

VASTUULLINEN KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA 2018

Käytännön vastuullisuusteot entistä keskeisemmin kiinteistösijoittajien agendalla

Läpinäkyvä raportointi valottaa kiinteistöliiketoiminnan yritysvastuunäkökulmia

Pariisin ilmastopimuksen tavoitteet haastavat kiinteistöjen energiatehokkuuden



Vuoden vastuullisuusteko

Päivitimme yritystasolla vastuullisen sijoittamisen periaatteet. Jatkoimme kiinteistöjen energiataloudellisuutta korostavalla linjalla ja olemme myös lisänneet panostusta uusiutuvan ja osin paikallisesti tuotetun energian hankintoihin.

– ELÄKEVAKUUTUS-
OSAKEYHTIÖ VERITAS

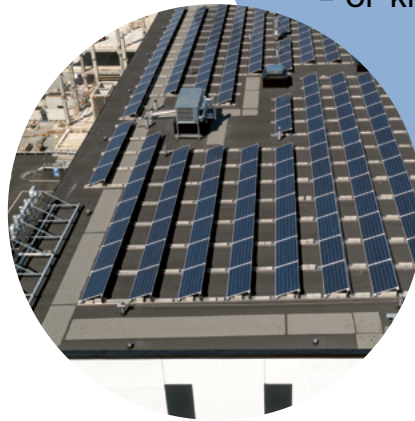


Osallistuimme loppuvuodesta 2017 työeläkeyhtiö Ilmarisen järjestämään 100 tekoa paremman työelämän puolesta -kilpailuun henkilöstötyytyväisyyttä systemaattisesti mittaavalla Hymynaama-fiiiliskyselyllä. Kysely on meille tärkeä henkilöstötyytyväisyyden mittari ja olemme ylpeitä toimintamallistamme. Teko palkittiin kampanjan Parempaa työkykyä -kategoriassa. Kuvassa henkilöstöämme osallistumassa Energiansäästöviikon Energiansäästötanssiin.

– COLLIERS INTERNATIONAL
FINLAND OY

Otimme vastuullisuusasiat järjestelmällisemmin osaksi kaikkea päätöksentekoamme. Prosessimme tukevat vastuullisuusteeman huomioimista entistä laajemmin koko investoinnin elinkaaren ajan.

– OP KIINTEISTÖSIIJOITUS OY



Vuoden 2017 aikana Varman pääkonttorin katolle asennettiin 215 paneelin aurinkovoimala. Lisäksi Varman parkkihalliin valmistui yksi maailman suurimpiin kuuluva sähköautojen latausjärjestelmä. Parkkihallissa on nyt latauspisteet 250 sähkö- ja hybridautolle. Kiinteistö sai BREEAM In-Use -sertifikaatin tasolla Very Good vuonna 2016.

– KESKINÄINEN TYÖELÄKE-
VAKUUTUSYHTIÖ VARMA





Investoimme SATO-kotien ja talojen energiatehokkuuteen, muun muassa asentamalla asuntokohtaisia lämpö- ja kosteusantureita ja vedensäästötuotteita sekä korjaamalla vuotavia vesikalusteita. Kaikki SATOn rakennuttamat uudiskohteet ovat energiatehokkuusluvultaan 116, joka on huomattavasti alle lainsäädännön vaatimusten.

– SATO OYJ

Keskeinen ympäristövastuun tavoitteemme on hiilidioksidipäästöjen vähentäminen. Saint-Gobain -konserni on sitoutunut vähentämään hiilidioksidipäästöjään 20 % vuoteen 2025 mennessä (vertailuvuosi 2010, verrannollisilla laskentarajoilla). Tavoitteen saavuttamiseksi tarvitaan myös tekoja ja tuotantolaitoksemme Suomessa ja muissa Pohjoismaissa siirtyivät vuoden 2018 alusta käyttämään uusiutuvista energianlähteistä tuotettua ”vihreää” sähköä.

