

VASTUULLINEN KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA 2014

Kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuudella on suuri vaikutus koko yhteiskuntaan.

Ammattimaiset kiinteistönomistajat panostavat energiatehokkuuteen ja tilojen käytön tehostamiseen.

Kestävän kehityksen mukaiset ohjeistukset ja toimintaperiaatteet yleistyvät kiinteistöalan yrityksissä.



- ” Vastuullinen yritystoiminta on sekä kestävää että kannattavaa. Vastuullinen yritys varmistaa itselleen parhaat toimintaedellytykset myös tulevaisuudessa:
- tekee enemmän kuin laki edellyttää
 - huomioi sidosryhmiensä tarpeet ja odotukset
 - maksimoi toimintansa positiiviset vaikutukset muillekin kuin osakkeenomistajille
 - minimoi toimintansa negatiiviset taloudelliset, sosiaaliset ja ekologiset vaikutukset
 - kantaa vastuuta myös alihankkijoidensa vastuullisuudesta
 - raportoi ja viestii toimintansa positiivisista ja negatiivisista vaikutuksista avoimesti ja läpinäkyvästi
 - kehittää taloudellisesti kannattavia ratkaisuja ekologisiin ja sosiaalisiin ongelmiin.”
- FIBS yritysvastuuverkosto

SISÄLLYSLUETTELO

Kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuus vaikuttaa koko yhteiskuntaan	4
---	---

Kiinteistö- ja rakennusallalla on suuri kansantaloudellinen merkitys	6
--	---

Kiinteistösijoitukset tarjoavat vakaata kassavirtaa	8
---	---

Nousevat verot ja energiakustannukset kasvattavat ylläpitokustannuksia	9
--	---

Vastuullinen kiinteistönomistaja tukee tilankäyttäjien vastuullisuustavoitteita	11
---	----

Tilankäyttäjien tyytyväisyys heijastuu kaikille vastuullisuuden osa-alueille	13
--	----

Kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuus: alan toimijoiden näkemyksiä	16
---	----

Taloudellisen vastuullisuuden näkökulmat ovat vahvasti esillä organisaatioiden toiminnassa	16
--	----

Sosiaalisen vastuullisuuden tärkeimmät näkökulmat ovat asiakastyytyväisyys ja henkilöstön osaamisen edistäminen	18
---	----

Ympäristövastuullisuudessa panostetaan energiatehokkuuteen ja tilojen käytön tehostamiseen	20
--	----

Kiinteistöalan toimijoiden panostukset vastuullisiin toimintatapoihin lisääntyvät lähivuosina	22
---	----

Kiitämme katsauksen mahdollistajia	24
--	----

VASTUULLINEN KIINTEISTÖ- LIIKETOIMINTA 2014

Kiinteistö- ja rakennusalan kestäväällä kehityksellä on suuri merkitys koko yhteiskunnalle. Suomen rakennuskanta ja tontit kattavat yli 60 prosenttia kansallisvarallisuudesta, ala työllistää suoraan noin 300 000 henkeä, tuo huomattavia verotuloja sekä tarjoaa tilat asumiselle, työskentelylle, vapaa-ajalle ja erilaisille palveluille. Rakennukset vastaavat noin 40 prosentista kokonaisenergiankulutuksesta ja aiheuttavat arviolta lähes 40 prosenttia kansantalouden kasvihuonepäästöistä. Liiketoiminnan kestävyuden turvaamiseksi toiminnan on oltava kannattavaa ja kilpailukykyistä, mutta samalla on huomioitava toiminnan vaikutukset ihmisiin sekä ympäristöön.

Kiinteistöliiketoiminnan laaja ja monipuolinen toimijakenttä muodostaa pitkiä arvoketjuja ja toimijoiden verkostoja. Vastuullisuuden edistäminen edellyttää eri osapuolten välistä yhteistyötä ja erilaisten tavoitteiden ja näkökulmien yhteen sovittamista. Tällöin keskeistä on jäsentää oma asema, rooli ja vaikutusmahdollisuudet osana kiinteistöliiketoiminnan arvoverkostoa. Toimialan asiakkaat; asukkaat, yritykset ja muut tilankäyttäjät, ohjaavat viime kädessä arvoverkostoa valinnoillaan ja päätöksillään. Käyttäjien ohella myös suuria sijoituspäätöksiä tekevät kiinteistönomistajat ovat keskeisessä asemassa kiinteistöliiketoiminnan ohjaamisessa kohti entistä vastuullisempia toimintatapoja.

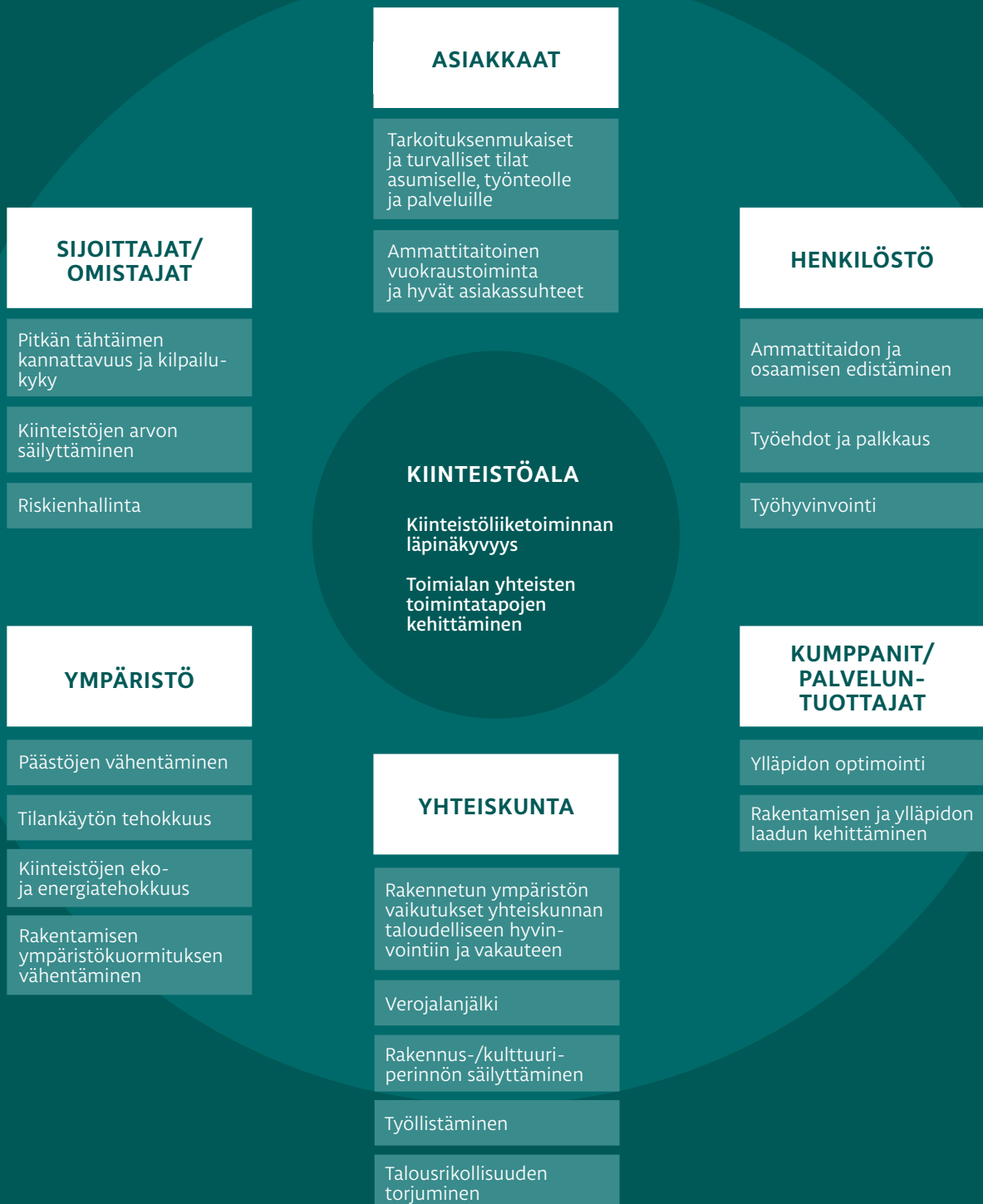
Monet kiinteistöalan toimijat ovat määritelleet omalle organisaatiolleen sopivat kestävä kehityksen mukaiset ohjeistukset ja toimintaperiaatteet taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuullisuuden edistämiseksi. Kiinteistösijoitusten edellyttämistä suurista pääomamääristä johtuen taloudellinen kestävyys on luonnostaan kiinteistöliiketoiminnan keskiössä. Rakennusten suuri energiankulutus tekee myös ympäristökysymyksistä ensiarvoisen tärkeitä. Kiinteistöliiketoiminnan laajat sosiaalisen vastuullisuuden kysymykset

liittyvät toisaalta kykyyn tarjota asiakkaille tarkoituksenmukaisia, turvallisia ja terveellisiä toimintaympäristöjä, toisaalta alan merkitykseen merkittävänä työllistäjänä niin rakentamisessa, kiinteistöpalveluissa kuin omistajatehtävissä.

Alan edelläkävijäyritykset ovat onnistuneesti ja suunnitelmallisesti vieneet eteenpäin vastuullisia toimintatapoja ja levittäneet niitä sidosryhmilleen. Toiminnan läpinäkyvyyden lisääminen sekä talousrikollisuuden torjunta ovat alan yhteisiä kehityshaasteita. Vastuullisilla toimintatavoilla alan edelläkävijät pyrkivät vahvistamaan omaa kilpailukykyään ja asiakkaidensa tyytyväisyyttä sekä saavuttamaan kustannussäästöjä.

Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2014 -katsaus keskittyy tarkastelemaan kiinteistöalan keskeisiä näkökulmia ja toimenpiteitä liiketoiminnan vastuullisuuden edistämisessä. Katsauksen tavoitteena on lisätä tietoa kiinteistöalan yhteiskunnallisesta merkityksestä sekä sen taloudellisesta, sosiaalisesta ja ympäristövastuullisuudesta. Katsauksen on toteuttanut KTI Kiinteistötieto Oy. Katsauksen on mahdollistanut kiinteistöalan 13 edelläkävijäyrityksen taloudellinen tuki.

KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN VASTUULLISUUS VAIKUTTAA KOKO YHTEISKUNTAAN
– vastuullisessa kiinteistöliiketoiminnassa korostuu toiminnan läpinäkyvyys ja hyvinvoinnin tuottaminen myös sidosryhmille



KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALALLA ON SUURI KANSANTALOUDELLINEN MERKITYS

Suomen rakennuskannan ja tonttien arvo on yli 480 miljardia euroa. Tämä kattaa yli 60 prosenttia Suomen kansallisvarallisuudesta. Vaikka kiinteistösijoittamisen rooli ja merkitys on viime vuosina kasvanut, on valtaosa rakennuskannasta – arvolla mitattuna yli 80 prosenttia asunnoista ja 70 prosenttia toimitilakiinteistöistä – edelleen käyttäjiensä omistuksessa. Suuri osa suomalaisten kotitalouksien varallisuudesta on sidottu omaan asuntoon. Ammattimaisesti omistetun kiinteistösijoitusvarallisuuden arvo on noin 48 miljardia euroa.

Ammattimaisesti toimivien kiinteistösijoittajien omistuksessa on nykyisellään noin 170 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Vuokra-asunnot ovat kiinnostavia sijoituskohteita myös monille kotitalouksille, joiden omistuksessa on arviolta yli 260 000 suomalaista vuokra-asuntoa. Vuokra-asuminen on lisännyt suosiotaan viime vuosina etenkin suurimmissa kaupungeissa. Esimerkiksi Helsingissä lähes puolet kotitalouksista asuu vuokralla. Vuokra-asuntojen tarjonnalla on laaja-alaiset vaikutukset koko yhteiskuntaan esimerkiksi työvoiman liikkuvuuden turvaajana ja eri elämäntilanteiden asumisratkaisujen tarjoajana.

Toimivat kiinteistösijoitus- ja vuokramarkkinat luovat edellytyksiä toimitilatarpeen tyydyttämiseen kunkin yrityksen tarpeisiin sopivimmalla ratkaisulla. Toimitilojen vuokraaminen mahdollistaa yrityksen pääomien kohdistamisen ydinliiketoimintaan kiinteistöjen sijasta.

Ammattimaisen kiinteistösijoittajan liiketoiminnan taloudellinen perusedellytys on, että tiloille on vuokramarkkinoilla

maksuhaluista kysyntää. Vuokratuotoilla kiinteistönomistaja kattaa paitsi kohteeseen tehtyjen investointien kustannukset, myös kiinteistön pitkän tähtäimen käytettävyyden turvaavat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet.

