

Lisääntyneen etätyön vaikutus toimitilojen käyttöön ja niiden tarpeeseen Etelä-Karjalan alueella

Case: EKKIRA-hanke

Tiivistelmä

Tekijä(t) Tuokkuri, Tommi	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Valmistumisaika 2023
	Sivumäärä 30 sivua, 1 liite	
Työn nimi Lisääntyneen etätyön vaikutus toimitilojen käyttöön ja niiden tarpeeseen Etelä-Karjalan alueella Case: EKKIRA		
Tutkinto ja koulutusala Tradenomi (AMK), Liiketalous		
Toimeksiantajaorganisaatio (jos opinnäytetyöllä on toimeksiantaja) EKKIRA		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi EKKIRA-hanke. Tavoitteena oli tutkia, mitä vaikutuksia etätyöllä on toimitilojen käyttöön ja niiden tarpeeseen. Opinnäytetyössä käsiteltiin yleisesti etätyötä ja toimitiloja käsitteenä. Toimitilat oli rajattu käsittelemään toimistoja.</p> <p>Tutkimus toteutettiin laadullisena tutkimuksena. Opinnäytetyön teoriaperusta käsitteli etätyötä ja toimitiloja. Teoriaperustassa tarkasteltiin etätyötä yleisesti, sen historiaa sekä hyötyjä ja haasteita. Teoriassa tarkasteltiin myös etätyön vaikutuksia asumisratkaisuihin. Toimitilojen osalta teoriaperustassa käytiin läpi minkälaisia toimitilat ovat ja ketkä niitä hallinnoivat. Lisäksi kerrottiin toimitilojen nykyisestä markkinatilanteesta ja toimitilatarpeen vähentymisestä. Toimitilaosuudessa käsiteltiin muuntojoustavuutta, joka korostuu tulevaisuuden toimitiloissa, sekä suosituksi tullutta konseptia nimeltä co-working. Muuntojoustavuus toimii tärkeänä tulevaisuuden toimistojen ominaisuutena. Tutkimuksen empiria koostui viidestä asiantuntijahaastattelusta. Työssä tutkittiin, millaisia muutoksia etätyö on aiheuttanut Etelä-Karjalassa sijaitsevilla toimitiloilla ja niiden käytössä. Tavoitteena oli myös tutkia, millaisille toimitiloille on tulevaisuudessa tarvetta.</p> <p>Tutkimustulosten perusteella oli mahdollista tehdä johtopäätös, että toimistotilojen käyttö on vähentynyt merkittävästi etätyön vuoksi. Toimistotilojen tarve ei ole vähentynyt, mutta läsnäolo toimistoilla vaihtelee enemmän kuin ennen. Lisäksi niiden tarpeessa korostuu muuntojoustavuus sekä laadukkaat sijainnit.</p>		
Asiasanat etätyö, toimitilat, toimistot		

Abstract

Author(s) Tuokkuri, Tommi	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2023
	Number of Pages 30 pages, 1 appendice	
Title of Publication The effect of the increased remote work to the use and need of business premises Case: EKKIRA		
Degree, Field of Study Bachelor of Business Administration		
Organisation of the client (if the thesis work is commissioned by another party) EKKIRA		
<p>Abstract</p> <p>The thesis was commissioned by the EKKIRA project. The aim of the study was to investigate the impact of remote working on the use of office spaces and whether there is a need for them today. The thesis dealt with the concept of remote working and premises in general. The thesis was limited in that it dealt only with offices as a type of premises.</p> <p>The research was carried out as a qualitative study. The theoretical basis of the thesis dealt with teleworking and premises. The theoretical basis examined telework in general, its history, benefits, and challenges. It also examined the impact of teleworking on housing solutions. In terms of premises, the theoretical framework looked at what premises are, who manages them, the current market situation for premises and the declining demand for premises. In addition, the theoretical framework looked at the trending concept of co-working and convertibility, which is an important feature of the office of the future. The empirical part of the study consisted of five expert interviews. The study examined the changes that teleworking has caused in office premises and their usage in South Karelia. The aim was also to investigate what kind of premises will be needed in the future.</p> <p>Based on the results of the study, it was possible to draw a conclusion that the use of office spaces has decreased significantly due to teleworking. The need for office space has not decreased, but the presence in offices varies more than before. The need of the office spaces is driven by the need for flexibility and high-quality locations.</p>		
Keywords remote work, premises, offices		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
1.1	Opinnäytetyön tausta.....	1
1.2	Opinnäytetyön tavoite ja tutkimusmenetelmä.....	1
1.3	Tutkimuskysymykset ja rajaukset.....	2
1.4	Opinnäytetyön rakenne.....	2
2	Etätyö	4
2.1	Määritelmä.....	4
2.2	Etätyön historia ja lisääntynyt etätyö	4
2.3	Etätyön hyödyt.....	6
2.4	Etätyön haasteet.....	8
2.5	Etätyön vaikutukset työntekijöiden asumisratkaisuihin	9
3	Toimitilat	11
3.1	Toimitilojen määritelmä.....	11
3.2	Toimitilojen hallinnoijat.....	11
3.3	Toimitilamarkkinoiden tilanne.....	13
3.4	Toimitilatarpeen vähentyminen	16
3.5	Co-working	17
3.6	Muuntojoustavuus.....	18
4	Tutkimuksen toteutus.....	20
4.1	Tutkimuksen toteutus.....	20
4.2	Tulosten analyysi	21
4.3	Keskeisimmät tulokset	25
4.4	Johtopäätökset	25
4.5	Tutkimuksen luotettavuus	26
5	Yhteenveto	28
	Lähteet	30

Liite 1. Haastattelun runko

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön tausta

Tietotekniikka ja tietoliikenneyhteydet ovat muuttaneet olennaisesti työn tekemisen tapoja, aikaa ja paikkaa. Etätyöstä on puhuttu pitkään, mutta nykyään se on ollut aiheena vielä ajankohtaisempi. Maailmanlaajuinen vuonna 2020 alkanut koronaviruspandemia pakotti ihmiset etätöihin, ja monessa yrityksessä etätyö on jäänyt käyttöön pandemian jälkeen ainakin osittain. Teknologian kehitys on edistynyt jo sellaiselle tasolle, että merkittävä osa kouksista voidaan nykyisin toteuttaa sujuvasti etäyhteyden välityksellä. Etätyö tarjoaa työntekijöille ja työnantajille mahdollisuuden tehokkaaseen sekä joustavaan työn tekemiseen, samalla kuitenkin tuomalla omat haasteensa. (Helle 2004, 3.) Koronapandemian tuoma etätyö vaikutti myös toimitilamarkkinoihin ja yritysten tilojen käyttöön. Pandemia herätteli yrityksiä ajattelemaan optimaalisempaa tilankäyttöä. Tässä opinnäytetyössä otetaan selvää, miten etätyö vaikuttaa toimitilojen käyttöön ja suunnitteluun Etelä-Karjalan alueella.

Opinnäytetyön aiheeksi valikoitui lisääntyneen etätyön vaikutus toimitilojen käyttöön ja niiden tarpeeseen Etelä-Karjalan alueella. Toimeksiantajana opinnäytetyölle toimii EKKIRAHanke. Digitaaliset ratkaisut rakennetun ympäristön resurssituottavuudessa (EKKIRA) -projektin tavoitteena on luoda rakennetun ympäristön ekosysteemi digitaalisille ratkaisuille Etelä-Karjalan alueelle. (LAB 2023.)

1.2 Opinnäytetyön tavoite ja tutkimusmenetelmä

Työn tavoitteena on tutkia, miten lisääntynyt etätyö vaikuttaa toimitilojen käyttöön, tarpeeseen ja suunnitteluun. Lähtökohtana on digitalisaation ja koronaviruspandemian (COVID-19) takia yleistynyt etätyö, ja miten etätyötä voidaan huomioida toimitiloissa. Työssä perehdytään etätyöhön ja toimitiloihin. Työn tarkoituksena oli tuottaa toimeksiantajalle tietoa siitä, millä tavoin heidän tulisi huomioida lisääntynyt etätyö tulevaisuuden rakennushankkeissa.

Tutkimusmenetelmä työssä on laadullinen. Tarkoituksena on haastattelun avulla saada vastauksia tutkimuskysymyksiin. Haastattelututkimus toteutettiin toimeksiantajan valitsemalle kohderyhmälle. Haastattelukysymykset ovat liitteessä 1. Haastattelumenetelmä on puolistrukturoitu haastattelu ja haastateltavia oli määrältään viisi. Puolistrukturoitu haastattelu etenee siten että kaikille haastateltaville esitetään samat tai lähes samat kysymykset. Haastatteluissa käsitellään valmiiksi mietittyjä teemoja, sekä kysytään ennalta pohdittuja kysymyksiä. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.) Haastattelututkimuksessa tiedusteltiin toimitiloja hallinnoivilta yrityksiltä sitä, miten koronapandemia ja sen aiheuttama etätyö vaikutti toimitilojen käyttöön, sekä minkälaisia muutoksia niissä jouduttiin tekemään.

Lisäksi tiedusteltiin yritysten tilojen muunneltavuutta ja tekijöitä, jotka vaikuttavat toimitilahankkeiden kannattavuuteen, sekä yleistä toimitilamarkkinatilannetta Etelä-Karjalassa.

1.3 Tutkimuskysymykset ja rajaukset

Opinnäytetyön päätutkimuskysymys:

- *Miten lisääntynyt etätyö on vaikuttanut toimistotilojen käyttöön Etelä-Karjalan toimitiloissa?*

Alatutkimuskysymykset:

- *Onko etätyö aiheuttanut muutoksia toimitiloissa?*
- *Mitä toiveita työntekijöiltä on tullut toimitiloihin liittyen?*
- *Millaisia toimitiloja tulevaisuudessa tulisi rakentaa?*

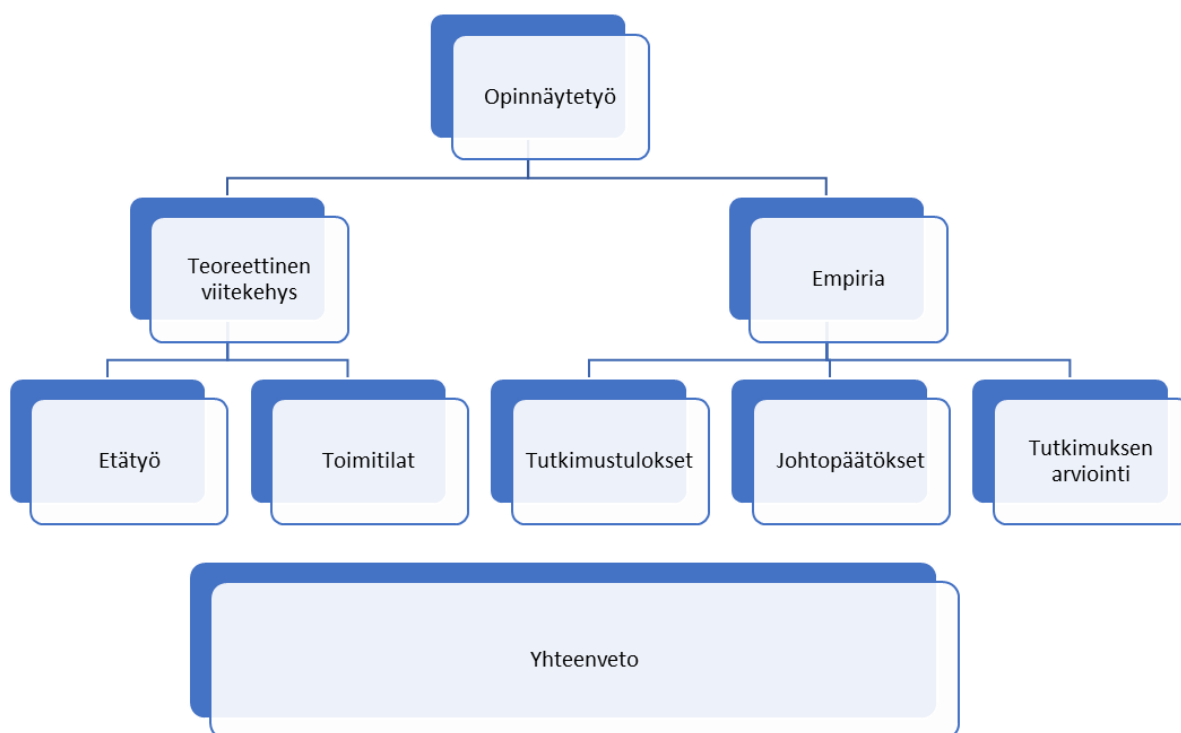
Ensimmäinen päätutkimuskysymys auttaa löytämään vastauksen siihen, miten etätyö on vaikuttanut toimistotilojen käyttöön Etelä-Karjalan toimitiloissa. Alakysymyksissä haetaan vastauksia siihen, onko etätyö aiheuttanut muutoksia toimitiloissa, mitä toiveita työntekijöiltä on tullut toimitiloihin liittyen, ja minkälaisia toimitiloja tulevaisuudessa tulisi rakentaa. Tutkimuskysymyksiin saadaan pääosin vastauksia empiirisestä osuudesta, mutta osaksi myös teoreettisesta viitekehyksestä.