– SAINT-GOBAIN FINLAND OY



Kauppakeskus Forumin jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste on parantunut vuoden 2017 lopun tasosta lähes 20 % ollen jo heinäkuussa 56 %, mikä on huima parannus näin lyhyessä ajassa. Jatkamme vielä sinnikkäästi kohti tavoitetasoa, joka on yli 60 %. Spandan yhtenä vastuullisuustavoitteena onkin kiinteistöjen jätteiden lajittelun ja hyötykäytön lisääminen, mitä toteutetaan erityisesti palveluntuottaja- ja vuokralais-yhteistyön avulla.

– SPONDA OYJ

Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen. Siksi olemme luoneet systemaattisen toimintamallin luontoselvitysten laatimiseksi. Luontoselvityksillä syvennämme tietoa kohteista ennen korjaushankkeisiin ryhtymistä, jotta osaamme ottaa kohteen luontoarvot huomioon. Luontoselvitysohjeemme on vapaasti kaikkien hyödynnettävissä. www.senaatti.fi/luontoselvitykset

– SENAATTI-KIINTEISTÖT

Teimme päätöksen investoida Led-valaistukseen Vantaalla sijaitsevaan logistiikkakiinteistöön, joka on pinta-alaltaan 23 281 m². Investointi kattaa kokonaisuudessaan sekä sisätilojen että ulkoalueiden valaistuksen. Tällä investoinnilla säästetään jatkossa energiaa n. 626 850 kWh vuodessa.

– NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY



JOHDANTO

Edessäsi on nyt järjestyksessään viides Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta -katsaus. Kuluneen viiden vuoden aikana vastuullisuusnäkökulmat ovat vakiintuneet olennaiseksi osaksi kiinteistöalan suurimpien yritysten arvoja ja strategiaa, ja vastuullisuus ohjaa yhä useampia liiketoiminnan päätöksiä. Tämä näkyy selvästi niin sijoituskohteiden valinnassa, arvoketjujen ohjaamisessa kuin raportoinnisakin. Yritysvastuuasioiden painoarvo on selkeässä kasvussa, ja tämänkin katsauksen sivuilta löytyy useita konkreettisia esimerkkejä kiinteistöalan yritysten ajankohtaisista vastuullisuusteista.

Kiinteistösijoittajien yritys vastuupäämäärät ovat perinteisesti keskittyneet energiatehokkuuden parantamiseen. Kiinteistöliiketoiminnan ja koko siihen liittyvän arvoketjun näkökulmasta energiatehokkuuden parantaminen onkin luonnollinen lähtökohta sekä energiankulutuksen merkittävien kustannusten että ilmasto vaikutusten takia. Rakenukset vastaavat yli 40 prosenttia koko Suomen energiankulutuksesta ja tuottavat vajaat 40 prosenttia päästöstä. Kiinteistön omistajan vuotuisista ylläpitokustannuksista energiakustannusten osuus on merkittävä, noin 33 prosenttia asuinkerrostaloissa ja 30 prosenttia toimistorakennuksissa.

Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta on kuitenkin pelkkiä ympäristöasioita ja energiatehokkuutta laajempi aihealue. KTI:n ja RAKL:n yhteistyössä kehittämä yritys vastuuraportointisuositus kattaakin ympäristövastuun lisäksi myös sosiaalisen ja taloudellisen vastuun näkökulmat. Raportointisuositus ottaa huomioon alan toimijoiden erilaiset tarpeet ja lähtökohdat ja on lisäksi yhdenmukainen kansainvälisten standardien ja työkalujen kanssa. Vastuullisen kiinteistöliiketoiminnan kehittämisessä on tärkeää ottaa huomioon kiinteistö ja sen arvoketju sekä elinkaari kokonaisuutena, niin kiinteistöinvestoinneissa kuin päivittäisessä käytössä ja toiminnassa.

