

VASTUULLINEN KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA 2016

Kiinteistöalan arvoverkossa kestävä taloudellinen kehitys tehdään yhdessä

Vuokralaiset arvostavat energia-
tehokkaita tiloja ja vastuullista
vuokranantajaa

Kehityspanostuksia suunnataan
asiakatarpeisiin ja henkilöstön
työhyvinvointiin



KIITÄMME toimialaa vastuullisuudesta!

*Pohjoismainen lähtötaso
kestävän kehityksen saralla
on korkea verrattuna
globaaleihin vertailu-
ryhmiin, mikä juontanee
juurensa ainakin hyvästä
rakentamisen laadusta ja
lainsäädännön ohjauksesta.*

– GENESTA PROPERTY NORDIC

*Kiitämme siitä,
että ympäristö- ja
energiakysymykset ovat
kiinteistöliiketoiminnassa
nykyään kiinteä osa joka-
päiväistä toimintaa.*

– CITYCON OYJ

*Talousrikollisuuden torjunta ja
työturvallisuus ovat edistyneet
positiiviseen suuntaan.*

– SENAATTI-KIINTEISTÖT

*Kiitämme koko toimialaa
vastuullisuuden ulottamisesta
myös asiantuntijuuden kehittymiseen.
Olemme onnistuneet vähentämään
hiilijalanjälkeämme uusimalla oppimisen
välineitä ja lisäämällä digitaalisuutta.
Oppimisympäristöissämme yhdistyvät
nyt erilaiset tilat ja palvelut, läsnäolo
sekä verkko- ja mobiilipohjaiset
työskentely- ja oppimisalustat.*

– KIINKO

Kiinteistönomistajat tekevät hienoa työtä tarjotakseen asiakkailleen jatkuvasti parempia työskentely- ja asuinympäristöjä.

– RAKLI RY

Monitoimitilat ovat samalla sekä resurssitehokkaita että kannustavat uudenlaisiin työtapoihin – näitä lisää!

– GREEN BUILDING COUNCIL FINLAND

Kiitämme toimialaa kiinteistöissä hyödynnettävien uusiutuvien energialähteiden lisääntyneestä käytöstä.

– KESKINÄINEN TYÖELÄKE-
VAKUUTUSYHTIÖ VARMA

Vastuullisuus on saatu sanoista tekoihin ja erityisesti on panostettu energiatehokkuuden edistämiseen vapaaehtoisten toimenpiteiden kautta.

– OVENIA OY

Vastuullisuuden periaatteiden noudattaminen näkyy yhä useamman toimijan tekemisessä ja alan toimijoilla on ollut rohkeutta myös kokeilla mm. uusia tekniikoita energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian saralla.

– LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖ-
VARAINHOITO OY

Kiinteistöala on lähtenyt yhdessä talkoisiin energiatehokkuussopimuksen muodossa vapaaehtoiselta pohjalta.

– SPONDA OYJ

KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALALLA ON SUURI YHTEISKUNNALLINEN PAINOARVO NIIN TALOUDELLISESTA, SOSIAALISESTA KUIN YMPÄRISTÖNKIN NÄKÖKULMASTA

Kiinteistö- ja rakennusala tuottaa, ylläpitää ja kehittää rakennettua ympäristöä: rakennuksia, väyliä ja verkostoja. Rakennettu ympäristö tuottaa asuin-, työskentely- ja palveluympäristöjä jokaiselle kansalaiselle, yritykselle ja julkisen sektorin organisaatiolle. Rakennuksiin on sidottu yli 60 prosenttia Suomen kansallisvarallisuudesta. Rakennusten osuus Suomen kasvihuonepäästöistä on yli 40 prosenttia. Kansantalouden vuotuisista investoinneista yli puolet kohdistuu rakentamiseen.

Rakennusten kyky palvella käyttäjiensä tarpeita, niihin sidottujen pääomien käytön tehokkuus sekä energiatehokkuus vaikuttavat suoraan koko yhteiskunnan hyvinvointiin ja toimivuuteen. Kiinteistö- ja rakennusala luo palvelualustan kaikelle asumiselle, työnteolle, julkisille palveluille ja vapaa-ajalle. Hyvin toimiva, tarkoituksenmukaisesti säännelty ja asiantuntevasti johdettu palvelualusta parantaa koko yhteiskunnan toimintaedellytyksiä ja kilpailukykyä.

Kiinteistö- ja rakennusalan arvoverkosto on monitahoinen. Alan yritysten kirjo on suuri ja toimijoiden ansaintalogiikat moninaisia. Kiinteistö- ja rakennusalalla ei menestystä ja

kilpailukykyä luoda yksin, vaan verkostomainen toimintatapa on perusedellytys kaikkein suurimmillekin yrityksille. Koko toimialan yhteisenä tavoitteena on tuottaa asiakkailleen – kotitalouksille, yrityksille ja julkiselle sektorille – toimivia, kustannustehokkaita, turvallisia ja ekologisesti kestäviä asuin- ja elinympäristöjä.

Järjestyksessään kolmas Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta-katsaus tarkastelee alan arvoverkoston eri osapuolten yhteistyön merkitystä yritys vastuutavoitteiden saavuttamisessa. Katsauksen näkökulma on ammattimaisessa kiinteistösijoittamisessa ja -omistamisessa. Ammattimaiset kiinteistösijoittajat omistavat 54 miljardin arvosta suomalaisia asuin- ja toimitilakiinteistöjä. He toimivat edelläkävijöinä taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristön kannalta kestävien liiketoimintamallien edistäjinä. Tämä katsaus esittelee käytännön esimerkkejä ja kokemuksia arvoverkoston eri osapuolten yhteistyöllä saavutetuista vastuullisuustavoitteista.

Yhdessä vastuullisesti eteenpäin!

KEHITYSPANOSTUKSIA SUUNNATAAN ASIAKASTARPEISIIN JA HENKILÖSTÖN HYVINVOINTIIN

TOP 5 parhaat arvostamat kiinteistöalan toimijoiden yritys vastuulle sekä lähitulevaisuuden kehityspanostukset. Lue lisää KTI Vastuullisuusbarometrin tuloksista sivulta 19.

TOP 5 PARHAAT ARVOSTAMAT KIINTEISTÖALAN TOIMIJOIDEN VASTUULLISUUDELLE

Toimenpiteet harmaan talouden torjumiseksi
Asiakkaiden tarpeita palvelevien tilaratkaisujen ja sopimusehtojen tarjoaminen
Liiketoiminnan eettiset toimintaperiaatteet (Code of Conduct)
Asiakastyytyväisyyden seuranta ja edistäminen
Henkilöstön työhyvinvoinnin seuranta ja edistäminen

TOP 5 MERKITTÄVIMMÄT KEHITYSPANOSTUKSET SEURAAVAN 3 VUODEN AIKANA

Asiakastyytyväisyyden seuranta ja edistäminen
Asiakkaiden tarpeita palvelevien tilaratkaisujen ja sopimusehtojen tarjoaminen
Henkilöstön työhyvinvoinnin seuranta ja edistäminen
Kiinteistöjen pitkän tähtäimen ylläpito ja korjaaminen, elinkaarivastuullisuus
Toimitilojen / asuntojen viihtyisän ja terveellisen sisäympäristön varmistaminen

KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN ARVOVERKOSTO KOOSTUU MONISTA ERILAISISTA TOIMIJOISTA JA TOIMINNOISTA

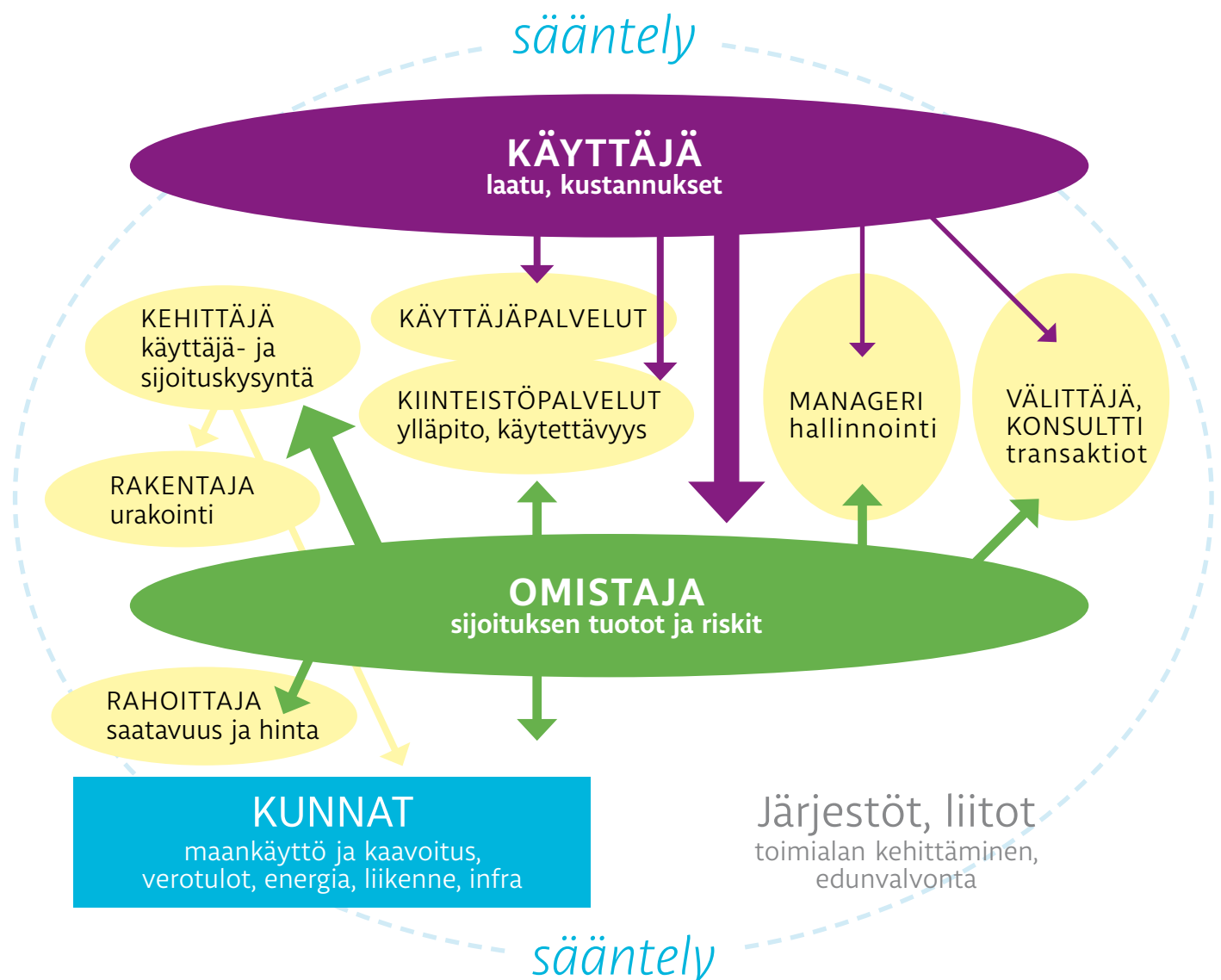
Kiinteistöalan toimijaverkosto on laaja ja monipuolinen. Kiinteistöinvestoinnit ovat taloudellisesti suuria, elinkaareltaan pitkiä ja käyttäjätarpeiltaan muuttuvia, ja niiden johtaminen edellyttää elinkaaren eri vaiheissa monipuolista osaamista. Siksi kiinteistöjen rakentamisen, omistamisen ja hallinnoinnin arvoverkostoon osallistuu lukuisia erilaisia osapuolia. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kehittyessä, kansainvälistyessä ja kasvaessa on arvoverkostoon liittynyt viime vuosina kokonaan uudentyyppisiä toimijoita, ja samalla markkinoiden toimintatavat, markkinakäytännöt ja ammattimaisuus ovat lisääntyneet entisestään.

Laajassa ja monipuolisessa toimijaverkostossa vastuullisuuden edistäminen edellyttää eri osapuolten välistä yhteistyötä sekä toisinaan erilaisten tavoitteiden ja näkökulmien yhteensovittamista. Vastuullisuuden edistämisen näkökulmasta on keskeistä jäsentää eri toimijoiden asema, rooli ja vaikutusmahdollisuudet osana kiinteistöliiketoiminnan arvoverkostoa sekä ymmärtää oman toiminnan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.

Kiinteistöliiketoiminnan arvoverkoston kaikki osapuolet palvelevat tavalla tai toisella ensisijaisesti kiinteistöjen käyttäjien tarpeita. Toimialan asiakkaat: asukkaat, yritykset ja muut tilankäyttäjät, ohjaavat viime kädessä arvoverkostoa valinnoillaan ja päätöksillään. Käyttäjien ohella myös tiloja tarjoavat ja sijoituspäätöksiä tekevät kiinteistönomistajat ovat keskeisessä asemassa kiinteistöliiketoiminnan ohjaamisessa kohti entistä vastuullisempia toimintatapoja. Palveluntuottajilla ja muilla yhteistyökumpaneilla on oma tärkeä roolinsa arvoverkoston vastuullisuusnäkökulmien ja uusien ratkaisujen kehittäjinä.

Kiinteistöalan merkittävä yhteiskunnallinen rooli työllistäjänä, mittavan kiinteistövarallisuuden hoitajana sekä suurten ympäristövaikutusten tuottajana tuo mukanaan vastuun ihmisten, ympäristön ja yhteiskunnan hyvinvoinnista.

KIINTEISTÖALAN ARVOVERKOSTO ON LAAJA JA MONIPUOLINEN



KIINTEISTÖSIJOITTAJAT VASTAAVAT KOTI-TALOUKSIEN JA YRITYSTEN TILATARPEISIIN

Kiinteistöliiketoiminnan yhteiskuntavastuun taloudelliset näkökulmat liittyvät pitkälti rakennusinvestointien sitomiin suuriin pääomamääriin ja investointien pitkiin elinkaariin. On koko yhteiskunnan etu, että rakennuskantaan sitoutuneet satojen miljardien pääomat ovat mahdollisimman tehokkaassa käytössä, ja että rakennuskantaa kehitetään ja ylläpidetään taloudellisesti kestäväällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Ammattimaiset kiinteistösijoittajat tyydyttävät asiakkaidensa tilatarpeita kehittämällä ja ylläpitämällä vuokralaisten käyttöönsä tarvitsemia toimitiloja ja asuntoja. Yhä useampi yritys mieluummin vuokraa tarvitsemansa toimitilat itse omistamisen sijaan. Vuokraaminen tarjoaa yrityksille joustavuutta sekä mahdollisuuden kohdentaa pääomia ydinliiketoimintaan ja sen kehittämiseen seinien sijaan. Myös asuntomarkkinoilla vuokra-asumisen suosio on kasvussa etenkin suurissa kaupungeissa.

”*Suomen noin 20 miljardin euron toimistorakennuskannasta lähes 80 prosenttia on ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistuksessa.*”

Lähes kaikki viime vuosien uudet toimistokehityshankkeet ovat olleet sijoittajien tai kehittäjien toteuttamia, usein suoraan vuokralaiseksi tulevien yritysten tarpeita palvelleen. Myös vähittäiskaupan ja majoitusalan rakennuksista yhä suurempi osa on viime vuosina päätyneet ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistukseen: reilun 40 miljardin euron omaisuudesta jo yli 40 prosenttia on muiden kuin käyttäjiensä omistuksessa. Noin kolmasosa Suomen asuntokannasta – yli 800 000 asuntoa – on vuokra-asuntoja, ja näistä yli puolet on vapaarahoitteisia asuntoja. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut viime vuosina sekä ammattimaisesti toimivien suurten sijoittajien että yksityishenkilöiden asuntosijoitusten kasvun myötä.

Vuokrasuhde on taloudellisessa mielessä kiinteistösijoittamisen keskeisin yhteistyösuhde. Vuokrasuhde on useim-

miten pitkäkestoinen ja sekä taloudelliselta että toiminnalliselta merkitykseltään suuri sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle. Käyttäjien – niin yritysten kuin kotitalouksienkin – tavoitteena on saada käyttöönsä tarkoituksenmukaiset ja toimivat tilat mahdollisimman kustannustehokkaasti. Vuokranantajan toiminnan taloudellisen kestävyuden perusedellytys on, että kiinteistöihin sidotuille pääomille saadaan kohtuullinen, sijoituksen riskitasoa vastaava tuotto.

Tilatarpeiden muutosvauhdin kiihtyessä yhteistyön merkitys kasvaa entisestään, ja vuokralaisen kustannusten ja sijoittajan tuottovaateiden yhteensovittamisen haasteet kasvavat. Vuokranantajan intressissä ei voi pelkästään olla tarjota vuokralaisille mahdollisimman paljon mahdollisimman kallista tilaa, vaan asiakassuhteen pysyvyys ja kestävyys edellyttävät tarkoituksenmukaisuuden ja tehokkuuden huomioon ottamista. Esimerkiksi toimistotiloissa tämä tarkoittaa nykypäivänä yhä useammin entistä pienempiä, mutta toiminnallisesti tehokkaampia tilaratkaisuja ja joustavampia sopimusehtoja.

”*Tarkoituksenmukaiset tilaratkaisut hyödyttävät tilankäyttäjiä taloudellisina säästöinä ja tarpeita paremmin vastaavina tiloina.*”

Vuokranantajan intressissä on, että vuokrasuhde on myös vuokralaisen näkökulmasta taloudellisesti kestävä. Yhteiset taloudelliset tavoitteet korostuvat esimerkiksi kauppakeskuksissa, joissa vuokralaisen liiketoiminnan menestys on myös kiinteistönomistajan taloudellisen kestävyuden edellytys. Tämänkaltaisessa vuokrasuhteessa toimiva ja avoin yhteistyö vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on molempien osapuolien edun mukaista.