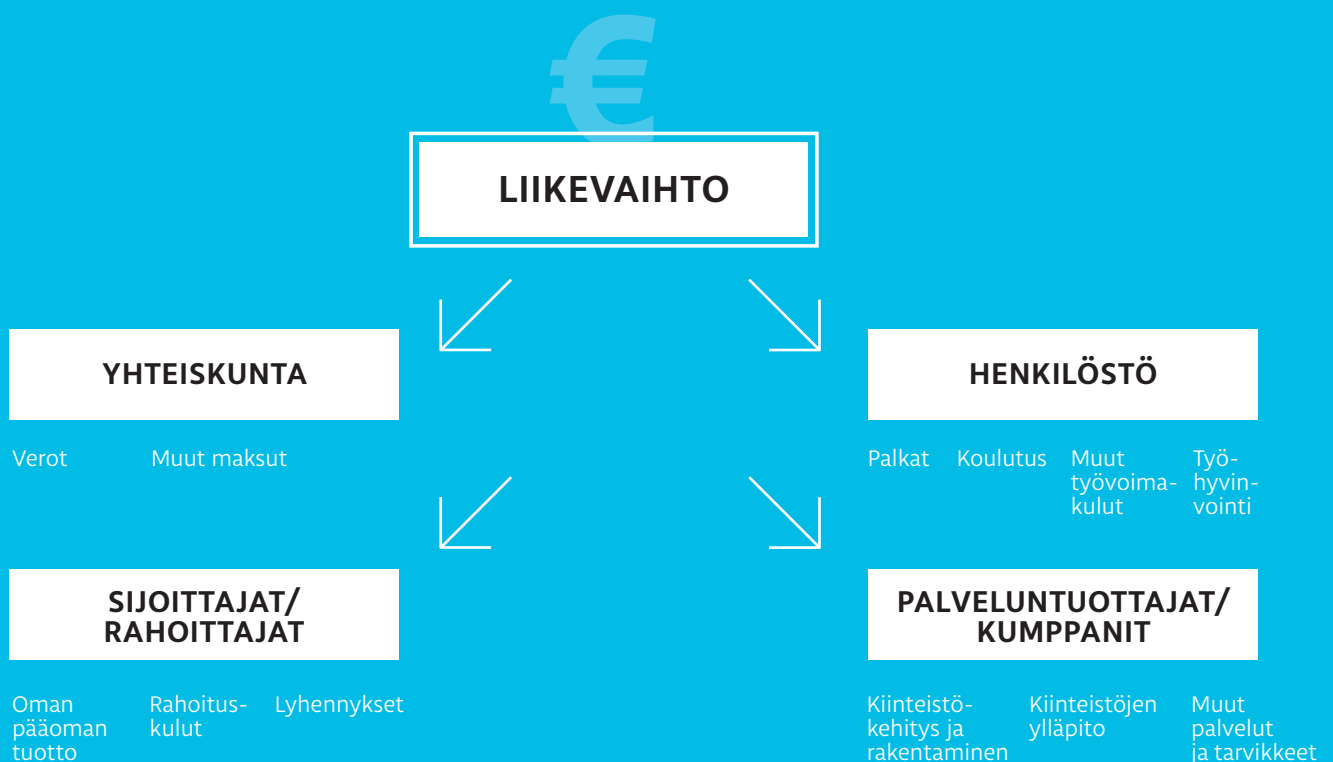
Kiinteistönomistajan toiminta vaikuttaa yhteiskunnassa moniin eri tahoihin. Jotta liiketoiminta on kestäväällä pohjalla, tulee sen olla pitkällä tähtäimellä kannattavaa ja kilpailukykyistä. Vastuullisessa kiinteistöliiketoiminnassa korostuu oman toiminnan taloudellinen kestävyys sekä myös erisidosryhmien huomioiminen. Taloudellinen vastuullisuus on vastaamista niin asiakkaiden, omistajien kuin muidenkin sidosryhmien odotuksiin. Taloudellinen suorituskyky luo perustan vastuullisuuden muille osa-alueille.

”*Ammattimaiset kiinteistösijoittajat tarjoavat vaihtoehtoja asumiseen ja erilaisille toimitilatarpeille.*”

KÄYTTÄJÄN NÄKÖKULMA: TILAKUSTANNUKSET



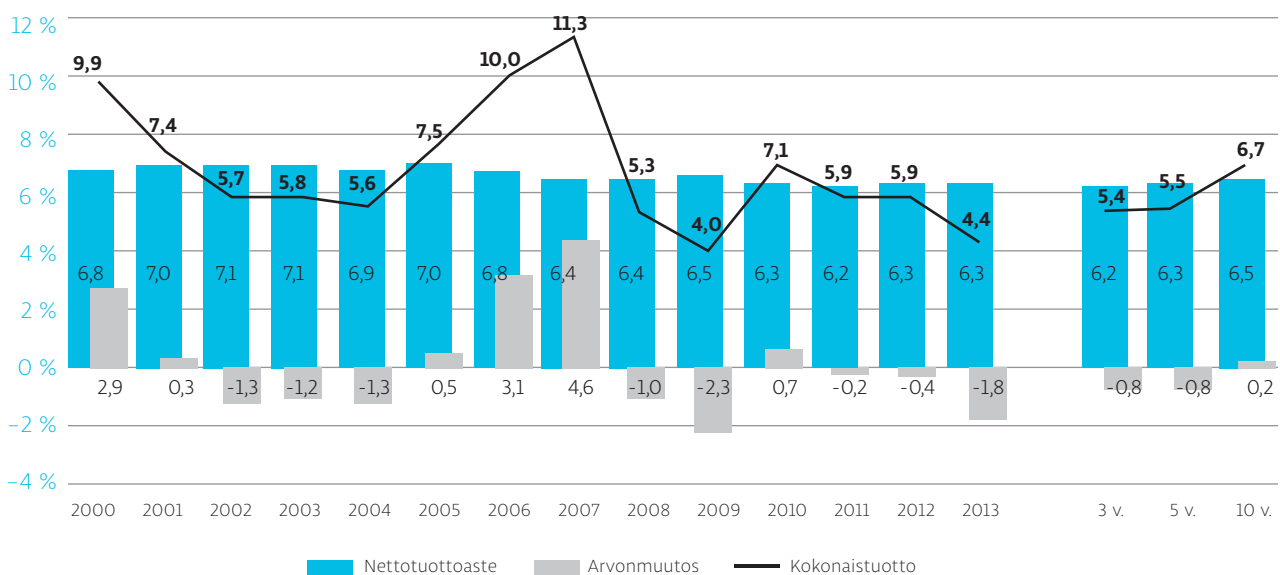
OMISTAJAN NÄKÖKULMA: RAHAVIRTOJEN JAKAUTUMINEN



KIINTEISTÖSIJOITUKSET TARJOAVAT VAKAATA KASSAVIRTAA

Kiinteistösijoitusten tuotot koostuvat kahdesta komponentista: vuokratassavirrasta muodostuvasta vuotuisesta nettotuotosta sekä kiinteistöjen markkina-arvon muutoksesta. Pitkän tähtäimen sijoittajat painottavat kiinteistöjen vakaan nettotuoton merkitystä sijoitustoiminnassaan. Siksi vastuullisen kiinteistösijoittajan intressissä on ylläpitää kiinteistöjensä tulontuottokykyä ja vuokrattavuutta pitkäjänteisesti kohteitaan kehittämällä.

KIINTEISTÖJEN TUOTTOASTEET, V. 2000–2013

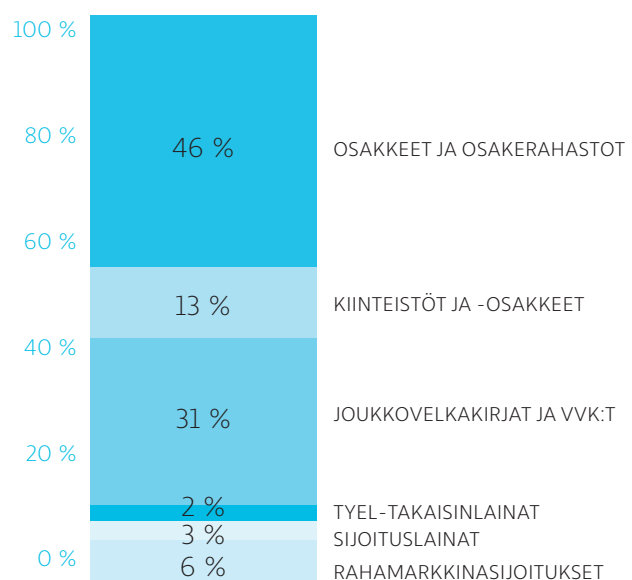


LÄHDE: KTI KIINTEISTÖINDEKSI

Runsaasti pääomia vaativien kiinteistöinvestointien aika-jänne on väistämättä aina pitkä – lyhimmilläänkin kymmeniä vuosia. Siksi kiinteistösijoittaminen soveltuu hyvin pitkän aikavälin sijoitustoimintaa harjoittavien eläkevakuuttajien sijoitusstrategiaan. Suomalaisten työeläkeyhtiöiden sijoitusvarallisuudesta noin 13 prosenttia on sijoitettu kiinteistöihin. Eläkeyhtiöiden tehtävänä on huolehtia niiden hoitoon uskottujen eläkevarojen sijoittamisesta tuottavasti ja turvavasti. Kiinteistösijoitukset tuovat eläkeyhtiöiden sijoitussalkkuun vakautta ja parantavat sijoitussalkkujen tuotto-riski-profiilia. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden näkökulmasta pitkän tähtäimen ammattimaiset sijoittajat tuovat markkinoille ennustettavuutta ja hintavakautta.

”*Kiinteistösijoitukset sopivat hyvin eläkeyhtiöiden pitkän tähtäimen vastuiden kattamiseen.*”

ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖIDEN SIOITUSKANTA V. 2013



LÄHDE: TYÖELÄKEVAKUUTTAJAT TELA

NOUSEVAT VEROT JA ENERGIAKUSTANNUKSET KASVATTAVAT YLLÄPITOKUSTANNUKSIA

Kiinteistönomistaja kattaa vuokratuotoistaan paitsi investoinnin pääomakustannukset, myös rakennusten jatkuvan ylläpidon ja korjaamisen kustannukset. Ylläpitokustannukset ovat nousseet merkittävästi yleistä hintatason kehitystä nopeammin koko 2000-luvun ajan. Nousevuuteen ovat vaikuttaneet voimakkaimmin energiakustannukset sekä kiinteistöverojen kehitys. Rakennuskannan ikääntyminen nostaa myös jatkuvan korjaamisen tarvetta kiinteistöjen kunnan ylläpitämiseksi.

Kiinteistöjen ylläpitokustannuksista merkittävä osa, sijoittajien omistamien toimistokiinteistöjen kustannuksista noin neljännes ja asuinkiinteistöjen kustannuksista lähes kolmannes, on erilaisia veroja. Kiinteistöveron osuus toimistokiinteistöjen ylläpitokustannuksista on suuri, noin 20 prosenttia ylläpidon kokonaiskustannuksista, ja 75 prosenttia kaikista veroista. Kiinteistöverojen tuotto suomalaisille kunnille nousee noin 1,5 miljardiin euroon vuonna 2014.

Asuinkiinteistöissä omistajan verorasitus on rakenteeltaan hyvin erilainen kuin toimitilakiinteistöissä johtuen sekä alhaisemmasta kiinteistöverotuksesta että arvonlisäveron tuomasta lisärasituksesta. Kiinteistövero on myös asuinkiinteistöissä merkittävä veroerä, joskin sen osuus kokonaiskustannuksista jää alle 10 prosenttiin. Ylläpidon palveluihin ja tarvikkeisiin sisältyvä arvonlisävero on asuinkiinteistöissä lopullinen, omistajan ja lopulta vuokralaisen maksettavaksi jäävä vero, ja sen osuus ylläpidon kustannuksista on noin 17 prosenttia. Arvonlisäveron määrä on 2000-luvulla noussut merkittävästi sekä ylläpidon kustannusten yleisen nousun että arvonlisäveroprosentin korotusten myötä.

Energian verotus on kiristynyt huomattavasti 2000-luvun aikana. Lämmitysenergiaan ja sähkön sisältyvät arvonlisä-

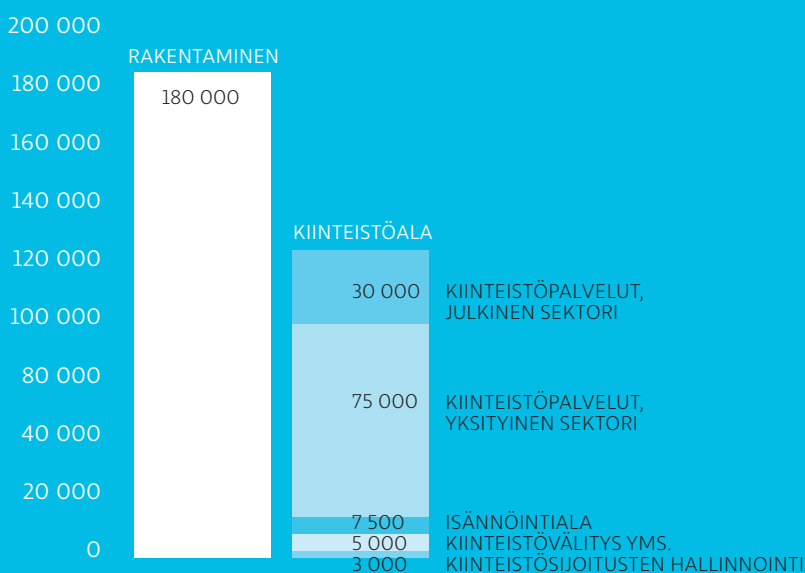
ja valmisteverot muodostavat lähes 30 prosenttia asuinkiinteistön ja noin neljänneksen toimistokiinteistön ylläpidon kokonaisverorasituksesta.

Omistajan vastuulle kuuluviin ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen lisäksi kiinteistösektori kasvattaa kokonaisverokertymää monilla muilla tavoin. Kiinteistökaupoista kertyy sekä varainsiirtoveroja että luovutusvoittoveroja. Ammatilliset kiinteistösijoittajat maksavat oman verostatuksensa mukaista tuloveroa sijoitustoimintansa tuotoista.