Pariisin ilmastopimuksen myötä ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen liittyvät tavoitteet hiilidioksidi- ja muiden kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi tulevat luultavasti entisestään lisäämään panostuksia energiatehokkuuden parantamiseksi. Paljon puhutussa puolentoista

asteen skenaariossa Suomen kasvihuonepäästöjen pitäisi olla hiilineutraalit jo vuonna 2028 ja puhtaasti nolla vuonna 2035. Vastaavasti kahden asteen skenaariossa vuosiluvut 2031 ja 2040 antavat muutaman vuoden lisäaikaa päästöjen vähentämiselle.

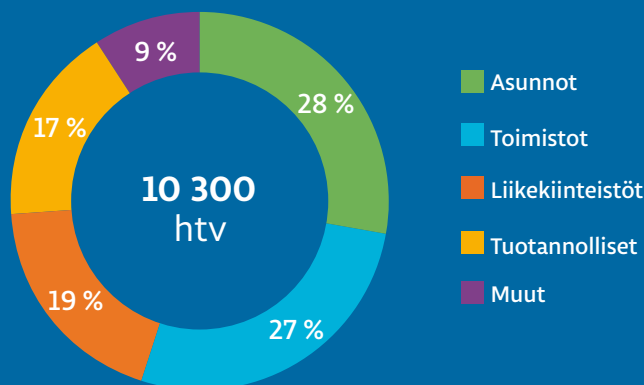
Ilmastopimuksen merkityksen havainnollistamiseksi KTI ja WWF ovat kehittämässä työkalua suomalaisen kiinteistösektorin ilmastotavoitteiden toteutumisen seurantaan ja kehittämiseen. Yhteistyön tavoite on tarjota kiinteistöomistajille mahdollisuus arvioida, kuinka kaukana omien kiinteistöjen energiankulutus ja päästöt ovat Pariisin ilmastopimuksen tavoitteista. Lisää aiheesta tämän katsauksen vieraskynäosiossa sivulla 14.

Vastuullisen kiinteistöliiketoiminnan sosiaalista, taloudellista ja yhteiskunnallista merkitystä kuvaavat esimerkiksi kiinteistöalan työllistävä vaikutus ja verojalanjälki. KTI:n arvion mukaan Suomen ammattimaisesti omistettujen ja hallinoidun noin 64 miljardin euron kiinteistösijoituskannan ylläpito työllistää vuosittain yli 10 000 henkilötyövuotta. Lisäksi sijoitusten johtamisen ja hallinnoinnin asiantuntijatehtävissä toimii 2 000–3 000 henkilöä. Tätäkin suurempi työllistämisvaikutus on ammattimaisten kiinteistösijoittajien uudis- ja korjausrakennusinvestoinneilla.

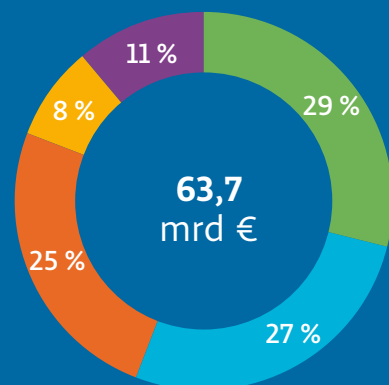
Koko kiinteistö- ja rakennusalan suora työllistävyysvaikutus Suomessa on yli 300 000 henkilötyövuotta. Suurimpia työllistäjiä ovat rakentaminen, lähes 190 000 henkilötyövuotta sekä kiinteistöpalvelut, noin 100 000 henkilötyövuotta.

SUOMEN AMMATTIMAISEN KIINTEISTÖSIIJOITUSMARKKINAN SEKTORIRAKENNE JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPIDON TYÖLLISTÄMISVAIKUTUS

Suomen ammattimaisesti omistettujen kiinteistöjen ylläpidon työllistämisvaikutus



Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan sektorirakenne



Vastuullisuuden ja sen läpinäkyvän raportoinnin merkitys tulee lähitulevaisuudessa korostumaan yritysten liiketoiminnassa toimialasta riippumatta. Samalla vastuullisuuden standardit, arviointimenetelmät ja toimintatavat tulevat

kehittymään ja muotoutumaan eri toimialoille sopiviksi. Kiinteistöala on aktiivisesti kehittämässä tarkoituksenmukaisia työkaluja vastuullisen kiinteistöliiketoiminnan johtamiseen ja siitä viestimiseen.