Työn teoreettinen viitekehys on rajattu käsittelemään etätyötä ja toimitiloja. Käsiteltäviä toimitiloja on rajattu tyypeiltään toimistotiloihin. Viitekehyksen avulla saadaan kerättyä relevanttia tietoa aiheesta tutkimuksen empiirisen osuuden tueksi. Opinnäytetyön empiria on rajattu käsittelemään nimenomaan Etelä-Karjalassa sijaitsevia toimitiloja. Yritykset, joita haastatellaan, ovat tyypiltään sellaisia, jotka hallinnoivat toimitiloja.

Etätyöhön liittyviä opinnäytetöitä on tehty useita, mutta ne ovat liittyneet lisääntyneeseen etätyöhön yleisesti tietyllä alalla, etätyön muotoihin tai etätyön vaikutuksiin esimerkiksi yhteisössä. Muita opinnäytetöitä ei löytynyt, jotka olisivat käsitelleet etätyön vaikutuksia toimitilojen käyttöön.

1.4 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyö koostuu johdannosta, teoreettisesta viitekehyksestä, empiriasta ja yhteenvedosta. Rakenne alkaa esittelemällä aihe ja tutkimuksen rajaus. Tämän opinnäytetyön rakenne kuviossa 1.



Kuvio 1. Opinnäytetyön rakenne

Teoreettisen viitekehysten luomiseksi käytetään valmiita aineistoja, kuten esimerkiksi kirjoja, tilastoja, aikaisempia tutkimuksia, markkinakatsauksia ja muita verkkolähteitä. Työssä kootaan kirjallisuuskatsaus tutkimuksen aiheesta, jonka jälkeen valmistellaan haastattelukysymykset ja suoritetaan haastattelut. Tulokset litteroitiin, eli kirjoitettiin puhtaaksi. Litteroinnissa suodatettiin vain asiaan liittyvät vastaukset, kuitenkin poistamatta mitään olennaista. Tulosten analysointia tapahtui nauhoitteita uudelleen läpi käydessä sekä litteroinnissa. Tulosten perusteella tehdään johtopäätökset. Lisänä empiriaosuudessa on kappale tutkimuksen luotettavuuden arvioinnista. Työn lopuksi tehdään yhteenveto.

2 Etätyö

2.1 Määritelmä

Etätyölle on olemassa monenlaisia määritelmiä, mutta ei yhtään virallista. Työlainsäädännössä ei käytetä termiä etätyö, kuten ei muussakaan lainsäädännössä. Etätyöntekijään sovelletaan kaikkea työlainsäädäntöä, muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Tästä syystä etätyön määrittäminen Suomen lainsäädännössä ei ole edes tarpeen. (Helle 2005, 42.) Etätyö on ansiotyötä, joka perustuu joustavuuteen, vapaaehtoisuuteen sekä sovittuihin sääntöihin. Etätyöstä on sovittava työntekijän ja työnantajan kanssa yhteisesti, kumpikaan osapuoli ei voi päättää etätyöhön siirtymisestä ilman toisen osapuolen suostumusta. Sitä tehdään usein varsinaisen työpaikan ulkopuolella ja olennaista sille on ajasta sekä paikasta riippumattomat työjärjestelyt. Tavallisimmin etätyöpaikkana toimii koti, mutta yhtä hyvin etätyötä voidaan tehdä, vaikka mökillä (Helle 2005, 13). Etätyöksi lasketaan myös osittainen etätyö. Etätyötä tehdessä on noudatettava samoja työsuhdetta koskevia lakeja ja sopimuksia, kuin työnantajan tiloissa ollessa. (Työsuojelu 2022.)

Muodoltaan etätyö voi olla säännöllistä, epäsäännöllistä tai liikkuvaa. Säännöllinen etätyö on sovitun rytmin mukaan tehtävää. Esimerkiksi tiettyinä viikonpäivinä tehtävää, tiettyinä määränä päiviä kuukaudesta tai kokoaikaista. Epäsäännöllinen etätyö on erikseen tapauskohtaisesti esihenkilön kanssa sovittavaa, työmatkan yhteydessä tehtävää tai tietyn työtehtävän suorittamista etänä. Liikkuvaa etätyötä tehdään organisaation muissa toimipisteissä, kahviloissa, lentokentillä, hotelleissa ja muissa satunnaisissa paikoissa. (TTK 2017.)

Etätyötä voidaan tehdä etätyöskentelyn lisäksi hybridimallina. Hybridityössä työnteko on organisoitu siten, että siinä voidaan yhdistää etätyö sekä työpaikalla tehtävä läsnätyö. Esimerkkinä hybridityöstä on tilanne, jossa työntekijä työskentelee kaksi päivää viikosta läsnä työpaikalla ja kolme päivää viikosta etänä. (Työterveyslaitos 2022.)

2.2 Etätyön historia ja lisääntynyt etätyö

Ajatus etätyöstä pohjautuu 1970-luvun Kaliforniaan, jossa ajatus sai kimmokkeen sen aikaisesta öljykriisistä. Tuolloin amerikkalaistutkijat laskivat, miten paljon kansantalous parantuisi, jos matkaliikennettä vähennettäisiin. Etätyötä perusteltiin työmatkaliikenteen vähentämisellä, kalliiden toimistotilojen säästämällä sekä luonnonsuojelulla. (Helle 2004, 16.)

Etätyö on yleistynyt jo pitkään kehittyvän digitalisaation ja teknologian vuoksi, mutta vuonna 2020 koronapandemian takia etätyön määrä lähes kaksinkertaistui. Etätyö on mahdollistanut sen, että työtä voi nykyään tehdä esimerkiksi kotoa käsin. Suomen yrittäjien syyskuussa

2020 teettämän kyselyn mukaan eniten etätyötä tehtiin hallinnollisilla aloilla, sillä niissä etätyö on helpointa toteuttaa. Etätyö kuitenkin yleistyi myös paljon sellaisilla aloilla, joissa ennen tehtiin työtä suurimaksi osaksi ”lähityönä”. Tällaisia aloja on mm. teollisuus, sähkö-, kaasu- ja lämpöhuolto, rakentaminen jne. (Leskinen 2021.) Parhaiten etätyö soveltuu itsenäisiin työtehtäviin ja etätyön tekeminen onkin yleisintä ylempien toimihenkilöiden kohdalla (Helle 2004, 14).

Yle teetti tutkimuksen, jonka mukaan koronapandemian alkuvaiheessa Suomessa siirryttiin huomattavasti nopeammin etätyöskentelyyn kuin muualla EU:ssa. Kriisin alkaessa lähemmäs 60 % työntekijöistä Suomessa siirtyi etätyöhön, kun muissa EU-maissa vastaava luku oli keskimääräisesti 37 %. Ainoastaan neljässä muussa maassa sama luku oli yli 50 %, nämä maat olivat Luxemburg, Alankomaat, Belgia ja Tanska. (Yle 2020.)

Koronapandemian jälkeen etätyö on tullut jäädäkseen, tämä vaikuttaa myös toimitilojen järjestämiseen. Colliers yrityksen Return to Office: Occupier Survey Insights -raportissa on koottu yli 200:n merkittävän yrityksen vastauksia liittyen etätyöhön ja toimitiloihin. Päähavaintona raportissa tuli esiin, että 77 % vastanneista yrityksistä sanoo siirtyneensä hybridimalliin, kun vastaava luku oli 20 % ennen pandemiaa. 49 % yrityksistä ennakoii tekevänsä merkittäviä muutoksia toimitiloihinsa. (Colliers 2022.)

Jones Lang Lasalle Finland Oy:n tekemän tutkimuksen mukaan toimistotilojen merkitys voimistuu osana hybridimäistä työntekoa. Toukokuussa 2021 suoritetun verkkokyselyn mukaan suomalainen haluaa työskennellä etänä 2,5 päivää viikossa. 97 % työntekijöistä haluaa jatkaa etätyön tekoa vähintään yhden päivän viikossa. JLL:n Workplace & Design palveluista vastaavan johtajan Sofia Jakaksen mukaan työnantajan joustaminen ajan sekä paikan suhteen on rekrytointivaltti. Joustavuus tosin voi tarkoittaa myös esimerkiksi monipuolista palvelukantaa ja älykkäitä toimistoratkaisuja. Tutkimuksen mukaan suurin osa suomalaisista toivoi toimistolleen enemmän luovan työn tiloja, keskittymistä parantavia tiloja ja tiimityöskentelytiloja. (STT 2021.) JLL:n Head of Development & Design Tomi Tiaisen mukaan:

On tärkeää tunnistaa, millainen toimistoratkaisu sopii juuri sen henkilöstölle ja liiketoiminnalle. Useimmiten tämä selviää parhaiten kysymällä työntekijöiltä sitä suoraan. (STT 2021.)

Duunitorin kansallisessa rekrytointitutkimuksessa vuonna 2020 selvitettiin rekrytointitapojen sekä trendien lisäksi etätyöhön liittyviä käytäntöjä ja asenteita. 86 % vastaajista kertoo etätöiden olevan sujuvaa. Tutkimuksen vastauksissa korostui pienemmät toimistot, pop-up toimistot sekä joustavat työtilat. (Duunitori 2021.)

2.3 Etätyön hyödyt

Etätyön hyödyt työntekijän kannalta

<input type="checkbox"/>	Työajan joustavuus	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Lisääntynyt työrauha	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Työtyytyväisyyden ja työtehon paraneminen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Ajan ja rahan säästöt työmatkoissa	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Työn ja perhe-elämän joustavampi yhteensovittaminen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Mahdollisuus valita asuinpaikka muilla perusteilla kuin työn sijaintipaikan perusteella	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Työnteolle tarkoituksenmukaisen paikan valinta	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Vajaakuntoisten mahdollisuudet osallistua työelämään	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Mahdollistaa työskentelyn poikkeustilanteissa	<input type="checkbox"/>

Taulukko 1. Etätyön hyödyt työntekijän näkökulmasta (Työterveyslaitos 2023.)

Taulukossa 1 on esitetty etätyön hyötyjä työntekijän kannalta. Työajan joustavuuden ansiosta työntekijä voi ajoittaa työn tekemisen siihen ajankohtaan, kun hän on virkeimmillään ja työn voi tauottaa itselle paremmin sopivaksi. Monille etätöihin siirtyminen lisää työrauhaa. Työpaikalla häiriötekijät erityisesti avokonttoreissa saattavat johtaa siihen, että työ keskeytyy usein ja työpäivät jäävät tehottomiksi. Useimmat siirtyvät osittaiseen etätyömalliin, tällöin esimerkiksi yksi työpäivä pidetään etänä, jolloin paneudutaan työtehtäviin, jotka vaativat eniten keskittymistä. Etätyön tekeminen saattaa helpottaa perhe-elämän tai harrastusten yhteensovittamista. Mahdollisuus yhdistää paremmin työ- ja vapaa-aika, sekä vapaus vaikuttaa työaikoihin, ja suoritustapaan lisäävät työmotivaatiota sekä jaksamista. (Helle 2004, 18–19.)

Etätyö luo parempaa luottamuskulttuuria. Joustavien työskentelymahdollisuuksien tarjoaminen työntekijöille osoittaa, että heihin luotetaan. Tämän myötä myös työntekijöiden usko johtoa kohtaan kasvaa, sillä luotto lisääntyy vuorovaikutteisesti. Lisäksi luottamus luo tunnetta työn tuloksen merkittävyydestä, eikä niinkään työpaikalla vietetystä ajasta. Luottamus myös nostattaa halua olla luottamuksen arvoinen. Etätyön tekeminen kasvattaa työn tehokkuutta ja sitoutuneisuutta, etätyössä työn laatu voi siis jopa nousta. (Vilkman 2016.)

Etätyöskentely lisää suunnitelmallisuutta. Asiat ja niiden läpikäyminen on sovittava ennalta, koska työkavereihin ei kohtaa töitä tehdessä. Työntekijät ovat kokeneet suunnitelmallisuuden hyväksi, koska esimerkiksi tapaamiset tulee merkittyä helpommin kalenteriin ja asiat eivät unohdu tai jää roikkumaan. (Vilkman 2016.)

