



# Muuttajien tietopankki

AIKOO



KIRA-digi

HALLITUKSEN  
KÄRKIHANKE



# Sisällysluettelo

## 1. Kokeilun toteutus

1. Kokeilun Tausta
2. Tavoitteet
3. Tiedonkeruun toteutus ja yritysten rajaus
4. Yritysten rajaus

## 2. Toimitilan vaihto kannattaa - yhteenveto tuloksista

1. Kohteet ja teemat
2. Uuden toimitilan sijainti
3. Ympäristön palvelut
4. Toimitilan käytettävyys ja toimivuus
5. Kiinteistöjen kommentit
6. Yhteenveto
7. Mahdolliset jatkotoimenpiteet



# 1. Kokeilun tausta

- Kokeilussa pilotoimme kiinteistön toimintaan ja kehittämiseen liittyvän **tiedon hankintaa muuttaneilta yrityksiltä**.
- Tiedon hankinnan lähtökohta oli hankkia **vertailevaa tietoa kiinteistön käyttäjiltä**.
- Kun tiedon keräys kohdistui muuttaneisiin yrityksiin, haastateltavat pystyivät vertailemaan kahden eri toimitilan käyttökokemusta lyhyen ajan sisällä.
- Haastattelu ulotettiin käyttäjiin, ei pelkästään yritysten päättäjiin.
- Kokeilu toteutettiin Ympäristöministeriön KiraDigi-hankkeen tukemana.



## 2. Tavoitteet

Kokeilun tavoitteina oli selvittää:

- Kuinka paljon kiinteistön **kuntoon tai palveluihin** liittyvää tietoa voimme kerätä käyttäjiltä.
- Kuinka useissa tapauksissa **toimitilatarpeen syntyminen perustuu toimitilan kuntoon tai muuhun** (esim. palveluihin) liittyvän tekijään, vai onko muutto perustunut pelkästään yrityksen sisäiseen tarpeeseen (esim. isommat toimitilat).
- Lisäksi haluttiin arvioida olivatko **kiinteistöt edustajat** tietoisia näistä tarpeista.
- Kokeilussa arvioitiin myös voisiko laajempi tietopankki **sähköisenä portaalina** hyödyttää koko toimialaa.



## 3. Tiedonkeruun toteutus

Tutkimustietoa kerättiin kahdella eri menetelmällä:

Menetelmä 1: Sähköpostikysely ja haastattelu

- Sähköpostikyselyssä tiedusteltiin kiinnostusta osallistua haastattelu-tutkimukseen. Sähköpostikyselyssä kokeiltiin A/B testausta eri tekstiversioiden avulla. Tulos oli heikko, haastattelu-aikoja saatiin sovittua vain muutamia.

Menetelmä 2: Soitto ja suora haastattelu

- Tietoa kerättiin soittamalla suoraan muuttaneisiin yrityksiin ja kysymällä mahdollisuudesta osallistua tutkimushaastatteluun. Tuloksena saatiin kerättyä huomattavasti parempi vastausprosentti ja kerättyä tietoa tehokkaammin.

Haastatteluita toteutettiin yhteensä 42 yrityksestä.



## 4. Yritysten raja

Yritykset rajattiin seuraavin periaattein:

- **Toimistotiloja** käyttäviin yrityksiin (ei liiketiloja tai varastoja)
- Muutto on tapahtunut **pääkaupunkiseudulla**
- Muutto on tapahtunut **vuonna 2017**
- Kokeilun tavoiteltiin yrityksiä, joiden työntekijämäärä on **10-250 henkilöä**. Tästä osittain luovuttiin ja otettiin joukkoon **myös pienempiä yrityksiä**.

Vaikka kokeilun otos on rajattu, se antaa todennettavia **tuloksia keruun hyödyistä ja mahdollisuuksia**.



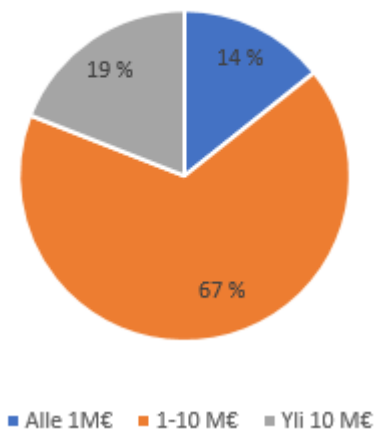
# Toimitilan vaihto kannattaa

Yhteenveto tuloksista

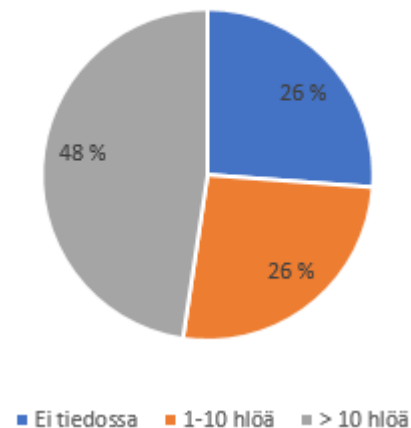
# 1. Kohteet ja teemat (1/2)