VEROT MUODOSTAVAT NOIN 30 PROSENTTIA KIINTEISTÖJEN VUOTUISISTA YLLÄPITOKUSTANNUKSISTA

Kiinteistöihin kohdistuvalla verorasituksella on suuri vaikutus kiinteistösijoitusten taloudelliseen kannattavuuteen. Kiinteistöinvestointeihin ja rakennusten vuotuisen ylläpitoon kohdistuvat verot nostavat osaltaan asumisen ja toimitilojen kustannuksia ja vaikuttavat näin laajalti koko yhteiskuntaan. Asuinkerrostalon omistajan vuotuisista ylläpitokustannuksista keskimäärin 28 prosenttia muodostuu erilaisista veroista. Suurin yksittäinen veroerä on kiinteistövero, jonka osuus ylläpidon kokonaiskustannuksista oli esimerkiksi Helsingissä ja Tampereella yli yhdeksän prosenttia vuonna 2017. Asuinkerrostaloissa myös kaikkiin ylläpidon palveluihin ja tarvikkeisiin sisältyvä arvonlisävero jää kiinteistön omistajan ja lopulta asukkaan maksettavaksi. Helsingissä arvonlisäveron yhteenlaskettu osuus oli 16 prosenttia kaikista ylläpidon kustannuksista vuonna 2017. Lisäksi energiaan kohdistuvat valmiste- ja sähköverot muodostavat noin kaksi prosenttia ylläpidon kokonaiskustannuksista. Kaikkiaan esimerkiksi 50-neliöisen helsinkiläisen kaksion asukas maksaa yhtiövastikkeessaan tai vuokrassaan erilaisia veroja keskimäärin yli 83 euroa kuukaudessa. Tampereella verojen määrä on hieman yli, ja Turussa hieman alle 70 euroa kuukaudessa.

Toimistokiinteistöjen ylläpitokustannuksissa kiinteistövero on energiakustannusten jälkeen suurin yksittäinen kuluerä. Kiinteistöveron osuus ylläpidon kokonaiskustannuksista oli Helsingissä lähes 25 prosenttia, ja Tampereella peräti 27 prosenttia vuonna 2017. Kiinteistöveron lisäksi toimitilakiinteistöjen ylläpitokustannuksiin sisältyy lämmityksen valmiste- ja sähköveroa sekä vakuutusmaksuveroa. Yhteenlaskettuna verojen osuus helsinkiläisen toimistorakennuksen vuotuisista ylläpitokustannuksista nousee lähes 30 prosenttiin.

Ylläpitoon sisältyvät verot ovat nousseet huomattavasti 2000-luvun aikana. Vuodesta 2000 vuoteen 2017 verojen määrä nousi asuinkerrostaloissa keskimäärin 115 prosenttia, ja toimistorakennuksissa yli 120 prosenttia, kun samalla aikavälillä elinkustannusindeksin muutos jäi 28 prosenttiin.

Verojen määrän nousua selittää ennen kaikkea kiinteistöveron muutokset, joita on tehty useaan otteeseen 2000-luvun aikana. Kasvukeskusten vuokrien ripeästä vuokrien noususta huolimatta asuinkerrostalojen ylläpitoon sisältyvien verojen keskimääräinen osuus vuokrasta on noussut 2000-luvun aikana Helsingissä lähes yhdeksään, ja Tampereella ja Turussa yli 10 prosenttiin.