Tampereen yliopistossa tehtiin tutkimus, jonka tuloksissa kävi ilmi, että työntekijän jaksaminen parantui etätöiden ansiosta. Syynä tähän oli se, että kotona pystyi tekemään töitä ilman keskeytyksiä, suunnittelemaan sekä ajoittamaan työpäivän oman halun mukaan. Jaksamiseen vaikutti myös työmatkan aiheuttaman stressin vähentyminen, sekä yöunien ja vapaaajan lisääntyminen. (Helle 2004, 19.)

	Työnteon ja työn tuottavuuden paraneminen	
	Työuran piteneminen paremman jaksamisen myötä	
	Työnantajan toimitilojen kustannusten säästöjä	
	Lisää työpaikan houkuttelevuutta ja on rekrytointivaltti	
	Vähentää työmatkaliikennettä	
	Parantaa työnantajien ympäristövastuullisuutta	
	Edistää ilmastopolitiikan tavoitteiden toteutumista	

Taulukko 2. Etätöiden hyödyt työnantajan näkökulmasta (Työterveyslaitos 2023.)

Taulukossa 2 on esitetty etätöiden hyödyt työnantajan näkökulmasta. Monet etätöitä käsittelevät tutkimukset ovat osoittaneet, että etätöinä tehtävä työ on tehokkaampaa kuin työnantajan tiloissa tehty työ. Etätöissä monet häiriötekijät vähenevät tai jäävät kokonaan pois. Kun keskittyminen parantuu, työn tulos on laadukkaampaa ja työmotivaatio lisääntyy. Hyötyinä etätöistä voi olla myös kustannussäästöt työtiloista, mikäli etätöitä tehdään niin paljon, että varsinaisella työpaikalla työtiloja voidaan vähentää. Usein kuitenkin etätöitä tehdään hybridimallina, jolloin työtiloista ei synny säästöä, koska työtiloja tarvitaan useimmiten joka tapauksessa. (Helle 2004, 22–23.)

2.4 Etätöön haasteet

Työajan venyminen, työn ja vapaa-ajan sekoittuminen
Vaikkeudet irrottautua työstä ja liiallinen kuormittuminen
Kotona työskentely vaatii sopeutumista perheeltä
Sopimattomat tilat ja kustannukset kotona työskentelylle
Yksinäisyyden ja eristyneisyyden kokemukset työyhteisöstä
Huoli urakehityksestä ja asemasta organisaatiossa
Etäjohtamisen haasteet

Taulukko 3. Etätöön haasteita työntekijälle (Työterveyslaitos 2023.)

Taulukossa 3 on kuvattu etätöön tuottamia haasteita työntekijälle. Etätöyllä on etujen lisäksi myös haittapuolia. Työajan autonomian haittapuolena saattaa olla työn sekä vapaa-ajan sotkeutuminen. Koko ajan läsnä oleva työ aiheuttaa stressiä. Etätö saattaa aiheuttaa myös työntekijälle tunteen siitä, että etätöitä tehdessä on osoitettava työnantajalle oma ahkeruutensa. Tällä vältetään antamasta työnantajalle sellaista kuvaa, että työntekijä laiskottelisi. Tämä saattaa johtaa siihen, että työntekijä tekee enemmän työtä etänä, verrattuna siihen, että työntekijä olisi läsnä työnantajan tarjoamissa tiloissa. Vaarana etätöissä saattaa ollakin työmäärän lisääntyminen ja liiallinen kuormittuminen. Kokoaikainen etätö saattaa aiheuttaa eristäytymisen työyhteisöstä ja kontaktien vähenemisen. Sähköiset kontaktit eivät voi kokonaan korvata ihmisiä, eikä sähköpostit täytä kaikkia vuorovaikutuksen tasoja. Sähköisesti viestiminen ei myöskään tunnetasolla korvaa ihmisten oikeaa tapaamista. Monien tutkimuksien mukaan on huomattu, että työntekijöille kertyy huoli omasta ura-, sekä palkkakehityksestä. Huoli perustuu siihen kuvitelmaan, jossa työnantaja huomioi vain ne henkilöt, jotka ovat läsnä työpaikalla. Suurena vaikutuksena tähän on se, että työntekijän suorituksen arviointi perustuu hyvin paljon työajan ja läsnäolon seurantaan. Etätöissä puolestaan työntekijää tulisi arvioida valmiiksi saadun työn perusteella. (Helle 2004, 20–21.)

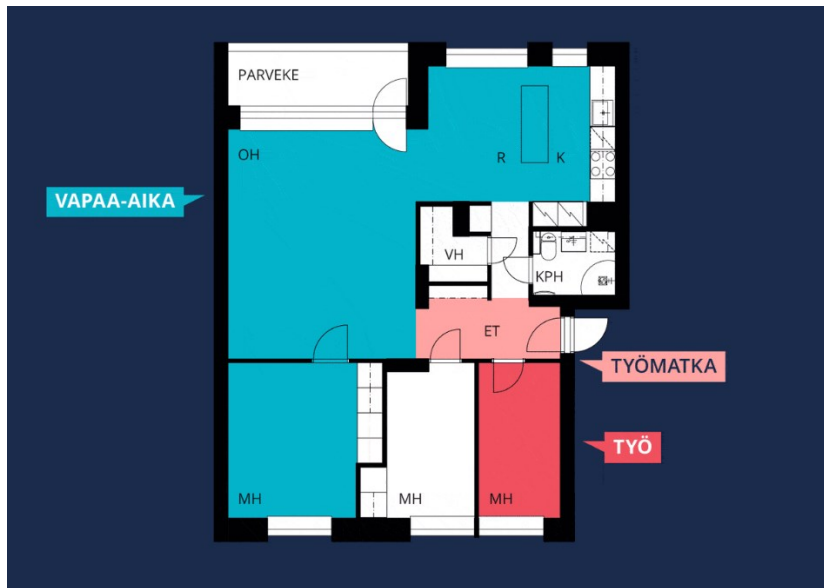
2.5 Etätyön vaikutukset työntekijöiden asumisratkaisuihin

Laukkanen ym. (2021) mukaan etätyön kaksinkertaistuminen vuonna 2020 vaikutti osalla Suomen väestöstä asumiseen liittyviin valintoihin. Esimerkiksi isompien asuntojen kysyntä on aiempaa suurempaa, mutta samalla myös kaupunkien vetovoima on säilynyt. Helsingissä kasvaneesta kiinnostuksesta isompia asuntoja kohtaan kertoo keskustassa kolmioiden, ja sitä suurempien asuntojen nopeampi hintakehitys verrattuna pienempiin asuntoihin. Omakotitalojen markkinointiajat ovat lyhentyneet, ja niiden tarjonta on vähäistä. Maaliskuussa 2021 myynnissä oli jopa kolmannes vähemmän omakotitaloja kuin vuosi sitten. Osettujen asuntojen etäisyydet keskustasta, etenkin pääkaupunkiseudulla ovat kasvaneet. Tähän voi vaikuttaa se, että osalla etätyö jäi pysyväksi työskentelytavaksi myös koronapandemian jälkeen. Asuntoa etsiessä tärkeimpänä kriteerinä ei ole enää työmatkan merkitys, ja lisäneliöt tuovat nykyään aikaisempaa enemmän arvoa asumiseen. Toisaalta nykyäänkin keskusta-alueilla on vetovoimaa hyvien palveluiden ansiosta, ja keskustassa sijaitsevat asunnot toimivat monelle hyvänä sijoituskohteena.

Helsingin Sanomien artikkelin mukaan kodin ergonomia harvoin yltää toimiston tasolle, koska kotia ei ole alun perin suunniteltu jatkuvaan etätyöhön. Esimerkiksi keittiönpyöhdän kulma ei ole riittävä jatkuvaan etätyöskentelyyn. Artikkelissa Aalto-yliopiston rakennussuunnittelun professori ja arkkitehtuuri laitoksen johtaja Pirjo Sanaksenaho kaipasi vaihtoehtoja perinteiseen huonejakoajatteluun. (Wasenius 2020.) Sanaksenaho mainitsee artikkelissa:

Tämänhetkinen asuntosuunnittelun malli suosii avotiloja, sekä totuttua käyttötarkoitukseen sidottua olohuone-, makuuhuone- sekä keittiö -ajattelua. Muuntojoustavuus parantaisi asunnon monikäyttöisyyttä ja siitä olisi etua muissakin tilanteissa, kuten esimerkiksi vuoroviikkoperheissä. (Wasenius 2020.)

Muuntojoustavuus edellyttäisi kuitenkin väljempää mitoitusta huonetiloihin (Wasenius 2020). Koska etätyö on lisääntynyt pysyvästi, kotona pitää pystyä tekemään töitä asumisen lisäksi siten, että työhyvinvointi ja ergonomia säilyy. Koska etätöiden tekeminen kotona vaatii tilaa, kysyntä yhdelle lisähuoneelle on kasvanut selvästi. On tärkeää, että kotona on mahdollisuus erottaa työ- ja vapaa-ajan tilat toisistaan. Parasta olisi, jos voisi varata erillisen, mielellään ikkunallisen huoneen, pelkästään työntekoa varten. Tämä on erityisen tärkeää jaksamisen kannalta, sillä kun työpäivä on ohi, olisi hyvä voida sulkea työhuoneen ovi ja siirtyä vapaalle. Alla kuviossa 2 on havainnollistettu asunnon pohjakuva, jossa yksi makuuhuone toimii etätyötilana. (Parviala 2021.)



Kuvio 2. Asunnon pohjakuva (Huttunen 2021.)

Kuviossa 2 on havainnollistettu kuinka työ ja vapaa-aika erottuu kotona toisistaan, kun työhuoneena toimii makuuhuone. Vapaalle siirrytään eteisen kautta, joka toimii minityömatkana töistä kotiin.

3 Toimitilat

3.1 Toimitilojen määritelmä

Toimitiloilla tarkoitetaan tiloja, huoneistoja tai rakennuksia, jotka ovat jonkin yrityksen tai muun toimijan käytössä. Tyypiltään ne voivat olla esimerkiksi toimistoja, teollisuustiloja tai liiketiloja riippuen toimialasta. Tässä opinnäytetyössä keskitytään nimenomaan toimistotiloihin.

Toimistotilat voivat olla toimistohuoneita, avokonttoreita tai kokoushuoneita ja ne voivat olla suunniteltu koko työyhteisön tai pienemmän ryhmän käytettäväksi. Usein toimitilat vuokrataan pidemmäksi aikaa, jolloin yritykset luovat toimintaansa niihin väliaikaisesti tai pysyvästi. Koska työelämä on uudistunut, tarjolle on tullut täysin uudenlaisia ratkaisuja, kuten ulkoisen toimijan tilojen käyttö, jotka on suunniteltu yritysten ja yksilöiden tarpeita ajatellen. (Haapala 2022) Colliersin Toimisto- ja liiketilat -yksikön toimitilavuokrauksen johtajan Jussi Järvisen mukaan:

Nykyään vaatimukset toimitiloille ovat ihan erilaiset kuin ennen. Tilatarpeet ovat hyvin monentyyppisiä, ja tässä vuokrauspäällikkömme astuvat kuvaan. He kuuntelevat asiakkaiden tarpeita ja osaavat ammattilaisina tuottaa heille lisäarvoa – enää ei vuokrata pelkästään seiniä ympärille, vaan palvelukokonaisuus. (Colliers Asiakastarina 2022.)

3.2 Toimitilojen hallinnoijat

Toimitilojen hallinnoijat maailmalla ja Suomessa

Cushman & Wakefield on yksi maailman johtavista kiinteistökonsultointiyrityksistä sen noin 9,4 miljardin dollarin liikevaihdollaan. Yritys tarjoaa asiantuntijapalveluita kiinteistön omistajille, sijoittajille ja vuokralaisille. Sen palveluihin kuuluu toimitilavälitys, kiinteistöarviointi, kiinteistöjen myynti- ja ostoneuvonanto, retail-palvelu, vuokralaisedustus ja toimitilakonsultointi. Cushman & Wakefield toimii noin 60 eri maassa ja sillä on yli 50 000 tuhatta työntekijää. Yritys toimii myös Suomessa. (Cushman & Wakefield 2023.)

Citycon Oyj on Pohjoismaiden suurin kauppakeskusyhtiö ja yksi isoimmista Baltiassa. Cityconin omistuksessa on 33 kauppakeskusta. Esimerkiksi Suomessa Citycon omistaa Ison Omenan Espoossa, Koskikeskuksen Tampereella, Trion Lahdessa ja IsoKarhun Porissa. Kaikkia kauppakeskuksia yhdistää hyvät liikenneyhteydet. Kauppakeskuksissa sijaitsee terveyspalveluja ja kunnallisia toimintoja. (Citycon 2023.)