Kiinteistö- ja rakennusalan merkittävä työllistävyys vaikuttaa myös osaltaan merkittävästi yhteiskunnan aktiiviteettiin ja verokertymään. Rakentamisessa ja ylläpitopalveluissa työskentelee suoraan yli 300 000 työntekijää. Kun määrään lisätään rakennustuoteteollisuus, infra-ala sekä kiinteistö- ja rakennusalaan läheisesti liittyvät kaupan, logistiikan ja viranomaisohjauksen tehtävät, nousee sektorin työllisten määrä VTT:n mukaan yli 500 000 henkilötyövuoteen.

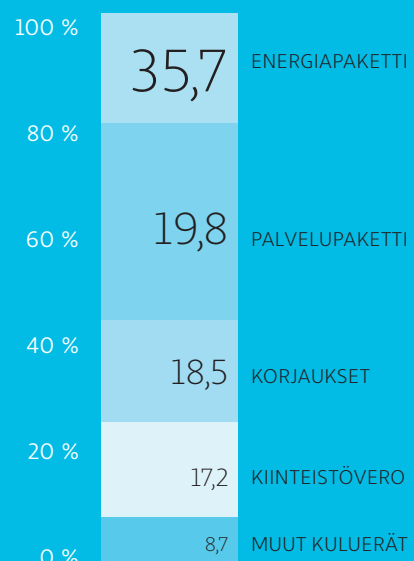
”Kiinteistö- ja rakennusalaalla on suuri vaikutus työllisyyteen ja verokertymään.”

KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALA TYÖLLISTÄÄ SUOMESSA YLI 300 000 TYÖNTEKIJÄÄ



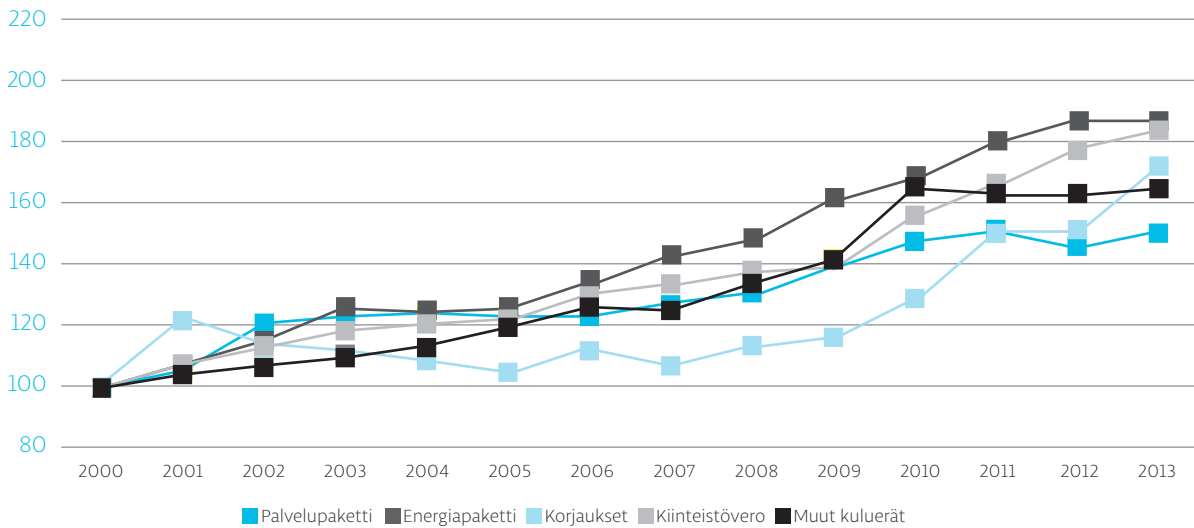
LÄHDE: KIINTEISTÖTYÖNANTAJAT RY, ISÄNNÖINTILIITTO, KVKL, RT, KTI

TOIMISTOKIINTEISTÖJEN KULURYHMIEN JAKAUMA, KOKO SUOMI V. 2013



LÄHDE: KTI YLLÄPITOKUSTANNUSVERTAILU

TOIMISTOKIINTEISTÖJEN YLLÄPITOKUSTANNUSTEN KEHITYS, INDEKSI 2000=100



Kustannuksia on käsitelty seuraavissa kokonaisuuksissa:

Palvelupaketti = Käyttö ja huolto + Ulkoalueiden hoito + Siivous

Energiapaketti = Lämmitys + Vesi ja jätevesi + Sähkö ja kaasu

Kiinteistövero

Muut kuluerät = Hallinto + Jätehuolto + Vahinkovakuutukset

+ Muut hoitokulut (pl. vuokrat)

Korjaukset (eivät sisällä aktivointeja)

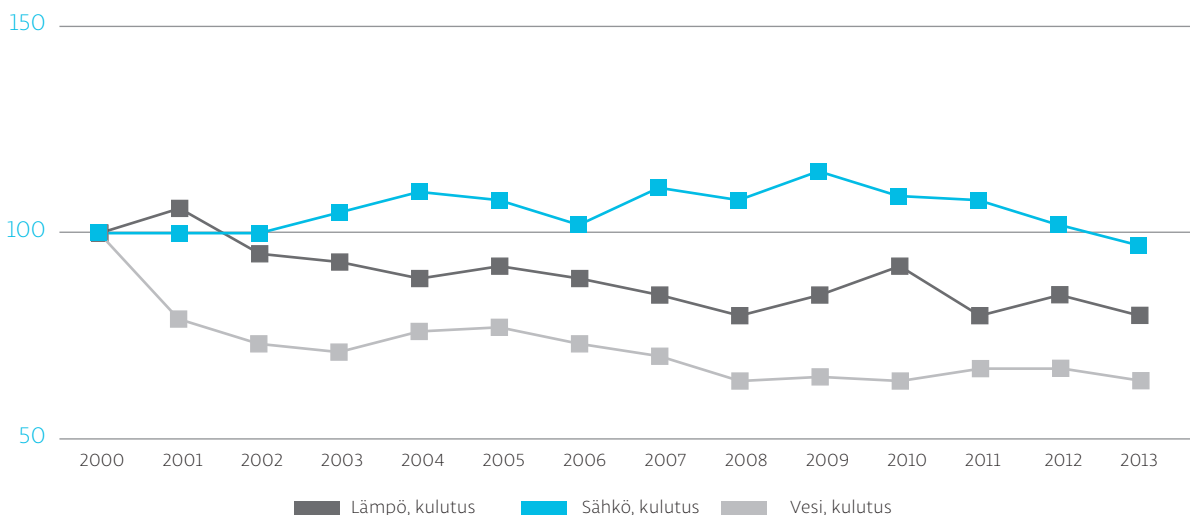
LÄHDE: KTI YLLÄPITOKUSTANNUSVERTAILU

”Ammattimaiset kiinteistönomistajat ovat etulinjassa vähentämässä rakennusten ympäristökuormitusta – vaikutukset näkyvät ympäristön lisäksi myös ylläpitokustannuksissa.”

Rakennuksissa käytettävän ja rakentamiseen kuluvan energian osuus energian loppukäytöstä on yli 40 prosenttia ja kasvihuonekaasupäästöistä lähes 40 prosenttia. Viime vuosina selkeästi nousseiden energiakustannusten osuus kiinteistöjen ylläpidon kokonaiskustannuksista on noin 35 prosenttia. Siksi rakennusten energian käyttöön ja ympäristövaikutuksiin liittyvien asioiden merkitys korostuu kiinteistöliiketoiminnassa niin taloudellisesta kuin ympäristökuormituksen näkökulmasta.

Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen on yksi tärkeimmistä kiinteistöliiketoiminnan ympäristövastuullisuuden painopisteistä. Tähän myös panostetaan voimakkaimmin toimenpiteiden tasolla. KTI:n Ylläpitokustannusvertailun pohjalta nähdään toiminnan myös tuottavan tulosta; niin lämmön, sähkön kuin vedenkulutusta on saatu hillittyä viime vuosina.

TOIMISTOKIINTEISTÖJEN LÄMMÖN, SÄHKÖN JA VEDEN KULUTUKSEN KEHITYS, INDEKSI 2000=100



LÄHDE: KTI YLLÄPITOKUSTANNUSVERTAILU

VASTUULLINEN KIINTEISTÖNOMISTAJA TUKEE TILANKÄYTTÄJIEN VASTUULLISUUSTAVOITTEITA

Ympäristövastuullisuuden näkökulmasta kiinteistöjen energia- ja ekotehokkuuden edistämisessä omistajan ensisijainen rooli on huolehtia, että rakennuksella on riittävät tekniset edellytykset energia- ja ekotehokkaaseen suorituskykyyn. Tilankäyttäjä puolestaan omalla toiminnallaan vaikuttaa siihen, millainen ympäristökuormitus kiinteistön päivittäisestä käytöstä syntyy.

KÄYTÖN JA OMISTAMISEN NÄKÖKULMIA EKO- JA ENERGIATEHOKKUUTEEN



KTI:n vuosittain toteuttaman Asiakastyytyväisyysvertailututkimuksen mukaan pääkaupunkiseudun toimistotiloissa 68 prosenttia vuokralaisista kokee ympäristönäkökohtien ja ympäristövaikutusten huomioon ottamisen tiloissa ja niihin liittyvissä palveluissa erittäin tärkeäksi tai tärkeäksi. Liiketiloihin vastaavan arvion antoi vuokralaisista 73 prosenttia.

Pääkaupunkiseudun toimistotilavuokralaisista 49 prosenttia ja liiketiloihin 56 prosenttia vuokralaisista ilmoittaa asettavansa tiloille ja niihin liittyville palveluille kestävästä kehityksestä tukevia vaatimuksia. Lisäksi lähes viidennes vastaajista ennakoivat tämän olevan ajankohtaista lähitulevaisuudessa.

Toimisto- ja liiketilavuokralaisten asettamat ympäristövaatimukset liittyvät yleisimmin monipuolisiin kierrätys- ja jätteenlajittelumahdollisuuksiin sekä energiatehokkuuteen. Energiatehokkuuden osalta vuokralaisten kommentteissa nousee esiin energiankäytön vähentämisen ja seurannan tärkeys. Myös vuokranantajalta toivotaan panostusta sen tukemiseen esimerkiksi oikeilla laitevalinnoilla, kuten nykyaikaisemmillä valaistusratkaisuilla, sekä lämmityksen ja jäähdytyksen tilakohtaisilla säättömahdollisuuksilla. Liiketiloihin vuokralaisten toimenpiteet ja vaatimukset kestävästä kehityksestä tukemiseksi liittyvät lähellä omaa liiketoimintaa oleviin kysymyksiin, kuten pakkausmateriaalien minimoimiseen, tilojen kalustukseen liittyvään materiaali- ja energiatehokkuuteen sekä siivousaineiden ympäristöstävällisyyteen.



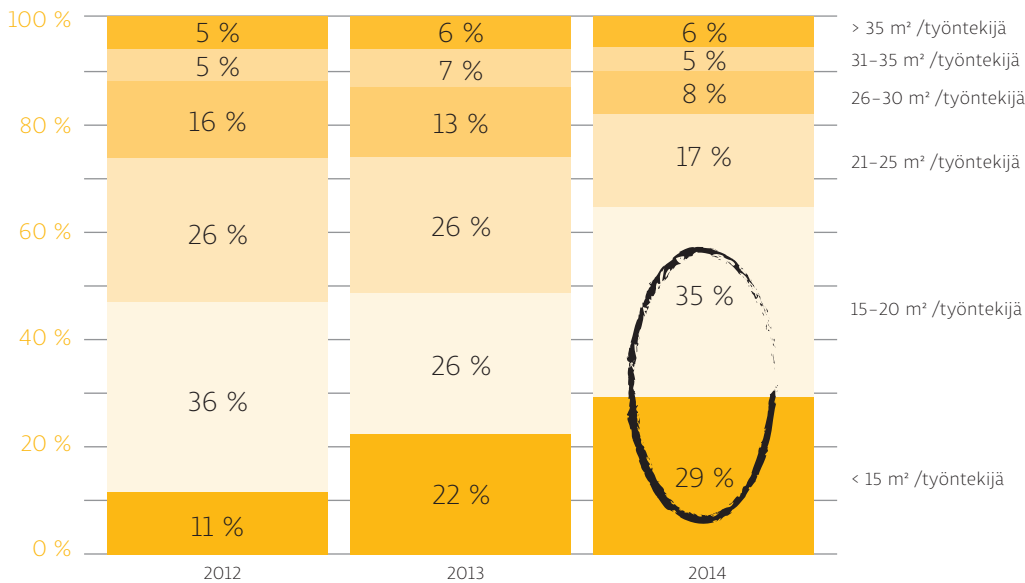
”Yli 40 % pääkaupunkiseudun toimisto- ja liiketilavuokralaisista arvioi vuokranantajansa toiminnan tukevan ympäristökuormituksen vähentämistä ja kestävästä kehityksestä erittäin hyvin tai hyvin.”

TEHOKKAAT NELIÖT JA MONITILATOIMISTOT KIINNOSTAVAT TILANKÄYTTÄJIÄ

Tilankäyttäjien panostus toimistojen tilatehokkuuteen jatkuu edelleen. Tehokas tilankäyttö nähdään yhä useammin myös ekologisena painopisteenä. Pääkaupunkiseudun toimistotiloissa työntekijää kohden laskettu neliömäärä on jatkanut laskuaan ja tuoreimman Tulevaisuuden työympäristö -barometritutkimuksen mukaan yli 40 prosenttia toimistotilojen käyttäjistä arvioi neliömäärän vähentyvän seuraavan kolmen vuoden aikana. Jo tällä hetkellä lähes kaksi kolmesta vastaajasta ilmoittaa toimiston kokonaisneliömäärän jäävän alle 20 m² per työntekijä.