”*76 % RTI Vastuullisuusbarometrin vastaajista kokee, että heidän yritysvastuutoimintansa parantaa organisaation kilpailukykyä.*”

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma: Kiinteistöjen ympäristösertifiointi

Vuoden 2015 loppupuolella Varma päätti aloittaa omistamiensa kiinteistökohteiden ympäristösertifioinnin. Sertifiointiin ryhdyttiin, koska haluttiin olla valmiita tarjoamaan vuokralaisille tiloja ympäristösertifioiduista rakennuksista ja näin ottaa huomioon vuokralaisten mahdolliset vastuullisuustavoitteet. Sertifikaattina käytetään BREEAM In-Use -ympäristösertifikaattia, joka soveltuu hyvin jo olemassa ja käytössä olevan rakennuksen sertifiointiin. Tavoitteena on saada pitkällä tähtäimellä kaikille sertifioituille rakennuksille Good tai Very Good -luokka. Tämä tavoite ohjaa rakennusten kehittämistä oikeaan suuntaan ympäristönäkökulmista.

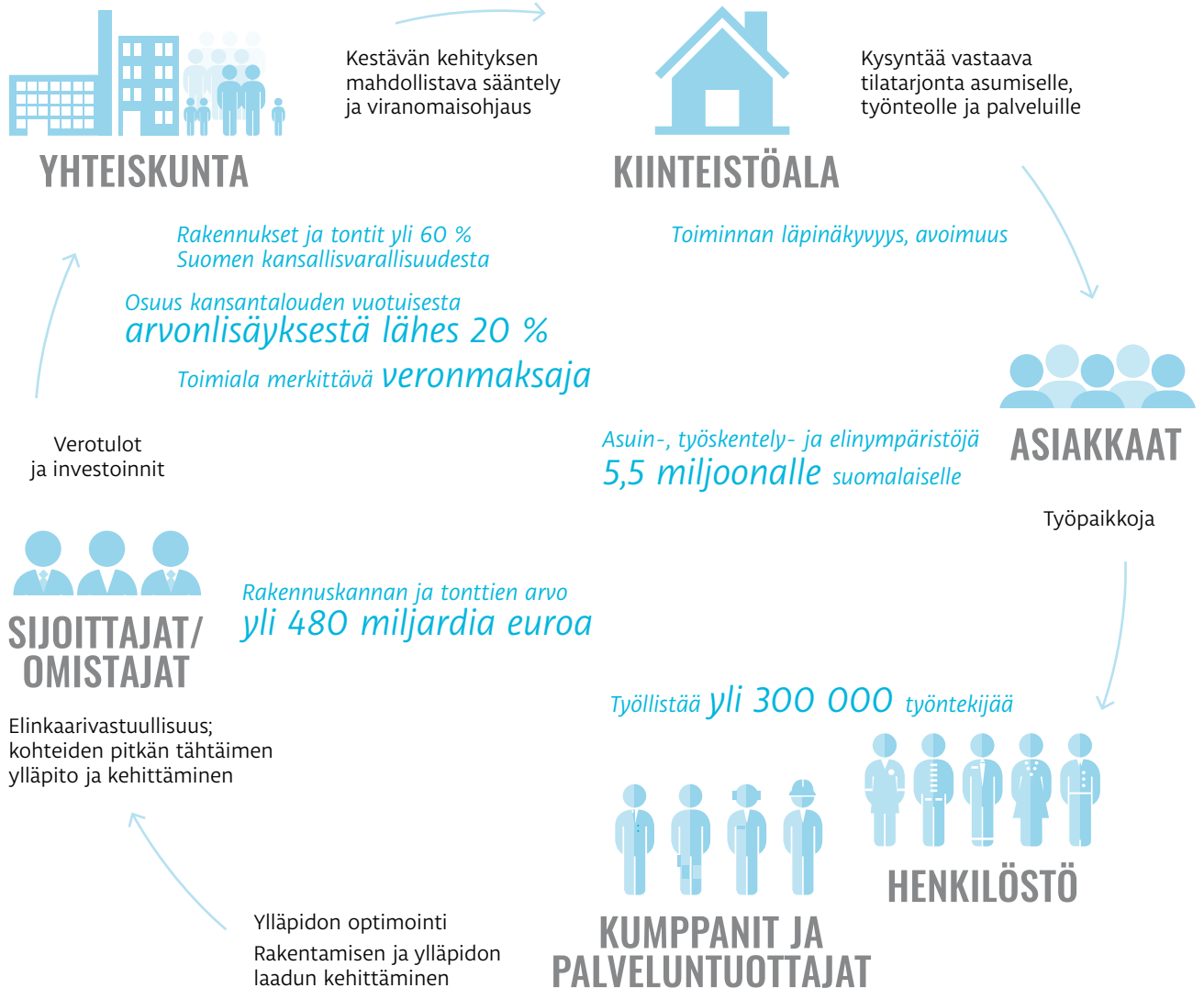
Sertifiointi aloitettiin kahdella toimistorakennuksella, joista toinen on valmistunut 1980-luvulla ja toinen

2000-luvulla. Avuksi sertifiointiin otettiin mukaan ulkopuolinen konsultti, joka yhdessä Varman työntekijöiden ja ulkopuolisten managerien kanssa toteutti sertifiointia varten tarvittavan materiaalin keräämisen ja sertifioinnin hakemisen. Kiinteistöille myönnettiin sertifikaatti vuoden 2016 alussa luokilla Good ja Very Good. Tämän jälkeen prosessia on jatkettu 10 toimistorakennuksen osalta ja näiden kohteiden sertifioinnin arvioidaan olevan valmis viimeistään vuoden 2017 alkupuolella.

Varma on tiedottanut aktiivisesti tehdyistä sertifioinneista sekä muusta vastuullisuustoiminnastaan tavoitteena viestiä vastuullisuudestaan myös sidosryhmilleen.

KESTÄVÄ TALOUDELLINEN KEHITYS TEHDÄÄN YHDESSÄ

Kiinteistö- ja rakennusosalalla on suuri vaikutus työllisyyteen ja verokertymään. Sääntely ja viranomaisohjaus vaikuttavat merkittävästi alan kestäväan kehitykseen. Toiminnan läpinäkyvyyden lisääminen ja harmaan talouden torjuminen ovat alan toimijoiden yhteisiä kehityshaasteita.



Senaatti-kiinteistöt: Uusilla työympäristöratkaisulla merkittäviä säästöjä

Senaatti-kiinteistöt on valtionhallinnon aktiivinen kumppanien uusien työnteon tapoja tukevien työympäristöjen kehittämisessä. Kokonaisvaltaisissa ratkaisuisa huomioidaan fyysisen työympäristön lisäksi myös digitaalinen ja sosiaalinen ulottuvuus, tavoitteena työn tuottavuuden kasvu ja organisaation säästöt. Senaatin toimitilaratkaisuisa korostuvat vastuullisuus, terveys ja turvallisuus. Eri-tyyppisiä kiinnitetään sisäolosuhteiden hallintaan ja energiatehokkuuden parantamiseen.

Vuonna 2015 saatiin yhteistyössä asiakkaiden kanssa yli 17 miljoonan euron säästöt valtion toimitilakustannuksiin, joista 12,5 miljoonaa euroa olivat uusien toimitilaratkaisujen ansiota. Näissä ratkaisuisa tilatehokkuus parani 28 prosenttia, toimitilakustannukset laskivat henkilötyövuotta kohden 19 prosenttia ja vuokrat 21 prosenttia vuodessa. Samalla energian kokonaiskulutus laski 9 prosenttia vuoteen 2014 verrattuna.

Työ- ja elinkeinoministeriön suojellun kiinteistön, Eteläesplanadi 4:n, muuttaminen moderniksi työympäristöksi vuonna 2015 on hyvä esimerkki onnistuneesta muutos-

projektista. Tavoitteena oli siirtyä ministeriön neljästä toimipaikasta kahteen, ja samalla kehittää uudenlainen, henkilöstön tarpeita paremmin tukeva työympäristö.

Muutoksen tuloksena työ- ja elinkeinoministeriö pääsi aloittamaan työskentelyn monitilaympäristössä, jossa työntekijä valitsee työpisteensä kunkin tehtävän mukaan. Tilat on suunniteltu tukemaan uusia työnteon tapoja ja tietotyötä: toisessa tilassa keskitytään hiljaa, kun taas toisessa toimitaan vilkkaassa vuorovaikutuksessa.

Uusittujen tilojen ja uudenlaisen työympäristön myötä ministeriö pystyi luopumaan valtionhallinnon ulkopuolelta vuokratuista 6 200 m² tiloista. Tehostunut tilankäyttö yhdistettynä energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin vähensi lämpöenergian kulutusta työntekijää kohti laskettuna yli 60 prosenttia. Säästöjen saavuttaminen on osa pitkäjänteistä yhteistyötä asiakkaiden kanssa. Senaatin tavoitteena on toteuttaa 100 miljoonan euron vuosittaiset säästöt valtiolle toimitilakustannuksissa kahdeksassa vuodessa, ja tehdä Suomen valtiosta uusien työnteon tapojen ja työympäristöjen edelläkävijä.

KIINTEISTÖLIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT ULOTTUVAT YHTEISKUNNASSA LAAJALLE

Kiinteistön käyttäjälle vuokra on toimitiloista tai asunnosta maksettava tilakustannus. Vuokran määrä on vuokralaiselle taloudellisesti merkittävä kustannuserä, puhutaan sitten asunnon vuokrasta tai yrityksen toimitilakustannuksista. Vuokralaisen näkökulmasta vuokran määrään on oltava järkevä ja tarkoituksenmukainen suhteessa tilojen tuottamaan lisäarvoon – eli tilojen määrään ja laatuun.

Sijoittajalle vuokra on korvaus rakennukseen sidotusta pääomasta ja siihen liittyvästä riskistä sekä kiinteistön asianmukaisesta hallinnoinnista ja kehittämisestä. Vuokratuloilla on kyettävä kattamaan kiinteistön vuotuinen ylläpito ja arvon säilyttämisen edellyttämät investoinnit, kaikki sijoittamiseen liittyvät yhteiskunnalliset velvoitteet sekä rahoittajien ja omistajien tuottovaatimus.

Kiinteistöinvestoinnin tuottovaatimuksella tulee kattaa sekä oman pääoman tuotto – esimerkiksi omistajille maksettava osinko – että kiinteistöinvestointeihin tyypillisesti käytettävän velkapääoman korko ja muut kustannukset. Oman pääoman ehtoiseen sijoittamiseen kuuluu olennaisesti myös kiinteistön arvoon liittyvien riskien kantaminen. Tätä riskiä vastaan sijoittajan tulee saada korvaus osana tuottovaatimustaan.

VUOKRASTA NOIN KOLMANNES MENEY YLLÄPITOKUSTANNUKSIIN

Vuokralaisen vuokra-asunnostaan maksamasta vuokrasta menee pääkaupunkiseudulla noin kolmannes rakennuksen ylläpidon vuotuisiin kustannuksiin. Muualla Suomessa osuus on tätä suurempi, esimerkiksi Tampereella ja Turussa noin 36 prosenttia. Jäljelle jäävällä osuudella sijoittajan on katettava kohteen rahoituskustannukset, kohteen vaatimat peruskorjausinvestoinnit sekä liiketoiminnan tuotoista maksettavat verot.

Kiinteistöverot ovat viime vuosina nousseet merkittävästi. Kiinteistöveron osuus rakennusten vuotuisista ylläpitokustannuksista oli vuonna 2015 asuinkerrostaloissa keskimäärin 8 prosenttia ja toimistorakennuksissa 22 prosenttia. Kiinteistöverojen nousu aiheuttaa osaltaan nousupaineita asuntojen ja toimitilojen vuokriin. Niissä tapauksissa, joissa verojen nousua ei heikosta kysynnästä johtuen pystytä kattamaan vuokratuloilla, heikentää verorasituksen kasvu omistajan edellytyksiä kohteen pitkän tähtäimen arvon säilyttämiseen ja kehittämiseen.

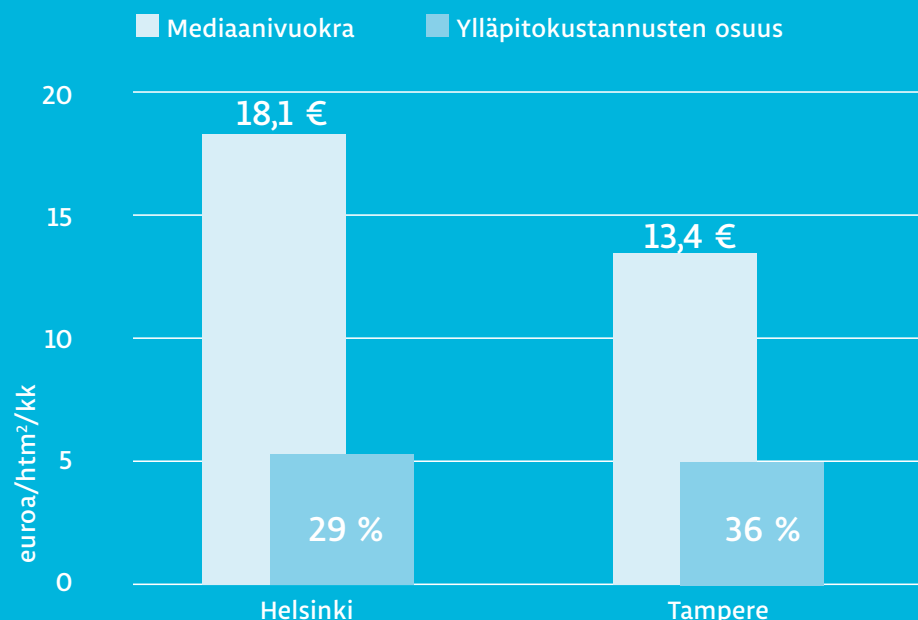
KIINTEISTÖALA TYÖLLISTÄÄ JA TUOTTAÄ KASVUA

Kiinteistö- ja rakennusala työllistää suoraan noin 300 000 ja lisäksi välillisesti noin 200 000 työntekijää. Nämä työntekijät suunnittelevat, rakentavat, ylläpitävät ja hallinnoivat lähes 600 miljardin euron arvoista rakennettua ympäristöä. Suurena työllistäjänä toimiala tuottaa merkittävän panoksen yhteiskunnan yleiseen toimeliaisuuteen ja verotuloihin.

Rakentamisessa ja ylläpidossa toimiva yhteistyö omistajan ja rakentajan sekä omistajan ja palveluntuottajayrityksen välillä palvelee parhaimmillaan kaikkien osapuolien taloudellisia etuja. Omistaja voi tukea kestävästi kehityksen mukaisia tavoitteitaan myös taloudellisilla kannustimilla, ja rakentajaa voidaan palkita esimerkiksi toteutuksen ja lopputuloksen laadusta tai ympäristöystävällisyydestä. Palveluntuottajan taloudelliset kannustimet voivat liittyä esimerkiksi vuokralaistyytyväisyyteen ja -pysyvyyteen tai energia- ja materiaalitehokkuuteen.

ASUINKERROSTALOJEN VUOKRAT JA YLLÄPITOKUSTANNUKSET

Ylläpitokustannusten osuus vuokrasta Helsingissä ja Tampereella vuonna 2015



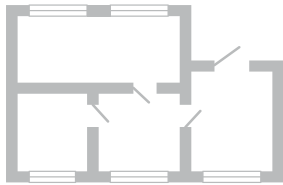
Lähde: KTI Kiinteistötieto Oy

KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT

TILANKÄYTTÄJÄN NÄKÖKULMA: TILAKUSTANNUKSET

PÄÄOMAKUSTANNUKSET

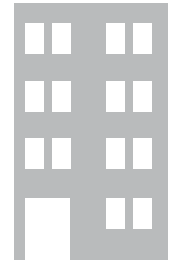
Kiinteistöön sidotun
pääoman kustannukset
ja poistot



YLLÄPITOKUSTANNUKSET

Hallinto
Käyttö ja huolto
Ulkoalueiden hoito
Siivous
Lämmitys
Vesi ja jätevesi
Sähkö

Jätehuolto
Vahinkovakuutukset
Tonttivuokrat
Kiinteistövero
Muut hoitokulut
Korjaukset



VUOKRA

OMISTAJAN NÄKÖKULMA: LIIKEVAIHDON JAKAUTUMINEN

LIIKEVAIHTO



HENKILÖSTÖ

Palkat
Koulutus
Muut
työvoimakulut
Työhyvinvointi



SIJOITTAJAT/ RAHOITTAJAT

Oman pääoman tuotto
Rahoituskulut
Lyhennykset



KUMPPANIT JA PALVELUNTUOTTAJAT

Kiinteistökehitys ja rakentaminen
Kiinteistöjen ylläpito
Muut palvelut ja tarvikkeet



YHTEISKUNTA

Verot, muut maksut

Tuloverot
Arvonlisäverot
Varainsiirtoverot
Rakentamisen verot
ja muut veroluonteiset maksut
Kiinteistön ylläpidon ja omista-
misen verot ja muut maksut
Henkilöstön palkkoihin liittyvät
verot ja muut veroluonteiset
maksut
Välilliset verot

Genesta Property Nordic: Genestan kestävän kehityksen due diligence (DD) -työkalut, eli kuinka integroida kestävä kehitys osaksi kiinteistön pitkän tähtäimen liiketoimintasuunnitelmaa

Genesta Property Nordicin DD-työkalujen tarkoitus on määritellä kiinteistön ostoprosessin yhteydessä kiinteistön ympäristösertifiointipotentiaali sekä arvioida konkreettisia kestäväan kehitykseen liittyviä aktiviteetteja kiinteistön lopullista liiketoimintasuunnitelmaa varten. Liiketoimintasuunnitelmassa asetetaan tavoitteet, toimet ja budjetti pitkällä tähtäimellä, mikä puolestaan tukee kiinteistön päivittäistä toiminnan ohjausta sisältäen kestävän kehityksen ja kustannustason parannukset.

Genesta on kehittänyt työkalut yhteistyössä Green Building Partnersin kanssa. Toinen työkalu arvioi kiinteistön ympäristösertifiointipotentiaalia (sertifiointityyppi ja -taso) sekä määrittelee toimet oikean tason saavuttamiseksi. Toinen työkalu puolestaan arvioi kohteen teknisellä ylläpidolla ja perusparannustöillä saavutettavia kestävän kehityksen vaikutuksia sekä taloudellisia hyötyjä.