- Haastattelun kohteena oli 42 yritystä pääkaupunki-seudulla.
- 48% yrityksistä työllisti varmasti yli 10 työntekijää (keskiarvo 31,2 hlöä). Kaikkien henkilöstömäärää ei voitu tarkistaa.
- Liikevaihto suurimmalla osalla yrityksistä oli 1-10 M€ (keskiarvo 6,3 M€)

Liikevaihto M€ (2016)



Työntekijöitä (2016)







# 1. Kohteet ja teemat (2/2)

Haastatteluissa kysymykset keskittyivät kolmeen teemaan ja näiden vertailuun aiemman toimitilan ja nykyisen välillä.



**Sijainti ja  
kulkuyhteydet**



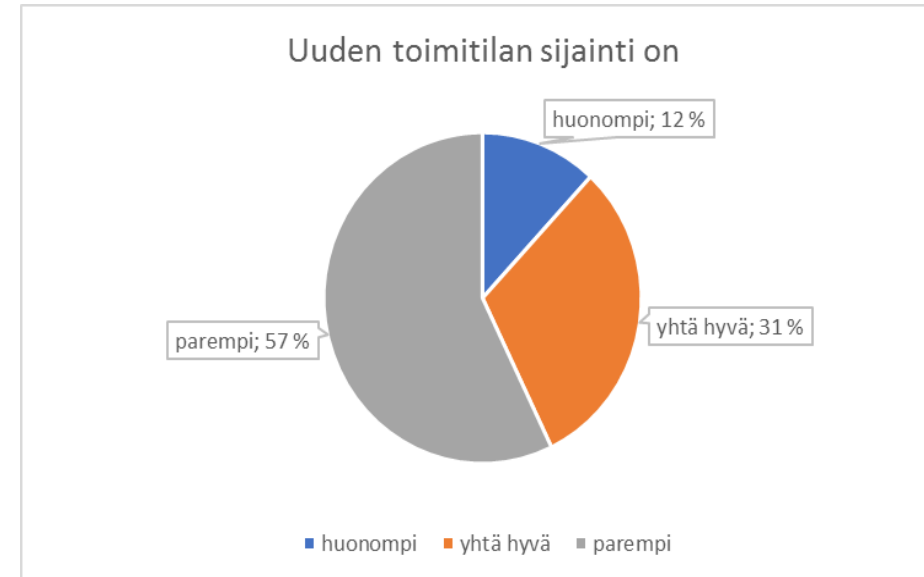
**Toimitilan  
ympäristön  
palvelut**



**Toimitilojen  
käytettävyys ja  
toimivuus**

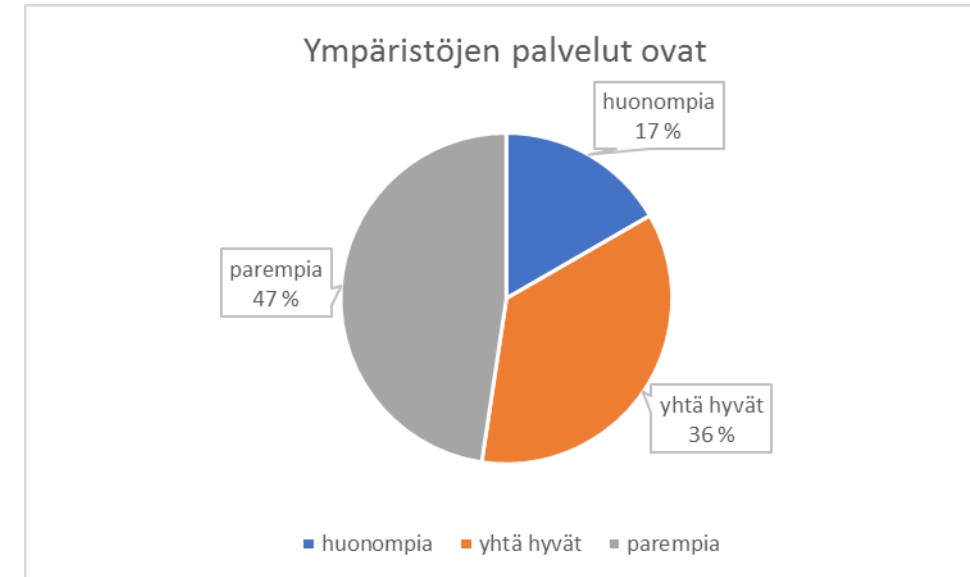
## 2. Uuden toimitilan sijainti

- Uuden toimitilan sijainti todettiin pääsääntöisesti vähintään yhtä hyväksi (31%) tai paremmaksi (57%) kuin aiemmin.
- Toimitilan sijaintia ja kulkuyhteyksiä arvioitiin **käyttäjän henkilökohtaisen näkemyksen** kannalta.
- Yksittäisissä kommentteissa todettiin toimitilan sijainnin olevan yrityksen kannalta parempi, vaikka henkilökohtaisesti työmatka-aika olisi pidentynyt.
- Pysäköintipaikkojen määrän kasvattamista toivottiin muutamassa yksittäisessä kommentissa.
- Sijainnin ja kulkuyhteyksien osalta vastauksissa annettiin erittäin vähän kritiikkiä.
- Sijaintitieto on luonnollisesti toimitilaa valittaessa paremmin tiedossa kuin esim. toimitilan akustiikan tai valaistuksen todellinen toimivuus.