Tilatehokkuutta haetaan myös työpiste- ja tilasuunnitteluratkaisuilla, joista suosiossa ovat nimeämättömät työpisteet ja monitilatoimisto, jossa työskentelytila voidaan valita työtehtävän mukaan esimerkiksi tiimityöskentely- tai hiljaisesta huoneesta. Tilojen tehostamiseen ohjaa halu säästää tilakustannuksissa, mutta myös työn tekemisessä tapahtuvat muutokset, kuten etä- ja mobiilityön lisääntyminen.

TOIMISTOJEN NELIÖMÄÄRÄ PER TYÖNTEKIJÄ PÄÄKAUPUNKISEUDULLA (NELIÖILLÄ TARKOITETAAN TOIMISTOJEN KOKONAISNELIÖMÄÄRÄÄ; MYÖS KÄYTÄVÄ-, NEUVOTTELUTILAT YMS.)

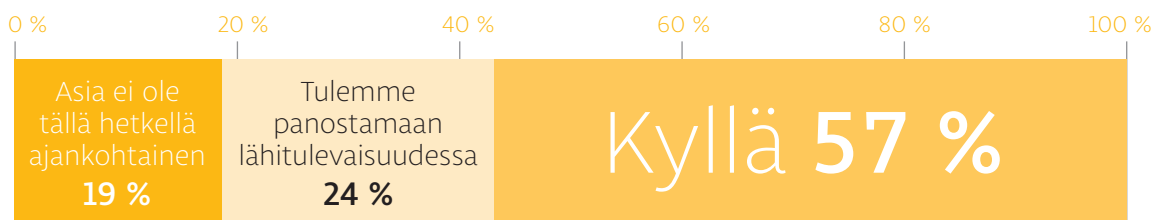


LÄHDE: KTI-SKANSKA TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖBAROMETRI

”Yli puolet toimistotilankäyttäjistä on panostanut tilojensa ympäristö- ja energiatehokkuuteen. Joka neljäs ennakoii tämän olevan ajankohtaista lähitulevaisuudessa.”

Toimistotilojen ympäristö- ja energiatehokkuuteen panostamisesta saavutettavana konkreettisenä hyötynä tilankäyttäjät mainitsevat energiankulutuksen vähentymisen ja tätä kautta saadut kustannussäästöt. Ympäristö- ja energiatehokkuustoimenpiteet tuottavat myös imagohyötyjä ja tukevat yrityksen arvojen toteutumista.

ONKO YRITYKSENNE PANOSTANUT TOIMISTOTILOJEN YMPÄRISTÖ- JA ENERGIATEHOKKUUTEEN?



LÄHDE: KTI-SKANSKA TULEVAISUUDEN TYÖYMPÄRISTÖBAROMETRI

KTI-SKANSKA Tulevaisuuden työympäristöbarometri toteutettiin keväällä 2014. Kohderyhmänä barometrissa oli pääkaupunkiseudun toimistotilan käyttäjäyritykset. Barometriin vastasi 77 henkilöä.

TILANKÄYTTÄJIEN TYYTYVÄISYYS HEIJASTUU KAIKILLE VASTUULLISUUDEN OSA-ALUEILLE

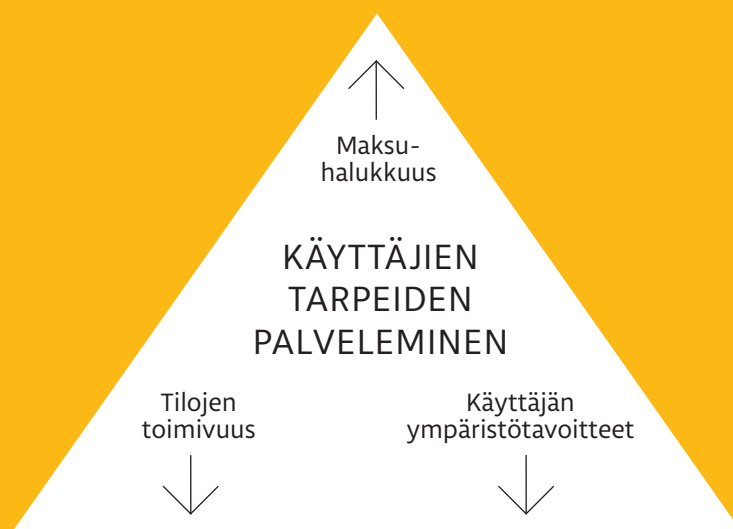
Sosiaalisen ja ympäristövastuullisuuden näkökulmat ovat vahvasti esillä tilojen käyttäjien ja vuokranantajien välisissä suhteissa. Kyky tarjota käyttäjille turvallisia, terveellisiä, viihtyisiä ja kustannustehokkaita tiloja on kiinteistöliiketoiminnan perusedellytys. Tilojen sopivuus, toimivuus ja muunneltavuus edesauttavat vuokralaisten pysyvyyttä, sekä tukevat myös ympäristövastuullisuuden näkökulmia esimerkiksi edistämällä tilatehokkuutta ja vähentämällä muutosrakentamistarpeita. Ympäristövastuullisuuden näkökulmat kiinnostavat myös tilojen käyttäjiä enenevässä määrin ja tämä näkyy niin vuokralaisten oman toiminnan ympäristövaikutusten huomioimisena kuin vuokranantajalle asetettuina odotuksina ja vaatimuksina. Käyttäjien tarpeita vastaavat tilat ja toimiva vuokrasuhde luovat myös vuokranantajalle asiakastytyvyyttä, ja turvaavat tätä kautta

vakaata kassavirtaa ja pienentävät kiinteistöön liittyviä riskejä. Vuokralaisten ja vuokranantajan hyvät vuorovaikutussuhteet vaikuttavat vuokralaisten viihtyvyyteen ja siten myös vuokrasuhteen keston. Sosiaalisen ja ympäristö vastuun näkökulmien huomioiminen palvelee näin myös taloudellisen vastuullisuuden tavoitteita.

”*Tilankäyttäjien tyytyväisyys on tärkeimpiä sosiaalisen vastuullisuuden näkökulmia. Se myös turvaa omistajalle vakaata kassavirtaa ja vähentää riskejä.*”

KÄYTTÄJÄTARPEET YHDISTÄVÄT KAIKKIA VASTUULLISUUDEN OSA-ALUEITA

TALOUDELLINEN VASTUULLISUUS KANNATTAVA KIINTEISTÖINVESTOINTI



SOSIAALINEN VASTUULLISUUS
TURVALLISET, TERVEELLISET,
VIIHTYISÄT TILAT

YMPÄRISTÖVASTUULLISUUS
ENERGIA- JA
TILATEHOKKUUS

KÄYTTÄJÄTYTYVÄISYYS VAIKUTTAA MONIIN OMISTAJAN LIIKETOIMINNALLE TÄRKEISIIN TEKIJÖIHIN



”Valtaosa pääkaupunkiseudun toimisto- ja liiketilavuokralaisista on erittäin tyytyväisiä tai tyytyväisiä vuokranantajansa toimintaan sekä vuokraamiinsa tiloihin.”

Kiinteistöliiketoiminnassa asiakaskokemus syntyy tilojen, vuokranantajan ja kaikkien asiakasrajapinnassa toimivien palveluntuottajien toiminnan yhteisvaikutuksesta. KTI Asiakastyytyväisyysvertailu – tutkimuksen mukaan 72 prosenttia pääkaupunkiseudun toimisto- ja liiketilavuokralaisista on tyytyväisiä vuokranantajaansa. Kun mukaan lasketaan vielä melko tyytyväisten osuus, luku nousee 95 prosenttiin. Erityisen tyytyväisiä vuokralaiset ovat vuokranantajan

ammattitaitoon ja asiantuntemukseen, kun taas tiedonkulkua ja yhteydenpitoa arvioidaan hieman kriittisemmin.

Toimistotilojen vuokralaisista 81 prosenttia ja liiketilojen vuokralaisista 71 prosenttia on tyytyväisiä tilojen soveltuvuuteen omaan toimintaan. Tiloihin liittyvistä ominaisuuksista kriittisemmät arviot kohdistuvat tilojen muunneltavuuteen sekä sisäilman laatuun.

PÄÄKAUPUNKISEUDUN TOIMISTO- JA LIIKETILAVUOKRALAISTEN TYYTYVÄISYYS VUOKRANANTAJAAN ERITTÄIN TYYTYVÄISTEN JA TYYTYVÄISTEN OSUUS

TOIMISTOTILOJEN VUOKRALAISET

72 %	KOKONAISTYYTYVÄISYYS VUOKRANANTAJAAN
77 %	VUOKRANANTAJAN AMMATTITAITO JA ASIAANTUNTEMUS
70 %	VUOKRANANTAJAN YHTEYSHENKILÖN TAVOITETTAVUUS
58 %	TIEDONKULKU JA YHTEYDENPITO

LIIKETILOJEN VUOKRALAISET

72 %
79 %
73 %
66 %

LÄHDE: KTI ASIAKASTYYTYVÄISYYSVERTAILU

PÄÄKAUPUNKISEUDUN TOIMISTO- JA LIIKETILAVUOKRALAISTEN TYYTYVÄISYYS TILOIHIN ERITTÄIN TYYTYVÄISTEN JA TYYTYVÄISTEN OSUUS

TOIMISTOTILOJEN VUOKRALAISET

81 %	TILOJEN SOVELTUVUUS OMAAN TOIMINTAAN
39 %	TYTYVÄISYYS SISÄILMAN LAATUUN
39 %	TYTYVÄISYYS TILOJEN MUUNNELTAVUUTEEN

LIIKETILOJEN VUOKRALAISET

71 %
42 %
37 %

LÄHDE: KTI ASIAKASTYYTYVÄISYYSVERTAILU

KTI:n Asiakastyytyväisyysvertailun 2013 kokonaisaineisto muodostuu 2728 toimitilavuokralaisen puhelinhaastattelusta, joista toimistovuokralaisia 1585 hlöä (PKS 1247 hlöä) sekä liiketilavuokralaisia 715 hlöä (PKS 389 hlöä).

ASUNTOVUOKRALAISTEN TYYTYVÄISYYS PÄÄKAUPUNKISEUDULLA JA MUUALLA SUOMESSA ERITTÄIN TYYTYVÄISTEN JA TYYTYVÄISTEN OSUUS

ASUNTOVUOKRALAISET PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

80 % KOKONAISTYYTYVÄISYYS
ASUNTOON

77 % KOKONAISTYYTYVÄISYYS
ASUINTALOON

82 % KOKONAISTYYTYVÄISYYS
ASUINYMPÄRISTÖÖN

79 % KOKONAISTYYTYVÄISYYS
VUOKRANANTAJAAN/
TÄMÄN EDUSTAJAAN

ASUNTOVUOKRALAISET MUUALLA SUOMESSA

80 %

82 %

88 %

82 %

LÄHDE: KTI ASIAKASTYYTYVÄISYYSVERTAILU

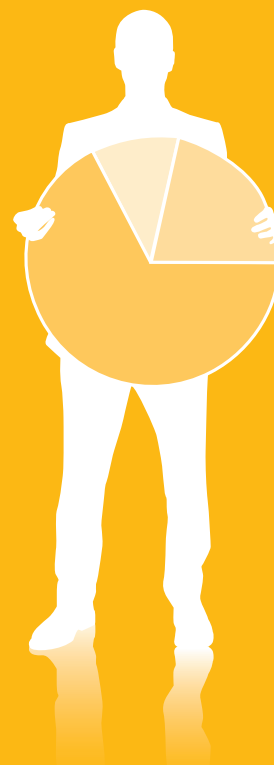
Yli 80 prosenttia asuntovuokralaisista on tyytyväisiä vuokranantajan ammattitaitoon, asiantuntemukseen ja asiakaspalveluun. Asunnon hinta-laatusuhdetta arvioitaessa 53 prosenttia asuntovuokralaisista on erittäin tyytyväisiä tai tyytyväisiä. Pääkaupunkiseudun asuntovuokralaisista oman asunnon hinta-laatusuhteeseen kriittisesti suhtautui noin 13 prosenttia vastaajista. Vuokratasoon kriittisesti suhtautuvien vuokralaisten vastauksissa korostui tyytymättömyys asunnon sisäolosuhteisiin, piha-alueiden viihtyisyyteen sekä asuntoon ja asuintaloon liittyviin palveluihin, kuten isännöintiin.

KTI:n Asiakastyytyväisyysvertailussa asuntoon liittyvissä ominaisuuksissa parhaita arvosanoja asukkaat antoivat tyytyväisyydessä asunnon pohjaratkaisuun, asuintilan riittävyyteen sekä asunnon yleiskuntoon. Hieman kriittisemmät arviot kohdistuivat asunnon sisäolosuhteisiin kuten sisäilmaan, lämpötilaan ja äänieristykseen, joskin näissäkin asioissa vähintään melko tyytyväisten osuus nousi yli 80 prosenttiin.

”

Neljä viidestä pääkaupunkiseudun asuntovuokralaisesta on tyytyväisiä asuntoon, asuintaloon, asuinympäristöön sekä vuokranantajaan.

Muualla Suomessa tyytyväisten osuudet nousevat vielä hieman pääkaupunkiseutua korkeammaksi.”



KTI Asiakastyytyväisyysvertailun 2013 vuokra-asuntoihin kohdistetun asiakastyytyväisyyskyselyn kokonaisaineisto muodostuu 2486 asuntovuokralaisen antamasta palautteesta, joista pääkaupunkiseudulta 1619 hlöä sekä muualta Suomesta 867 hlöä. Aineisto koostuu ammattimaisten vuokranantajien vuokra-asuntokannasta.

KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN VASTUULLISUUS: ALAN TOIMIJOIDEN NÄKEMYKSIÄ

KTI:n Vastuullisuusbarometri kartoitti kiinteistöalan toimijoiden näkemyksiä liiketoiminnan vastuullisuuskysymyksistä, oman organisaation vastuullisuuden painopisteistä sekä alan yleisistä kehitystrendeistä. Keväällä 2014 ensimmäistä kertaa toteutettuun barometriin vastasi 47 kiinteistöalan toimijaa.

TALOUDELLISEN VASTUULLISUUDEN NÄKÖKULMAT OVAT VAHVASTI ESILLÄ ORGANISAATIOIDEN TOIMINNASSA

Taloudellisen vastuullisuuden tavoitteet ja painopisteet ovat luonnollisesti korkealla ammattimaisten kiinteistöalan toimijoiden intresseissä. Lähes kolme neljästä vastaajasta ilmoittaa organisaationsa taloudellisen vastuullisuuden olevan olennainen osa organisaation strategiaa. Taloudellisen vastuullisuuden tavoitteet on valtaosalla määritelty toimintaa ohjaavaksi ohjeistukseksi jo nyt, ja 11 prosenttia ennakoii ohjeistuksen olevan ajankohtainen lähitulevaisuudessa. Taloudellisen vastuullisuuden ohjeistukset ovat pääsääntöisesti organisaatioiden sisäisesti laatimia.

VASTUULLISUUDEN SUUNNITELMALLISUUS

MITEN ARVOISIT OMAN ORGANISAATION
TALOUDELLISTA VASTUULLISUUTTA?
KUINKA STRATEGISIA SUUNNITELMAT OVAT?

OLENNAINEN OSA STRATEGIAA

72 %

TAVOITTEIDEN TOTEUTU-
MISTA SEURATAAN
JA RAPORTOIDAAN

13 %

TAVOITTEET ON
MÄÄRITELTY

11 %

TAVOITTEIDEN
MÄÄRITTELY ON
KEHITTEILLÄ

4 %

TAVOITTEITA
EI OLE
MÄÄRITELTY

0 %

VASTUULLISUUDEN OHJEISTAMINEN

ONKO ORGANISAATIOILLANNE TALOUDELLISEN
VASTUULLISUUDEN OHJEISTUS?

TALOUDELLISEN
VASTUULLISUUDEN
OHJEISTUS /
TOIMINTAPERIAATTEET

74 %

"Kyllä!"

MILLÄ TASOLLA OVAT ORGANISAATIONSI TOIMENPITEET TALOUDELLISEN VASTUULLISUUDEN EDISTÄMISEKSI?

0 %

7 %

28 %

50 %

15 %

EI TOIMENPITEITÄ

TOIMINNASSA
HUOMIOIDAAN
/YKSITTÄISIÄ
TOIMENPITEITÄ

VARMISTETAAN
JA SEURATAAN

EDISTETÄÄN

OLEMME ALAN
EDELLÄKÄVIJÖITÄ

TÄRKEYS OMAN ORGANISAATION LIIKETOIMINNAN KANNALTA	ERITTÄIN TÄRKEÄ TAI TÄRKEÄ %
Riskienhallinta	85
Talousrikollisuuden torjunta	85
Elinkaarivastuullisuus/kohteiden pitkän tähtäimen ylläpito ja arvon kehittäminen	80
Oman toiminnan läpinäkyvyyden lisääminen	74
Palveluverkoston toiminnan ohjaaminen ja kehittäminen	74
Tilankäyttäjien/vuokralaisten taloudellisen kestävyuden huomioiminen	69
Kestävää kehitystä tukevat kehityshankkeet, uusien käytäntöjen pilotointi	60
Verojalanjäljen seuranta ja raportointi	49

Taloudellisen vastuullisuuden tärkeiksi koetut näkökulmat heijastavat kiinteistöliiketoiminnan pitkää elinkaarta ja laajaa arvoverkosta. Suurissa, pitkäaikaisissa kiinteistöinvestoinneissa korostuvat etenkin riskienhallinnan ja kohteiden pitkän tähtäimen arvon turvaamiseen tähtäävät toimenpiteet, jotka arvioitiin tärkeiksi 80–85 prosentissa barometrivastauksissa. Talousrikollisuuden torjunta, oman toiminnan läpinäkyvyys ja palveluverkoston ohjaaminen liittyvät paitsi yrityksen oman toiminnan, myös koko kiinteistösektorin toimintakulttuurin, läpinäkyvyyden ja imagon kehittämiseen. Vähintään kolme neljästä vastaajasta arvioi nämä näkökulmat tärkeiksi. Monilla muilla toimialoilla keskeistä verojalanjäljen raportointia ei ainaakaan toistaiseksi korosteta kiinteistösektorilla: vain alle puolet näkee verojen raportoinnin omassa toiminnassaan tärkeäksi. Tätä selittää osin vastaajien profiili: merkittävä osa vastaajista toimii tavalla tai toisella poikkeuksellisesti verokohdelluilla aloilla, kuten eläkevakuutusyhtiössä tai julkisella sektorilla.

MILLAISIA OVAT ORGANISAATIOSI TOIMENPITEET ASIOIDEN EDISTÄMISEKSI?	VARmistetaan JA SEURATAAN %	EDISTETÄÄN %	OLEMME ALAN EDELÄKÄVIJÄ %
Riskienhallinta	23	51	13
Palveluverkoston toiminnan ohjaaminen ja kehittäminen	13	61	13
Talousrikollisuuden torjunta	30	30	26
Tilankäyttäjien/vuokralaisten taloudellisen kestävyuden huomioiminen	33	42	7
Oman toiminnan läpinäkyvyyden lisääminen	22	48	11
Elinkaarivastuullisuus/kohteiden pitkän tähtäimen ylläpito ja arvon kehittäminen	9	51	16
Kestävää kehitystä tukevat kehityshankkeet, uusien käytäntöjen pilotointi	11	49	13
Verojalanjäljen seuranta ja raportointi	28	36	4

”

Taloudellista vastuullisuutta todennetaan kiinteistöjen tuottoihin, käyttöön ja kustannuksiin liittyvillä tunnusluvuilla.”

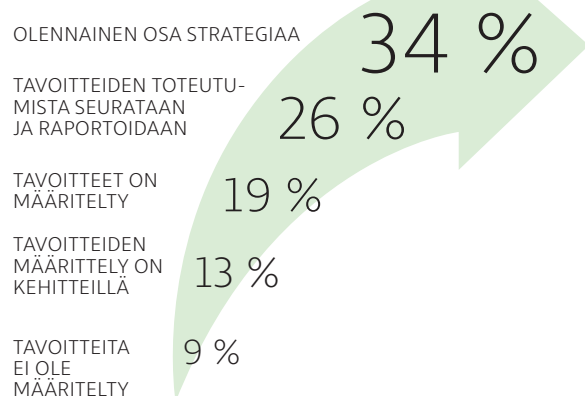
Taloudellisen vastuullisuuden todentamisessa tilojen käyttöön liittyvistä mittareista tyypillisimmin mainittiin tilojen käyttöaste sekä vuokralaisten vaihtuvuus. Myös tyypilliset euromääräiset mittarit, kuten liikevaihtoon, liiketoiminnan voittoon ja kokonaistuottoon linkittyvät tunnusluvut kuuluvat seurattaviin perusmittareihin. Kustannuksiin liittyvissä mittareissa yleisimpiä olivat ylläpitomenot euroa/m², investoinnit euroa/m² ja kokonaiskulut euroa/m². Vastauksissa korostettiin myös yleistä liiketoiminnan läpinäkyvyyttä, esimerkiksi avoimuutta tuottojen ja kulujen seurannassa ja raportoinnissa.

SOSIAALISEN VASTUULLISUUDEN TÄRKEIMMÄT NÄKÖKULMAT OVAT ASIAKASTYYTYVÄISYYS JA HENKILÖSTÖN OSAAMISEN EDISTÄMINEN

Sosiaalisen vastuullisuuden suunnitelmallisuus yltyä strategiselle tasolle noin kolmanneksella vastaajista. Barometrin perusteella vastaajat, joilla sosiaalisen vastuullisuuden tavoitteita ei oltu määrittelyä tai ne olivat vasta kehitteillä, kuitenkin useassa tapauksessa ilmoittivat huomioivansa sosiaaliseen vastuullisuuden toiminnassaan vähintään yksittäisten toimenpiteiden tasolla.

VASTUULLISUUDEN SUUNNITELMALLISUUS

MITEN ARVIOISIT OMAN ORGANISAATIOSI SOSIAALISTA VASTUULLISUUTTA? KUINKA STRATEGISIA SUUNNITELMAT OVAT?

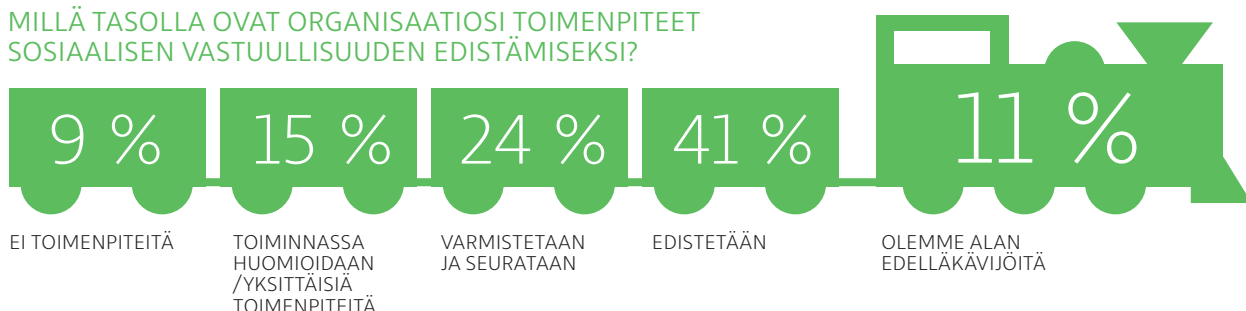


VASTUULLISUUDEN OHJEISTAMINEN

ONKO ORGANISAATIOILLANNE SOSIAALISEN VASTUULLISUUDEN OHJEISTUS?



MILLÄ TASOLLA OVAT ORGANISAATIOSI TOIMENPITEET SOSIAALISEN VASTUULLISUUDEN EDISTÄMISEKSI?



TÄRKEYS OMAN ORGANISAATION LIIKETOIMINNAN KANNALTA	ERITTÄIN TÄRKEÄÄ TAI TÄRKEÄ %
Asiakastyytyväisyyden seuranta ja edistäminen	96
Henkilöstön osaamisen edistäminen	91
Henkilöstön työtyytyväisyyden ja työhyvinvoinnin seuranta ja edistäminen	89
Esimiesten toimintaa ohjaavat hyvän johtamiskulttuurin periaatteet	87
Hyvät vuorovaikutussuhteet tilankäyttäjii / vuokralaisiin	87
Rakennusten ja tilojen sisäympäristön kehittäminen	79
Hyvät vuorovaikutussuhteet palveluntuottajiin / sidosryhmiin	76
Rakennusten ja tilojen turvallisuuden ja esteettömyyden kehittäminen	72
Vaikuttaminen ympäröiviin paikallisyhteisöihin / yhteiskuntaan	72
Eettiset periaatteet / code of conduct	66
Sosiaalisen vastuullisuuden varmistaminen palveluverkostossa	55
Osallistuminen toimialan eettisten toimintatapojen kehittämiseen	39
Kohteiden rakennus-/ kulttuuriperinnön vaaliminen	34

” *Strategisella tasolla vastuullisuuden painopisteitä määrittelevät organisaatiot tunnistavat omat vaikutusmahdollisuutensa laajemmin.* ”

Kaikkissa organisaatioissa omaan henkilöstöön ja asiakastyytyväisyyteen liittyvät asiat nähtiin hyvin tärkeinä, ja näihin asioihin panostetaan myös toimenpiteiden tasolla laajemmin. Strategisella tasolla asioita suunnittelevat organisaatiot korostivat lisäksi muita enemmän esimerkiksi rakennuksiin ja niiden kehittämiseen liittyviä asioita sekä kohteiden kulttuuriperinnön vaalimisen tärkeyttä. Sosiaalista vastuullisuutta strategisesti lähestyvät organisaatiot korostivat myös hyviä vuorovaikutussuhteita eri sidosryhmiin sekä vastuullisuuden varmistamista koko palveluverkostossa.