Newsec on Ruotsissa 1994 perustettu täyden palvelujen ratkaisuja tarjoava kiinteistöalan yritys. Se hallinnoi noin 68 miljardin euron kiinteistöomaisuutta Pohjoismaissa ja Baltiassa.

Newsecillä on historiaa Suomessa jo vuodesta 1989 lähtien, sillä se toimi silloin Tallberg Toimitilajohto Oy:nä. Newsec osti Tallbergin vuonna 2005. Nykyään sillä on yli 2400 työntekijää, ja se toimii seitsemällä eri markkina-alueella. Suomessa yrityksellä on yli 650 työntekijää ja toimistoja sijaitsee laajasti ympäri Suomea. (Newsec 2023a.)

Jones Lang LaSalle on johtava kiinteistöalan neuvonantaja ja se hallinnoi toimisto-, teollisuus- sekä liiketiloja. JLL tarjoaa neuvontaa, konsultointia ja tukea kiinteistöihin liittyvissä asioissa, lisäksi se vuokraa ja myy toimitiloja. Yritys hallinnoi yli 427 miljoonaa kiinteistötilaa. (JLL 2023.)

Global Commercial Real Estate Services on maailman suurin kaupallisen kiinteistöalan asiantuntijapalveluita tarjoava yritys. Se toimii yli sadassa maassa ja sillä on yli 105 000 työntekijää. CBRE tarjoaa asiantuntijapalveluita kiinteistöjen omistajille, sijoittajille ja vuokralaisille. Lisäksi palveluihin kuuluu sijoitus-, rahoitus- ja arvonmääräyspalvelut, toimitilavuokraus ja kiinteistöjohdon konsultointi. Suomessa CBRE Finlandilla työskentelee yli 120 kiinteistöalan asiantuntijaa. Tällä hetkellä CBRE:llä on Suomessa yli 700 vapaata toimistotilaa. (Kauppalehti 2023.)

Toimitilojen hallinnoijat Etelä-Karjalassa

LATON:n eli Lappeenrannan Toimitilat Oy:n omistuksessa on yli 80000 m² erilaiseen yritystoimintaan soveltuvaa toimitilaa. Yritys on Lappeenrannan kaupungin omistama emoyhtiö konsernissa, joka rakentaa, vuokraa sekä ylläpitää toimitiloja. LATO tarjoaa räätälöityjä palveluita ja ratkaisee yritysten tilatarpeita olemassa oleviin tiloihin. (Lappeenrannan toimitilat 2023.)

Assi Group Oy on pääosin Lappeenrannassa toimiva asuntoja sekä toimistotiloja omistava ja vuokraava sijoitusyhtiö. Assilla on asiakkaana yli 70 kehittyvää yritysвуokralaista eri kohteissa. Sillä on täyden palvelun toimistotalot Lappeenrannan ydinkeskustassa Vapaudenaukiolla. Vapaudenaukion tilat ovat kooltaan 14 000 m² ja niissä on yli 60 asiakasyritystä. Lisäksi heillä on Armilanlinnassa kohde, johon on suunnitteilla rakentaa noin 2200 m² laajuinen lisärakennus toimistokäyttöä varten. (Assigroup 2023.)

Kielo Office Solutions Oy on kiinteistöyhtiö, joka vuokraa ja myy toimistotiloja yrityksille. Kielo on perustettu vuonna 2017 ja sillä on jo yli 200 yritysasiakasta Jyväskylässä ja Lappeenrannassa. Kielo Office Solutionsilla on yli 3 246 m² vapaata toimistotilaa Skinnarilassa Lappeenrannassa. (Kielo 2023.)

3.3 Toimitilamarkkinoiden tilanne

Toimitilamarkkinat Suomessa

Toimistomarkkinat alkoivat toipua koronan jäljiltä 2021 lopulla ja 2022 alussa. Parhaiden sijaintien ja kohteiden vuokrat sekä käyttöasteet nousivat, kun usko talouskasvusta ja henkilöstön toimistoille paluusta vahvistui. Inflaatiosta ja Ukrainan sodasta johtuva nykyinen heikko taloudellinen tilanne on kääntänyt kehityksen suunnan. Toimistomarkkinoiden tunnusluvut ovat heikentyneet monilla rintamilla. Kasvavat taloushaasteet ovat kiihdyttäneet keskustelua etätyön mahdollistamasta tilankäytön tehostamisesta. (KTI, 2022, 13.)

Toimistotilojen tarpeiden muutokset ovat selkeät johtuen lisääntyneestä etätyöstä. Vuokralaiset odottavat tehokkaampaa tilankäyttöä koska henkilöstö on toimistolla 1–3 päivää viikossa tai toimialan mukaan jopa vain kerran kuukaudessa. Toimistotiloille on kuitenkin tarve, sillä laadukkaat toimitilat tarjoavat parempaa kilpailukykyä ja tuottavuutta yrityksille. Toimistoilla tapahtuvat kohtaamiset, kahvipöytäkeskustelut sekä yhteisöllisyyden tunne ja näistä syntyvät vuorovaikutukset ovat edelleen merkittäviä tekijöitä menestyville yrityksille. Osa haluaa työskennellä ainoastaan läsnä toimistolla, jotta työn ja vapaa-ajan pystyy erottamaan toisistaan. Myös oma työhuone on ajankohtaisempi. Tarpeet ovat muuttuneet siten, että tarvitaan pienempiä neliöitä, mutta laatua tulisi lisätä. Lisäksi yhteiset monikäyttötilat ja erikseen varattavat neuvottelutilat korostuvat toimitilatarpeissa. (Blanc Toimitilat 2023.)

Toimistot (Q4 2022)	Helsinki (PKS)	Tampere	Turku	Oulu	Lahti	Jyväskylä	Vaasa
Tilakanta (m2)	8 250 000	950 000	880 000	660 000	280 000	400 000	310 000
Vajaakäyttöaste (%)	13,9	10,1	6,1	5,5	9,9	10,7	11,8

Taulukko 4. Suomen kiinteistömarkkinat Kevät 2023 (Catella 2023.)

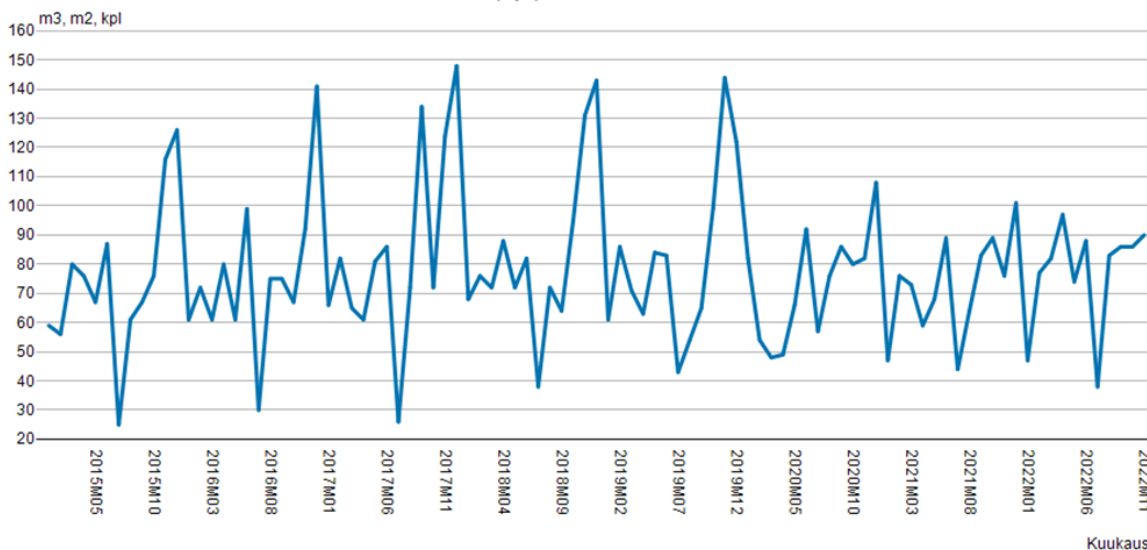
Kuviossa 4 ilmenee toimistotiloiltaan Suomen suurimmat kaupungit. Kuviossa on listattu toimistotilojen tilakoot sekä vajaakäyttöasteet kaupunkikohtaisesti. Etätyötrendi on aktivoi- nut yritykset seuraamaan tilojensa todellista käyttöä, joka voi suurilla yrityksillä jäädä jopa 20–30 prosentin tasolle. Catellan kevään markkinakatsauksessa (2023, 11.) ennustetaan että toimistojen vajaakäyttö kasvaa yritysten tehdessä päätöksiä uusista ja tehokkaammista tilakokonaisuuksista.

Vuonna 2022 toimistotilojen kaupoissa tapahtui ennätysellinen pudotus, kauppaa tehtiin 1,2 miljardin verran. Verrattuna vuoteen 2021 toimistotiloista tehtiin kauppvoja yli 2 miljardilla

ja 2017 yli 4 miljardilla. (Catella, 2023, 5.) Yritykset pyrkivät optimoimaan tilatarpeensa ja tilojen toiminnallisuuden, samalla kun ne pyrkivät parantamaan tilojen käytön tehokkuutta. Parhailla sijainneilla olevilla kohteilla on mahdollisuudet seurata inflaatiota, mutta heikompileaatuisilla kohteilla reaali vuokriin kohdistuu laskupaineita. (KTI, 2022, 3.)

Liiketilarakentamisen tulevaisuus näyttää epävarmalta johtuen inflaatiosta ja maltillisesta palkkakehityksestä. Korot nousevat edelleen, mutta paljon pienemmässä mittakaavassa kuin aikaisemmin. Vuonna 2022 toisella vuosipuoliskolla alkanut kiinteistökaupankäynnin hidastuminen jatkuu edelleen. (Newsec 2023b, 17.) Sijoitusmarkkinoilla toimistokiinteistöjen suosio näyttää nykytilanteessa laskevan johtuen pienentyneestä tilatarpeesta, jonka etätyö on aiheuttanut (Catella, 2023, 5). Sijoittajat ovat varovaisia nykyisten markkinaolosuhteiden vuoksi ja suosivat laadukkaampia toimistorakennuksia. Suosiossa ovat rakennukset, jotka ovat energiasertifioituja sekä hyvällä sijainnilla. Vuokranantajat harkitsevat innovatiivisempia tapoja, joilla kilpailla vuokralaisista. Toimistotiloja vähennetään ja tila- haussa korostuu vähimmäisvaatimuksina kohteen palvelut ja vastuullisuustoimenpiteet. Monet vanhat kiinteistöt, joilla on uhka jäädä tyhjilleen luo mahdollisuuksia sijoittajille, jotka voivat tunnistaa ja hyödyntää näitä aliarvostettuja tiloja. (Newsec 2023b, 19.)

Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. 03-05 Liike- ja toimistorakennukset, Valmistuneet rakennushankkeet, Hankkeet (kpl).



Kuvio 3. Liike- ja toimistorakennukset, valmistuneet rakennushankkeet (Tilastokeskus 2023.)

Kuviossa 3 on valmistuneet rakennushankkeet liike- ja toimistorakennuksista kappaleittain aikavälillä 1.2015–11.2022. Kuviosta käy ilmi kuinka valmistuneet rakennushankkeet ovat määrältään laskeneet huomattavasti koronaepidemian puhjettua.

Toimitilamarkkinat Etelä-karjalassa

Etelä-Karjalassa toimitilamarkkinat keskittyvät pääasiassa Lappeenrannan ja Imatran alueelle. Lappeenrannan keskusta-alueella on käynnissä tai alkamassa useita rakennusprojekteja. Lisäksi Roxia suunnittelee uutta 6 500 m²:n konepaja- ja toimistokokonaisuutta lentokentän viereiselle tontille. Roxian emoyhtiö Capillary osti tontin viime vuonna kootakseen Lappeenrannan työntekijät saman katon alle. (Catella 2023, 27.) Tällä hetkellä toimitilojen tarjonta on suurempaa kuin kysyntä, vapaana on katutaso liiketilaa sekä ylempien kerroksien toimistotilaa. Kauppakeskuksien tilat ovat alkaneet vapautua venäläisten ostosmatkailijoiden puutteen takia. Pääasiassa pienille liike- ja toimistotiloille on vuokrakysyntää, kun taas ostokysyntää liike- ja toimistotiloille ei tällä hetkellä ole oikeastaan ollenkaan, vaikka nyt hintatasot olisivat ostajia suosivia. Halleilla sekä teollisuustiloilla vuokraus- ja ostokysyntä on edelleen lähes ennallaan. (Vahviala & Pakkanen 2021.)