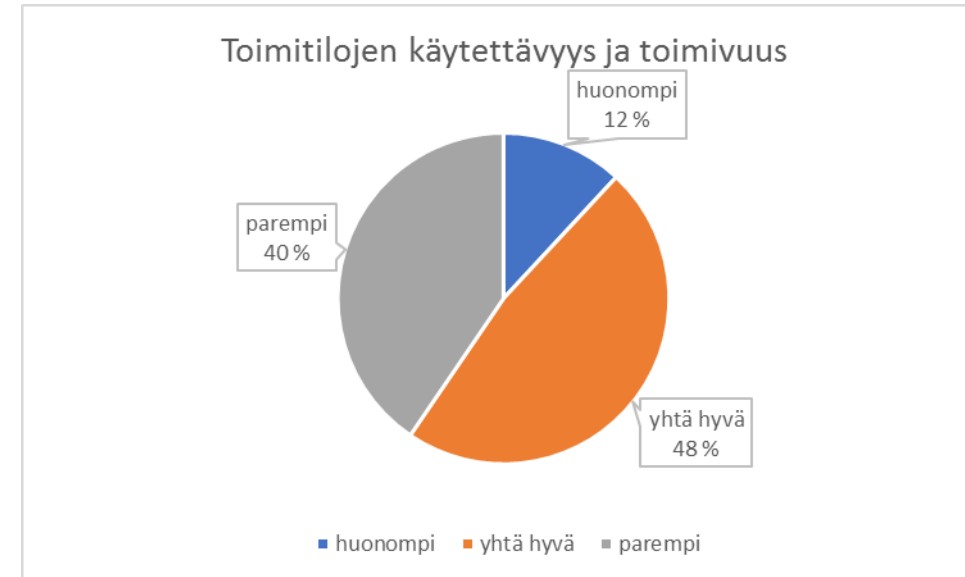
### 3. Ympäristön palvelut

- Ympäristön palvelut vastasivat pääsääntöisesti käyttäjien tarpeita. Kun verrataan tyytyväisyyttä ympäristön palvelujen ja sijainnin/ kulkuyhteyksien osalta, tyytyväisyys laski.
- 17% vastaajista koki uuden toimitilan palvelujen osalta huonommaksi, 47% paremmaksi.
- Palvelutarpeet keskittyivät perustarpeisiin. Määrällisesti eniten toivottiin ruokaravintoloiden kasvattamista (26% vastaajista). Lisäksi toivottiin ruokatilauspalvelujen toimitussäteen ulottamisesta laajemmin Helsingin ulkopuolelle.
- Päivittäistavara- ja erikoiskauppojen kasvattamista lähiympäristössä toivottiin muutamassa yksittäisessä vastauksessa.
- Muilta osin ympäristön palvelut todettiin tarpeita vastaaviksi. Vastauksissa ei havaittu erityistarpeita muihin palveluihin (esim. autonpesu, kampaamopalvelut).



## 4. Toimitilan käytettävyys ja toimivuus (1/2)

- Uuden toimitilan käytettävyyteen ja toimivuuteen oltiin tyytyväisiä verrattuna aiempaan.
- Kehityskohteista erikseen kysyttäessä saatiin kuitenkin paljon mainintoja kehitettävistä asioista.
- Yli 40% vastaajista pystyi nimeämään **vähintään yhden kehityskohteen** toimitilojen kehittämiseksi.
- Yli 30% tästä palautteesta kohdistui **ilmastoinnin, lämmityksen tai akustiikan** parantamiseen.