MILLAISIA OVAT ORGANISAATIOSI TOIMENPITEET ASIOIDEN EDISTÄMISEKSI?	VARMISTETAAN JA SEURATAAN %	EDISTETÄÄN %	OLEMME ALAN EDELLÄKÄVIJÄ %
Henkilöstön työtyytyväisyyden ja työhyvinvoinnin seuranta ja edistäminen	22	62	9
Asiakastyytyväisyyden seuranta ja edistäminen	16	67	11
Henkilöstön osaamisen edistäminen	16	69	9
Hyvät vuorovaikutussuhteet tilankäyttäjii / vuokralaisiin	26	53	9
Hyvät vuorovaikutussuhteet palveluntuottajiin / sidosryhmiin	31	44	9
Rakennusten ja tilojen sisäympäristön kehittäminen	24	49	9
Rakennusten ja tilojen turvallisuuden ja esteettömyyden kehittäminen	31	40	9
Esimiesten toimintaa ohjaavat hyvän johtamiskulttuurin periaatteet	14	59	7
Vaikuttaminen ympäröiviin paikallisyhteisöihin / yhteiskuntaan	27	44	4
Eettiset periaatteet / code of conduct	29	40	4
Sosiaalisen vastuullisuuden varmistaminen palveluverkostossa	40	24	2
Osallistuminen toimialan eettisten toimintatapojen kehittämiseen	36	27	2
Kohteiden rakennus-/ kulttuuriperinnön vaaliminen	27	7	16

” *Sosiaalinen vastuullisuus korostuu suhteissa asiakkaisiin, henkilöstöön ja yhteistyökumppaneihin.* ”

Sosiaalinen vastuullisuus koskee laajalti sekä yritysten sisäisiä että ulkoisia sidosryhmiä. Henkilöstön työtyytyväisyys ja työhyvinvointi sekä osaamisen edistäminen koetaan keskeisimmiksi sosiaalisen vastuullisuuden näkökulmiksi omassa toiminnassa, ja niitä myös edistetään kahdessa kolmesta vastaajaorganisaatiosta. Henkilöstönäkökulmat ovat tärkeitä niin kiinteistönomistamiseen liittyvissä asiantuntijatehtävissä kuin laajasti työllistävissä kiinteistöpalvelu- ja rakennusyrityksissä.

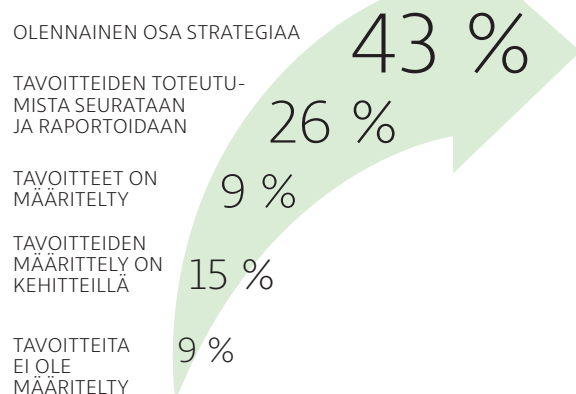
Asiakastyytyväisyys ja hyvät vuorovaikutussuhteet vuokralaisiin korostuvat sekä strategioissa, toimenpiteissä kuin mittareisakin. Henkilöstön työtyytyväisyys sekä asiakastyytyväisyyden mittaaminen ovat yleisimmin käytettyjä sekä tulkinnaltaan selkeitä mittareita, mikä myös selittää niiden suosiota sosiaalisen vastuullisuuden mittaamisessa ja todentamisessa.

YMPÄRISTÖVASTUULLISUUDESSA PANOSTETAAN ENERGIA-TEHOKKUUTEEN JA TILOJEN KÄYTÖN TEHOSTAMISEEN

Vastuullisuuden osa-alueista ympäristövastuullisuuden näkökulmat ovat olleet kiinteistöalalla näkyvimmin esillä. Tähän ovat ohjanneet kiristyvät määräykset ja energiakustannusten nousu, mutta myös lisääntynyt tietoisuus kiinteistöjen ympäristövaikutuksista ja omista vaikutusmahdollisuuksista. Ympäristönäkökulmat koetaan tärkeiksi niin omistajien kuin käyttäjien keskuudessa, ja tässä suhteessa koko arvoverkoston intressit ja tavoitteet ohjaavat toimintaa samaan suuntaan. Barometrin perusteella valtaosalla kiinteistöalan toimijoista ympäristövastuullisuuden tavoitteet on jo viety olennaiseksi osaksi strategiaa tai vähintäänkin määritelty. Vain muutama yritys ilmoitti, että ympäristövastuullisuuden tavoitteita ei ole määritelty, ja näistäkin useimmat ovat muita kuin kiinteistöjen omistajia tai käyttäjiä.

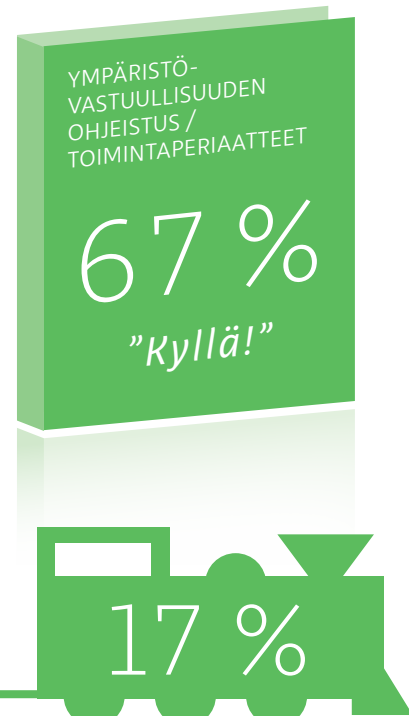
VASTUULLISUUDEN SUUNNITELMALLISUUS

MITEN ARVOISIT OMAN ORGANISAATIOSI YMPÄRISTÖVASTUULLISUUTTA? KUINKA STRATEGISIA SUUNNITELMAT OVAT?

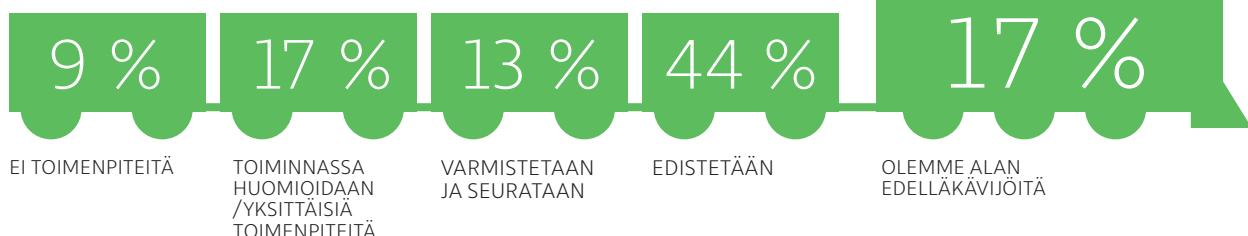


VASTUULLISUUDEN OHJEISTAMINEN

ONKO ORGANISAATIOLLANNE YMPÄRISTÖVASTUULLISUUDEN OHJEISTUS?



MILLÄ TASOLLA OVAT ORGANISAATIOSI TOIMENPITEET YMPÄRISTÖVASTUULLISUUDEN EDISTÄMISEKSI?



TÄRKEYS OMAN ORGANISAATION LIIKETOIMINNAN KANNALTA	ERITTÄIN TÄRKEÄ TAI TÄRKEÄ %
Energiatehokkuuden parantaminen	89
Tilojen käytön tehostaminen; tilatehokkuus ja käyttöaika	87
Kohteiden sijainti; saavutettavuus julkisella ja kevyellä liikenteellä	78
Henkilöstön sitouttaminen yhteisiin ympäristötavoitteisiin	73
Vedenkulutuksen vähentäminen	70
Jätteiden vähentäminen / kierrätysasteen parantaminen	67
Päästöjen mittaaminen ja vähentäminen	61
Uusiutuvien energiamuotojen käyttö	60
Materiaalivalinnat, materiaalitehokkuus	59
Rakentamisen / peruskorjauksen ympäristökuormituksen pienentäminen	55
Ympäristövastuullisuuden varmistaminen palveluverkostossa	55
Pilaantuneiden maa-alueiden puhdistaminen	49
Kohteiden ympäristösertifiointi / -ohjelmat	36
Green Lease –vuokrasopimusmallit	30

”Päästöjen mittaaminen antaa kokonais-kuvan rakennuksen ympäristö-vaikutuksista.”

”Ympäristö-sertifiointeja ja green lease -sopimusmalleja pitää tärkeinä vain kolmannes vastaajista.”

Ympäristövastuullisuuden keskiössä ovat rakennusten energiankulutukseen ja päästöihin liittyvät näkökulmat, joihin kiinteistöjen omistajilla ja käyttäjillä on kummallakin suuri intressi. Eniten toimenpiteitä on suunnattu energiatehokkuuden parantamiseen ja tilojen käytön tehostamiseen. Myös kohteiden sijainti ja saavutettavuus nousevat luonnollisesti korkealle kiinteistöalan yritysten liiketoiminnassa. Sijainti ja saavutettavuus määrittävät ensisijaisesti kiinteistöjen riskiä ja kannattavuutta, mutta yhä useammin ne mielletään keskeisiksi tekijöiksi myös ympäristövastuullisuuden näkökulmasta.

Rakennusten ympäristösertifioinneille ja green lease -vuokrasopimusmalleille löytyy barometrissa omat kannattajansa, mutta parhaiten suomalaisiin olosuhteisiin sopiva ympäristöohjelma ja sopimusmalli jakaa mielipiteitä. Ympäristösertifioinnin näkee itselleen tärkeäksi vain runsas kolmannes, ja green lease -sopimusmallit vieläkin pienempi joukko vastaajista. Green lease -vuokrasopimusmallien vähäistä suosiota saattaa osaltaan selittää se, että esimerkiksi energiansäästöön kannustavia ehtoja voidaan laajalti sisällyttää osaksi tavallisiakin vuokrasopimuksia.

MILLAISIA OVAT ORGANISAATIOSI TOIMENPITEET ASIOIDEN EDISTÄMISEKSI?	VARMISTETAAN JA SEURATAAN %	EDISTETÄÄN %	OLEMME ALAN EDELLÄKÄVIJÄ %
Energiatehokkuuden parantaminen	2	76	14
Tilojen käytön tehostaminen; tilatehokkuus ja käyttöaika	14	60	14
Jätteiden vähentäminen / kierrätysasteen parantaminen	28	51	7
Kohteiden sijainti; saavutettavuus julkisella ja kevyellä liikenteellä	29	45	12
Henkilöstön sitouttaminen yhteisiin ympäristötavoitteisiin	27	56	2
Vedenkulutuksen vähentäminen	31	45	7
Uusiutuvien energiamuotojen käyttö	26	47	5
Rakentamisen / peruskorjauksen ympäristökuormituksen pienentäminen	31	38	2
Materiaalivalinnat, materiaalitehokkuus	33	33	5
Ympäristövastuullisuuden varmistaminen palveluverkostossa	32	37	0
Päästöjen mittaaminen ja vähentäminen	12	43	10
Pilaantuneiden maa-alueiden puhdistaminen	37	11	11
Kohteiden ympäristösertifiointi / -ohjelmat	21	24	5
Green Lease –vuokrasopimusmallit	22	22	2

Ympäristövastuullisuutta todentavista mittareista selkeimmin nousivat esiin perinteiset eko- ja energiatehokkuuden tunnusluvut kuten energian- ja vedenkulutus, jätteiden määrä / kierrätysaste sekä päästöt ja hiilijalanjälki. Energian- ja vedenkulutuksen sekä jätemäärän seurannalla saadaan konkreettisia ja vertailtavia tunnuslukuja kohteiden ympäristökuormituksesta ja kustannuksista.

Reilut 60 prosenttia vastaajista pitää päästöjen ja hiilijalanjäljen mittaamista tärkeänä oman toimintansa näkökulmasta, mutta vain joka kymmenes arvioi olevansa edelläkävijä tällä alueella. Osa päästölaskentaan tarvittavista tiedoista on vaikeasti saatavissa, eikä laskentaan ole toistaiseksi olemassa sisällöltään yhdenmukaisia toimialatasoisia laskentamalleja. Tästä huolimatta moni vastaaja pitää kuitenkin laskennallisiakin arvoja riittävinä rakennusten ympäristökuormituksen kokonaisarviointiin.

KIINTEISTÖALAN TOIMIJOIDEN PANOSTUKSET VASTUULLISIIN TOIMINTATAPOIHIN LISÄÄNTYVÄT LÄHIVUOSINA

Kiinteistöalan yritysten vastuullisuushaasteet ja -panostukset kasvavat lähivuosina. Tähän johtavat sekä kiristyvät säännökset että eri sidosryhmien taholta kasvavat paineet. Suurimpien paineiden nähdään kohdistuvan kiinteistöjen omistajiin, mutta myös rakentajat, kiinteistöpalveluyritykset ja tilankäyttäjät haastetaan mukaan vastuullisuustalkoisiin. Barometritulokset heijastavat varovasti myös vastuullisuusnäkökulmista nousevia uusia liiketoimintamahdollisuuksia, joilla voidaan vastata kasvaviin vaatimuksiin ja vahvistaa omaa kilpailukykyä.

Ympäristö vastuullisuuden näkökulmat ovat edelleen kiinteistöalan haasteiden keskiössä. Alan toimijat näkevät väistämättömänä, että rakennusten ympäristövaikutuksiin liittyvä lainsäädäntö ja viranomaisvaatimukset tulevat lähitulevaisuudessa lisääntymään. Tähän tullaan barometrin mukaan vastaamaan esimerkiksi uusiutuvien energiamuotojen käytöllä sekä uusilla rakennusten ympäristökuormituksen vähentämiseen tähtäävillä teknologiaratkaisuilla. Oman toiminnan läpinäkyvyyttä ja vastuullisuudesta viestimistä tullaan enenevässä määrin vahvistamaan myös rakennusten hiilijalanjälkeä mittaamalla ja raportoimalla.

Myös rakennusten ympäristösertifiointien ja -luokitteluohjelmien arvioidaan lisääntyvän etenkin uusissa, mutta myös olemassa olevissa rakennuksissa. Toimijat eivät kuitenkaan näe tarvetta uusille rakennusten ympäristösertifiointijärjestelmille, vaan nykyvalikoimasta arvioidaan löytyvän riittävästi erilaisiin tilanteisiin sopivia malleja.