Imatralla toimitilamarkkinat ovat vastaavanlaiset kuin Lappeenrannassa. Tyhjien liikehuoneistojen määrä on lisääntynyt ja vuokrataso on laskenut edelleen. Ravintolat ja monet vaatetusalan yritykset ovat lopettaneet toimintansa ja sulkeneet ovensa. Teollisuuskiinteistöjen kysyntä ylittää saatavuuden, kun taas liike- ja toimistotilojen tarjonta on edelleen runsasta suhteessa kysyntään. (Vahviala & Pakkanen 2021.)

Toimitilat
Kauppalehti

Artikkelit Ilmoittajalle Tietoa palvelusta Kirjaudu sisään

Toimistot Etelä-Karjala maakunta

Haussa vapaa toimisto tai toimitilaa Etelä-Karjalasta? Tällä sivulla on listattuna kaikki vapaat vuokrattavat ja myytävät toimistot ja toimitilat. Jos etsit toimitilaa tai toimistoa tiettyä aluetta, rajaa haku alta sijaintien mukaan. Tutustu toimitilojen tarjontaan ja löydä tarpeisiisi sopiva toimisto tai business park -tila!

Toimitilat Myytävät yritykset Yritystontit

Haku: Kaupunki, kaupunginosa tai katu

Sopimustyyppi: Vuokra ja myynti

Tyyppi: Toimistot

Min: m² Max: m²

Etelä-Karjala

Toimitilalaskuri

Tarkennettu haku Näytä tulokset (32)

32 vapaata toimitilaa

Valitse lajittelu Tallenna haku

Kohdeosto

Laserkatu 6, Lappeenranta

Skinnerila, Lappeenranta Toimistot 54 m² Kysy hintaa!

Vuokrattavana toimitilaa Lappeenrannan Skinnerilasta. Tämä 54m² toimitila sijaitsee pääraiteen Artilan 2. kerroksessa. Wc-tilat ovat vuo...

Suosikki Kartta Jaa Näytä kaikki ilmoittajan kohteet

Kohdeosto

Tuotantokatu 2, Lappeenranta

Skinnerila, Lappeenranta Toimistot 72 m² Kysy hintaa!

Vuokrattavana toimitilaa Lappeenrannan Skinnerilasta. Tämä 72m² toimitila sijaitsee T-rakennuksen 2. kerroksessa. Toimitilassa on avoimia sek...

Suosikki Kartta Jaa Näytä kaikki ilmoittajan kohteet

Kohdeosto

Laserkatu 8, Lappeenranta

Skinnerila, Lappeenranta Toimistot 495 m² Kysy hintaa!

Vuokrattavana toimitilaa Lappeenrannan Skinnerilasta. Tämä 495m² toimitila sijaitsee F-talon 2. kerroksessa. Toimitilassa on sekä huoneita ett...

Suosikki Kartta Jaa Näytä kaikki ilmoittajan kohteet

Keskusta, Imatra

Toimistot, Liiketilat 10 776 m² Kysy hintaa!

Koskenparras 3, Imatra

Kritiikillä ei ole mitään tekemistä sen kanssa, onko haku ja se näkymä kehittämisessä. TÄÄLLE! Muutettiin ilke-

CREPREMISES

Kuvio 4. Vapaat toimistot Etelä-Karjalan maakunnassa (Alma Media Oyj 2023.)

Kuviossa 4 näkyy hakutulokset vapaista toimistoista Etelä-Karjalan alueella. Hakukoneena käytettiin Toimitilat Kauppalehti -sivustoa. Haku rajattiin Etelä-Karjalan alueelle ja tilatyypiksi valittiin toimisto, tuloksia tuli 32 kpl. Vapaat tilat sijaitsevat haun perusteella Lappeenrannassa sekä Imatralla. Haussa suurin vapaa pelkästään toimistokäyttöön tarkoitettu toimitila on kooltaan 554 m² ja pienin 15 m².

3.4 Toimitilatarpeen vähentyminen

Etätöiden tekeminen on ollut nousussa pitkään lisääntyvän digitalisaation myötä. Tutkimuksen mukaan IBM onnistui vähentämään toimitilajensa määrää yhteensä 78 miljoonalla neliömetrillä vuosien 1995–2009 välillä noudattamalla heidän etätyöstrategiaansa. Toimitilojen vähentämisellä haettiin säästöä. 58 miljoonaa neliometriä tarpeetonta tilaa myytiin 1,9 miljardin dollarin voitolla, tarpeettomista tiloista kertyi myös vuokratuloja yli miljardi dollaria. IBM:n 386 000 työntekijästä, 40 prosenttia tekee etätyötä. Vuosittaiset säästöt Yhdysvalloissa ovat olleet yli 100 miljoonaa dollaria ja Euroopassa summa on vähintään sama. Saman IBM:n tutkimuksen mukaan etätyöstä johtuva työmatkojen väheneminen säästi

yriykselle 22 miljoonaa litraa polttoainetta vuonna 2007 ja esti yli 450 000 tonnin hiilidioksidipäästöjen pääsyn ilmakehään pelkästään Yhdysvalloissa. (Caldow 2009, 9.)

Erityisesti koronapandemian aikana lisääntynyt etätyö osoitti, että Suomessa toimistotilan tarve on nykyään vähäisempi kuin aikaisemmin. Nykyään suurin osa toimistotöistä on tehtävissä etätyönä esimerkiksi kotoa käsin. Senaatti Kiinteistöt on valtion omistamia kiinteistöjä hallinnoiva yritys, joka arvioi, että toimistotilojen tarve tulevaisuudessa on puolet siitä, mitä se on tänä päivänä. (Laukkanen 2020.)

3.5 Co-working

Koska etätyö on mahdollistanut sen, että työnteen sijainnilla ei ole merkitystä, vaihtoehto perinteiselle toimistolle voi olla yhteiskäyttöinen co-working tila. Ideana on, että perinteisen toimiston vuokrauksen sijaan tilat voidaan vuokrata lyhyemmäksi aikaa. Co-working tila tarjoaa käyttäjille yhteiset tilat, palvelut ja työkalut. Ensimmäiset co-working tilat alkoivat ilmeisesti 2000-luvun alussa. Ensin ne houkuttelivat enimmäkseen freelancereita ja verkkoyrittäjiä, jotka etsivät vaihtoehtoa kahviloista ja kotoa työskentelylle. Nykyään niillä on myös suuri osa minkä tahansa yrityksen strategiaa siirtyä kohti joustavampaa työtapaa. Tänä päivänä suuremmatkin yritykset käyttävät co-working tiloja pyrkiessään vähentämään käyttämättömiä toimistotiloja. (Hogarty 2021.)

Co-working tilojen vuokraustavat vaihtelevat palveluntarjoajan mukaan. Esimerkiksi VillageWorks on co-working tiloja vuokraava yritys, joka tarjoaa kuukausijäsenyyksiä kuten Flex ja Fixed. Flex jäsenyyteen sisältyy peruspalvelut eli vapaa työpiste, langaton verkko, printeri, yhteiset tilat, kahvit, tapahtumat kuten workshopit ja luennot. Fixed jäsenyyteen puolestaan sisältyy yksinomaan käyttäjälle varattu työpiste, lisäksi lukittava laatikosto ja virallinen postiosoite yritykselle. Molempiin jäsenyyksiin sisältyy tiloihin pääsy 24/7 omalla avaimella. Kuukausijäsenyyksien lisäksi tarjolla päiväpassi sekä kymmenen käyttökerran passi. (VillageWorks 2023.)

Co-working tilat tuovat mukanaan paljon etuja. Co-working tilat tuovat joustavuutta sillä ne eivät edellytä sitoutumista pitkäaikaiseen sopimukseen. Tämä helpottaa freelancereita ja start-up yrityksiä, jotka voivat hyödyntää lyhyempiä vuokrasopimuksia ja joustavia jakoehtoja. Tällainen joustavuus auttaa pitämään tilojen vuokrauksen kohtuuhintaisena vasta aloitaville nuorille yrityksille. Etuina on myös yhteisöllisyyden tunne ja verkostoituminen. Co-working tilat yhdistävät käyttäjän muiden samanmielisten ammattilaisten joukkoon ja synnyttävät mahdollisuuksia luoda yhteyksiä uusiin ihmisiin. Tilojen jakaminen innokkaiden ja keskittyneiden työtovereiden kanssa voi auttaa lisäämään omaa tuottavuutta. Muiden ihmisten seura voi myös lisätä luovuutta. Muiden ihmisten ajatukset saattavat auttaa

keksimään luovaa ratkaisua ongelmaan tai auttaa keksimään uutta näkökulmaa tai ideaa. Tämän kaiken lisäksi co-working tilojen tärkein etu on kustannustehokkuus. Jakamalla tilat, palvelut sekä internet muiden yritysten työntekijöiden kanssa auttaa yrityksiä välttämään palvelumaksut ja monet tavanomaiset pitkäaikaiseen kiinteistövuokraukseen liittyvät yleiskustannukset. (Hogarty 2021.)

Co-working tilojen käyttö ei sovi tietenkään kaikkiin yrityksiin. Haittoina on rajoitettu räätälöintimahdollisuus, vähäinen yksityisyys sekä brändäyksen kieltö. Co-working tilojen jäsenillä ei yleensä ole valtaa vaikuttaa toimiston muotoon, suunnitteluun tai ulkoasuun. Jos tila on liian pieni tarpeisiin tai siinä ei ole täsmälleen yrityksen tarvitsemia apuohjelmia, on etsittävä sopivampaa ratkaisua. Jos käyttäjä työskentelee isommassa yrityksessä, julkistamattomissa projekteissa tai arkaluontoisten käyttäjätietojen parissa, co-working ei ole välttämättä hyvä ratkaisu. Monet yhteiskäyttötilat eivät salli brändäyksen tai yrityksen logojen näyttämistä yhteisen toimiston ympärillä, joten jos halutaan tehdä hyvä ensivaikutelma uuteen asiakkaaseen, vaihtoehdot ovat rajalliset. (Hogarty 2021.)

3.6 Muuntojoustavuus

Koronapandemia edellytti kaikilta mukautumista, mutta se on tuonut mukanaan myös uudistumista ja innovointia. Lisääntynyt etätö on tuonut haasteita ratkottaviksi ja uusia innovativia ideoita. Tulevaisuuden toimistoista puhuttaessa korostuu ennen kaikkea sanat monitoimitila ja muuntojoustavuus. Tulevaisuudessa toimistojen odotetaan mukautuvan erilaisiin tilatarpeisiin ja työtehtäviin. Monitoimitilan idea perustuu siihen, että työntekijä voi aina valita työtehtäviä parhaiten tukevan työskentelypisteen. Muuntojoustava tila on muunneltavissa vallitsevia olosuhteita ja muuttuvia tarpeita parhaiten palvelevaksi. (Turppo 2021.)

Muuntojoustavuus on jossain määrin terminä vakiintumaton ja edellyttäisi yhteisesti hyväksyttyä määritelmää. Erään määritelmän mukaan muuntojoustavuus viittaa rakennuksen kykyyn sopeutua toiminnallisiin, teknisiin tai käyttötarkoituksellisiin muutoksiin, jotka voivat tapahtua sen käyttöiän aikana. (Hakaste 2015.) Käytönaikainen muuntojoustavuus voi liittyä tilan muokattavuuteen tai sen olemassa olevaan ominaisuuteen. Käytännössä muunneltavuus tarkoittaa sitä, että tila saadaan muutettua uuteen käyttötarkoitukseen sopivaksi muuttaen rakenteita kuten seiniä tai tilan varustelua. Jälkimmäisessä viitataan siihen, että tilan varustelun ansiosta se sopii useampaan käyttötarkoitukseen sellaisenaan tekemällä vain kalustemuutoksia rakennustöiden sijaan. (Häkkinen & Ala-Kotila 2019, 5.)

Muuntojoustava tila voi olla paremmin vuokrattavissa, jonka takia se saattaa nostaa kannattavuutta. Sillä voidaan myös tavoitella resurssien säästöä, hyvinvoinnin paranemista ja näihin liittyviä sosiaalisia sekä ympäristöllisiä vaikutuksia. Käyttömukavuus on käyttäjien

intressi ja materiaaliressurssien säästö on loppupelissä yhteiskunnallinen tavoite. Myös omistajat tavoittelevat näitä yhteiskuntavastuullisuuden takia sekä imago vaikutuksen vuoksi. Muunneltavuus puolestaan tekee tilankäytöstä tehokkaampaa, pidentää tilojen käyttöikää ja luo niille parempaa toimivuutta. Monikäyttöisyys parantaa rakennuksen todellista käyttöastetta sekä voi jopa vähentää rakentamisen tarvetta muualla. (Häkkinen & Ala-Kotila 2019, 5–26.)