ASUINKERROSTALOT	Verojen osuus ylläpidon kokonaiskustannuksista		Ylläpidon verojen osuus vuokrasta	
	2000	2017	2000	2017
Helsinki	26 %	28 %	8,0 %	8,7 %
Tampere	26 %	28 %	8,3 %	10,1 %
Turku	28 %	28 %	7,7 %	10,1 %

Tiedot perustuvat KTI:n RAKLI ry:n toimeksiannosta tekemään kiinteistöjen ylläpidon veroselvitykseen. Selvitys pohjautuu KTI:n ylläpitokustannustilastoihin, joilla seurataan ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistamien kiinteistöjen vuotuisia toteutuneita ylläpitokustannuksia. Vuonna 2017 KTI:n seurannassa oli 1 167 asuinkerrostaloa ja 412 toimistorakennusta.

KTI VASTUULLISUUSBAROMETRI 2018

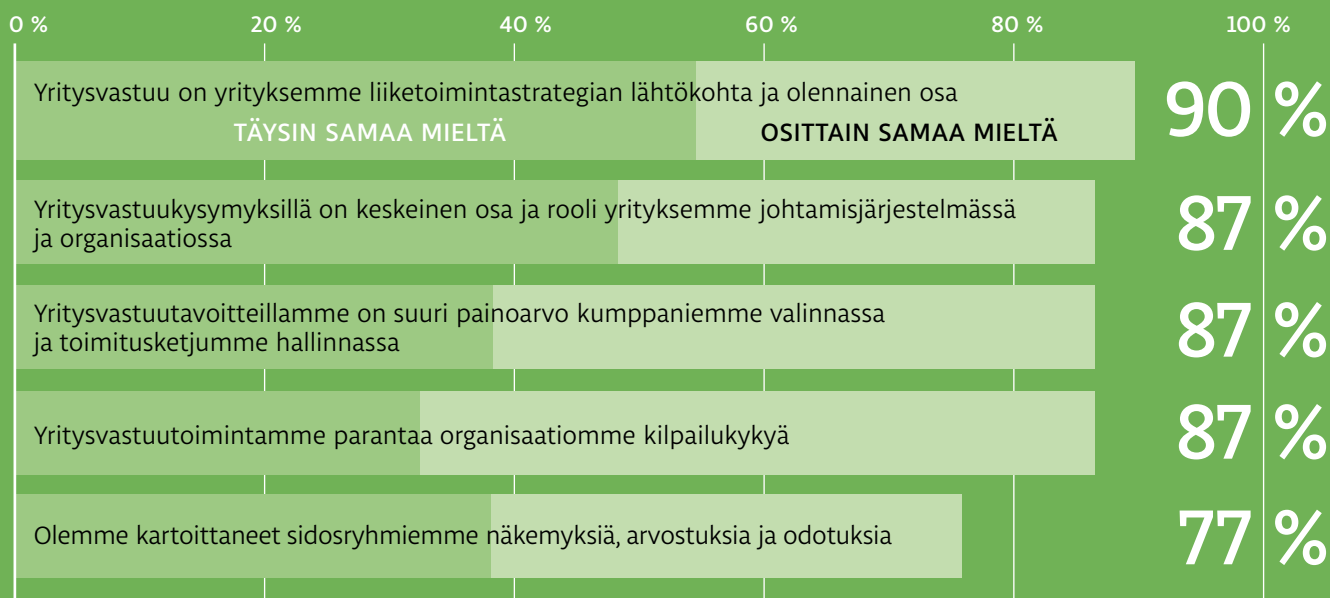
KTI Vastuullisuusbarometri kartoittaa vuosittain yritysvastuun merkitystä kiinteistöalan keskeisten yritysten strategiassa, tavoitteissa ja johtamisjärjestelmässä sekä yritysvastuun kehitystrendejä kiinteistöalalla.

