoille rakennuksille haetaan entistä innovatiivisemmin uusia käyttötarkoituksia, koska tiedämme betonin ja sementin suuret ilmastovaikutukset. Voi olla järkevää joustaa kustannustehokkuudessa, jos päästöissä saavutetaan suuri säästö.”

Teemu Rämö, NCC



Pandemian myötä olisi hyvä miettiä käyttötarkoituseräilyäkin uudestaan. Rakennus on aina parhaimmillaan, kun sitä käytetään. On löydettävä sopiva käyttötarkoitus kullekin talolle.”

Kasper Fabritius, Senaatti-kiinteistöt

**KIITÄMME SELVITYKSEEN
OSALLISTUNEITA ASiantuntijoita:**

Kasper Fabritius, Senaatti-kiinteistöt

Christian Hohenthal, Sponda

Ville Inkeri, Newsec

Mari Juutilainen, Elo

Klaus Koponen, JLL

Jani Nokkanen, NREP

Maija Patjas, Rapal

Pauliina Pekonen, Valtiovarainministeriö

Toni Pekonen, Varma

Peggie Rothe, Leesman

Teemu Rämö, NCC Property Development

Jaana Saarenpää, Fiskars

Tuomas Sahi, Antilooppi

Kari Selkälä, Fiskars

Anders Stenbäck, YIT / Workery+