## 4. Toimitilan käytettävyys ja toimivuus (2/2)

### Esimerkkejä kommentteista:

”Seinät selvää pahvia”

”Tiloja ei voida muokata”

”Äänieristeitä lisää”

”Hissit toimintakuntoon”

”Ilmastointi ei toimi”

”Tasaisempi lämpö”

”Lasikatto – talvella kylmä”

”Lämmitystä tarvitaan”

”Koko tilat pitäisi remontoida”

”Tarve myös varastolle”

”Elisan ja Telian parempi kuuluvuus”

”Kuivauskaappi”

”Saniteetitilat kuntoon”

”Akustiikka voisi olla parempi”



## 6. Kiinteistöjen kommentit

- Yhtenä osana kokeilua, saatuja palautteita käytiin läpi myös kiinteistöjen vuokranantajien kanssa.
- Merkittävä osa vuokranantajista vastasi palautteeseen, että suurin osa palautteista (esim. lämmitys- tai akustiikka-puutteet) olivat ennestään vuokranantajien tiedossa. Vuokranantajien näkökulmasta uutta tietoa voitiin tuottaa rajoitetusti.
- Palautteen läpikäynnin yhteydessä kysyttiin myös vuokranantajien mielipidettä sähköiselle portaalin tarpeelle ja läpinäkyvyydelle. Tämän osalta vastaukset vaihtelivat. Vastaajien mielestä tärkeää oli palautteen määrä, jotta tietojen luotettavuus olisi uskottavalla tasolla.



## 6. Yhteenveto (1/2)

- Kokeilun tuloksena saatiin kiinnostavaa tietoa **uuden toimitilan toimivuudesta** ja kehityskohteista.
- Keskeinen havainto oli, että vanhaa toimitilaa koskevia vastauksia oli haastavaa kerätä puhelinkyselyllä. Pääsääntöisesti vastaajat kommentoivat vain uutta toimitilaa. Vanhasta toimitilasta ei saatu kerättyä merkittävästi informaatiota koskien kehityskohteita.
- Pääosa sanallisista kommenteista **keskittyi perustarpeisiin** kuten lounaspalveluihin tai lämmityksen ja ilmastoinnin toimivuuteen.
- Kehityskohteisiin liittyvää palautetta saatiin kerättyä sekä moderneista business parkeista että vanhemmista toimistorakennuksista.



## 6. Yhteenveto (2/2)

- Laskennallisesti suurin osa vastaajista totesi **uuden toimitilan sijainnin, palvelut ja toimivuuden kokonaisuutena aiempaa paremmaksi.**
- Käänteisesti tuloksen voi tulkita tarkoittavan, että aiempi toimitila on ollut huonompi. Kokeilun tavoitteiden kannalta keskeistä oli löytää eroja toimitilojen välillä.
- Kokeilun tuloksena tehtiin havaintoja myös ilmanvaihdossa ja vaikkapa lämmityksestä. Tämän informaation jakaminen tarkoituksenmukaisesti eri osapuolet huomioiden voisi kiihdyttää toimitilojen kehittämistä ja parantaa käyttäjien tyytyväisyyttä toimitiloihin.





## 7. Mahdolliset jatkotoimenpiteet

- Muuttaneilta yrityksiltä on kerättävissä paljon informaatiota liittyen toimitilojen käyttökokemukseen.
- Suurin osa käyttäjistä pystyi arvioimaan joko uuden tai vanhan tilan aiempaa paremmaksi eri osa-alueilla. Tämän perusteella olisi mahdollista rakentaa läpinäkyvä, vertaileva ranking-malli toimitilojen vertailuun.
- Tällaisella avoimella ja läpinäkyvällä käyttökokemustiedon portaali voisi olla kiinnostava informaatiolähde uutta toimitilaa harkitseville.
- Tämä voisi olla vastaava kuin esim. matkailualalla toimiva Tripadvisor, jossa voidaan vertailla mm. hotelleja keskenään.
- Palvelun liiketoimintapotentiaalin osalta portaalin rakentaminen vaatii jatkoselvityksen informaation kaupallisesta arvosta. Yhtenä vaihtoehtona voisi olla informaation jakaminen esim. nykyisten toimitilahakupalvelujen kautta.



Lisätietoja:

Markus Turunen

Aikoo Oy

[markus.turunen@aikoo.fi](mailto:markus.turunen@aikoo.fi)