



KIRA-DIGI-KOKEILUHANKE

TOIMISTOJEN AIRBNB

HUB13 OY
LOPPURAPORTTI

Toimistojen Airbnb -kokeilun loppuraportti

Kokeilun tarkoitus oli esitellä malli ja digitaalinen työkalu työtilojen jakamiseen yritysten kesken. Kokeilussa haluttiin selvittää yritysten ja työntekijöiden valmiutta työskennellä muissa toimistoissa kuin omassa sekä valmiutta jakaa osaa omasta toimistosta muille kuin omalle henkilökunnalle. Tarkoitus oli ymmärtää, miten toimitilojen käyttö tulevaisuudessa saataisiin palvelemaan entistä paremmin ihmisten ja yritysten muuttuvia tarpeita ja tukea uudenlaista tapaa tehdä työtä. Kokeilussa oli kolme vaihetta, joista ensimmäinen oli digitaalisen työkalun kehittäminen, toinen yritysten etsiminen mukaan ja kolmas itse kokeilun toteuttaminen.

Vaihe I: Hankkeessa kehitettiin karttapohjainen digitaalinen työkalu työtilojen jakamiseen yritysten kesken. Digitaalinen alusta mahdollistaa yrityksille tilojen jakamisen, ja työntekijöille tilojen tietojen katselun ja työpisteen varaamisen. Alusta avulla myös jaetaan tarvittavat tiedot ja hoidetaan tilankäytön maksut. Kokeiluhankkeen puitteissa kehitettiin pilotointiin soveltuva versio työkalusta. Kokeiluhankkeessa kertynyt tieto auttaa merkittävästi valmiin version kehittämisessä.

Vaihe II: Toimintamalli herätti suurta kiinnostusta yrityksissä ja valmiutta toimitilojen jakamiseen löytyi. Pilotin aikataulun yhdistäminen yritysten sisäisiin prosesseihin ja aikatauluihin osoittautui kuitenkin haasteelliseksi, joten soveltuvien tilojen löytäminen vei arvioitua enemmän resursseja ja pidemmän ajan. Asiakaskiinnostuksen keräämisen lisäksi hanke antoi merkittävää lisätietoa toimintamallin resurssointiin ja aikatauluttamiseen liittyen. Jatkossa aikataulujen suunnitteluun vaikuttavia tekijöitä ja tarvittavaa joustovaraa on helpompi arvioida kokeilussa opitun pohjalta. Ratkaisevaksi toimintamalliksi löydettiin yhteistyö suuren kiinteistösijoittajan kanssa ja olemassa olevien coworking -tilojen jakaminen nykyisille vuokralaisille kokeilun periaatteiden mukaisesti.

Vaihe III: Yhteistyömallin ja palvelun pilotointi toteutettiin viidessä toimitilassa Helsingissä. Pilotoinnissa kerättiin tietoa mallin toimivuudesta sekä kartoitettiin käyttäjien toiveita ja arvioita toimintamallista, mikä pohjalta saatiin tietoa toimintatavan jatkokehittämistä ja kaupallistamista varten.

1. Hankkeessa kokeellisesti kehitetystä teknisestä ratkaisusta, palvelusta ja/tai toimintamallista

Toimiva digitaalinen työkalu tilojen jakamiseen oli ratkaiseva osa kokeilua, sillä mahdollisimman suuri osa jakamisprosessia piti saada toimimaan automaattisesti, jotta turha kitka työtilojen etsimisen, varaamisen ja maksamisen välillä saataisiin poistettua. Ajatus kokeilun taustalla oli, että hyvä digitaalinen työkalu voisi vauhdittaa työkalukulttuurin muutosta. Hankkeessa on kehitetty karttapohjainen tekninen ratkaisu, johon voidaan lisätä tiloja halutulla tavalla. Ratkaisua ei kokeilussa kehitetty täydeksi palveluksi lähinnä aika- ja työvoimaresurssirajoitteiden takia. Täydellä palvelulla tarkoitetaan tässä kokonaista verkkosivustoa, jossa käyttäjäystävällisyys olisi voitu huomioida tavalla, joka ei vaikuttaisi vain kokeilulta vaan oikealta palvelulta. Kokeilun luonteesta johtuen, teknisen ratkaisun sijaan, tärkeämpi olisi ollut ratkaisun palvelullistaminen, johon olisi kuitenkin tarvittu runsaasti lisää aika- ja työvoimaresursseja.