Sertifiointipotentiaalin arviointi perustuu kahteen johdettavaan kansainväliseen ympäristösertifiointijärjestelmään, LEEDiin ja BREEAMiin. Työkalu arvioi kiinteistön kummankin järjestelmän kannalta, mutta myös ottaa huomioon Genestan kestävän kehityksen strategian ja toimintaperiaatteet. Olennaisimpina näkökulmina tar-

kastelussa on mm. energia-asiat, kiinteistön sisäilma, sijainti ja liikenneyhteydet, materiaalit, jätehuolto ja veden kulutus.

Toinen arviointityökalu mittaa kiinteistön ympäristövaikutuksia ja taloudellisia hyötyjä, mikäli ehdotettu liiketoimintasuunnitelma toteutettaisiin harkinnassa olevaan kiinteistöön. Työkalu on hankintavaiheessa tärkeä, koska sen avulla saadaan paljon laajempi ymmärrys kiinteistön ympäristösuorituskyvystä ja sen aikaansaamista säästöistä sekä kiinteistön arvon kasvusta ennen ostopäätöksen tekoa.

Arviointityökalut on implementoitu kaikkiin Genestan rahastojen kiinteistöankintoihin pohjoismaissa. Toistaiseksi työkalut ovat olleet osana due diligence -prosessia Genesta Nordic Real Estate (GNRE II) rahaston ostoissa Suomessa ja Norjassa. Genestan näkemyksen mukaan kestävän kehityksen integrointi osaksi liiketoiminnan eri osa-alueita tukee taloudellisesti kestäväan liiketoimintaa ja keskeisimpiä tavoitteita on tarjota kiinteistöjen vuokralaisille ja tilankäyttäjille hyvät olosuhteet työnteolle ja palveluille niin sisäilman kuin kiinteistön muiden ominaisuuksien kannalta.

Ovenia Oy: Miten toimitilavalinnoilla voidaan vähentää tilankäyttäjän ja omistajan ympäristövaikutuksia sekä lisätä käyttäjäorganisaation henkilöstön työtyytyväisyyttä? Täydellisen toimitilan metsästys on joukkuepeliä parhaimmillaan

Ovenian toimitilavuokrauksen toimintatapoja on muutettu asiakaslähtöisemmiksi. *”Aikaisemmin tarjosimme asiakkaille vapaina olevia tiloja. Nyt kartoitamme asiakkaiden nykytilan kapasiteettiasteen, nykyiset ja lähitulevaisuuden tilatarpeet sekä sen, miten tulevat tilat palvelevat parhaiten asiakkaan liiketoimintaa. Vasta sitten lähdemme etsimään sopivaa tilaa optimisijainnilla”*, kuvailee Ovenian toimitilavuokrauspalveluiden johtaja Juri Ruohola.

Toimitilakonseptilla autetaan yrityksiä alentamaan merkittävästi toimitilakustannuksia, parantamaan työtehokkuutta sekä lisäämään työntekijöiden viihtyvyyttä. Myös ympäristövaikutuksia saadaan vähennettyä, sillä valtaosa palveluyritysten ympäristövaikutuksista liittyy tavalla tai toisella toimitilaan; energiankulutukseen ja siirtymiseen paikasta toiseen. Toimintamalli yhdistää siis kaikki vastuullisen toiminnan osa-alueet; taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun.

Paljonko toimitilaa tulisi olla ja missä sen tulisi sijaita? Työaikajouston ja etätöiden lisääntyttyä yhä useampi organisaatio pärjäisi pienemmillä toimitiloilla tai nykyis-

ten tilojen käyttö kannattaisi miettiä uusiksi. Avainhenkilöitä haastatteleamalla selvitetään, millaisissa työpisteissä ja yhteisissä tiloissa työntekijät viihtyisivät, jotta jaksaisivat antaa työssään parastaan.

Sijainti- ja tilankäyttöanalyysissä selvitys tehdään sen mukaan, missä työntekijät asuvat, millä he kulkevat työpaikalleen ja mihin aikoihin ja kuinka paljon he käyttävät työpisteitä ja neuvottelutiloja. Samalla saadaan arvioitua myös kodin ja työpaikan välisten matkojen CO2-päästöt.

Ovenia on itse hyvä esimerkki konseptinsa toimivuudesta. Tavoitteena oli yhdistää neljä erillistä toimipistettä yhteen, saavutettavuudeltaan keskeiseen paikkaan. Analyysin perusteella parhaiten sopivaksi sijainniksi osoitettiin Ratamestarinkatu 7 Pasilassa. Moderni kiinteistö taipui mainiosti henkilöstön workshoppeissa asetettuihin monitilatyöympäristön tavoitteisiin. Analyysissä osoitettiin, että jopa 60 % ilmastopäästöistä aiheutui työntekijöiden matkustamisesta. Oikealla toimitilavalinnalla voidaan siis sekä vähentää matkustamiseen käytettyä aikaa että pienentää organisaation ympäristökuormaa merkittävästi.

KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALAN SOSIAALINEN VASTUU ULOTTUU KOKO YHTEISKUNTAAN

Rakennettu ympäristö tarjoaa toimintaympäristön ja palvelu- alustan kaikelle elämälle. Rakennusten ja muun rakennetun ympäristön viihtyisyys, turvallisuus ja terveellisyys vaikuttaa siksi välittömästi kaikkien kansalaisten hyvinvointiin. Asuin- ja työskentely-ympäristöjen turvallisuutta ja terveellisyttä voidaan edistää ja ylläpitää asiantuntevalla rakentamisella ja ylläpidolla, jossa ammattimaiset suuret toimijat ovat edellä- kävijöitä. Nykypäivän käyttäjätarpeissa korostuvat fyysisten olosuhteiden ohella myös työnteon ja asumisen sosiaaliset tekijät ja yhteisöllisyys, joihin tilojen tarjoajat voivat merkittävästi vaikuttaa. Viime aikojen esimerkkejä uusista tila- ja palvelukonsepteista ovat vuokra-asuintalojen yhteiset tilat, yhteiskäyttöautot sekä uudenlaiset yhteisölliset toimitala- konseptit.

Suurena työllistäjänä alalla on suuri vastuu myös työnteki- jöidensä hyvinvoinnista sekä ammattitaidon ja osaamisen kehittämisestä. Työsuhde- ja sosiaaliturva-asioissa lainsää- dännön ja työehtosopimusten edellytysten täyttäminen on minimivaatimus, mutta työnantajat panostavat entistä enemmän myös työntekijöidensä koulutukseen, henkilöstö- etuihin ja kannustinjärjestelmiin. Työnantajien vastuulli- suuden merkitys on suuri etenkin rakentamisessa ja kiinteistö- palveluissa, joissa esimerkiksi työturvallisuus on noussut entistä keskeisempään asemaan. Kiinteistö- ja rakennusalan pitkissä arvoketjuissa yritykset asettavat entistä enemmän henkilöstöön liittyviä vaatimuksia myös kumppaneilleen ja alihankkijoilleen.

TURVALLISUUS, TERVEELLISYYS JA HYVINVOINTI

Sosiaalisen vastuun näkökulmat ulottuvat laajalle ja niillä on merkittävä vaikutus kiinteistö- liiketoiminnan keskeisiin tekijöihin. Sosiaalinen vastuullisuus luo myös taloudellista kestävyyttä.



Kiinteistö- ja rakennusalan yritykset ja järjestöt ovat viime vuosina panostaneet merkittävästi talousrikollisuuden torjuntaan. Talousrikollisuus heikentää vastuullisten yritysten toimintaedellytyksiä ja aiheuttaa merkittäviä haittoja tilaajille huonon laadun ja puuttuvien takuiden kautta. Yritysten vastuu ulottuu pitkälle arvoketjuihin jo lainsäädännön kautta, ja lisäksi alalla on luotu omia käytännön keinoja ja työkaluja harmaan talouden torjuntaan. Käytännön esimerkki toimialan panostuksesta on kiinteistö- ja rakennusalan toimialajärjestöjen omistama Suomen Tilajavastuu Oy, joka tarjoaa palveluja tilajavastuulain ja veronumerolain noudattamisen ja hallinnollisten velvoitteiden täyttämisen tueksi. Monet suuret tilaajat ja alan järjestöt edellyttävät kumppaneiltaan ja jäseniltään rekisteröitymistä palveluun.

Lainsäädännön edellytysten täyttäminen ei nykypäivänä riitä yritysten yhteiskuntavastuullisten toimintatapojen osoittamiseen. Suuret toimijat ja alan kotimaiset ja kansainväliset järjestöt ovat kehittäneet ja ottaneet käyttöön sekä yritys-kohtaisia että toimialatasoisia toimintaohjeistoja, corporate governance -periaatteita ja eettisiä standardeja. Ohjeistojen ja standardien tarkoituksena on varmistaa korkeiden ja yhteisten eettisten normien täytyminen yritystoiminnassa. Niillä on myös suuri viestinnällinen merkitys, koska niiden avulla voidaan läpinäkyvästi osoittaa ja viestiä ne periaatteet, joita toiminnassa noudatetaan. Eettisillä toimintaohjeistoilla linjataan myös monia arvoverkoston yhteistyösuhteiden kysymyksiä liittyen esimerkiksi palveluntuottajien kilpailutusprosesseihin ja valintakriteereihin.

Kiinteistösijoittamisen yhteiskuntavastuu korostuu myös suurena vastuuna kansalaisten tulevista eläkkeistä. Suomalaisen eläkelaitosten kiinteistösijoitusten arvo oli yli 17 miljardia euroa vuoden 2015 lopussa. Tuottavan ja turvaavan

sijoittamisen periaatteiden on ulotuttava myös kiinteistösijoittamiseen, ja sijoitettujen eläkevarojen tuotoilla tulee osaltaan pystyä turvaamaan nykyisten ja tulevien eläkkeensaajien eläkkeitä. Vastuullisuuden merkitys ja rooli sijoitustoiminnassa kasvaa nopeasti ammattimaisten sijoittajien keskuudessa. Lähes kaikki suomalaiset instituutiosijoittajat ovat sitoutuneet YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin (UN Principles for Responsible Investment). Vastuullisen sijoittamisen periaatteet vaikuttavat niin sijoitusten valintaan, niiden hallintointiin kuin raportointiin. Epäsuorassa kiinteistösijoittamisessa myös managerien ja muiden yhteistyökumppaneiden tulee täyttää instituutiosijoittajien vastuullisuus-kriteerit.



Sponda Oyj: Coworking case MOW (Mothership of work) – yhteisöllisyys työnteossa

Työelämä on parhaillaan suurimmassa muutoksessa vuosikymmeniin. Itsenäinen työ ja etätyö lisääntyvät, ja työryhmiä kootaan projektiluonteisesti. Verkostoituvat ja ketterän kokoiset yritykset vastaavat tähän maailmanlaajuiseen muutokseen, jonka moottorina ovat muun muassa digitalisoituminen ja robotisaatio. Tämä kävi ilmi laajasta taustatyöstä, jonka Sponda teki valmistautuessaan uuden Mothership of Work -yhteisön perustamiseen. MOW on Helsingin Pienelle Roobertinkadulle helmikuussa 2016 avattu toimitila, jossa itsenäiset yrittäjät pääsevät osallisiksi joustavista palveluista ja yhteisöllisyydestä.

Spondan kehittämässä MOW-konseptissa yhteisön jäsenet saavat käyttöönsä kaikki palvelut, joita kehitettiin yhdessä tilan kohderyhmästä kootun kehitysryhmän kanssa. MOWissa on yrittäjälle valmiina kaikki tarvittava – aina muuttopalvelusta byroslaviaan, missä MOWlaiset saavat apua paperisotaan, pankkiasiointiin ja lainopillisiin neuvoihin. Yrittäjälle on avuksi, että MOW tarjoaa hänelle arkea hyödyttäviä palveluita osana jäsenyyttä, sillä parin hengen firmoilla ei välttämättä ole niihin muuten mahdollisuutta.

Tiloissa on otettu huomioon myös projektiluonteisen ja keskittymistä vaativan työn edellytykset. Erikokoisia tiloja on vaihtelevaan käyttöön, ja yritys tai freelancer voi joustavasti lisätä tai vähentää tilojaan projektien mukaan. Viihtyvyyttä ei ole unohdettu. Ravintola, sauna, yhteiskeittiöt, lounge-tila ja kirjasto ovat kaikkien käytössä. MOWissa pienet yritykset voivat saada suuren yrityksen muskelit.

Kiinteistössä on myös monipuolisia teknisiä palveluja sekä yhteinen MOW-sovellus palveluineen. MOW-host eli tunnelmajohtaja pitää huolen siitä, että tiloissa järjestetään myös viihdyttäviä ja inspiroivia tapahtumia. Viikko aloitetaan maanantain aamujoogalla ja päätetään perjantain after workilla, väliin pakataan kaikkea luovista workshoppeista ajankohtaisiin puhujiin, kuulumiin maailmalta, leffailloista musiikkivieraisiin ja koodauskursseista cocktailkursseihin. Työn ja vapaa-ajan tasa-painoa tuetaan, ja työviihtyvyyteen panostetaan myös muilta osin. MOW-host myös törmäyttää MOWilaisia – hän auttaa yhteisön jäseniä tutustumaan toisiinsa ja verkostoitumaan luoden uusia businessmahdollisuuksia MOWilaisille.

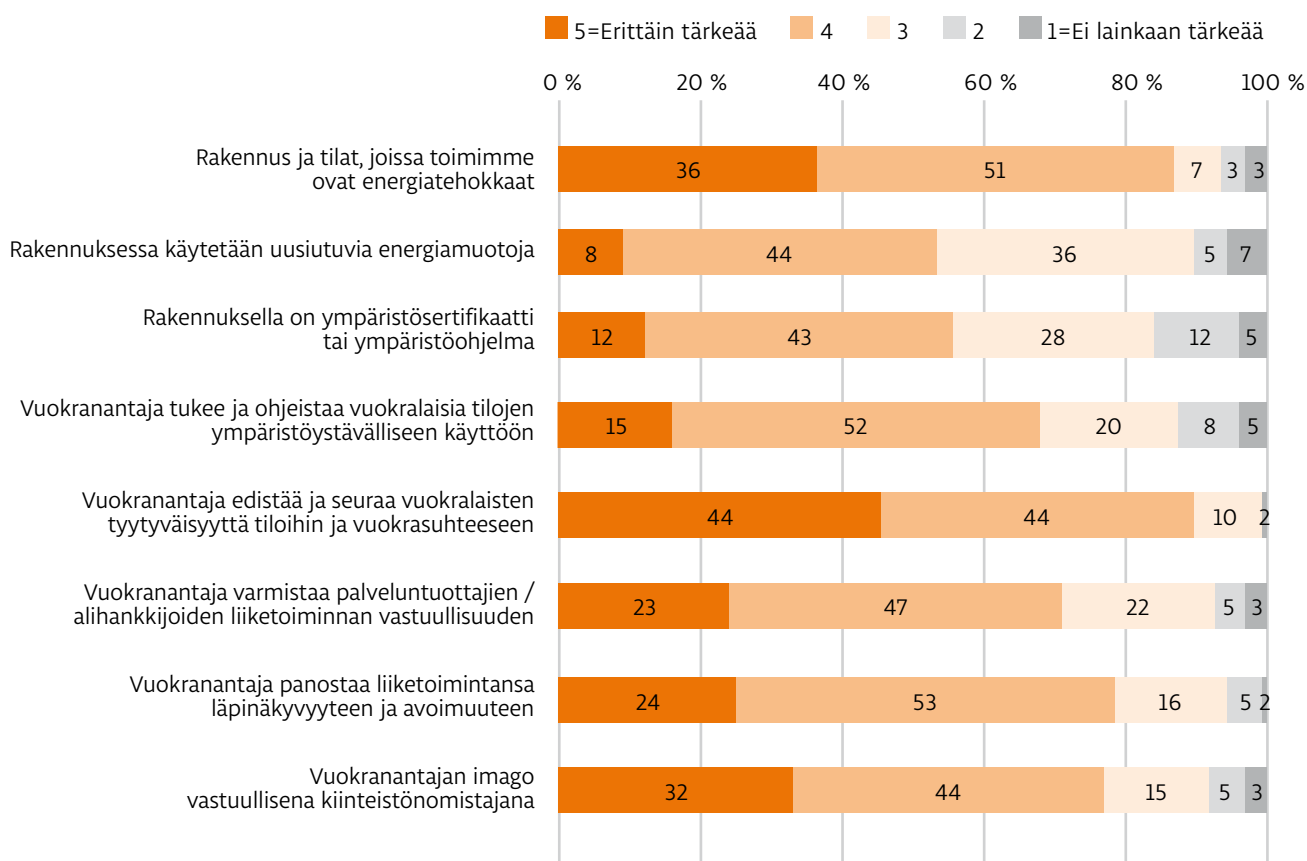
VUOKRALAISET ARVOSTAVAT ENERGIAEHOVOKKAITA TILOJA SEKÄ VASTUULLISTA VUOKRANANTAJAA

Tilankäyttäjien panostukset toimistojen tilatehokkuuteen ja työympäristöön jatkuvat. Työympäristö nähdään tärkeässä roolissa organisaation strategian toimeenpanossa ja työympäristöllä ohjataan toiminta- ja työskentelytapoja sekä parannetaan organisaation suorituskykyä. Tiloilta vaadittavien ominaisuuksien lisäksi vuokralaiset kokevat tärkeäksi myös vuokranantajan vastuullisuuden ja imagon.

Skanska-KTI Tulevaisuuden Työympäristö -barometrin mukaan lähes 90 % pääkaupunkiseudun toimistotilojen vuokralaisista pitää rakennuksen ja tilojen energiatehokkuutta tärkeänä. Uusiutuvien energiamuotojen käyttöä tai rakennuksen ympäristösertifiointia arvostaa yli puolet vastaajista. Valtaosalle vastaajista vuokranantajan tuki ja ohjeistus tilojen ympäristöystävälliseen käyttöön on tärkeää. Kiinteistönomistajien panostukset tällä saralla tulevat myös KTI Vastuullisuusbarometrin mukaan jatkumaan merkittävinä.