Kiristyvät vaatimukset lisäävät rakentamisen ja ylläpidon kustannuspaineita entisestään. Barometrissa enemmistö vastaajista arvioi, että puhtaasti ympäristövaikutusten pienentämiseen liittyvät kustannukset jäävät pääosin kiinteistönomistajien katettavaksi. Tilankäyttäjien ei arvioida haluavan kantaa ympäristövaikutusten pienentämisestä aiheutuvia kustannuksia. Kiinteistönomistajien haasteeksi jää siis ympäristönäkökulmien yhdistäminen kasvavaan asiakasarvoon esimerkiksi tilojen parempana käytettävyytenä ja sisäolosuhteiden kehittämisenä.

”
*Vaatimukset kasvavat
– maksuhalukkuus ei.*”

MITEN ARVIOIT SEURAAVIEN ASIOIDEN KEHITTYVÄN TOIMIALALLA YLEISESTI SEURAAVIEN 3 VUODEN AIKANA?

	SALDO- LUKU
Rakennusten ympäristövaikutuksiin liittyvä lainsäädäntö / viranomaisvaatimukset	89
Tarve uusille teknologiaratkaisuille kiinteistöjen ympäristökuormituksen vähentämiseksi	84
Uusiutuvien energiamuotojen käyttö	82
Kiinteistönomistajien panostukset vastuullisiin toimintatapoihin	80
Kiinteistö- ja käyttäjäpalveluyritysten panostukset vastuullisiin toimintatapoihin	76
Tarve rakennusten hiilijalanjäljen mittaamiselle ja raportoinnille	73
Tilankäyttäjien / vuokralaisten vaatimukset vuokranantajan vastuullisuudelle	69
Rakennusalan yritysten panostukset vastuullisiin toimintatapoihin	69
Ympäristösertifikaattien / -luokitteluohjelmien käyttö uusissa rakennuksissa	67
Ympäristösertifikaattien / -luokitteluohjelmien käyttö olemassa olevissa kohteissa	50
Tarve saada markkinoille uusia ympäristösertifikaatteja / -luokitteluohjelmia	16
Tilankäyttäjien maksuhalukkuus tilojen turvallisuuden ja terveellisyyden kehittämisestä aiheutuvien lisäkustannusten kattamiseen	16
Kiinteistönomistajien maksuhalukkuus rakennusten ympäristövaikutusten pienentämisestä aiheutuvien lisäkustannusten kattamiseen	16
Tilankäyttäjien maksuhalukkuus rakennusten ympäristövaikutusten pienentämisestä aiheutuvien lisäkustannusten kattamiseen	-2

SALDOLUVUT = kasvavaan kehitykseen uskovien vastaajien osuudesta on vähennetty laskevaan kehitykseen uskovien vastaajien osuus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi joukko uskoo kasvavaan kehitykseen.



KIITÄMME KATSAUKSEN MAHDOLLISTAJIA

1. Mitä vastuullisuus teille merkitsee?
2. Mitkä vastuullisuuden näkökulmat tai painopisteet ovat teille tällä hetkellä ajankohtaisia?
3. Entä millaisia ovat suunnitelmat lähitulevaisuudelle?

CapMan

REAL ESTATE

Mitä vastuullisuus teille merkitsee?

Aktiivisena omistajana CapMan on sitoutunut huomioimaan vastuullisia liiketoimintatapoja sijoitusanalyysissa ja päätöksentekoprosesseissa pitkäjänteisesti niin omassa toiminnassaan kuin myös kohdeyrityksissä ja kiinteistökohteissa.

Mitä nyt?

CapMan seuraa jatkuvasti ympäristöasioihin liittyvien määräysten kehitystä ja huolehtii siitä, että kaikki kohdeyritykset ja kiinteistöt seuraavat voimassa olevaa ympäristölainsäädäntöä. CapMan pyrkii myös minimoimaan toimintansa ympäristöjalanjäljen.

CapMan allekirjoitti YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UN Principles for Responsible Investment, UN PRI) joulukuussa 2012.

CapManilla on viisi keskeistä sijoitusalueita eli Buyout, Russia, Credit, Public Market ja CapMan Real Estate, joista jokaisesta vastaa oma yrittäjähenkilön sijoitustiiminsä. CapMan Real Estate on yksi ensimmäisistä paikallisista pääomasijoitusalan kiinteistötiimeistä Pohjoismaissa, joka hallinnoi yhteensä noin 1,4 miljardin euron pääomia neljässä kiinteistöpääomarahastossa. Kohteiden arvonluonti perustuu huolellisesti rakennettuun salkkuun sekä aktiiviseen hallintaan ja kehitystyöhön yhdessä vuokralaisten kanssa.

Mitä seuraavaksi?

Kiinteistösjoiutuksissa kiinnitämme ensisijaisesti huomiota ympäristönäkökohtiin, missä näemme merkittävää arvonluontipotentiaalia. Ympäristönäkökohdat on integroitu kiinteistörahastojemme päivittäiseen hallintaan ja kaikille kiinteistöillemme laaditaan pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmat (PTS). Lisäksi teetämme energiatehokkuusarvioita (mm. sähkö-, lämmitys-, vesi- ja rakennearvioinnit), jotka toimivat yksityiskohtaisten kiinteistökehityssuunnitelmien perustana.

Seuraamme myös jatkuvasti ympäristöasioihin liittyvien määräysten kehitystä varmistaaksemme, että kiinteistömme ovat ajan tasalla kansainvälisten standardien, kuten LEEDin (Leadership in Energy and Environmental Design) kanssa. Haemme tarvittaessa ympäristösertifikaatteja kiinteistösjoiutuskohteillemme.

CITYCON

Mitä vastuullisuus teille merkitsee?

Vastuullinen liiketoiminta Cityconissa merkitsee taloudellista tehokkuutta ja tuloksellisuutta, reilua toimintaa sekä ympäristön ja lähiyhteisöt huomioivia ratkaisuja yhtiön toiminnossa. Vastuullisuusohjelman avulla voidaan tuottaa lisäarvoa liiketoiminnalle sekä sidosryhmille.

Mitä nyt?

Laadukkaaseen ympäristöjohtamiseen ja energiatehokkuuteen panostaminen on Cityconille aina ajankohtaista toimialan suurten ympäristövaikutusten vuoksi. Ajankohtaista vastuullisuusagendallamme on myös nuorten hyvinvoinnin tukeminen kauppakeskuksissamme erilaisten yhteistyöhankkeiden kautta.

Cityconilla on vahva asema päivittäistavaravetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten omistajana, johtajana ja kehittäjänä Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoimien kiinteistöjen käypä arvo on noin 3,3 miljardia euroa ja yhtiön markkina-arvo yli miljardin. Cityconilla on pääkonttori Helsingissä.

Mitä seuraavaksi?

Citycon pyrkii kaikessa vastuullisuustoiminnassaan lisäarvon tuottamiseen. Lähiyhteisöjen hyvinvoinnin tukemiseen ja erityisesti nuoriin kohderyhmään tullaan kiinnittämään huomiota jatkossakin.

HYY Kiinteistöt

Vastuullista HYY-liiketoimintaa.

Mitä vastuullisuus teille merkitsee?

HYY-yhtymän liiketoimintastrategian mukaisesti myös HYY Kiinteistöjen liiketoiminta on pitkällä aikavälillä riippuvainen maapallon hyvinvoinnista. Samaan aikaan vastuullinen liiketoiminta ja johtaminen luovat edellytykset pitkäjänteiselle liiketoiminnan kehittämiselle, työyhteisön hyvinvoinnille sekä mahdollistavat positiivisen yrityskuvan ylläpitämisen ja kehittämisen.

Mitä nyt?

Vuosi 2014 on HYY-yhtymässä kiinteistöjen vuosi, jonka aikana vastuullisuuden

HYY Kiinteistöt vuokraa laadukkaita liike- ja toimistotiloja Helsingin ydinkeskustassa ja Etu-Töölössä. Asiakkaitamme ovat muun muassa HOK-Elanto, Royal Ravintolat, RAY sekä Suomalainen Kirjakauppa. Osana HYY-yhtymää, Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan omistamaa monipuolista yritysryhmää haluamme esimerkillämme näyttää, että laadukasta ja tuloksellista yritys toimintaa voidaan tehdä sosiaalisesti, kulttuurisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta vastuullisesti.

teemoista painottuvat erityisesti ympäristöasiat, kuten jätehuolto sekä energian ja veden säästötoimenpiteet.

Mitä seuraavaksi?

HYY Kiinteistöjen energiatehokkuuden toimintasuunnitelma ulottuu vuoteen 2016 pitäen sisällään merkittävän tavoitteen energiankäytön tehostamisessa. Laskeamme ja seuraamme kiinteistöjemme hiilijalanjäljen muodostumista ja siirrymme ostamaan vihreää sähköä vielä vuoden 2014 aikana.

VARMA

Mitä vastuullisuus teille merkitsee?

Vastuullinen sijoittaminen on tavoitteena sisällyttää Varmassa kiinteistöliiketoiminnan eri osa-alueille luontevana osana päivittäistä toimintaa. Tätä tavoitetta ohjaa osaltaan Varman vastuullisen sijoittamisen periaatteet, jotka otettiin käyttöön vuoden 2014 alkupuolella.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on Suomessa tehtävän työn eläkevakuuttaja, jonka perustehdä on eläkkeiden turvaaminen. Eläkemaksuina kerätyt varat sijoitamme tuottavasti ja turvaavasti nykyisiin ja tulevia eläkkeitä varten.

Varma on Suomen suurin yksityinen sijoittaja ja myös merkittävä kiinteistösjoiuttaja. Kiinteistösjoiutuksiin kuuluu suorien kiinteistösjoiutusten lisäksi kotimaisia ja kansainvälisiä kiinteistörahastoja. Kiinteistösjoiutuksista Varmassa vastaa 22 kiinteistöalan ammattilaista.

Mitä nyt ja mitä seuraavaksi?

Vastuullisuus ympäristöasioissa, erityisesti kiinteistöjen energiankulutuksen seuranta ja vähentäminen, on nyt ja tulevaisuudessa ajankohtainen asia Varman kiinteistöliiketoiminnassa.



Kiinteistöalan Koulutuskeskus ja Kiinteistöalan Koulutussäätiö muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden Kiinkon. Keskus järjestää kiinteistöalan ajankohtaiskoulutusta ja Säätiö kiinteistöalan ammatillista aikuis- koulutusta sekä lisä- ja täydennyskoulutusta.

Säätiö on non profit- ja yleishyödyllinen organisaatio. Keskus on liikevoittoa tavoitteleva osakeyhtiö.

Mitä vastuullisuus teille merkitsee?

Vastuullisuus merkitsee eettisesti kestävää toimintatapaa, jossa tuotetaan lisä- arvoa asiakkaille sekä toimitaan alan parhaaksi.

Mitä nyt?

Tällä hetkellä painopisteinä ovat ympäristövastuullisuus, hyvien toiminta- tapojen levittäminen kansainvälisesti sekä koulutuksemme ja toimintamme vaikuttavuuden selvittäminen.

Mitä seuraavaksi?

Palvelujen saattaminen lähemmäksi asiakasta, jolloin kokonaistaloudellinen tehokkuus on parempaa niin asiakkaiden kuin Kiinkon kannalta (esim. verkko- koulutuksen kehittäminen ja laajentaminen).



LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy on kiinteistösijoittamisen ja -johtamisen palveluita tuottava yritys, jonka hallinnoitava varallisuus on yli 3,2 miljardia euroa. Yhtiöllä on yli 150 vuoden osaaminen kiinteistösijoittami- sesta. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy tuottaa asiakkailleen, omistajilleen ja vuokralaisille parhaat, heidän arvostamansa ja tarvitsemansa kiinteistöliiketoiminnan kokonaispalvelut.

Mitä vastuullisuus teille merkitsee?

Vastuullisuus on tapamme toimia siten, että kaikessa tekemisessä otetaan huomioon LähiTapiola-ryhmän vastuullisuuslupaukset asiakkaille, ympä- ristölle, henkilöstölle ja yhteiskunnalle sovellettuna kiinteistösijoittamisen ja -johtamisen alalle.

Mitä nyt?

Keskeisellä sijalla jokapäiväisessä toiminnassamme ovat sijoittaja-asiakkai- demme tuotto-odotusten varmistaminen, vuokralaisasiakkaidemme asiakas-

tyytyväisyys, energiatehokkuus, rakennusten ympäristösertifikaatit, rakennetun ympäristön kehittäminen ja harmaan talouden torjuminen.

Mitä seuraavaksi?

Toimintaa ohjataan yhä parempaan vuorovaikutukseen ja vastuullisuustietojen viestintään arvoverkoston kesken parantamalla entisestään tekemisen ohjei- tusta sekä tiedonhallintaa ja analysointia. Täten löydetään keinoja esimerkiksi yksittäisten kiinteistöjen olosuhteiden ja energiatehokkuuden parantamiseen.



Newsec tarjoaa kiinteistöalan asiantuntijapalveluita Suomessa yli 200 asiantuntijan voimin kiinteistöjen omis- tajille, sijoittajille, kehittäjille, vuokralaisille sekä kunnille. Newsec on toiminut yli 25 vuotta eturivin yrityksenä kiinteistöjen myynti- ja ostoneuvonannoissa, arvioinneissa ja analyysissä, toimitilavälityksessä sekä kiin- teistö- ja toimitilajohtamispalveluissa.

Mitä vastuullisuus teille merkitsee?

Vastuullisuus merkitsee meille kokonaisvaltaista lähestymistapaa: yhteiskun- nallisten, sosiaalisten, taloudellisten ja ympäristövaikutusten huomioimista niin omassa kuin asiakkaidemmekin toiminnassa.