2. Hankkeen poikkeamat suhteessa hankehakemukseen

Tärkein poikkeama hankehakemukseen liittyy kokeilun aikatauluihin. Digitaalisen työkalun kehittäminen ja tilojen etsiminen eivät olleet täysin hallittavia prosesseja pienillä resursseilla toimittaessa. Alussa tilojen etsintää haittasi toimivan digitaalisen työkalun puuttuminen ja myöhemmin osoittautui, että tilojen etsiminen yritysten jakamisvalmiudesta huolimatta oli hidasta. Usealla hankkeeseen osallistuneella yrityksellä on käynnissä muutosprosesseja toimitiloissaan, jotka edistävät avoimempaa tilankäyttöä omissa asiakas- ja kumppaniverkostoissa, mutta lopulta aikataulut kokeilun kanssa eivät osuneet yhteen. Jakamiseen soveltuvien tilojen löytäminen veivät suurimman osan kokeiluun käytetystä ajasta, joten jaettujen tilojen hyödyntämiseen päästiin vasta kokeilun lopulla.

3. Tulokset - hyödynnettävyydestä ja vaikutuksista

Kokeilun tärkein tulos oli yhteistyön solmiminen yhden Suomen suurimman kiinteistösijoittajan kanssa ja heidän coworking -tilojen jakaminen nykyisille vuokralaisille kokeilun periaatteiden mukaisesti. Kokeilun suunnitteluvaiheessa käsitys oli, että kiinteistösijoittajat rajattaisiin kokeilusta pois, mutta kokeilu vahvisti, että lukuisilla kiinteistösijoittajilla on coworking -hankkeita käynnissä ja suurin osa etsii palveluntarjoajaa operointiin ja digitaalista työkalua liiketoimintamallin kehittämiseen. Hankkeessa opittiin, että toimistojen Airbnb tulee toimia yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa ja ratkaisevaksi muodostuikin oikean ankkurikiinteistösijoittajan löytäminen. Olennaista toimistojen Airbnb:n osalta on toimintatapa, jossa digitaalista työkalua ja fyysistä tilapalvelua tarjoamalla löytyy sellainen malli ettei tilaoperaattorin tarvitse solmia vuokrasopimuksia alustalla jaettaviin tiloihin. Kokeilu on tuottanut perustan uudelle palvelulle, jota nyt lähdetään kehittämään ja jolle etsitään jatkorahoitusta myös kansainvälistymiseen. Palvelulle on selkeä asiakastarve sekä yritysten että loppukäyttäjien keskuudessa.

4. Toteutetusta tulosten viestinnästä ja avoimesta jakamisesta

Toimistojen Airbnb -kokeilu on ollut esillä useassa tapahtumassa, uutisessa ja verkkojulkaisussa. Aiheen tiimoilta on julkaistu säännöllisiä päivityksiä uutisten, uutiskirjoitusten ja uutiskirjeiden muodossa. Kiinnostus kokeilua kohtaan on ollut selvästi havaittavissa jo ilman erityisiä ponnistelujakin. Kokeilu pääsi mukaan kiinteistöalan vuosiseminaarin yhteydessä järjestettyyn pitching -tilaisuuteen.

Tärkeimmät tapahtumat, joissa kokeilu on ollut esillä ovat REWORK -tulevaisuuden toimisto, Kiinteistöalan vuosiseminaari ja Nordic Smart Building Convention

5. Havaituista haasteista ja kehittämistarpeista

Selkein haaste ja kehittämistarve tämän laajuisen kokeilun osalta oli aikataulun niukkuus. Sekä teknisen ratkaisun, että uuden toimintamallin yhdistäminen yhdeksi kokeiluksi olisi jälkiviisaana vaatinut tuplasti enemmän aikaa, kun normaali kokeilu. Lisäksi uuden toimintamallin pilotoiminen on hyvin erilaista puhtaaseen tekniseen ratkaisuun verrattuna ja jo sen osalta olisi pitänyt ymmärtää, että kaikki kokeilut eivät ole samanlaisia luonteeltaan ja toteutettavuudeltaan.

Ola Sundell
ola@hub13.fi
040-549 4755