Vuokranantajan vastuullinen toiminta ja panostukset vuokrasuhteeseen nousevat varsin korkealle vuokralaisten arvostuksissa. Vuokranantajalta toivotaan avointa ja läpinäkyvää liiketoimintaa sekä toimenpiteitä myös palveluntuottajien ja alihankkijoiden vastuullisen toiminnan varmistamiseksi. Myös KTI Vastuullisuusbarometrissa asiakastarpeet ja asiakkaiden tyytyväisyys saavat kärkipaikan, kun suurimmat vuokranantajat määrittelevät lähitulevaisuuden merkittävimpiä kehityspanostuksiaan.

KUINKA TÄRKEITÄ SEURAAVAT KESTÄVÄN KEHITYKSEN JA YRITYSVASTUUN NÄKÖKULMAT OVAT YRITYKSELLENNE?



Lähde: Skanska-KTI Tulevaisuuden Työympäristö -barometri 2016

Skanska-KTI Tulevaisuuden Työympäristö -barometri toteutettiin kesällä 2016. Kohderyhmänä barometrissa oli pääkaupunkiseudun toimistotilan käyttäjäyritykset ja barometriin vastasi 66 yritystä.

Green Building Council Finland: Ilmastokadulla vähennetään energiakulutusta uusin keinoin

Ilmastokatu on yhteishanke, jonka tavoitteena on vähentää merkittävästi energiakulutusta Iso Roballa ja Tikkurilan keskustassa. Keinot ja ratkaisut luodaan yhdessä alueiden yrittäjien, asukkaiden ja innovatiivisten palveluntarjoajien kanssa. Hankkeesta vastaavat Helsingin ja Vantaan kaupungit, HSY, Green Building Council Finland ja Aalto yliopisto.

Ilmastokatua kutsutaan myös kokeilualustaksi. Hanke etsii uusille ratkaisuille ja toimintamalleille testaajia, eli taloyhtiöitä, asukkaita tai yrityksiä. Yritykset voivat kehittää ja kokeilla ilmastoystävällisiä tuotteitaan aidossa kaupunkiympäristössä yhdessä loppukäyttäjien kanssa.

Energiatehokkuuden parantaminen on harvoin asukkaiden prioriteettitilalla. Päällimmäiset toiveet voivat liittyä esim. pihan siisteyteen tai haasteena voi olla raivostuttava naapuri, joka ei lajittele roskiaan. Ilmastokadulla ensimmäinen toimenpide olikin selvittää haastatteluin ja havainnointien avulla mitä haasteita ja toiveita asukkailla ja yrittäjillä on. Asukkaiden osallistaminen hankkeisiin onnistuu, kun suunnitel-

laan yhdessä päästöjä vähentäviä konkreettisia toimenpiteitä, jotka samalla lisäävät myös asukkaiden viihtyvyyttä, ratkaisevat sosiaalisia haasteita ja tuovat brändiarvoa kiinteistöille.

Hankkeen tuloksia mitataan Rakennusten elinkaari-mittareiden avulla, joissa lasketaan mm. kiinteistön energiankäyttö ja hiilijalanjälki hankkeen alussa ja sen päätyttyä.

Onnistuvan osallistamisen ja yhteiskehittämisen taustalla on monitoimijatiimi. Kaupungin työntekijöiden lisäksi hankkeessa on mukana kansalaisjärjestö, palvelumuotoilijoita, kaupunkitutkijoita ja energia-asiantuntija. Erilaista osaamista ja näkökulmaa tarvitaan, sillä päästöjä vähentävien ratkaisujen tuominen käytäntöön tyssää harvoin itse teknologiaan; lisäksi tarvitaan myös taloudellisia ja sosiaalisia porkkanoita.

Ilmastokatu on ainutlaatuinen pilotti, jossa koko kadun kiinteistöt toimivat yhteistyössä saaden mitta-kaavaetuja kehittämiseensä. Lisätietoja hankkeesta: lilli.linkola@figbc.fi

Citycon Oyj: Nuoret kauppakeskuksen vastuullisuusagendalla; Cityconin yhteistyö Nuorten Palvelu ry:n kanssa

Nuoret ovat tärkeä osa kauppakeskusten arkea. Siksi panostaminen nuorten viihtyvyyteen ja turvallisuuteen kauppakeskuksissa on hyvä esimerkki Cityconin kannalta olennaisesta yritys vastuutyöstä. Citycon aloitti yhteistyön nuorisokasvatusjärjestö Nuorten Palvelu ry:n kanssa vuonna 2013 Nuorten reviiillä -projektissa. Projektin tavoitteena on edistää nuorten osallisuutta, vastuuta ja tasa-arvoa kaupallisissa tiloissa sekä kehittää tiloissa toimivien aikuisten ja nuorten keskinäistä ymmärrystä.

Noin puolet Cityconin kauppakeskusten järjestyksenvalvonnan ilmoituksista liittyy nuoriin Suomessa. Tämä luo tarpeen kehittää nuorten ja kauppakeskuksissa toimivien järjestyksenvalvojen vuorovaikutustapoja. Kauppakeskuksen arjessa muotoutuneita vuorovaikutamisen keinoja ja tapoja kohdata nuoret on muutettu mm. kouluttamalla järjestyksenvalvojia nuorten kohtaamiseen ja laatimalla yhtenäisiä ohjeistuksia yhdessä järjestyksenvalvojen sekä vuokralaisten kanssa. Nuorten Palvelu ry:n asiantuntijoiden pitämiä koulutuksia on järjestetty useissa kauppakeskuksissa. Yhteistyön aikana Citycon, Nuorten Palvelu ry ja Securitas ovat kouluttaneet lähes 60 järjestyksenvalvojaa.

Esimerkki koulutustilaisuuksien tuloksista ovat kauppakeskuksille laaditut yhteiset toimintamallit nuorten kohtaamiseen. Koulutuksen ja sääntöjen laatimisen jälkeen säännöt on jalkautettu kauppakeskuksissa ja otettu osaksi uusien työntekijöiden perehdytystä pysyvien vaikutusten aikaansaamiseksi. Koulutusten ja toimintamallien laadinnan myötä kauppakeskusten sisäiset toimintamallit ovat selkeytyneet ja kauppakeskusjohdolle tulevien valitusten on huomattu vähentyneen.

Projektin aikana nuoret ovat päässeet myös ideoimaan Espoossa kauppakeskus Ison Omenan laajennusta. Nuorille on järjestetty myös yö kauppakeskuksessa -tapahtumia sekä Espoossa että Lahdessa. Isossa Omenassa aloitettiin uusi kokeilu tammikuussa 2016: oma erityisesti nuorten kohtaamiseen koulutettu järjestyksenvalvoja, jolla on aikaa ja eväitä nuorten kohtaamiseen kauppakeskuksen arjessa.

Yhteistyö Cityconin, Nuorten Palvelu ry:n ja Securitasin kanssa on ollut tuloksellista ja suhteet tärkeisiin sidosryhmiin ovat syventyneet.

RAKENNUSTEN YMPÄRISTÖKUORMITUKSEN VÄHENTÄMINEN ON SUURIMPIEN KIINTEISTÖNOMISTAJIEN JA -KEHITTÄJIEN VASTUULLISUUSTAVOITTEIDEN YTIMESSÄ

Rakennusten osuus Suomen kokonaisenergiankulutuksesta on yli 40 prosenttia, ja siksi energiatehokkuudella on iso vaikutus koko yhteiskunnan ympäristökuormitukseen. Kiinteistönomistajilla on energiankulutuksen vähentämiseen myös suuri taloudellinen intressi. Lämmityksen ja sähkön osuus vuotuisista ylläpitokustannuksista on asuinrakennuksissa noin 25 %, ja toimistorakennuksissa lähes kolmannes. Kiinteistönomistajat ovat panostaneet viime vuosina huomattavasti energiankulutuksen vähentämiseen muun muassa korjaamalla kiinteistöjä entistä energiatehokkaammiksi ja huolehtimalla asianmukaisista säätö- ja huoltotoimenpiteistä. Energiankulutusta onkin saatu vähennettyä, mutta hintojen nousun myötä kustannukset ovat kuitenkin nousseet jatkuvasti.

Tilan käyttäjän näkökulmasta tilatehokkuus on myös keskeinen energiatehokkuuden määrittäjä. Kun tilat ovat käyttäjälle toiminnallisesti mahdollisimman sopivat, ei energiaa kulu turhien neliöiden lämmittämiseen tai valaisemiseen. Siksi tilojen käytön tehostaminen palvelee tilakustannusten optimoinnin ohella myös käyttäjien ympäristötavoitteita.

Kiinteistönomistajat pyrkivät ympäristökuormituksen vähentämiseen myös opastamalla ja ohjaamalla tilojen käyttäjiä. Energiankulutuksen vähentäminen esimerkiksi lämpötilojen ja valaistuksen entistä paremmilla säädöillä palvelee sekä omistajan että käyttäjän ympäristö- ja kustannustavoitteita. Myös jätteiden määrään ja lajitteluun voidaan vaikuttaa vuokralaisia opastamalla ja kierrätysmahdollisuuksia tarjoamalla. Ympäristökuormituksen vähentämiseen pyritään myös käytännönläheisillä ympäristöohjelmilla kuten WWF:n Green Office -ympäristöjärjestelmällä, jonka käyttöönottoa monet vuokranantajat tukevat omassa asiakaskunnassaan.

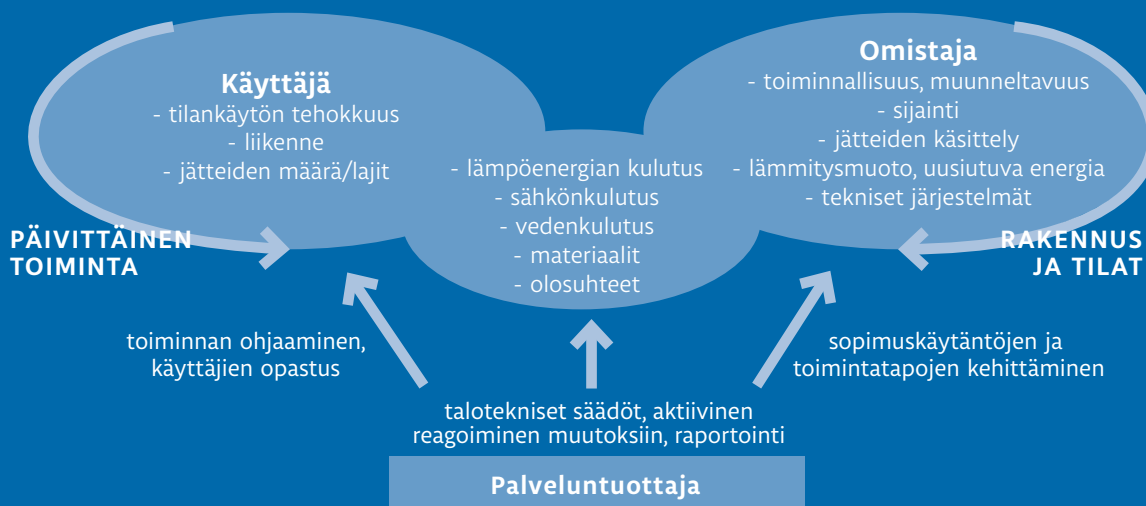
Myös kiinteistöpalvelujen tuottajilla on suuri rooli rakennusten ympäristökuormituksen vähentämisessä. Palveluntuottajat voivat omalla osaamisellaan vaikuttaa kiinteistöjen laitteiden huollon ja säätöjen asianmukaisuuteen. Monet palveluntuottajat tarjoavat erilaisia energiapalveluja ja -säästöohjelmia asiakkailleen. Palveluntuottajia sitoutetaan omistajan ympäristötavoitteisiin usein myös taloudellisilla kannustimilla.

Sijainnilla ja liikenteellä on suuri vaikutus rakennuksen ja sen käyttäjien ympäristökuormitukseen. Julkiset liikenneyhteydet ovat viime vuosina nousseet entistä tärkeämmäksi sijaintikriteeriksi niin toimitilojen kuin asuntojenkin vuokralaisille. Kiinteistönomistaja voi tukea käyttäjien ja näiden asiakkaiden liikkumista esimerkiksi pyöräparkein. Myös yhteiskäyttöautot ovat nousseet yhä useamman vuokra-asunto-omistajan palveluvalikoimaan.

Kansainväliset sertifiointit ovat nousseet suuren suosioon kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamisen ja verifiointin välineinä. LEED ja BREEAM ovat Suomessa yleisimmät sertifikaatit, ja etenkin uusissa rakennuksissa pyritään yhä korkeamman tason sertifikaatteihin. KTI Vastuullisuusbarometrissa yli puolet vastaajista ilmoittaa tulevaisuudessa pyrkivänsä lisäämään kiinteistöjensä sertifiointeja. Sertifikaateilla pyritään parantamaan kiinteistöjen vuokrattavuutta ja näin osaltaan turvaamaan sen tuottoja ja likviditeettiä. Sertifikaateilla on myös merkittävä viestinnällinen rooli kiinteistösiirtäjien strategioissa.

Alan yritysten energiansäästötavoitteita edistetään myös yhteisillä toimenpideohjelmilla. RAKLIn, Energiaviraston, YM:n ja TEMin vuokra-asuntojen ja toimitilojen energiatehokkuussopimukset ovat laajan toimijajoukon yhteisesti sopimia tavoiteohjelmia energian säästämiseen ja toimenpiteiden vaikutusten todentamiseen.

YMPÄRISTÖKUORMA VÄHENEY YHTEISTYÖLLÄ



Keva: Energiamanagerointipalvelun kehittäminen

Keva julkaisi 1.1.2016 suorien kiinteistösijoitusten ympäristöstrategian. Yhtenä tärkeänä toimenpiteenä strategiassa asetettujen tavoitteiden toteuttamiseksi käynnistettiin keväällä Kevan suorien kiinteistösijoitusten Suomessa sijaitseville kiinteistö- ja asunto-yhtiöille (110 yhtiötä) energiamanagerointipalvelun hankinta.

Palvelun sisältö on kiinteistöalalla uusi, sijoittuen perinteisen hallinnollisen ja teknisen isännöinnin sekä projektikohtaisen teknisen konsultoinnin välimaastoon. Palvelun tavoitteiden ja sisällön määrittely tehtiin Kevan ja hankinnan konsulttina toimineen Green Building Partnersin kanssa. Lisäksi tehtäväsissällöstä käytiin vuoropuhelua potentiaalisten palveluntuottajien kanssa. Hankinnan aikana olikin mukava huomata, että tehtävään olisi ollut tarjolla useita hyviä, keskenään hiukan eri asioita painottavia toimijoita – toimialalla energiamanageroinnista on selvästikin muotoutumassa oma erikoisosaamisalue.

Energiamanageri tulee toimimaan pääosin kohdetasolla isännöitsijän kumppanina ja salkkutasolla Kevan

energiavastaavan ja energiaryhmän tukena. Tehtävät jakaantuvat kolmeen pääryhmään: koko kiinteistösalkun ja kiinteistötason tehtävät sekä rakennusautomaation etähallinta. Kevan määrittelemä tehtäväkenttä on laaja, sillä tehtäviin kuuluu koko kiinteistökannan energiankäytön kehittämisen lisäksi energiaohjelmien (VAETS ja TETS) hallinnointi, korjaus- ja investointitoiminnassa energiatehokkuuden huomioiminen sekä tukien ja avustusten seuraaminen ja hyödyntäminen. Kohdetasolla energiamanageri ylläpitää energiahankkeiden suunnitelmaa, tekee säännöllisiä kiinteistökierroksia sekä ohjaa huoltoa energiankäyttöön liittyvissä asioissa. Lisäksi tehtävänä on huolehtia osaltaan teknisten järjestelmien toiminnan ja kohteiden olosuhteiden varmistamisesta.

Kevan odotukset energjajohtamisen käytäntöjen kehittymiselle sekä todennettujen tulosten syntymiselle ovat korkealla. Samalla Kevassa nähdään tärkeänä, että käynnistetty palvelu edistää alalla yhden konkreettisen vastuullisuuden kehittämisen toimintatavan sisältöä ja toimintaedellytyksiä.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy: LähiTapiolan asuntorahaston vuokra-asukkaat saivat sähköauton yhteiskäyttöön Suurpellossa

Espoon Suurpellossa sijaitsevien, LähiTapiolan rakennuttamien vuokra-asuintalojen asukkaat saivat sähköauton yhteiskäyttöön huhtikuussa 2016. Auto ja sen latauspiste sijoitettiin Suurpeltoon valmistuneen As Oy Espoon Syysleimun parkkihalliin. ”Suurpellon siistein menopeli” -teipeissä kulkevan sähköauton tarjoavat kiinteistöjen omistajat, LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon hallinnoimat asuntorahastot. Yhteiskäyttöautolla halutaan helpottaa asukkaiden arkea ja täydentää alueen julkisen liikenteen sekä palveluiden tarjontaa.

LähiTapiolan asuntorahastojen omistamien huoneistojen määrä Suurpellossa nousee vuoden 2017 kesällä 420 kappaleeseen, joten asukasmäärä sähköauton käyttäjäpiirissä tulee rakentamisen loputtua olemaan lähellä tuhatta asukasta.

– Suurpelto oli hyvä kohde sähköisen yhteiskäyttöauton kokeilemiseen. Asukkaita on riittävästi, sillä alueella on keskitetyksi paljon vuokra-asuntoja. Toisaalta julkisen liikenteen yhteyksissä ja palvelutarjonnassa on vielä aukkoja. Asukkaille tulee tarvetta asioida muualla, jolloin yhteisauto on näppärä apu sujuvaan arkeen, sanoo kohdepäällikkö Joonas Orava LähiTapiola Kiinteistövarainhoidosta.

Nissan Leaf -sähköauton oheispalveluineen toimitti kotimainen start-up -yritys EkoRent, joka toimitti

taloyhtiöön myös auton latausaseman. Palvelupakettiin kuuluivat lisäksi mobiilisovellus, käyttöönottoperehdytys ja käyttöohjeet, auton vuosihuollot, renkaanvaihdot ja pesut sekä ympärivuorokautinen tieturvapalvelu.

Asukkaille käyttö on edullista ja kätevää. Auton käyttö maksaa 5 euroa tunnilta. Mobiilisovellus kertoo, milloin auto on vapaa ja minkä verran akkuvarausta on kilometreissä jäljellä. Auto varataan ja lukot avataan niin ikään sovelluksella.