4 Tutkimuksen toteutus

4.1 Tutkimuksen toteutus

Tässä opinnäytetyössä tutkimus toteutettiin haastatteluiden avulla. Erilaisia tutkimushaastattelun tapoja on runsaasti, mutta tutkimusta varten tehty haastattelu on aina eri asia kuin esimerkiksi journalistinen haastattelu tai työpaikkahaastattelu. Haastattelijan kysymysten sisältämällä rajauksilla ja tyylillä on suuri vaikutus siihen, millaisia vastauksia ja keskusteluja aineistoon saadaan. Haastattelut jaetaan yleensä strukturoituihin ja puolistrukturoituihin. Haastattelun tyyppejä ovat mm. teemahaastattelu, asiantuntijahaastattelu, ryhmähaastattelu, kertomushaastattelu ja puhelinhaastattelu. (Hyvärinen, Suoninen & Vuori 2023.)

Tämän opinnäytetyön haastattelu tyypiksi valittiin puolistrukturoitu teemahaastattelu. Puolistrukturoidussa haastattelussa kaikille haastateltaville esitetään samat tai lähes samat kysymykset samassa järjestyksessä. Joidenkin määritelmien mukaan puolistrukturoidussa haastattelussa voidaan vaihtaa kysymysten järjestystä. Osittain järjestelty sekä osittain avoin haastattelu asettuu formaaliudessaan täysin strukturoidun lomakehaastattelun ja teemahaastattelun välille. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.)

Teemahaastattelu sopi tässä työssä parhaiten tutkimusmenetelmäksi, sillä tarkoitus oli saada vastauksia kokemuksista liittyen toimitilojen käyttöön. Teemahaastattelu on suosittu menetelmä, koska vastaamisen vapaus antaa oikeuden haastateltavien vastauksille. (Hyvärinen, Suoninen & Vuori 2023.)

Tutkimuksen haastatteluun osallistui 5 eri henkilöä, jotka kaikki työskentelivät toimitiloihin liittyvissä työtehtävissä. Kaikki haastattelut suoritettiin maaliskuussa 2023 etäyhteydellä hyödyntäen Microsoft Teams alustaa. Haastattelujen kesto vaihteli välillä 25–60 minuuttia. Haastattelujen jälkeen nauhoitteet käytiin läpi ja litteroitiin. Haastateltavien henkilöiden ja yritysten nimet on jätetty pois tutkimustuloksista anonymiteetin säilyttämiseksi. Haastateltavien taustatiedot on yksilöity tarkemmin alla taulukossa 5.

Haastateltavien lyhenne	Haastateltavien taustatiedot
H1	Taustalla tuotantotalouden diplomi-insinöörin tutkinto Useamman vuoden kokemus kiinteistöliiketoiminnasta
H2	Noin 7 vuoden kokemus toimitiloihin liittyvistä tehtävistä Kokemusta tilanhallinnasta sekä rakennuttamisesta Alaan liittyvä insinööritutkinto
H3	Vastuu yrityksen olemassa olevista asiakkuuksista, uusmyynnistä sekä markkinoinnin ja brändin rakentamisesta Taustalla alaan liittyvä korkeakoulututkinto
H4	15 vuoden kokemus kiinteistöalasta Taustalla rakennustekniikan diplomi-insinööri tutkinto
H5	20 vuoden kokemus kiinteistöalalta

Taulukko 5. Haastateltavien taustatiedot

Tulosten analysointimenetelmänä käytettiin teemoittelua, joka on yksi laadullisen tutkimuksen analyysimenetelmistä ja sitä voidaan pitää yhtenä sisällönanalyysin muotona. Teemoittelussa on kyse siitä, että aineistosta paikannetaan tutkimusongelman kannalta olennaisimmat aiheet eli teemat. Yleensä tutkimusraportissa esitetään teemojen käsittelyn yhteydessä sitaatteja eli katkelmia aineistosta. Sitaattien tarkoitus on havainnollistaa teemoittelua ja tarjota lukijalle vihjeitä siitä, mihin tutkija teemoittelunsa pohjaa. (Juhila 2023.)

4.2 Tulosten analyysi

Koronapandemian vaikutus toimitiloja hallinnoivien yritysten toimintaan

Suurimmalla osalla vastaajista koronapandemia ei vaikuttanut juurikaan yrityksen toimintaan. Poikkeavasti H2:n mukaan pandemia vaikutti merkittävästi yrityksen toimintaan. Tähän vaikutti varmasti se, että haastateltava työskenteli sote-alan toimitilojen hallinnointiin liittyvissä tehtävissä. Hänen mukaansa piti järjestää nykyiset toimitilat mahdollisimman pandemiaturvallisiksi. Kaikkien vastaajien mukaan kuitenkin pandemia vaikutti ainakin siten että siirryttiin etätöihin. H4 mainitsee, että joitakin käytäntöjä jäi käyttöön pandemian jälkeen kuten esimerkiksi Teams-kokoukset, jotka yleistyivät koronapandemian aikana.

Koronapandemian vaikutus toimitilojen käyttöön

H4:n mukaan pandemia ei sinänsä aiheuttanut suuria muutoksia toimitilojen käytössä, mutta niitä käytettiin vähemmän lisääntyneen etätyön takia. Pandemian jälkeen läsnäolo toimistolla vaihtelee paljon enemmän, toimijasta kuitenkin riippuen. Joissakin yrityksissä ollaan läsnä toimistolla kuten ennen pandemiaa ja joissakin yrityksissä ollaan melkein täysin etänä, tähän vaikuttaa paljon yrityksen kulttuuri, käytännöt sekä työn luonne. H1:n mukaan muutaman asiakkaan tiloja täytyi pienentää lisääntyneen etätyön seurauksena. Tilojen pienentäminen ei kuitenkaan ollut haitallista yrityksen toiminnalle, sillä kysyntä oli niin suurta, että uusia asiakkaita saatiin tyhjiin tiloihin.

Onhan se aika selkeää, miten paljon pienemmissä tiloissa tullaan toimeen. Eihän maailma enää ole entisellään pandemian jälkeen. Tämä tapa tehdä töitä on selkeästi muuttumassa. (H4.)

Useamman vastaajan mukaan tilantarve on jonkin verran pienentynyt ja ihmiset toivovat avokonttorien sijaan enemmän tiloja, joihin vetäytyä hiljaisuuden sekä paremman keskittymisen saamiseksi. Pandemia herätteli yrityksiä ajattelemaan paremmin omaa tilantarvettaan ja sitä minkälaisissa tiloissa kannattaa olla.

Korona edesauttoi jonkun verran uusien firmojen sijoittumista Lappeenrantaan (H1.)

H1 haastateltavan mukaan kysyntää syntyi siitä, että muilla paikkakunnilla toimivat yritykset palkkasivat ihmisiä etätöihin ja heille haluttiin perustaa etätoimisto.

Koronapandemian vaikutukset rakennushankkeisiin

Yleisesti vastaajien mukaan koronapandemia ei vaikuttanut suunnitteilla oleviin rakennushankkeisiin eikä toimitiloja jäänyt tyhjäksi. H2:n mukaan joitain rakennushankkeita jouduttiin lykkäämään muutamien kuukausien viiveellä, koska korona työllisti niin paljon koko henkilökuntaa, ettei rakennushankkeita ehditty tekemään suunnitellusti. Keskeneräiset hoidettiin kuitenkin loppuun pandemiasta huolimatta.

Koronapandemian aiheuttamat muutokset toimitiloissa

H5:n mukaan oli hankittava laitteistoa virusten leviämisen välttämiseksi esimerkiksi ilmanpuhdistinlaitteita sekä desinfiointiaineita ja laitteistoa käsien desinfiointia varten. H2:n mukaan koronapandemia aiheutti sen, että piti huomioida asiakas- sekä henkilöstökulkureitit. Mietittiin hyvin paljon, miten asiakkaat liikkuvat, etteivät mahdolliset koronavirukselle altistuneet liikkuisi terveiden kanssa samoissa tiloissa. Tiloja jouduttiin myös jakamaan likaisiksi ja puhtaisiksi puoliksi. Ilmanvaihtoa jouduttiin muokkaamaan siten, ettei virus pääsisi liikkumaan käytävältä potilashuoneeseen. Korona siis työllisti hyvin paljon omaa henkilöstöä ja

sopimuskumppaneita. Osa muutoksista oli pysyviä ja osa taas ei. Pandemian alussa piti rakentaa pärskesuojia useammalle toimipisteelle, joissa henkilökunta tapaa asiakkaita. H2 mainitsee, että nykyään korostuu toimitilojen muokattavuus. Heidän yritystoimintansa takia pitää olla toimitiloja, joita voidaan jaotella. Lisäksi asiakasliikennereitit on oltava muokattavissa.

Etätyön aiheuttamat muutokset toimitiloissa

H1 kertoo, että Lappeenrannassa toimistotilat ovat keskimäärin pieniä ja niissä on vähäinen määrä työntekijöitä. Tästä syystä suuria muutoksia toimistotiloissa ei ole toteutettu niin paljon kuin vaikka useamman tuhannen neliömetrin pääkonttoreissa. H3 puolestaan mainitsee, että koronapandemia sai yritykset varovaisiksi miettiessään suurempia toimitilaratkaisuja. Uudistuneiden työtekokäytäntöjen vuoksi on kuitenkin tehty joitakin muutoksia. Esimerkiksi suuriin avutiloihin on tehty muutoksia ja tehty rauhallisen työn tiloja. Muutokset ovat sellaisia, että tilat vastaisivat uudistunutta työelämää. Suurimmalla osalla vastaajista toimitilat ovat joustavia ja muokattavissa.

Etätyön aiheuttamien muutoksien pysyvyys vaihtelee toimijan mukaan. Osa muutoksista kuten läsnäolon vaihtelevuus ja suljettavat rauhalliset tilat toimistolla ovat tulleet pysyviksi. Joitakin muutoksia poistettiin pandemian jälkeen kuten esimerkiksi pärskesuojat.

Toimitilamarkkinan tilanne Etelä-Karjalassa

Suurin osa Etelä-Karjalan toimitilamarkkinasta keskittyy Lappeenrannan alueella. H1:n mukaan Lappeenrannassa olisi karkeasti arviolla noin 80 000–100 000 m² toimistotilaa. H3 kertoi, että pandemia ei vaikuttanut toimitilojen hintoihin ainakaan merkittävästi. Pandemian sijaan toimitilojen hintoihin vaikuttaa enemmänkin koko kaupungin toimitilamarkkinatilanne.

Toimitilojen käyttäjät ovat H1 haastateltavan mukaan toivoneet enemmän suljettavia rauhallisia tiloja. Erilaisten etätyösovellusten käyttö on yleistynyt ja näin ollen esimerkiksi yhdessä isossa avotilassa on vaikea keskittyä, jos useammalla henkilöllä on puhelu tai palaveri menossa yhtäaikaaisesti. Monilla työntekijöillä ei välttämättä ole kotona rauhallista tilaa, jossa työskennellä, joten jotta työntekijät pysyisivät motivoituneena, tulisi työpaikalla olla rauhallinen työtila, jossa saisi hyvin keskittyä työhön. H3 kertoi myös, että toiveita on tullut siitä, että suuren avotilan sijaan olisi pienempiä tiloja paremman työrauhan ja keskittymisen saavuttamiseksi.

Äänieristyksen suhteen nykyään ollaan vaativampia (H1.)

H1:n mukaan nykyiset tilat ovat hyvin muokattavia ja joustavia pääosin siitä syystä, että ne ovat niin nykyaikaiset. Jotta tiloista saadaan joustavat, siihen vaikuttaa tietynlaiset

rakennustekniset konseptit. Rakennettaessa on huomioitava, kuinka toteutetaan pinnat, talotekniikka ja väliseinät. Joustavien toimitilojen toteuttamiseksi jäähdytyksen, lämmityksen, sähkön ja nettiyhteyden olisi hyvä kulkeutua käytävän puolelta katon kautta siten, etteivät ne koskaan kulje seinien sisällä. Tällöin seinät ovat helpommin siirreltävissä myöhemmin.

Tulevaisuuden toimitilat

H1:n ja H4:n mukaan eniten kysyntää tulevaisuudessa on toimistoille, jotka ovat hyvällä sijainnilla eli palveluiden äärellä ydinkeskustassa ja julkisen liikenteen piirissä. H4 kertoo sijainnin olevan merkittävä tekijä, sillä lisäarvoa tuo, jos työpaikalle on helppo tulla. Kysyntää nostaa myös toimiva pysäköinti. H4:n mukaan sijainti korostuu myös sen takia että jos työpaikka on keskusta-alueella, työmatkan ohessa on helppo hoitaa myös muita asioita. Lisäksi keskusta sijaintina tuo lisäarvoa työpaikkaruokailun kannalta koska lounaspaikoille on paljon vaihtoehtoja.