Mitä nyt?

Meille tärkeää on tunnistaa, miten voimme asiantuntijapalvelujemme avulla vaikuttaa asiakkaittamme vastuullisuuteen, ja miten voimme tukea asiakkai-

tamme saavuttamaan vastuullisuustavoitteensa. Asiantuntijapalvelujemme avulla pystymme vaikuttamaan merkittävästi kaikkiin vastuullisuuden näkö- kulmiin.

Mitä seuraavaksi?

Tulevaisuudessa on tärkeää pystyä tarkastelemaan vastuullisuutta kokonai- suutena. Ympäristötehokkuus ei yksin riitä, vaan tulee huomioida myös ihmisten hyvinvointi, taloudellinen kannattavuus sekä yhteiskunnallinen vastuu.



Ovenia-konserni on Suomen johtava kiinteistöjohtamis-, vuokraus- ja isännöintipalvelujen tarjoaja. Konsernin muodostavat Ovenia Oy, Ovenia Isännöinti Oy ja Realprojekti Oy. Vastaamme 14 kauppakeskuksen, 6000 toimi- tilan ja yli 72 000 asunnon hallinnoinnista. Palvelemme valtakunnallisesti 23 paikkakunnalla.

Mitä vastuullisuus teille merkitsee?

Vastuullisena toimijana huomioimme taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristö- vastuun osa-alueet kiinnittämällä erityistä huomiota kiinteistöjen arvon kasvattamiseen ja toiminnan läpinäkyvyyteen.

Mitä nyt?

Tyytyväiset käyttäjät muodostavat koko liiketoiminnan kivijalan. Panostamme hoidossamme olevien liike- ja toimitilojen sekä asuntojen mahdollisimman energia- ja kustannustehokkaaseen käyttöön samalla huomioiden käyttö-

jen tyytyväisyyden ja hyvät sisäilmaolosuhteet. Huolehdimme oman henki- löstömme riittävästä resursoinnista ja tuesta työssä.

Mitä seuraavaksi?

Panostamme tulevaisuuteen laatujärjestelmämme puitteissa, korjaamme omia prosessejamme ja kehitämme henkilöstöämme pystyäksemme huomioimaan vastuullisuuden elementit entistä systemaattisemmin ja kattavammin.



Puolustushallinnon rakennuslaitos tuottaa puolustusvoimille mm. energiahuoltoon, kiinteistöhoitoon, kunnossapitoon, siivoukseen, hankesuunnitteluun, rakennuttamiseen sekä ympäristönsuojeluun liittyviä palveluja. Laitoksen toimintaa ja vastuupoliittikkaa ohjaavat puolustushallinnon yhdyskunta- ja ympäristö- poliittiset linjaukset, valmius- ja turvallisuusnäkökohdat, kustannustehokkuus, elinkaariajattelu sekä hyvä hallintotapa.

Mitä vastuullisuus teille merkitsee?

Puolustushallinnossa vastuullisuus merkitsee elinkaarietäisyyden, energia- tehokkuuden, tarkoituksenmukaisuuden, terveellisyyden ja turvallisuuden tavoittelua sekä ympäristövaikutusten jatkuvaa vähentämistä.

Mitä nyt?

Panostamme erityisesti ilmasto- ja energiatyöhön, jätteenhuoltosuunnitteluun,

tila- ja ympäristöturvallisuuteen sekä kiinteistöjen olosuhteiden ja energian- kulutuksen etäohjauksen sekä ympäristötiedon hallintaan ja kehittämiseen.

Mitä seuraavaksi?

Tulevaisuuden haasteita ovat mm. toimittajaketjujen vastuullisuuden hallinta ja materiaali- tehokkuus.



SATO Oyj on Suomen johtavia asuntosijoitusyhtiöitä. Tavoitteenamme on tarjota kattavat vuokra- asumisen vaihtoehdot ja erinomainen asiakkuuskokemus. SATO omistaa yhteensä noin 24 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa ja sijoitusomaisuutemme arvo on noin 2,4 miljardia euroa.

Mitä vastuullisuus teille merkitsee?

Hyvin hoidettuna, kannattavana ja vastuullisena yrityksenä SATOlla on kyky toimia kestävästi niin talouden, ympäristön, asukkaiden kuin yhteiskunnan hyväksi. Viestimme toiminnastamme läpinäkyvästi, otamme aktiivisesti kantaa asumiseen liittyviin yhteiskunnallisiin kysymyksiin ja olemme asian- tuntijana käytettävissä uusien ratkaisujen tunnistamiseksi.

Mitä nyt?

Sitoutamme kumppaneitamme energiatehokkuus- ja asiakastyytyväisyyttä- voitteisiimme. Kannustamme henkilöstöämme ottamaan kokonaisvaltaisesti

vastuuta asiakkaan asiasta. Uusimme SATO:n arvot yhdessä koko henkilöstön kanssa.

Mitä seuraavaksi?

Parannamme energiatehokkuutta ja aloitamme SATO:n toiminnasta syntyvän hiilijalanjäljen mittauksen. Kehitämme vastuullisuusraportointia. Etsimme jatkuvasti keinoja vuokra- asuntotarjonnan lisäämiseksi etenkin pääkaupunkiseudulla, esimerkkinä vanhojen toimistokiinteistöjen muunta- minen asunnoiksi.

KIITÄMME KATSAUKSEN MAHDOLLISTAJIA

1. Mitä vastuullisuus teille merkitsee?
2. Mitkä vastuullisuuden näkökulmat tai painopisteet ovat teille tällä hetkellä ajankohtaisia?
3. Entä millaisia ovat suunnitelmat lähitulevaisuudelle?



Senaatti-kiinteistöt on maanlaajuisesti toimiva liikelaitos, joka valtion sisäisenä työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana tuottaa ja tarjoaa tiloja ja niihin liittyviä palveluja valtionhallinnolle. Toimintamme perustuu yhteiskuntavastuulliseen liiketoimintaan, hyvään palveluun, pitkäaikaisiin asiakkuuksiin ja kumppanuuteen.

Mitä vastuullisuus teille merkitsee?

Senaatti-kiinteistöt on jo pitkään pitänyt vastuullisuusnäkökulmia toimintansa kulmakivinä ja on raportoinut toiminnasta avoimesti yhteiskuntavastuuraporteilla vuosittain.

Mitä nyt?

Tavoittelemme valtiolle säästyviä tilakustannuksia ja tilankäytön tehostamista, joka johtaa taloudellisten hyötyjen lisäksi ympäristökuormituksen pienenemiseen. Energian kulutuksen väheneminen ja energiatehokkuus ovat tärkeinä painopisteinä kuten myös talousrikollisuuden torjunta. Ajankohtaiseksi aiheeksi

on noussut myös valtion rakennusperinnöstä huolehtiminen Museoviraston kiinteistöjen siirryttyä vuoden 2014 alussa Senaatti-kiinteistöjen hallintaan.

Mitä seuraavaksi?

Tulevaisuuden haasteena on koko toimittajaverkoston mukaan saaminen vastuulliseen toimintaan ja vastuullisuuden juurruttaminen verkostoihin. Tämä tulee vaatimaan Senaatti-kiinteistöiltä panostusta hankintaprosesseihin ja prosessien valvontaan sekä tiivistä yhteistyötä viranomaisten ja alan toimijoiden kanssa.



VVO-yhtymä Oyj on johtava kiinteistöjen omistamiseen ja asuntojen vuokraukseen erikoistunut yritys. 45-vuotiaalla VVO:lla on yli 40 000 vuokra-asuntoa noin 40 paikkakunnalla.

Mitä vastuullisuus teille merkitsee?

VVO:lle vastuullisuus on oleellinen osa sekä tuotetta että toimintatapaa – tarjoamme hyviä ja turvallisia vuokratoteja virkeästi ja kestävästi toimien.

Mitä nyt?

Olemme luoneet kattavan hankintojen toimintamallin, jolla varmistamme, että tilaajavastuukriteerit täyttyvät rakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon koko toimittajaverkoston osalta lain vaatimukset ylittävällä tavalla.

Mitä seuraavaksi?

Keskeinen panostus tulee olemaan laaja henkilöstön osaamista ja virkeää työkuultuuria vahvistava koulutusohjelma, jolla tuemme uudistetun organisaatiomallin käyttöönottoa.



RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. Varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.



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.

VASTUULLINEN KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA

KIITÄMME!

Missä asioissa on onnistuttu vastuullisuuden edistämiseksi?

”Niin toimiala kuin Citycon on onnistunut energiatehokkuustyössä ja ympäristöjohtamisen integroimisessa osaksi päivittäistä toimintaa.”

– CITYCON OYJ

”Kiitämme alaa yleisesti. Vastuullisuusasiat on nyt tiedostettu tärkeiksi myös kiinteistöliiketoiminnassa.”

– HYY KIINTEISTÖT

”Energia- ja ympäristötietoisuus on parantunut huomattavasti. Me olemme onnistuneet tältä osin koulutuksen osalta, ja miettineet myös omaa hiilijalanjälkeämme.”

– KIINTEISTÖALAN KOULUTUSKESKUS OY

”Toimialalla on onnistuttu mm. energiatehokkuussopimustoiminnassa. Energialaitosten asenteet tietojen vaihtoon ovat muuttuneet yhä positiivisempaan suuntaan. Omassa organisaatiossa puolestaan on onnistuttu mm. energiatehokkuuden, vastuullisuustietojen viestinnän sekä kiinteistöturvallisuuden kehittämisessä.”

– LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO OY

”Varsinkin ympäristötehokkuutta parantavia teknologioita, tuotteita ja palveluita on kehitetty markkinoilla runsaasti. Omassa toiminnassa olemme pyrkineet jalkauttamaan hyviä tuotteita ja teknologioita käytäntöön. Olemme myös olleet mukana useissa projekteissa, joilla on ollut merkittäviä yhteiskunnallisia vaikutuksia, ja antaneet asiantuntijapanostuksemme näihin.”

– NEWSEC FINLAND

”Tietoisuuden paranemisessa ja vastuullisuuden nostamisessa osaksi imagoa.”

– PUOLUSTUSHALLINNON RAKENNUSLAITOS

”Energiatehokkuuden ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen on alalla tehty laajasti toimenpiteitä. Vastuullisuus halutaan viedä osaksi arjen toimintaa. Vastuullisuusviestintää on lisätty.”

– SATO OYJ

”Kiinteistö- ja rakennustoimiala on viime vuosina pohjittanut ja saanut aikaan alan vastuullisuutta tarkastelevia mittareita (mm. KTI, GBC) ja tavoittelee ymmärryksen kasvattamista siitä, mitä vastuullisuus toimialalle käytännössä ja arjen tekemisenä merkitsee. Huomion arvoista on myös ’herääminen’ vastuullisuusasioihin, josta esimerkkinä ovat mm. mittarit.”

– SENAATTI-KIINTEISTÖT

”Talousrikollisuuden torjuntaan tartuttiin rivakasti yhteistyumin ja saatiin aikaiseksi hyviä toimintamalleja.”

– VVO-YHTYMÄ OYJ

HAASTAMME!

Mihin toimialan tulisi seuraavaksi panostaa vastuullisuuden edistämiseksi?

”Uusiutuvien energianlähteiden hyödyntäminen yhä monipuolisemmin.”

– CITYCON OYJ

”Haastamme KTI:n ideoimaan vastuullisuuden raportointiin liittyvät mallit.”

– HYY KIINTEISTÖT

”Eettiset toimintaperiaatteet laajemmiksi ja käyttöön (esim. hyvä hallintotapa, harmaan talouden ja korruption estäminen).”

– KIINTEISTÖALAN KOULUTUSKESKUS OY

”Aktiivista keskustelua rakennetun ympäristön kehittämisestä ja tietojen luovuttamista rakennetun ympäristön kehittämiseksi koko toimialan kesken, jotta kiinteistökohtaisissa suunnitelmissa voitaisiin paremmin ottaa mm. tärkeitä aluekehityksen näkökulmia huomioon.”

– LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO OY

”Olemassa olevien kiinteistöjen ympäristötehokkuus (ei vain uudisrakentaminen), uusien tuotteiden jalkauttaminen, rohkeampi ote ja uskallus erottautua esim. vihreyden kautta. Laaja-alaisempaa näkemystä koko ympäristön ja yhteiskunnan tasolla.”

– NEWSEC FINLAND

”Läpinäkyvyys, ’vastuullisuusbenchmarking’, tavoitteellisuus ja vastuullisuuden kustannusten analysointi.”

– PUOLUSTUSHALLINNON RAKENNUSLAITOS

”Haastamme alan yritykset aktiivisesti yhdistämään voimavaroja yhteiskunnan yhteisten ongelmien taklaamiseksi. Rakennusmateriaalien ja talotekniikan uusia mahdollisuuksia tulisi hyödyntää. Asiakkaiden tarpeista lähtevän toimintakulttuurin aikaansaaminen ja henkilöstön osallistaminen kaipaavat edelleen vahvistamista.”

– SATO OYJ

”Haastamme toimialaa vastuullisuusraportointiin panostamiseen.”

– SENAATTI-KIINTEISTÖT

”Ehkäpä tilaajavastuun kaltainen yhteinen täsmäryhtiliike olisi toimiva malli jatkossakin – oltava helposti viestittävä ja matala kynnys monille yrityksille osallistua. Seuraava aihe voisi olla korjaus- ja uudisrakentamisen rakennusjätteen hallinnan ja kierrättämisen kehittäminen.”

– VVO-YHTYMÄ OYJ