– Yhteiskäyttöauto on tarkoitettu pääasiassa lyhyisiin ajoihin, mihin sähköinen yhteisauto soveltuu erinomaisesti. Autoa on helppo käyttää, ja se on äänetön ajaa. Käyttö on myös edullista, sillä sähköautosta ei tule muita kuluja kuin tuntihinta. Valitsemalla sähköauton olemme halunneet myös painottaa sitä, että tämä on ympäristöystävällinen ja vastuullinen lisäpalvelu vuokralaisille, Joonas Orava LähiTapiolasta sanoo.

Ensimmäisten kuukausien kokemukset yhteiskäyttöautosta ovat olleet rohkaisevia. Käyttöaste on nousussa ja suurempia haasteita käyttöön otossa ja ylläpidossa ei ole ollut. Tilannetta seurataan ja kysynnän niin vaatiessa palvelun kapasiteettia Suurpellossa voidaan myös lisätä.

UUSISSA KERROSTALOISSA LÄMMÖNKULUTUS 45 % PIENEMPI KUIN VANHOISSA

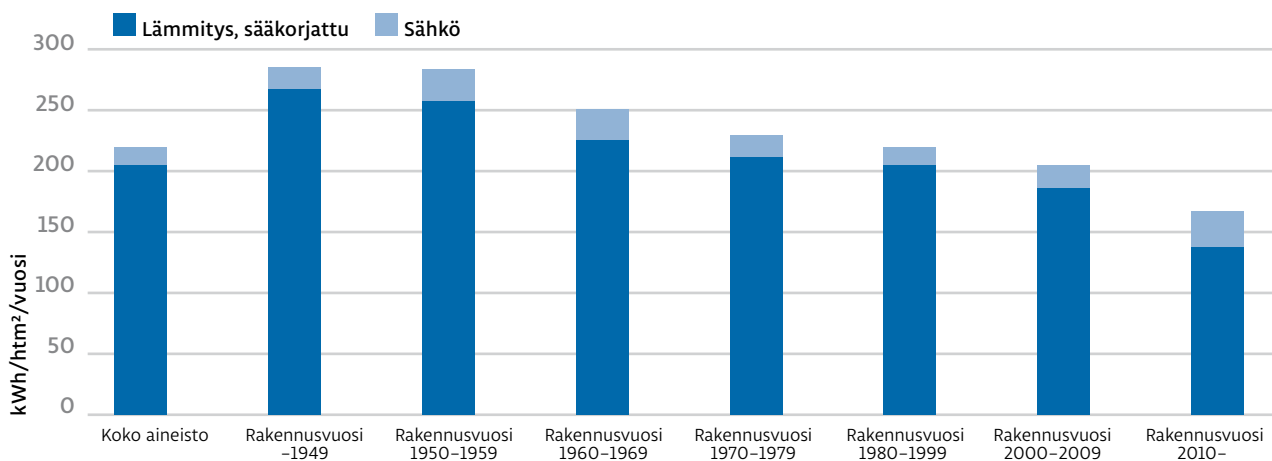
Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen on toimialan yksi keskeisimmistä yritys vastuun painopisteistä. Energiankulutuksesta aiheutuvan merkittävän ympäristökuormituksen lisäksi energiatehokkuuden merkitys korostuu myös taloudellisesta näkökulmasta, kun energiakustannukset ovat viime vuosina nousseet nopeasti.

Toimialan panostukset energiatehokkaaseen rakentamiseen näkyvät selvästi KTI Ylläpitokustannusvertailun asuin-kerrostalojen lämmityksen ja sähkön energiakulutuksessa. Matalimmillaan lämmönkulutus on uusissa 2010-luvulla valmistuneissa kohteissa, joissa lämmönkulutus jää jopa 45 % pienemmäksi kuin vanhimmissa ikäluokissa, ennen vuotta 1960 rakennetuissa kerrostaloissa. Uusissa kerrostalokohteissa tosin lisääntynyt nykyaikainen kiinteistötekniikka nostaa sähkönkulutuksen huomattavasti vanhempia kohteita korkeammaksi. Vielä asuin-kerrostaloja selkeämmin sähkönkulutuksen kasvu näkyy uusissa toimistokiinteis-

töissä: 2000-luvulla valmistuneissa toimistokohteissa sähkönkulutus on 35 % suurempaa kuin koko toimistokiinteistöaineistossa keskimäärin.

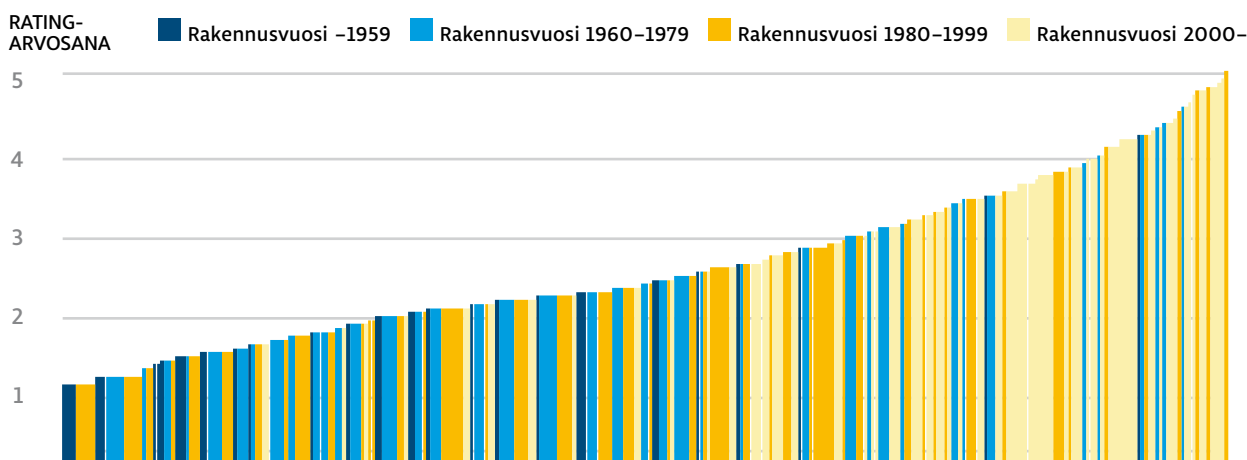
Kiinteistön eko- ja energiatehokkuutta arvioiva KTI Eko- ja energiaring tarkastelee energiankulutuksen lisäksi myös kohteen vedenkulutusta ja jätteiden kustannuksia. KTI laski Eko- ja energiaring -arvosanat yli 300 pääkaupunkiseudun kerrostalolle. Rakennusvuosittain tarkasteltuna uudemmat kiinteistöt menestyvät vertailussa keskimäärin paremmin kuin vanhemman ikäluokan kohteet. 2000-luvulla valmistuneista kerrostaloista yli 20 % sai rating-arvosanaksi vähintään 4, kun taas ennen 1960-lukua valmistuneista kohteista vastaavaan arvosanaan ylsi vain 3 %. Ennen 1960-lukua valmistuneista kerrostaloista alle 2 arvosanaan jäi yli 60 % kohteista, kun uusien 2000-luvulla valmistuneiden kohteiden vastaava luku oli 8 %.

ASUINKERROSTALOJEN LÄMMÖN- JA SÄHKÖNKULUTUKSEN MEDIAANI, KWH/HTM²/VUOSI



Lähde: KTI Kiinteistötieto Oy

KTI EKO- JA ENERGIARATING: KOHDETASON ARVOSANAT -KERROSTALOKIINTEISTÖT PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



Lähde: KTI Kiinteistötieto Oy

KTI Eko- ja energiaring arvioi kiinteistön neljää keskeistä ympäristötehokkuuden osa-aluetta: lämmön-, sähkön- ja vedenkulutusta sekä jätehuollon kustannuksia. KTI Eko- ja energiaringissä kiinteistölle lasketaan kaksi rating-arvosanaa; kiinteistön eko- ja energiatehokkuus verrattuna koko kiinteistökannan keskimääräiseen tasoon sekä arvosana suhteessa samaan aikaan rakennettuihin kiinteistöihin, joilloin nähdään kohteen suoriutuminen omassa verokiryhmässä. Rating-arvosanat annetaan asteikolla 5 = erinomainen - 1 = heikko.

RAKLI ry: Uuden sopimuskauden neuvottelut kiinteistöalan energiatehokkuus-sopimuksesta RAKLI:n, Energiaviraston, YM:n ja TEMin kanssa; kiinteistöalalle uusi energiatehokkuussopimus 2017–2025

Energiatehokkuussopimukset ovat tärkein tapa todentaa eri toimialoilla saavutettua energiansäästöä. Vapaaehtoisilla energiatehokkuussopimuksilla kannustetaan toimijoita säästämään energiaa EU-tason vaatimusten mukaisesti ilman, että tätä säädellään valtiovallan taholta laeilla. Niiden avulla osoitetaan, että Suomi on saavuttanut sille asetetut tavoitteet. Pienikin yksittäinen säästö on merkityksellinen, kun se liitetään valtakunnalliseen kokonaisuuteen.

Kiinteistöalan ensimmäinen energiatehokkuussopimus, joka jatkoi KRESSin ja AESS:n aloittamaa työtä, solmittiin vuonna 2010. Ensimmäisenä siihen liitettiin vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelma ja toimitilakiinteistöille suunnattu ohjelma otettiin käyttöön 2011.

Ensimmäisellä kaudella kokemukset toimintamallista ovat olleet erittäin hyviä, eikä kiinteistöalan sopimukseen ole tulossa suuria muutoksia. Toki uusia liittyjiä

toivotaan mukaan runsain joukoin, jotta sopimuksen hyvää kattavuutta saadaan entisestään parannettua.

Mukana olo velvoittaa organisaation raportoimaan tekemistään energiatehokkuustoimenpiteistä vuosittain. Keinoja, joilla tavoitteisiin pyritään, voi valita itse. Energiatehokkuussopimukseen liittyminen tarjoaa hyvän välineen toimintatapojen laajamittaiseen arviointiin ja kehittämiseen.

Vuosien 2017–2025 energiatehokkuussopimukset allekirjoitetaan lokakuussa. Neuvotteluissa kiinteistö- ja rakentamisalaa on edustanut RAKLI ry ja valtiota ympäristöministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö sekä Energiavirasto. Kiinteistönomistajat toimittavat liittymisasiakirjat RAKLI:n.

Tietoa uudesta energiatehokkuussopimuksesta: [www.energiatehokkuussopimukset2017–2025.fi](http://www.energiatehokkuussopimukset2017-2025.fi)

Kiinko: Kiinko vastuullisuusseminaarin järjestäjänä

Kiinko järjesti yhteistyössä Ramboll Finland Oy:n kanssa huhtikuussa 2015 kansainvälisen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -tapahtuman. Sen yhtenä keskeisenä teemana oli esitellä vastuullisuusyökaluksi hyvin sopivaa GRESB-kyselyä kiinteistöalan yrityksille ja sijoittajille. Tapahtuma jatkaa Kiinteistöalan Koulutussäätiön vastuullista toimintaa rahoittamalla kestävästä kehitystä tukevaa kiinteistö- ja rakennusalan tutkimus- ja kehitystoimintaa.

GRESB-kyselyä ja sen hyödyntämistä käsiteltiin käytännön kokemusten kautta ja tilaisuudessa kuultiin kansainvälisiä vastuullisuusalan johtavia asiantuntijoita. Lisäksi tapahtumassa esiteltiin pohjoismaisen GRESB-tutkimuksen tuloksia eri toimijoiden näkökulmista.

Puhujina olivat mm. vastuullisuusasiantuntijat John Pike, MD and founder of 40 Percent Symposium Ltd

ja Anna Denell, Head of Sustainability Vasakronan AB sekä Sander Paul van Tongeren, Head of Europe GRESB. Suomalaisina kumppaneina mukana olivat mm. Ramboll Finland Oy, Sponda Oyj, Technopolis Oyj, Citycon Oyj ja Green Building Council Finland. Tilaisuus järjestettiin englanniksi ja se keräsi 50 alan vaikuttajaa niin kotimaasta, pohjoismaista kuin Keski-Euroopasta.

Kyselyn avulla voidaan kartoittaa yritysten lähtötaso ja kehittyminen kiinteistösektorin ympäristövaikutusten minimoimiseksi. Tulosten pohjalta on helppompaa kehittää ratkaisuja, jotka huomioivat ympäristövaikutusten lisäksi taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset ja niiden avulla voidaan edistää työturvallisuutta, käyttäjien viihtyvyyttä, paikallisyhteisön vuorovaikutusta, toimitusketjun vastuullisuutta ja hyvää hallintotapaa.

KTI VASTUULLISUUSBAROMETRI 2016: YRITYSVASTUUASIAT OLENNAINEN OSA SUURIMPIEN KIINTEISTÖ- OMISTAJIEN JA -SJOITTAJIEN LIIKETOIMINTASTRATEGIAA

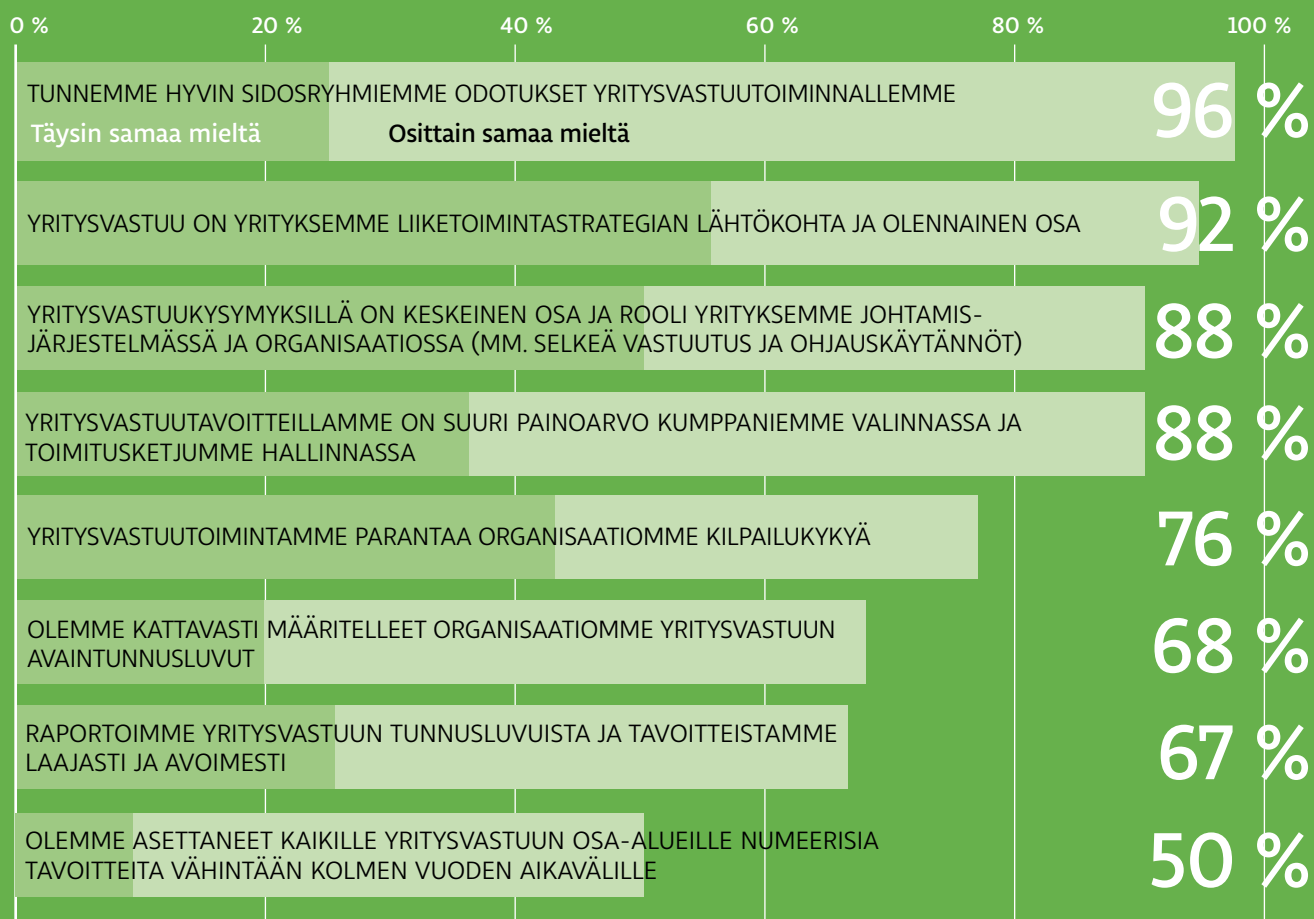
KTI Vastuullisuusbarometri kartoittaa yritys vastuun merkitystä kiinteistöalan keskeisten yritysten strategiassa, tavoitteissa ja johtamisjärjestelmässä sekä yritys vastuun kehitystrendejä kiinteistöalalla. Kysely lähetettiin toukokuussa 50 suurimmalle suomalaisille kiinteistösijoittajalle ja -omistajalle ja vastauksia kertyi 25 toimijalta, joiden yhteenlasketun kiinteistövarallisuuden arvo nousee yli 30 miljardiin euroon. Suurimmat vastaajaryhmät tämän vuoden barometrissä olivat instituutiosijoittajat ja merkittävät kiinteistösijoitusyhtiöt, joiden osuus kaikista vastaajista oli yhteensä 72 %. Kiinteistörahastomanagereita vastaajissa oli viidennes.

Yritysvastuu on olennainen osa suurimpien suomalaisten kiinteistösijoittajien ja -omistajien liiketoimintastrategiaa,

ja yritys vastuuasioilla on selkeä rooli yritysten organisaatiossa ja johtamisjärjestelmässä. Vastaajista 68 % on määritellyt yritys vastuutoiminnalleen avaintunnusluvut ja puolet vastaajista asettaa numeerisia tavoitteita yritys vastuun eri osa-alueille. Sidosryhmien näkemysten tunteminen on keskeisessä roolissa, kun määritellään yritys vastuutoiminnan painopisteitä, ja 90 % vastaajista ilmoittaa tuntevansa sidosryhmiensä odotukset organisaationsa yritys vastuutoiminnalle. Organisaatioiden yritys vastuutavoitteet ulottuvat vahvasti koko arvoverkoston ja organisaatiot näkevät yritys vastuuasiat tärkeänä osana palveluntuottajakumppanien valintaa.