Koronapandemian jälkeen on korostunut, missä sijainnilla toimitilat ovat, ovatko tilat nykyaikaiset, onko niissä palvelut ja ovatko ne joustavia (H1.)

Tulevaisuudessa kysyntään vaikuttaa myös laatu. H4 kertoo, että tilojen muunneltavuutta arvostetaan. Tilat ovat oltava muunneltavissa eri käyttötarkoituksiin. Lisäksi muunneltavuuden lisäksi tulevaisuudessa arvostetaan toimitilojen nykyaikaisuutta. H1:n mukaan tulevaisuudessa on eniten kysyntää hyvällä sijainnilla oleville nykyaikaisille helposti muokattaville toimitiloille. Vastausten perusteella tulevaisuudessa vastaavasti vähiten kysyntää on sellaisilla toimitiloilla, jotka ovat vanhanaikaisia ja huonoilla sijainneilla.

Huonoilla sijainneilla olevia, vähän vanhempia toimitiloja on lähestulkoon mahdoton saada vuokraksi (H1.)

Tyhjäksi jääneiden toimitilojen huomiointi

Tyhjiä toimitiloja tulee huomioida pienillä muutoksilla. Tyhjiä tai vanhentuneita toimistoja voidaan ajantasaistaa muuttamalla toimistojen yleisilmettä, väritystä, pintamateriaaleja sekä valaistusta. Tällöin tilaa on helpompi markkinoida. H3:n mukaan on panostettava markkinointiin ja yrittää löytää sopiva kohderyhmä. Tärkeää on myös tuoda esille, että toimitilat ovat taipuvia ja muunneltavissa. Tämä siksi, että mahdolliset asiakkaat ovat tietoisia tilojen soveltuvan eri käyttötarkoituksiin. H4 kertoo, että tyhjiä toimitiloja tulisi entistä enemmän räätälöidä asiakkaan tarpeen mukaan.

Toimitilahankkeiden kannattavuuteen vaikuttavat tekijät

H2 sekä H3 vastaajan mukaan toimitilahankkeiden kannattavuuteen vaikuttaa lähtökohtaisesti palveluiden tarve. H1:n mukaan tekijöitä, jotka vaikuttavat toimitilahankkeiden

kannattavuuteen tulevaisuudessa ovat hankkeen kustannukset, tonttien, pysäköintioikeuksien ja rakentamisinvestointien hintakehitys. H4 kertoi myös, että rahan hinta ohjaa kiinteistöihin sijoittamista. Koska korot nousevat, tuottovaatimus on asetettava sellaiselle tasolle, että toiminta ei ole tappiollista. Ennen tuottovaatimuksen ei tarvinnut olla yhtä korkea kuin esimerkiksi nyt, koska korot olivat matalammalla tasolla. Myös kulujen on oltava maltilliset, jotta tilojen vuokraaminen on kannattavaa. Asioita kuten kiinteistönhuolto ja energian optimointi on myös tehtävä ennakoivasti. Lisäksi myös tulevaisuudessa korostuu kohteiden sijainti, jotta käyttöaste pysyy korkeana. Huonolla sijainnilla olevien toimitilojen myynti on hankalampaa ja käyttöaste pienempi. Lisäksi tulevaisuudessa energian hintojen epävarmuuden ja heittelyn vuoksi korostuu energiatehokas talotekniikka.

Tonttien, pysäköintioikeuksien ja rakentamisinvestointien hinnat nousevat, on saatava niistä suurempi tuotto, muutoin toimiala menettää rahaa (H1.)

4.3 Keskeisimmät tulokset

Keskeisimmät tulokset
- Tilan tarpeen pienentyminen
- Läsnäolo toimistolla vaihtelee enemmän kuin ennen
- Toivotaan enemmän suljettavia rauhallisia tiloja
- Tulevaisuudessa korostuu laadukkaat toimitilat

Taulukko 6. Keskeisimmät tutkimustulokset

Taulukossa 6 on kuvattu keskeisimmät tutkimustulokset. Keskeisimpinä tutkimustuloksina ilmeni tilan tarpeen pienentyminen. Moni haastateltavista kertoi, että yritysten tilantarve on pienentynyt. Lisäksi etätyötä tehdään enemmän ja läsnäolo toimistoilla vaihtelee enemmän kuin ennen. Tilojen käyttäjiltä eli työntekijöiltä on tullut toiveita rauhallisista suljettavista tiloista, joihin mennä keskittymään työhön tai pitämään etäpalaveria. Tulevaisuudessa toimitilojen laatu korostuu eli niiden tulee olla nykyaikaisia, hyvällä sijainnilla, joustavia sekä taipua eri käyttötarkoituksiin.

4.4 Johtopäätökset

Opinnäytetyöllä oli tutkimuskysymyksinä yksi pääkysymys ja kolme alakysymystä. Työn päätutkimuskysymyksen oli tarkoitus selvittää mitä vaikutuksia etätyöllä on ollut toimitilojen käyttöön Etelä-Karjalassa. Tutkimustulosten perusteella etätyö on vaikuttanut toimitilojen käyttöön siten että yritysten tilan tarve on pienentynyt ja tiloja käytetään vähemmän kuin ennen.

Ensimmäinen alakysymys koski etätyön aiheuttamia muutoksia toimitiloissa. Joillakin toimijoilla tiloja pienennettiin koska etätyön takia huomattiin, että tullaan toimeen pienemmilläkin tiloilla. Muutoin etätyö ei aiheuttanut muutoksia toimitiloissa. Toisen alatutkimuskysymyksen tarkoituksena oli selvittää mitä toiveita tilojen käyttäjiltä eli työntekijöiltä on tullut toimitiloihin liittyen. Tuloksissa ilmeni, että työntekijät toivovat enemmän suljettavia rauhallisia tiloja. Kolmas alakysymys käsitteli sitä, millaisia toimitiloja tulevaisuudessa tulisi suunnitella ja rakentaa. Tulevaisuudessa toimitilojen rakentamisessa tulisi ottaa huomioon tilojen muunneltavuus sekä joustavuus. Tilojen tulisi taipua useampaan käyttötarkoitukseen ja ne tulisi olla helposti muokattavia.

Tulevaisuudessa toimitilojen hallinnoinnissa sekä uusissa toimitilahankkeissa kannattaa huomioida

- Muuntojoustavuus
- Sijainti
- Älykkäät tilanvarausjärjestelmät
- Energiatehokkuus ja vastuullisuus

Taulukko 7. Tekijät, joita kannattaa huomioida tulevaisuudessa toimitilojen hallinnoinnissa sekä uusissa toimitilahankkeissa

Taulukossa 7 kuvataan tekijät, jotka kannattaa huomioida tulevaisuudessa toimitilojen hallinnoinnissa sekä uusissa toimitilahankkeissa. Muuntojoustavuus on esille noussut termi, joka varmasti korostuu tulevaisuuden toimitiloissa. Muuntojoustava tila on muunneltava rakennusteknisin tavoin, sekä se joustaa useampaan eri käyttötarkoitukseen. Hyvällä sijainnilla oleva tila puolestaan on helpompi myydä, sekä lisäksi hyvällä sijainnilla oleva toimitila auttaa saavuttamaan paremman käyttöasteen. Älykkäät tilanvarausjärjestelmät auttavat tehostamaan tilankäyttöä. Energiatehokkuus on yksi tekijä, joka kannattaa ottaa huomioon tulevaisuuden rakennushankkeissa. Energiatehokas toimitila tuo säästöjä sekä toimii myös vastuullisuuden merkinä. Koska vastuullisuus on vahvistuva trendi, on siihen tärkeä panostaa myös toimitiloja rakentaessa. Vastuullisuuden voisi ottaa huomioon rakentamisessa käyttämällä vähäpäästöisiä rakennusmateriaaleja ja suosimalla uusiutuvia energiaratkaisuja ja uusinta tekniikkaa.

4.5 Tutkimuksen luotettavuus

Laadullisessa tutkimuksessa validiteettia ja reliabiliteettia eli pätevyyttä sekä tarkkuutta voidaan arvioida kokonaisvaltaisella kriittisellä tarkastelulla (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006). Validiteetissa on kyse pätevyydestä eli vastaako se sitä mitä on ollut tarkoituskin tutkia. Reliabiliteetti puolestaan tarkoittaa sitä onko tutkimus toistettavissa ja ovatko

tulokset pysyviä mittauksesta toiseen, eli ovatko ne kuinka tarkkoja. Yhdessä ne muodostavat tutkimuksen kokonaisuusluotettavuuden. (Vilkkä 2007, 149–152.)

Laadullisen tutkimuksen arviointiin liittyy vahvasti reflektion käsite eli oman toiminnan kriittinen tarkastelu. Reflektiota tulisi tehdä koko projektin ajan. Reflektoinnissa apuna toimii hyvin peruskysymykset esimerkiksi miksi tutkin, miten minun tulisi suhtautua tuloksiini, mitä tutkimuksestani voidaan päätellä. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.)

Tutkimuksen tulokset ja teoreettisen viitekehyksen antama teoreettinen tieto tukevat toisiaan esimerkiksi toimitilamarkkinoiden nykytilanteessa korostuneeseen tilan tarpeen vähentymiseen ja sijainnin tärkeyteen. Aineiston keräämisen aikana huomattiin, että osa vastauksista oli hyvin samantyyppisiä ja haastatteluissa alkoi toistumaan samanlaiset vastaukset, tämän tyylinen toisto nostaa tutkimuksen luotettavuutta. Aineistoa on myös kerätty sieltä, missä ilmiötä eli lisääntynyttä etätyötä esiintyy. Kaikki haastateltavat olivat ammattilaisia, jotka työskentelivät toimitiloihin liittyvissä tehtävissä kuten esimerkiksi toimitilojen vuokrauksessa. Heillä oli siis asiantuntemusta siitä, kuinka etätyö on vaikuttanut toimitilojen käyttöön.

5 Yhteenveto

Opinnäytetyössä tutkittiin toimeksiantona mitä vaikutuksia lisääntyneellä etätyöllä on ollut Etelä-Karjalassa sijaitseviin toimitiloihin. Tavoitteena oli selvittää, miten lisääntynyt etätyö on vaikuttanut toimitilojen käyttöön ja onko niille nykyään minkälainen tarve. Tarkoituksena oli myös ottaa selvää minkälaisia toimitiloja tulevaisuudessa kannattaisi rakentaa. Näihin kysymyksiin saatiin vastauksia sekä teoreettisesta viitekehyksestä että empiriaosuudesta. Tutkimuksen aineistonkeruu toteutettiin laadullisella tutkimusmenetelmällä haastatteluja hyödyntäen. Opinnäytetyön teoriaosuus toimi osittain tutkimuksen perustana ja helpotti luomaan sopivia haastattelukysymyksiä työn empiriaosuuteen. Tutkimustulokset tukivat teoreettista viitekehystä. Opinnäytetyön tutkimukseen osallistui viisi haastateltavaa, jotka kaikki työskentelivät toimitiloihin liittyvissä tehtävissä.

Tutkimuksen tuloksista kävi ilmi, että toimitiloille on tarvetta mutta yritykset tulevat toimeen pienemmällä tilalla. Lisäksi selvisi, että Etelä-Karjalan toimitilamarkkinat sijoittuvat pääosin Lappeenrantaan sekä Imatralle. Toimistot ovat edelleen tärkeitä kohtaamispaikkoja ja laadukkaat toimitilat tuovat kilpailuetua yrityksille rekrytointimarkkinoilla. Tasokkaat, viihtyisät sekä hyvällä sijainnilla olevat työtilat saattavat palkan lisäksi toimia ratkaisevana tekijänä rekrytoitavien päätöksissä. Etätyö on kuitenkin myös muuttanut toimistotilojen tarpeita. Avonaisen työtilan sijaan tilalle toivottaisiin suljettavia rauhallisia tiloja, joissa on mahdollisuus vetäytyä omaan tilaan työskentelemään tai pitämään palaveria. Voidaan myös todeta, että toimistotiloilla, jotka ovat laadukkaita ja hyvällä sijainnilla eli keskustassa palvelujen äärellä, on eniten kysyntää. Toimistojen tulisi olla joustavat ja muunneltavissa. Tämä siksi, että jos esimerkiksi yritysten tiimien koko kasvaa tai pienenee, tilat ovat helpommin muunneltavissa lyhyelläkin aikavälillä. Käytännössä tilat siis pitäisi olla muokattavissa siten, että väliseiniä voitaisiin helposti siirrellä ja tilojen tulisi taipua erilaisiin käyttötarkoituksiin. Esimerkiksi suuren kokoustilan tulisi olla helposti muunneltavissa pienemmiksi työhuoneiksi. Työssä tutkittiin myös koronapandemian vaikutuksia toimitilojen käyttöön sekä toimitiloja hallinnoivien yritysten toimintaan. Tässä tutkimuksessa koronapandemia ei suurimmalla osalla vastaajista vaikuttanut, vaan enemmänkin pandemian mukana tullut etätyö. Muutokset, joita etätyö toimitiloissa aiheutti, oli helposti tehtäviä toimitilojen muunneltavuuden ansiosta. Tiloja muutettiin pienemmiksi ja lisättiin rauhallisen työn tiloja.