YRITYSVASTUUN ROOLI KIINTEISTÖALAN ORGANISAATIOISSA

Kuinka seuraavat väittämät kuvaavat organisaationne yritys vastuuta tällä hetkellä?

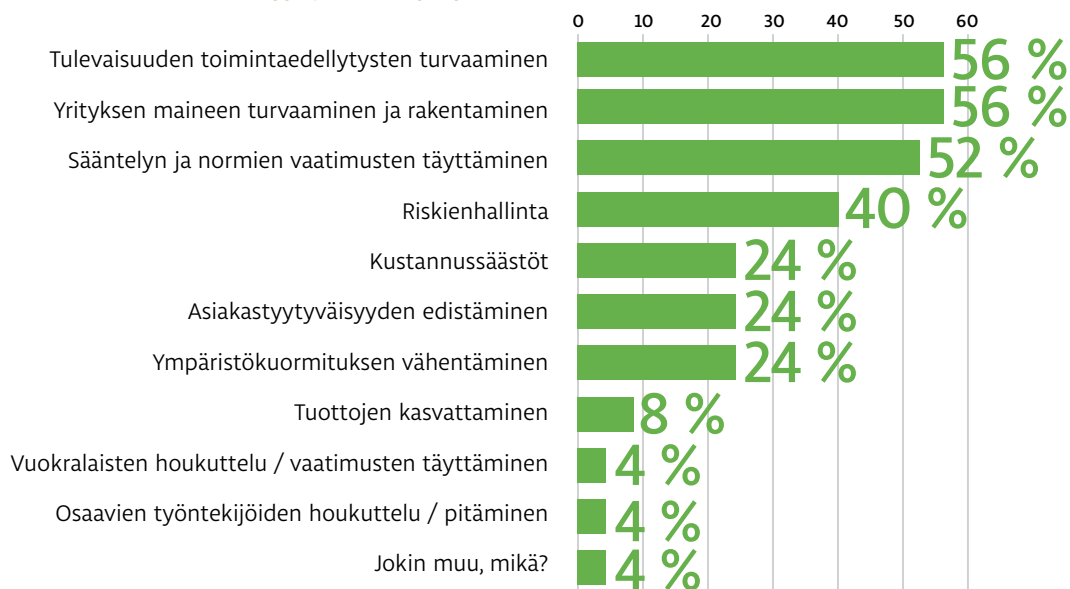


Tulevaisuuden toimintaedellytysten turvaaminen ja yrityksen maineen rakentaminen ovat organisaatioille keskeisimpiä syitä panostaa yritysvastuutoimintaan. Näiden lisäksi yritysvastuutoiminnan ajureina mainitaan sääntelyn ja normien vaatimusten täyttämisen sekä riskienhallinta. Lähes neljännes vastaajista nosti esiin yritysvastuutoiminnalla saavutettavat kustannussäästöt.

Yritysvastuun edistämisessä haastavimpana teemana nähtiin sidosryhmien toiminnan ohjaaminen kohti yhteisiä tavoitteita. 60 % vastaajista mainitsi haasteena palveluntuottajien ja muiden yhteistyökumppaneiden vastuullisen toiminnan varmistamisen ja edistämisen. Yli kolmannes koki haasteita tilankäyttäjien ja vuokralaisten motivoinnissa ympäristökuormituksen vähentämiseen.

YRITYSVASTUUTOIMINNAN AJURIT, %

Mitkä ovat organisaatiollenne keskeiset syyt panostaa yritysvastuuasioihin? Valitse 1–3 tärkeintä.



YRITYSVASTUUTOIMINNAN HAASTEET, %

Mitkä yritysvastuun osa-alueet ovat haastavampia kokonaisuusina yritysvastuun edistämisessä? Valitse 1–3 haastavaksi kokemaanne teemaa.



KEHITYSPANOSTUKSIA SUUNNATAAN ASIAKASTARPEISIIN VASTAAMISEEN SEKÄ ASIAKKAIDEN JA HENKILÖSTÖN HYVINVOINTIIN

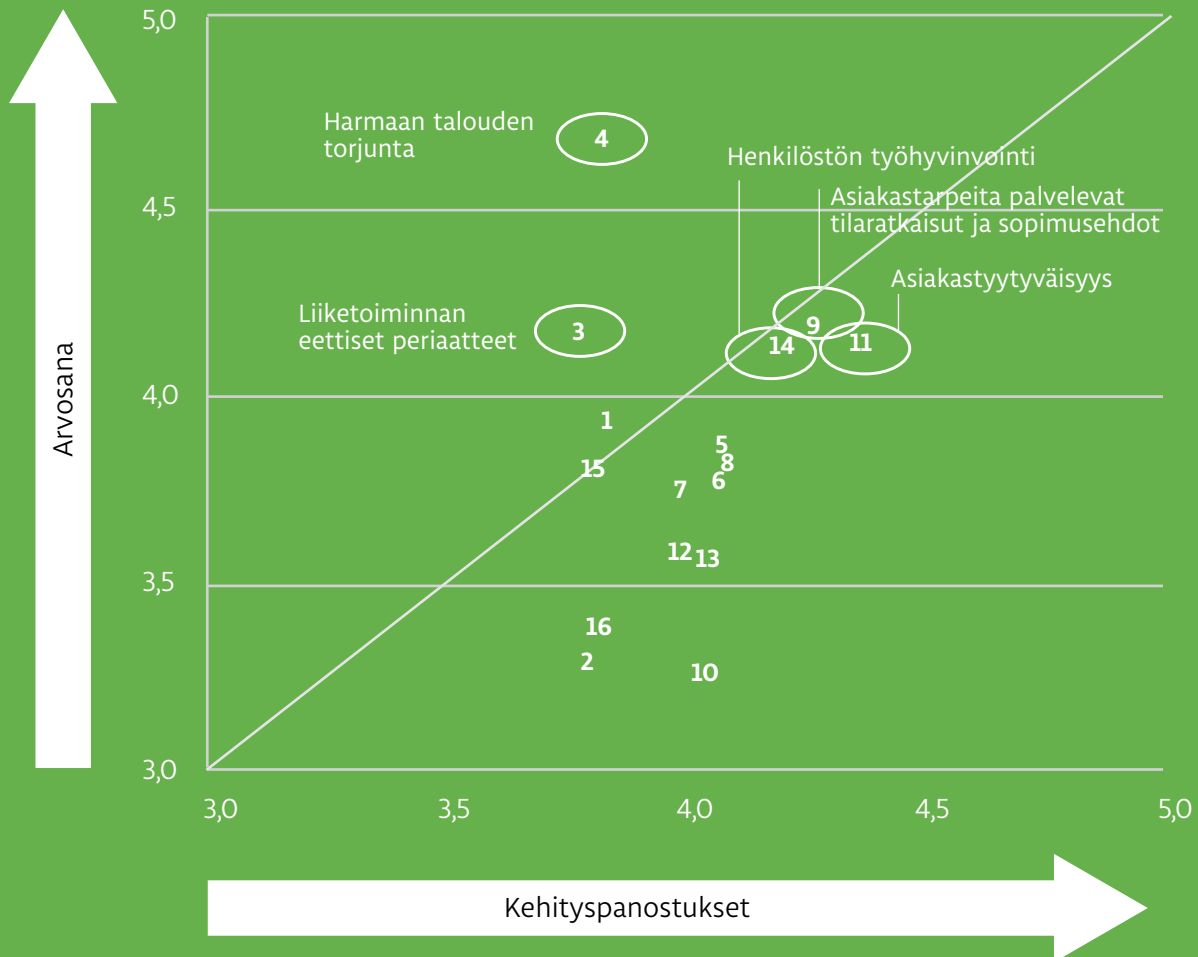
Asiakkaat ja henkilöstö ovat toimialalla ajankohtaisia ja tärkeitä vastuullisuusteemoja. Asiakastyytyväisyyden seurannan ja edistämisen lisäksi asiakkaiden tarpeita palvelevien tilaratkaisujen ja sopimusehtojen tarjoaminen on kiinteistöalan yritysten keskeisimpiä menestystekijöitä, joten niihin myös panostetaan merkittävästi. Organisaatiot kokevat, että asiakkaisiin ja henkilöstöön liittyvät kehityspanostukset on kohdennettu onnistuneesti, ja vastaajat antavat oman organisaationsa vastuullisuudelle näissä

asioissa varsin hyviä arvosanoja. Parhaimmat arvosanat alan toimijat antavat toimenpiteille harmaan talouden torjumisessa. Myös liiketoiminnan eettisissä toimintaperiaatteissa on vastaajien mukaan onnistuttu. Yritysvastuuraportointi sekä asiakkaiden tukeminen ja kannustaminen ympäristövastuuasioissa saa organisaatioilta keskiarvosanan, ja näihin tullaankin suuntaamaan kehityspanostuksia seuraavan kolmen vuoden aikana.

ARVOSANA OMAN ORGANISAATION VASTUULLISUUDELLE JA LÄHITULEVAISUUDEN KEHITYSPANOSTUKSET

MINKÄ ARVOSANAN ANNAT OMAN ORGANISAATIOSI VASTUULLISUUDELLE SEURAAVISSA ASIOISSA?
5=ERINOMAINEN – 1=HUONO

MISSÄ MÄÄRIN SEURAAVIIN ASIOIHIN TULLAAN PANOSTAMAAN SEURAAVAN KOLMEN VUODEN AIKANA?
5=PANOSTAMME MERKITTÄVÄSTI – 1=EMME PANOSTA LAINKAAN



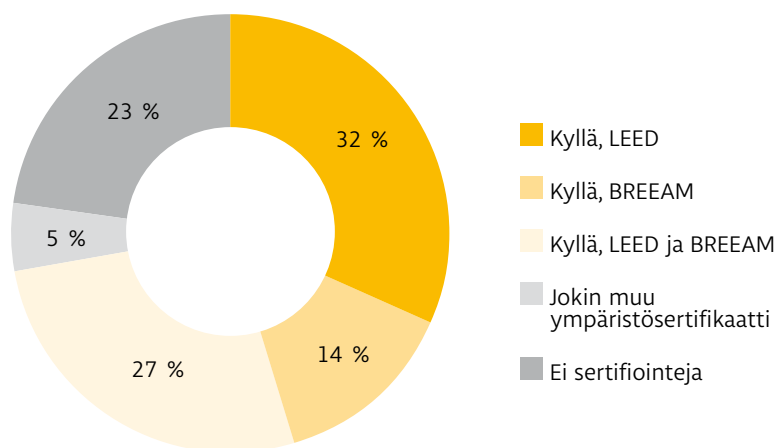
- | | |
|--|---|
| 1 = Liiketoiminnan läpinäkyvyys ja avoimuus | 9 = Asiakkaiden tarpeita palvelevien tilaratkaisujen ja sopimusehtojen tarjoaminen |
| 2 = Yritysvastuuraportointi | 10 = Asiakkaiden tukeminen ja kannustaminen ympäristövastuuasioissa |
| 3 = Liiketoiminnan eettiset toimintaperiaatteet (Code of Conduct) | 11 = Asiakastyytyväisyyden seuranta ja edistäminen |
| 4 = Toimenpiteet harmaan talouden torjumiseksi | 12 = Aktiivinen vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa |
| 5 = Kiinteistöjen pitkän tähtäimen ylläpito ja korjaaminen, elinkaarivastuullisuus | 13 = Palveluntuottajien ja muiden yhteistyökumppaneiden vastuullisen toiminnan varmistaminen ja edistäminen |
| 6 = Kiinteistöjen energiatehokkuus ja uusiutuvien energiamuotojen käyttö | 14 = Henkilöstön työhyvinvoinnin seuranta ja edistäminen |
| 7 = Kiinteistöjen negatiivisten ympäristövaikutusten minimointi (mm. vedenkulutuksen, jätteiden ja päästöjen vähentäminen) | 15 = Henkilöstön koulutuksen ja urakehityksen edistäminen |
| 8 = Toimitilojen/asuntojen viihtyisän ja terveellisen sisäympäristön varmistaminen | 16 = Edelläkävijyyys kestävästä kehityksestä tukevissa kehityshankkeissa |

KIINTEISTÖNOMISTAJAT KIINNOSTUNEITA RAKENNUSTEN YMPÄRISTÖSERTIFIOINNESTA

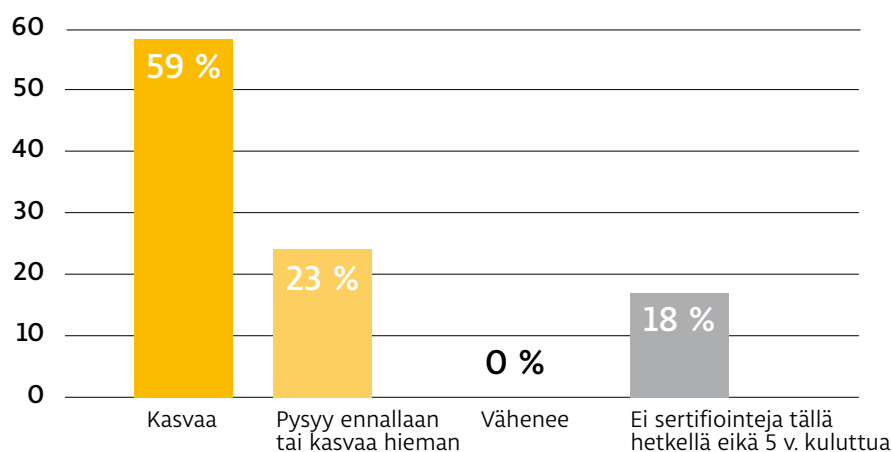
Jopa kolme neljästä barometrin vastaajasta on ympäristösertifioinut kiinteistöjään ja lisää sertifiointeja on odotettavissa seuraavan viiden vuoden kuluessa. Suosituimpia ympäristösertifikaatteja on Yhdysvalloista lähtöisin oleva LEED sekä brittiläinen BREEAM. Lähes 60 % vastaajista

ilmoittaa ympäristösertifioitujen kohteiden määrän kasvavan kiinteistökannassaan ja 23 % arvioi kiinteistöjensä ympäristösertifiointien määrän pysyvän ennallaan tai kasvavan hieman seuraavan viiden vuoden kuluessa.

ONKO TEILLÄ YMPÄRISTÖSERTIFIOITUJA KIINTEISTÖJÄ?



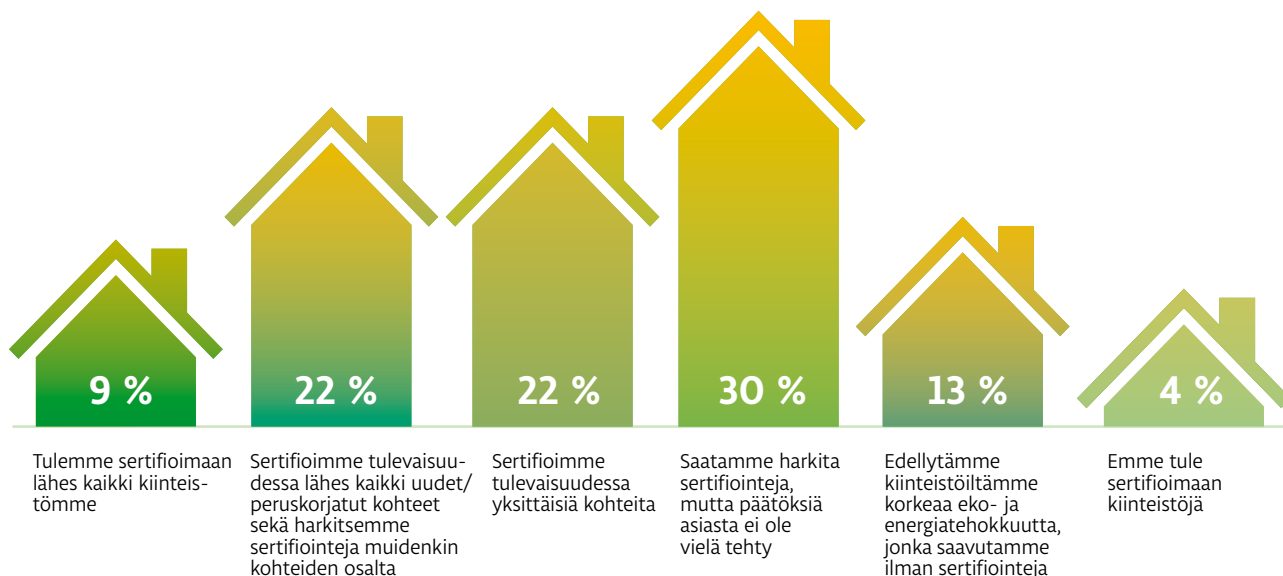
MITEN YMPÄRISTÖSERTIFIOINTIEN MÄÄRÄ TULEE KEHITTYMÄÄN KIINTEISTÖKANNASSANNE SEURAAVAN 5 VUODEN AIKANA?



Vastaajista 9 % ilmoitti aikovansa tulevaisuudessa ympäristösertifioida lähes kaikki kiinteistönsä. Reilu viidennes puolestaan kohdentaa sertifioinnit pääosin uusiin ja peruskorjattuihin kiinteistöihin. Yhtä moni ilmoitti arvioivansa ympäristösertifiointipäätöksiä tapauskohtaisesti yksittäisissä kiinteistöissä. Vastaajista 13 % mainitsi edellyttävänsä kiinteistöiltään korkeaa ekologista energiatehokkuutta, joka saavutetaan myös ilman sertifiointeja.

Kiinteistöjen ympäristösertifiointien eduista vastaajat mainitsivat sertifiointien olevan ennen kaikkea yksiselitteinen ja puolueeton todiste kohteen ympäristötehokkuudesta, jolla on positiivinen vaikutus kiinteistön arvoon. Vaikka kotimaiset rakentamisen määräykset ja normit uudisrakennuksissa täyttävät jo nyt ison osan kansainvälisten sertifikaattien matalampien sertifiointitasojen edellytyksistä, sertifioinnilla saadaan nämä kaikki näkökulmat dokumentoitua yhteen. Toisaalta kriittisissä kommentteissa ympäristösertifioinnit nähtiin myös hyvin raskaina toteuttaa, ja niiden hinta koettiin korkeaksi.

MILLAINEN ON ORGANISAATIONNE NÄKEMYS KIINTEISTÖJEN YMPÄRISTÖ-SERTIFIOINNEISTA?

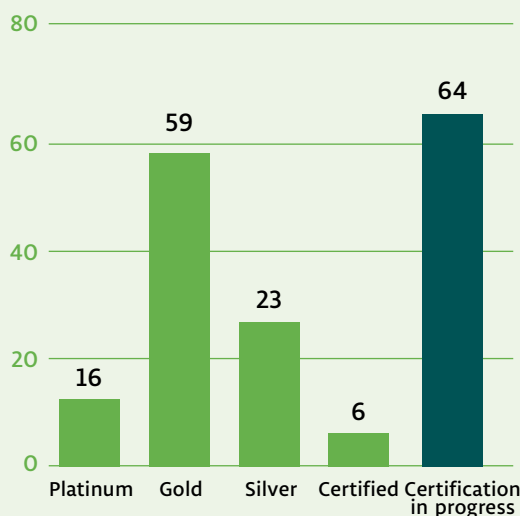


LEED- JA BREEAM-SERTIFIOINNIT SUOMESSA

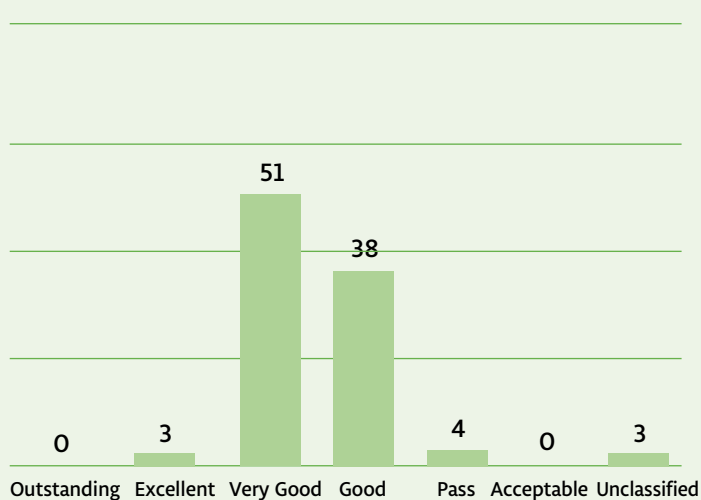
LEED- ja BREEAM-ympäristösertifiointien suosio on Suomessa kasvanut ja sertifiointeja löytyy Suomesta yhteensä jo yli 200 kappaletta. Sertifiointijärjestelmistä on valittavissa omat versiot mm. suunnitteluun, rakennushankkeisiin, kiinteistön käyttöön ja ylläpitoon tai kiinteistön sisätiloihin sekä eri rakennustyypeille. LEED-sertifioinneista uudisrakennuksen ulkokuoreen keskittyvä ”Core & Shell” -järjestelmä on Suomessa suosituin kun taas BREEAM-sertifikaateissa suosituimmaksi on noussut olemassa oleville rakennukselle tarkoitettu ”In-Use” -järjestelmä.

Muihin Pohjoismaihin verrattuna Suomi on sertifikaattien lukumäärässä toisella sijalla heti Ruotsin jälkeen. Ruotsissa LEED-sertifikaatteja on rekisteröity 128 kpl sekä BREEAMia puolestaan 356 kpl.

LEED-sertifioinnit suomessa, yht. 104 kpl



BREEAM-sertifioinnit Suomessa, yht. 99 kpl



*Osa sertifioinneista on monivaiheisia, joten yhdellä rakennuksella voi olla useampi, eri osa-alueen sertifikaatti. Näin ollen sertifiointien kappalemäärä edustaa myönnettyjen sertifiointien, ei rakennusten, lukumäärää.

Lähde: LEED-tilastot www.usgbc.org/projects, BREEAM-tilastot www.greenbooklive.com

YHTENEVÄISET OHJEISTUKSET JA MITTARIT AUTTAVAT OMAN TOIMINNAN ARVIOINNISSA JA KEHITTÄMISESSÄ

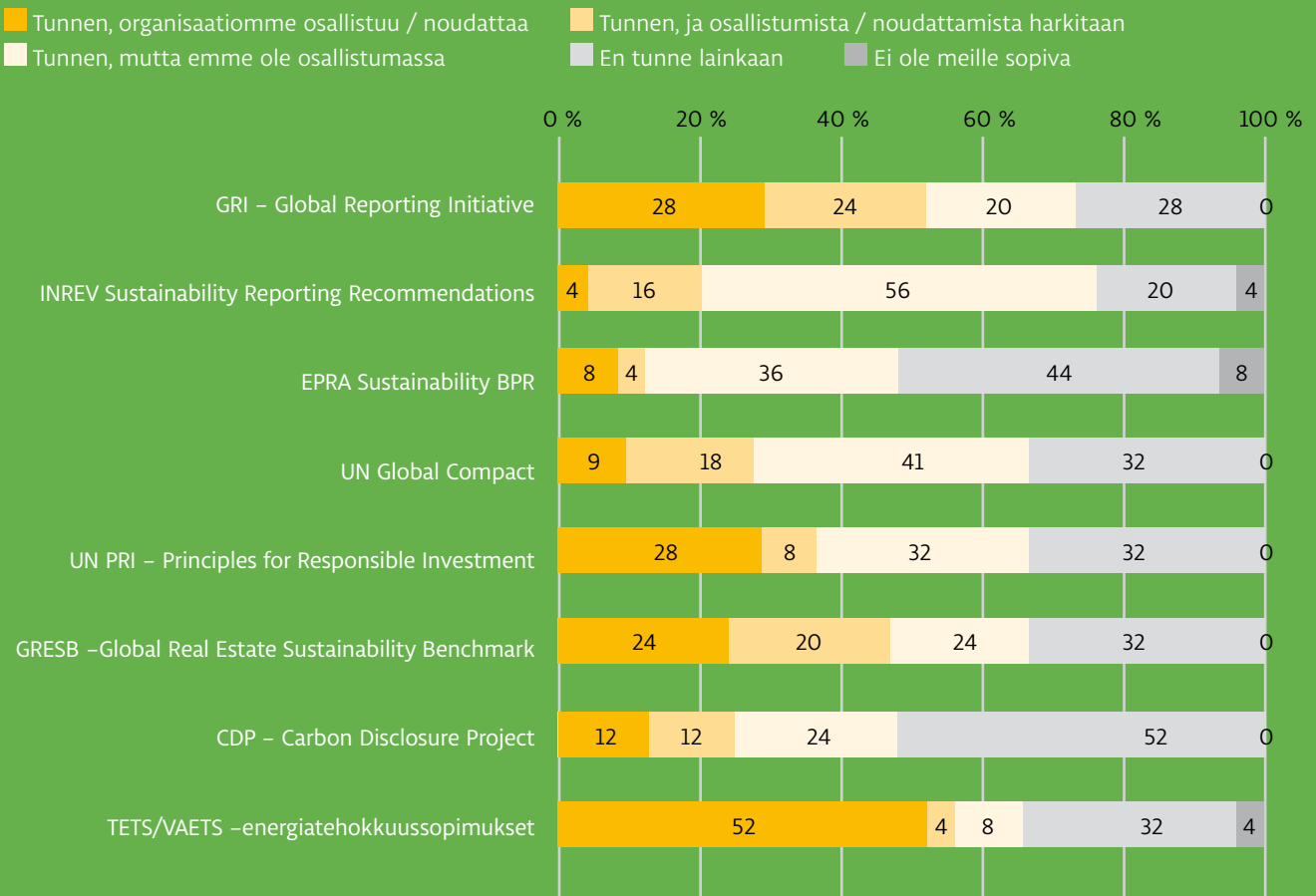
Kansainvälinen raportointiohjeistus Global Reporting Initiative (GRI) on nykyisellään käytössä 28 prosentilla vastaajista. Lisäksi lähes neljännes vastaajista harkitsee GRI:n noudattamista lähitulevaisuudessa. Kotimaiset vuokra-asuntoyhteisöjen (VAETS) ja toimitilojen (TETS) toimenpideohjelmat energiankäytön tehostamiseksi ovat suosittuja: barometrivastaajista yli puolet ilmoittaa olevansa mukana

”*Uuden sopimuskauden neuvottelut kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksesta RAKLIn, Energiaviraston, YM:n ja TEMin kanssa ovat käynnissä, lue lisää sivulta 18.*”

energiatehokkuussopimuksessa. Vuoden 2015 barometrituloksiin verrattuna kansainvälisistä aloitteista ja ohjelmista mm. YK:n Global Compact, YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet ja CDP Carbon Disclosure Project ovat lisänneet tunnettuuttaan kotimaisten toimijoiden keskuudessa.

Erialaisten raportointisuositusten ja -standardien noudattamisen sekä aloitteisiin ja toimenpideohjelmiin osallistumisen etuina vastaajat näkevät esimerkiksi omasta vastuullisuustoiminnasta viestimisen sekä toiminnan läpinäkyvyyden lisäämisen ja turvaamisen. Lisäksi yhteneväsillä ohjeistuksilla ja mittareilla saadaan tuotettua toimialalta vertailukelpoista tietoa, jota voidaan hyödyntää oman toiminnan arvioinnissa ja kehittämisessä.

YRITYSVASTUUN RAPORTOINTIOHJEISTUKSET, ALOITTEET, TOIMENPIDEOHJELMAT JA ARVIOINTITYÖKALUT Kuinka hyvin tunnet seuraavat?



KOTIMAINEN KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN YRITYSVASTUURAPORTOINTISUOSITUS EDISTÄÄ TOIMIALAN LÄPINÄKYVYYTTÄ JA YRITYSVASTUUTOIMINNAN VERTAILUKELPOISUUTTA

Yritysvastuunäkökulmat ovat saavuttaneet merkittävän roolin kiinteistöalan yritysten liiketoiminnassa, ja yritysvastuutoiminnan mittaamisen ja todentamisen merkitys kasvaa tulevaisuudessa. Yritysvastuuraportointi tarjoaa organisaatioille kanavan viestiä yritysvastuutoiminnastaan ja koota yhteen tietoja ja tunnuslukuja, joita voidaan käyttää toiminnan arviointiin ja kehittämiseen. Jotta voidaan tarkastella yritysvastuutoiminnan hyötyjä liiketoiminnalle ja vaikutuksia taloudellisiin tuloksiin, on toiminnan mittaaminen ja todentaminen välttämätöntä.

Yritysvastuutoiminnan arvioinnissa yhtenäiset mittarit ja tunnusluvut edesauttavat alan toimijoiden vertailukelpoisuutta ja mahdollistavat benchmarkingin yritysten välillä. Yhdenmukaiset, laajalti käytetyt ja ymmärretyt tunnusluvut helpottavat ja tukevat myös asiakas- ja sidosryhmäviestintää sekä kiinteistöjen myynti- ja vuokrausprosesseja.

”

*Kotimainen yritysvastuuraportointisuositus
kehitetään yhteistyössä 10 edelläkävijäyrityksen kanssa.”*

KTI ja RAKLI ovat yhdessä kiinteistöalan toimijoiden kanssa käynnistäneet projektin, jossa kehitetään kiinteistösijoittajille soveltuva kotimainen yritysvastuuraportointisuositus. Raportointisuositus tulee olemaan linjassa kansainvälisten järjestelmien (mm. GRI, INREV Sustainability Reporting Recommendations, EPRA Sustainability BPR, GRESB) kanssa ja ottaa samalla huomioon suomalaisten kiinteistömarkkinoiden erityispiirteet ja -tarpeet. Projektissa osallistujat määrittävät yhdessä raportoitavat vastuullisuusnäkökulmat ja tunnusluvut kiinteistösijoittamisen keskeisille toiminnoille sekä sopivat tunnuslukujen laskentaperiaatteista. Projektissa määritellään myös raportoinnin eri tasot, jolloin se tarjoaa vaihtoehtoja yritysvastuuraportoinnin laajuudelle ja sen kehittämiseksi.

Yritysvastuuraportointisuositus tarjoaa tukea ja yhteisen raportointimallin yritysvastuuraportointia vasta kehitteleville organisaatioille. Edistyneimmille toimijoille suosituksen mukainen raportointi tuottaa Suomen ympäristössä vertailukelpoisia tunnuslukuja, joita voidaan hyödyntää myös kansainvälisten standardien mukaisissa yritysvastuuraporteissa ja työkaluissa.

Lue lisää projektista: www.kti.fi



Vihreää näkyvissä

– kurkistus kiinteistömarkkinoiden tulevaisuuteen

Työpäivä alkaa mukavasti villasukat jalassa. Toimistoa ei enää lämmitetä kuin talvipakkasilla, sillä kaikkien mielestä se on turhaa energiahukkaa. Haravointi taukoliikuntana lämmittää ja virkistää mieltä. Se tehdään tietenkin yhdessä, sillä silloin syntyvät parhaat innovaatiot. Raakaravinnon suosio on huipussaan ja sen saatavuudesta huolehtii toimiston oma viherseinä. Toimitusjohtaja miettii uutta ympäristövastuullisuusstrategiaa möyhentäessään kompostia entisellä parkkipaikalla ja nappaa muutaman rikkaruohon kasvimaan ohi kulkiessaan. Liiketoiminta kukoistaa kilpaa kasvi-
maan kanssa. Tältäkö näyttää tulevaisuuden toimitila?

Teksti: Saija Toivonen ja Riikka Kyrö

Tulevaisuuden ennakoiminen on elintärkeää kiinteistömarkkinoilla. Myös kaukaiselta tuntuvat ennusteet voivat toteutua. Vaikka tutkijoiden tulevaisuuden visioilla ei ole rajoja, ovat kiinteistömarkkinoiden toimijat usein näkemyksissään konservatiivisia. Saija Toivonen ennakoiki vuonna 2011 väitöskirjassaan muutosvoimien mahdollisia tulevaisuuden vaikutuksia toimitilamarkkinoilla. Riikka Kyrö ja Saija Toivonen palaavat uudessa tutkimuksessaan aikaisempiin löydöksiin ja selvittävät asiantuntija-haastatteluiden avulla, mitkä tuolloin ennakoituista vaikutuksista toteutuivat.

Aivan kuten aiemmassa tutkimuksessa ennustettiin, asiantuntijoiden mukaan kiinteistöissä käytetään nykyään erilaisia fyysisiä elementtejä, joilla halutaan korostaa ympäristösuorituskykyä. Tyypillisimpiä ovat rakennusten ympäristösertifikaatit sekä esimerkiksi energiankulutuksesta kertovat näytöt aulatiloiissa. Muita näkyviä elementtejä ovat katoille sijoitetut aurinkopaneelit sekä viherseinät ja -katot. Asiantuntijat olivat yksimielisiä siitä, että vaikka varsinaisia ekoremontteja tehdään yhä harvoin, ympäristönäkökohdat otetaan nykyään voimakkaasti huomioon korjausrakentamisessa. Etenkin energiaremonttien todettiin yleistyneen. Energiankulutus nähdään edelleen keskeisimpänä vastuullisuuskysymyksenä, mutta sen rinnalle on noussut muita tekijöitä, kuten sisäilman laatu, käyttäjien hyvinvointi ja jätehuolto. Maailmalla jo paljon huomiota saanutta vedenkulutusta pidettiin seuraavana suurena ilmiönä myös Suomessa.

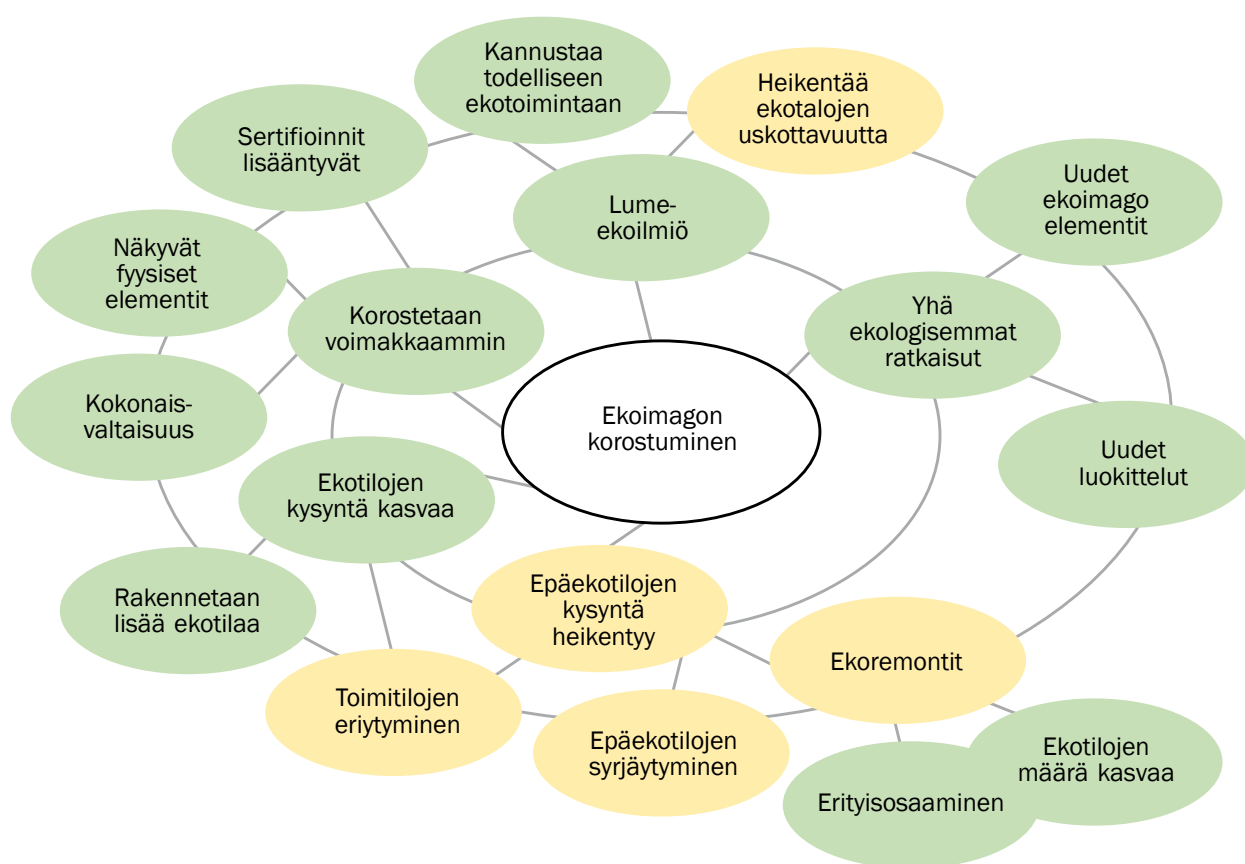
Ympäristösertifiointien suosio kasvaa yhä, eikä ennakoitua arvostuksen laskua ole alalla tapahtunut. Toisaalta ympäristöasioiden huomioimisen todettiin olevan lähes

itsestäänselvyys kaikissa rakennuksissa, eikä sertifiointeja nähty välttämättöminä ympäristötehokkuuden saavuttamiseksi. Yksi mielenkiintoisimpia haastattelutuloksia on, ettei ympäristötietoisuuden kasvu ole saanut tilankäyttäjää laskemaan laatuvaatimuksiaan tai tinkimään tilojen varustelutasosta. Vielä ennen vuosikymmenen taitetta arvioitiin, että energiatehokkuusvaatimukset voisivat vähentää laitteiden määrää toimitiloissa, mutta asiantuntijoiden mukaan on käynyt täysin päinvastoin.