Tämän tutkimuksen perusteella lisääntynyt etätyö vaikutti toimitilojen käyttöön Etelä-Karjalan alueella. Tutkimustulosten perusteella tehdyt johtopäätökset ovat yleistettävissä muihin toimitiloihin kuin vain Etelä-Karjalassa sijaitseviin, sillä etätyö on globaali-ilmiö ja vaikuttaa kaikkialla. Jatkotutkimus voisi olla vastuullisuuteen liittyen, esimerkiksi kuinka

energiatehokkuus sekä kestävä kehitys vaikuttaa toimitilojen käytössä ja niiden rakentamisessa. Jatkotutkimuksena voisi olla myös tutkimus, jossa tutkitaan työtehokkuutta etätyössä.

Lähteet

Alma Media Oyj. 2023. Kuvankaappaus Toimitilat Kauppalehden hakusivulta. Viitattu 7.5.2023. Saatavissa <https://toimitilat.kauppalehti.fi/List/toimistot/etel%C3%A4-karjala-maakunta>

Blanc Toimitilat. 2023. Toimitilamarkkina ei pysähdy. Yritykset panostavat nyt uusiin toimitiloihin. Viitattu 14.5.2023. Saatavissa <https://solidhousetoimitilat.fi/toimitilamarkkina-ei-pysahdy-yritykset-panostavat-nyt-uusiin-toimitiloihin/>

Caldow, J. 2009. Working outside the box: A Study of the Growing Momentum in Telework. IBM. Viitattu 27.2.2023. Saatavissa <https://fliphtml5.com/zboo/tzio/basic>

Catella. 2023. Markkinakatsaus. Kevät 2023.

Citycon. 2023. Viitattu 9.1.2023. Saatavissa <https://www.citycon.com/fi>

Colliers. 2022. Asiakastarina: Insinööritoimisto Tauno Nissinen Oy toteutti unelmiensa toimitilat. Viitattu 17.1.2023. Saatavissa <https://collierstoimitilat.com/ajankohtaista/asiakastarina-insinooritoimisto-tauno-nissinen-oy-toteutti-unelmiensa-toimitilat/>

Colliers. 2022. Yritykset mukauttavat työympäristöstrategioitaan samalla kun toimistoille paluu tulee ajankohtaiseksi Viitattu 9.1.2023. Saatavissa <https://collierstoimitilat.com/ajankohtaista/paluu-toimistoille-on-kaynnissa-tutustu-occupier-survey-insights-raporttiimme/>

Cushman & Wakefield. 2023. Viitattu 12.5.2023. Saatavissa <https://cushmanwakefield.fi/etusivu/>

Duunitori. 2021. Miltä näyttää tulevaisuuden toimisto? Etätyöllä voi olla yllättäviä vaikutuksia. Viitattu 9.1.2023. Saatavissa <https://duunitori.fi/tyoelama/rekrytointitutkimus-etatyo>

Haapala, T. 2022. Toimitilat uudistuvassa työelämässä. Viitattu 18.1.2023. Saatavissa <https://valo.fi/ajankohtaista/toimitilat-uudistuvassa-tyoelamassa/>

Hakaste, H. 2015. Muuntojoustavuuden uusi tuleminen. Ympäristöministeriö. Saatavissa <https://tiedostot.rakennustieto.fi/rakentajain-kalenteri/RK150201.pdf>

Helle, M. 2004. Etätyö. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Hogarty, S. 2021. What is coworking. WeWork Ideas. Viitattu 14.4.2023. Saatavissa <https://www.wework.com/ideas/workspace-solutions/flexible-products/what-is-coworking>

Huttunen, S. 2021. Arkkitehti varoittaa: Etätyö ei saisi kasvaa hallitsemattomasti – nyt työnantaja tulee kotiisi etätoimiston kautta. YLE. Viitattu: 22.2.2023. Saatavissa <https://yle.fi/a/3-11863034>

Hyvärinen, M. Suoninen, E. Vuori J. Tietoarkisto. Haastattelut. Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Viitattu 24.4.2023. Saatavissa <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/laadullisen-tutkimuksen-aineistot/haastattelut/>

Häkkinen, T & Ala-Kotila, P. Monikäyttöisyys ja muunneltavuus kestävässä rakentamisessa. VTT. Viitattu 24.4.2023. Saatavissa <https://www.vttresearch.com/sites/default/files/pdf/technology/2019/T363.pdf>

JLL. 2023. Viitattu 11.1.2023. Saatavissa <https://www.jll.fi/>

Juhila, K. 2023. Teemoittelu. Teoksessa Jaana Vuori Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 12.5.2023. Saatavissa <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/analyysitavan-valinta-ja-yleiset-analyysitavat/teemoittelu/>

Kielo Office Solutions. 2023. Viitattu 17.4.2023. Saatavissa <https://kieloofficesolutions.fi/>

KTI. Markkinakatsaus. Syksy 2022. Viitattu 24.1.2023. Saatavissa <https://view.taiga.com/kti/kti-markkinakatsaus-syksy-2022#/page=1>

Lappeenrannan toimitilat. 2023. Viitattu 17.4.2023. Saatavissa <https://www.lappeenranta.toimitilat.fi/fi/Toimitilat>

Laukkanen, H. 2020. Moni organisaatio pohtii toimitilojen pienentämistä ja muuttamista jo tänä syksynä – jatkossa yhä harvempi tekee töitä omalla työpisteellään. YLE. Viitattu 27.2.2023. Saatavissa <https://yle.fi/a/3-11551794>

Laukkanen, K. Paavilainen, P. Vuorio. E. Poikkeusaika muutti pientalojen asuntomarkkinaa – etätö työ toi osalle vaihtoehtoja asumiseen. Tieto & Trendit. Viitattu 25.4.2023. Saatavissa <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/poikkeusaika-muutti-pientalojen-asuntomarkkinaa-etatyo-toi-osalle-vaihtoehtoja-asumiseen/>

Leskinen, T. 2021. Säännöllisesti kotona työskennelleiden osuus työllisistä toimialoittain 2019 ja 2020. Tilastokeskus. Viitattu 9.1.2023. Saatavissa https://www.tilastokeskus.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/etatyo-yleistyi-eniten-aloilla-ja-alueilla-joilla-sita-ennen-tehtiin-vahiten/#_ftn1

Newsec. 2023a. Viitattu 13.5.2023. Saatavissa <https://www.newsec.fi/>

Newsec. 2023b. Kiinteistömarkkinakatsaus. Viitattu 8.3.2023. Saatavissa <https://www.newsec.fi/referenssit-raportit/markkinakatsaukset/newsecin-kiinteistomarkkinakatsaus-kevat-2023/>

Parviala, A. 2021. Arkkitehti varoittaa: Etätyö ei saisi kasvaa hallitsemattomasti – nyt työnantaja tulee kotiisi etätoimiston kautta. YLE. Viitattu: 22.2.2023. Saatavissa <https://yle.fi/a/3-11863034>

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka A. 2006. KvaliMOTV. Strukturoitu ja puolistrukturoitu haastattelu. Viitattu 13.3.2023. Saatavissa https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaope-tus/kvali/L6_3_3.html

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka A. 2006. KvaliMOTV. Tutkimuksen arviointi – reflektointia. Viitattu 12.4.2023. Saatavissa https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaope-tus/kvali/L3_3_3.html

STT. 2021. Suomen tietotoimisto Tutkimus: Suomalainen haluaa 2,5 etäpäivää viikossa - "Hybriditoimisto palkkaakin tärkeämpi". Viitattu 9.1.2023. Saatavissa <https://www.sttinfo.fi/tiedote/tutkimus-suomalainen-haluaa-25-etapaivaa-viikossa---hybriditoimisto-palkkaakin-tarkeampi?publisherId=69817595&releaseId=69917202&lang=fi>

Tilastokeskus. Tilastotietokannat. 2023. Viitattu 25.1.2023. Saatavissa <https://stat.fi/tup/tilastotietokannat/index.html>

Toimitilat. 2023. Viitattu 11.1.2023. Saatavissa <https://toimitilat.kauppalehti.fi/Ilmoittaja/13476>

TTK. Etätyössä turvallisesti. 2017. Viitattu 13.2.2023. Saatavissa <https://ttk.fi/julkaisu/etatyossa-turvallisesti/#Et%C3%A4ty%C3%B6n-taustaa,-m%C3%A4%C3%A4ritelm%C3%A4-ja-muodot>

Turppo, K. 2021. Millaiselle toimistolle palaamme koronan jälkeen? Toimitilat. Viitattu 21.4.2023. Saatavissa <https://www.toimitilat.fi/artikkelit/2021-07>

Työsuojelu. Etätyö. 2022. Viitattu 13.2.2023. Saatavissa <https://www.tyosuojelu.fi/tyoolot/tyoymparisto/etatyo>

Työterveyslaitos. 2023. Etätyö, hybridityö ja monipaikkainen työ. Viitattu 9.1.2023. Saatavissa <https://www.ttl.fi/teemat/tyoelaman-muutos/etatyo-hybridityo-ja-monipaikkainen-tyo>

Vahviala, J. & Pakkanen, J. 2021. Nyt on ostajan ja vuokralaisen markkinat. Toimitilat. Viitattu 15.2.2023. Saatavissa <https://www.toimitilat.fi/aluekatsaus/etela-karjala>

Vilkka, H. 2007. Tutki ja mittaa. Määrällisen tutkimuksen perusteet. Helsinki: kustannusosakeyhtiö Tammi.

Vilkman, U. 2016. Etätyön hyödyt ja haasteet johtamisen näkökulmasta. Timanttia. Viitattu 2.3.2023. Saatavissa <https://timanttia.fi/etatyohon-siirtyminen-johtamisen-nakokulmasta/>

VillageWorks. 2023. Coworking. Viitattu 14.4.2023. Saatavissa <https://village-works.com/fi/palvelut/coworking/>

Wasenius, A. 2020. Luovuutta huoneajatteluun ja kävelylenkki siirtymäritiksi – Etätyö on tullut jäädäkseen, ja näillä vinkeillä se sujuu. Helsingin Sanomat Viitattu 21.4.2023. Saatavissa rajoitetusti <https://www.hs.fi/koti/art-2000007651165.html>

YLE. 2020. Study: Finland quickest in EU to shift to teleworking in corona era. Viitattu 27.2.2023. Saatavissa <https://yle.fi/a/3-11344924>

Liite 1. Haastattelun runko

1) Taustatiedot

- a) Nimi?
- b) Mitkä ovat tämänhetkiset työtehtävät ja kauan olet toiminut tämänhetkisissä työtehtävissä?
- c) Koulutus ja aiempi työkokemus?

2) Koronapandemian vaikutukset toimitiloihin Etelä-Karjalassa

- a) Miten koronapandemia vaikutti yrityksen toimintaan?
- b) Millaisia muutoksia etätyö aiheutti pandemian aikana toimitilojen käytössä?
- c) Minkälaisia muutoksia teitte koronapandemian aikana?
- d) Miten koronapandemia on vaikuttanut toimitilojen käyttöön koko Etelä-Karjalan alueella?

3) Nykytilanne

- a) Minkälainen tilanne nyt, mitä pysyviä muutoksia korona-aika aiheutti toimitilojen käyttöön?
- b) Millainen on toimitilamarkkinoiden tilanne tällä hetkellä?
- c) Mitä toiveita tilojen käyttäjiltä on tullut toimitiloihin liittyen?
- d) Ovatko nykyiset toimitilat muunneltavissa ja miten olemassa olevia tiloja voisi muokata sopivampaan käyttöön?

4) Tulevaisuus

- a) Millaisille toimitiloille on eniten kysyntää tulevaisuudessa?
- b) Millaisille toimitiloille vähiten kysyntää?
- c) Miten huomioida tyhjilleen jääneet toimitilat?
- d) Mitkä tekijät vaikuttavat toimitilahankkeiden kannattavuuteen tulevaisuudessa?