Asiantuntijat tunnistavat jossain määrin aiemmin ennakoitujen eriytymisen eli jaon houkuttelevuudeltaan hyviin ja heikkoihin toimitiloihin. Houkuttelevuuden arveltiin kuitenkin perustuvan enemmän toimitilan keskeiseen sijaintiin yhdyskuntarakenteessa kuin ympäristösuorituskykyyn. Vastaavasti toimitilojen tilatehokkuus on ennustetusti parantunut, mutta taloudelliset kannusteet nähtiin tähän kehityssuuntaan vaikuttavampana tekijänä kuin ympäristönäkökohdat. Liiketilojen osalta tilankäytön muutoksiin ympäristönäkökohtia voimakkaammin vaikuttaa asiantuntijoiden mukaan yhteiskunnan digitaalisiaatio ja kaupan siirtyminen verkkoon.

Kaikki haastatellut asiantuntijat olivat hyvin yksimielisiä ennakoitujen kehityspolkujen toteutumisesta. Tulevaisuudentutkimuksen menetelmät, joissa hyödynnetään rajatun, mutta tarkkaan valikoidun asiantuntijajoukon näkemyksiä, tuottavat mielenkiintoista uutta tietoa tulevaisuuden mahdollisista kehityssuunnista. Samat asiantuntijat ovat usein myös päätöksentekijöitä, jotka pystyvät itse vaikuttamaan tulevaisuuden kehityskulkuun. Toivottu tulevaisuus ei vain tapahdu, se tehdään – myös kiinteistöalan vastuullisuuden osalta.

Tulevaisuuspyörä ekoimagon korostumisesta



Kyrön ja Toivosen tutkimuksessaan hyödyntämä tulevaisuuspyörä on laadullinen tutkimusmenetelmä, jonka avulla voidaan järjestellä asiantuntijoiden näkemyksiä ilmiöiden mahdollisista tulevaisuuden vaikutuksista visuaalisella tavalla. Pyörän keskiöön asetetulle ilmiölle esitetään eriasteisia vaikutuksia pyörän kehillä. Menetelmän toteutus muistuttaa perinteistä aivorihtä, mutta on järjestelmällisempi ja tutkijoiden ohjaama. Lähtökohtana on,

että osallistujat ovat tarkkaan valittuja, tutkittavan ilmiön asiantuntijoita. Menetelmän hyötynä on, että kulkemalla polun tulevaisuuspyörän keskiöstä ulkokehälle syntyy uudenlaisia mahdollisia kehityspolkuja. Tällaisia kehityskulkuja ei välttämättä olisi havaittu pohtimalla ainoastaan keskiössä olevan ilmiön suoria vaikutuksia. Toivonen ja Kyrö haastattelivat tulevaisuuspyörän avulla kymmentä suomalaista kiinteistöalan asiantuntijaa keväällä 2016.

Saija Toivonen on kiinteistöalouden lehtori Aalto-yliopistossa. Hän on yksi ensimmäisistä tutkijoista, joka on hyödyntänyt tulevaisuuden tutkimuksen menetelmiä kiinteistömarkkinoiden tulevaisuusnäkyvien kartoittamiseen.

Riikka Kyrö on tutkijatohtori Aalto-yliopistossa. Hänen intohimoaan ja tutkimuskohteenaan on kestävä kehityksen toteutuminen kiinteistöalalla.

KIITÄMME KATSAUKSEN MAHDOLLISTAJIA



Citycon Oyj on päivittäistavaravetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten johtava omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä lähes 5 miljardia euroa ja sen osakkeiden markkina-arvo on noin 2 miljardia euroa. Lisätietoa Cityconista: www.citycon.fi

Ajankohtaista yritysvastuun edistämisesä?

Laadukkaaseen ympäristöjohtamiseen ja energiatehokkuuteen panostaminen on Cityconille aina ajankohtaista. Panostamme vahvasti myös vuorovaikutuksen rakentamiseen paikallisten toimijoiden kanssa kauppakeskuksiemme lähialueilla.



Olemme kehityskiinteistöihin pohjoismaissa keskittyvä rahastomanageri. Vuodesta 2003 – jolloin yrityksemme perustettiin – olemme tuottaneet hyvää riskipainotettua tuottoa institutionaalisille sijoittajillemme ensiluokkaisten varainhoitopalveluiden ja syvän markkinaosaamisemme ansiosta. Organisaatiomme 30 asiantuntijaa neljässä toimistossamme – Luxemburg, Tukholma, Helsinki ja Kööpenhamina – ovat erikoistuneet kiinteistökauppojen toteuttamiseen ja kiinteistöjen varainhoitoon. www.genesta.fi

Ajankohtaista yritysvastuun edistämisesä?

Juuri tällä hetkellä ajankohtaista organisaatiossammme on miettiä, kuinka työntekijöiden koulutusohjelmassa otamme huomioon kestävän kehityksen hallintoaspektin.



Keva huolehtii kunta-alan, valtion, kirkon ja Kelan henkilöstön eläkkeiden rahoituksesta ja eläkevarojen sijoittamisesta. Hoidamme noin 1,3 miljoonan julkisen sektorin työntekijän ja eläkkeensaajan työeläkepalvelut. Palveluksessamme on noin 550 henkilöä.

Keva on pitkän tähtäimen sijoittaja. Sijoitukset pyritään suuntaamaan niin, että niillä tuettaisiin mahdollisimman hyvin eläkemaksun vakaata tasoa. Vuoden 2015 joulukuun lopussa Kevan sijoitettujen varojen

määrä oli noin 44,2 miljardia euroa, josta kiinteistösijoituksia oli 6,7 %. Keva on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UN PRI) vuonna 2008, ja nämä periaatteet ohjaavat osaltaan Kevan vastuullisuustyötä. Kevan lähtökohtana vastuullisessa sijoittamisessa on huomioida taloudellisten kriteerien lisäksi myös kiinteistösijoituskohteiden ympäristö- ja yhteiskuntavastuuseen liittyvät asiat. www.keva.fi

Kiinko

Kiinko tarjoaa ajankohtaiskoulutuspalveluja, lisä- ja täydennyskoulutusta sekä ammattitutkintoja kiinteistöalan ammateissa toimiville ja alalle hakeutuville henkilöille. Koulutuksien kohderyhmään kuuluvat muun muassa toimihenkilöt, asiantuntijat ja yritysten johtohenkilöt. Kiinkon koulutusalueita ovat isännöinti ja asuminen, taloushallinto, rakennuttaminen ja suunnittelu, kiinteistönvälitys ja -arviointi, käyttö ja ylläpito sekä kiinteistöliiketoiminta. www.kiinko.fi

Ajankohtaista yritysvastuun edistämisessä?

Vastuullisuuden ja siihen liittyvien teemojen kehittäminen on yksi painopistealueitamme. Tätä tukemaan Kiinko on mm. hakemassa kestävän kehityksen sertifikaattia, jonka tavoitteena on ohjata oppilaitoksia sitomaan kestävää kehitystä osaksi opetusta, auttaa opetuksen kehittämisessä, saada aikaan kustannustehokkuutta sekä lisätä henkilöstön ja opiskelijoiden hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä.

LÄHITAPIOLA LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy on LähiTapiola-ryhmään kuuluva kiinteistösijoittamisen ja -johtamisen palveluita tuottava yritys, jonka hallinnoitava varallisuus on noin 3 miljardia euroa. Yhtiöllä on yli 150 vuoden osaaminen kiinteistösijoittamisesta. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy tuottaa asiakkailleen, omistajilleen ja vuokralaisille parhaat, heidän arvostamansa ja tarvitsemansa kiinteistöliiketoiminnan kokonaispalvelut. www.lahitapiola.fi/kiinteistovarainhoito

Ajankohtaista yritysvastuun edistämisessä?

Johdonmukainen toiminta jossa vastuullisuus on integroitu strategia-tavoitteisiin ja tavoitteiden edistymisestä raportoidaan säännöllisesti.

OVENIA

Ovenia-konserni on Suomen johtava kiinteistöjohtamis-, vuokraus- ja isännöintipalvelujen tarjoaja. Konsernin muodostavat emoyhtiö Ovenia Group Oy, toimitilapalveluja tarjoava Ovenia Oy, isännöintipalveluja tarjoava Ovenia Isännöinti Oy ja kauppakeskusjohtamista ja liiketilakehitystä tarjoava Realprojekti Oy. Vastaamme 17 kauppakeskuksen, 6000 toimitilan ja yli 72 000 asunnon hallinnoinnista. Palvelumme on sertifioitu kiinteistöjohtamisen ISO 9001 -laatu-järjestelmän mukaisesti. Toimimme Suomessa 23 paikkakunnalla ja työllistämme noin 600 kiinteistöalan ammattilaista. www.ovenia.fi

Ajankohtaista yritysvastuun edistämisessä?

Oveniassa keskeistä on asiakkaittemme vastuullisuustavoitteiden saavuttaminen sekä tilojen käyttäjien hyvinvoinnin että rakennusten käytön energia- ja ympäristötehokkuuden parantaminen. Kehitämme myös oman toimintamme vastuullisuutta erityisesti pyrkien varmistamaan henkilöstön hyvinvoinnin ja vähentämään omia ympäristövaikutuksiamme.

Senaatti

Senaatti-kiinteistöt on maanlaajuisesti toimiva liikelaitos, joka toimii valtionhallinnon kumppanina kaikissa työympäristö- ja toimitilasioissa. Toimintamme perustuu yhteiskuntavastuulliseen liiketoimintaan, hyvään palveluun, pitkäaikaisiin asiakkuuksiin ja kumppanuuteen. Senaatti-kiinteistöt haluaa yhdessä asiakkaidensa kanssa tehdä Suomen valtiosta uusien työnteon tapojen edelläkävijän ja luoda työympäristöjä, joissa innostutaan, onnistutaan ja viihdytään. www.senaatti.fi

Ajankohtaista yritysvastuun edistämisessä?

Luomme uusia työnteon tapoja tukevia työympäristöjä, jotka ovat terveellisiä, turvallisia ja tehokkaita. Taloudellisten hyötyjen lisäksi ympäristökuormitus pienenee ja työn tuottavuus paranee. Energiätehokkuus ja talousrikollisuuden torjunta ovat tärkeitä painopisteitä. Ajankohtaisiksi aiheiksi ovat nousseet myös valtion rakennusperinnöstä huolehtiminen ja luonnon monimuotoisuuden vaaliminen.

SPONDA

Sponda Oyj on Suomen suurimpien kaupunkien toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Spondan toiminta-ajatuksena on omistaa, vuokrata ja kehittää toimitiloja, liiketiloja ja kauppakeskuksia toimintaympäristöiksi, jotka luovat edellytykset asiakkaiden menestykselle. Spondan sijoituskiinteistöjen käypä arvo on noin 3,7 miljardia euroa ja vuokrattava pinta-ala noin 1,2 miljoonaa neliometriä. www.sponda.fi

Ajankohtaista yritysvastuun edistämässä?

Ympäristövastuu on yksi strategisista painopistealueistamme ja tällä hetkellä panostamme erityisesti energiatehokkuuteen sekä kiinteistöjen ympäristösertifiointeihin.

VARMA

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on Suomessa tehtävän työn eläkevakuuttaja. Eläkemaksuina kerätyt varat sijoitamme tuottavasti ja turvaavasti nykyisiä ja tulevia eläkkeitä varten. Varma on noin 41 miljardin euron sijoituksillaan Suomen suurin yksityinen sijoittaja ja noin 3,8 miljardin euron kiinteistösijoituksillaan merkittävä kiinteistösijoittaja. Kiinteistösijoituksista Varmassa vastaa noin 20 kiinteistöalan ammattilaista. www.varma.fi

Ajankohtaista yritysvastuun edistämässä?

Varma on panostanut vastuullisuuteen sekä yrityksenä että sijoittajana ottamalla käyttöön kevään 2016 aikana Eettiset liiketoimintaohjeet sekä Ilmastopolitiikan, joka asettaa tavoitteet hiilijalanjäljen pienentämiseksi.

RAKLI

Tilaa elämälle

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle. Kehitämme toimintatapoja ja edustamme omistajia, kun alan yhteisistä pelisäännöistä keskustellaan. Vaikutamme siihen, että markkinat toimivat reilusti ja ovat mahdollisimman läpinäkyvät. www.rakli.fi

Ajankohtaista yritysvastuun edistämässä?

RAKLI on yhdessä RTI:n kanssa käynnistänyt hankkeen kotimaisen vastuullisuusraportointisuosituksen laatimiseksi.



Green Building Council Finland kokoaa yhteen kiinteistö- ja rakennusalan toimijat asiantuntijaverkostoksi, joka edistää kestävä kehitystä rakennetussa ympäristössä sekä kotimaassa että osana kansainvälistä World GBC -verkostoa. Projektit, tapahtumat, toimikunnat, tiedotus ja koulutus ovat tässä keskeisiä keinojamme kestävyteen. Mukana toiminnassamme on lähes kaikki keskeiset KIRA-alan toimijat. www.figbc.fi

Ajankohtaista yritysvastuun edistämässä?

Rakennusten elinkaarimittarit tarjoavat yksinkertaisen mutta kattavan ja standardisoidun tavan mitata luotettavasti rakennusten ympäristövaikutuksia. Lisää tietoa mittareista: www.figbc.fi/elinkaarimittarit/

HAASTAMME toimialan vastuulliseen kiinteistöliiketoimintaan!

Lähestymistapamme kestäväan kehitykseen on pohjoismaissa melko konservatiivista ja näkisimme, että pitkän tähtäimen systemaattisen, innovatiivisen ja visiollisen johtamisen kehittämisessä olisi vielä tilaa. Tehtävässä päätöksiä kestäväan kehityksen investoinneista on pitkään keskitytty takaisinmaksuajan laskemiseen ja unohdettu investoinneista muodostuva kiinteistöarvon nousu. Tämä seikka varmasti hidastaa osaltaan kestäväan kehityksen innovaatioiden syntymistä toimialallamme.

– GENESTA PROPERTY NORDIC

Haastamme olemassa olevan kiinteistökannan ekotehokkuuden parantamiseen ja koko alan toimijoiden väliseen yhteistyöhön parhaiden tulosten saavuttamiseksi.

– OVENIA OY

Haastamme kaikki mukaan kiinteistöistä aiheutuvien hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen.

– KESKINÄINEN TYÖELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ VARMA

Haastamme yrityksiä yllättäviinkin yhteistyöavauksiin ja tiiviiseen yhteistyöhön eri toimijoiden kanssa vastuullisempien toimintatapojen saavuttamiseksi.

– CITYCON OYJ

Lähes nollaenergia-rakentamisen parhaiden toimintatapojen löytäminen on lähi-vuosien merkittävin haaste, johon kaikkien pitää tarttua tosissaan.

– RAKLI RY

Vastuullisuusnäkökulmat tulisi saada osaksi joka-päiväistä päätöksentekoa ja toimintaa koko toimittajaketjussa.

– SENAATTI-KIINTEISTÖT

Haastamme toimialan hiilijalanjäljen pienentämiseen

– tilaajat ovat tässä avainpelureita!

– GREEN BUILDING COUNCIL FINLAND

Energiatehokkuuden eteen on vielä tehtävää, mutta yhä tärkeämmäksi nousee turvallisten ja terveellisten materiaalien käyttö sekä elinkaari-ajattelu.

– SPONDA OYJ

Tietoisuus energiatehokkuuden ja vastuullisuuden merkityksestä on viime vuosina saanut entistä enemmän jalansijaa, mutta haastamme kaikki kiinteistöliiketoiminnan toimijat ja alan asiantuntijat muuttamaan tiedon toiminnaksi.

– KIINKO

Käytännön vastuullisuustekojen integroiminen strategiatavoitteisiin ja viestintään on kestoaihe, jonka kautta saadaan myös koko alan esimerkillistä tekemistä paremmin esille.

– LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO OY

 CITYCON

 GENESTA

 KEVA

 Kiinko

 LÄHITAPIOLA
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

OVENIA

Senaatti

 SPONDA

VARMA

 RAKLI
Tilaa elämälle

GREEN
BUILDING
COUNCIL
FINLAND 



KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio-, asiantuntija- ja tutkimuspalveluja kiinteistöliiketoiminnan johtamisen moninaisiin tarpeisiin. Perustehtävämme on tuottaa palveluja, jotka parantavat asiakkaidemme kiinteistöliiketoiminnan tuottavuutta ja kilpailukykyä. www.kti.fi