Järjestyksessään viides kysely tehtiin huhtikuussa 2018 Suomen 50 suurimmalle kiinteistösijoittajalle ja -omistajalle. Vastaukset saatiin 31 toimijalta, joiden yhteenlasketun kiinteistövarallisuuden arvo lähentelee 50 miljardia euroa. KTI:n laskelmien mukaan Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan arvo oli vuoden 2017 lopussa 63,7 miljardia euroa, joten vastaajien näkemykset edustavat hyvin merkittävää osaa ammattimaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta. Suurimmat vastaajaryhmät tämän vuoden barometrissa olivat instituutiosijoittajat ja merkittävät kiinteistösijoitusyhtiöt, joiden osuus kaikista vastaajista oli yhteensä 74 prosenttia. Kiinteistörahastomanagereita vastaajissa oli vajaa viidennes.

Kiinteistösijoittajille ja -omistajille vastuullisuus on olennainen osa liiketoimintaa ja sen johtamista. Organisaatiot näkevät yritysvastuunasiat tärkeänä osana kumppanien valinnassa ja toimitusketjujen hallinnassa. Organisaatiot kartoittavat aktiivisesti sidosryhmien näkemyksiä, arvostuksia ja odotuksia vastuullisuustyölle. Yritysvastuulla arvioidaan olevan suuri strateginen merkitys: vastaajista lähes 90 prosenttia uskoo yritysvastuutoiminnan parantavan organisaation kilpailukykyä.

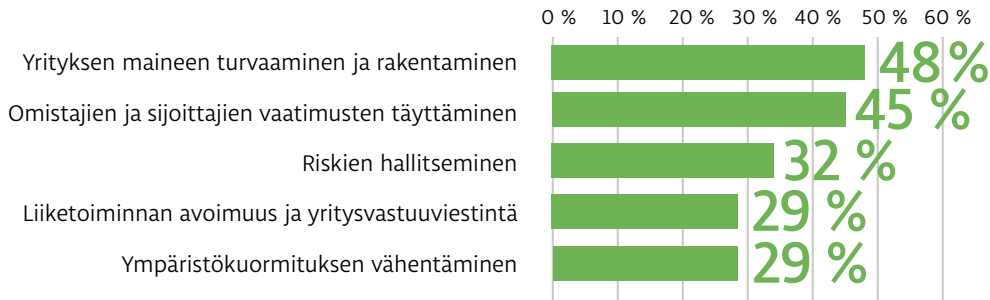
YRITYSVASTUUN ROOLI KIIENTEISTÖALAN ORGANISAATIOISSA

Kuinka seuraavat väittämät kuvaavat organisaationne yritysvastuuta tällä hetkellä?



YRITYSVASTUUN AJURIT

Mitkä ovat organisaatiollenne keskeiset syyt panostaa yritysvastuuseen?

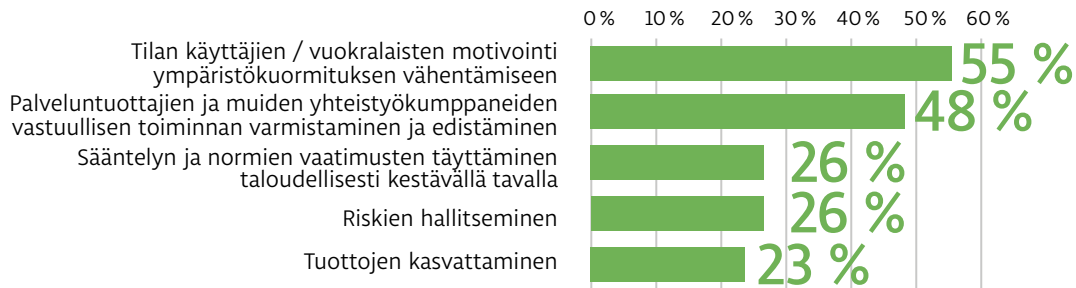


Keskeisimmät syyt yrityksille panostaa yritysvastuutoimintaan ovat oman maineen turvaamisen ja rakentamisen lisäksi omistajien ja sijoittajien vaatimusten täyttäminen. Yritysvastuutoiminnan yhdeksi keskeiseksi ajuriksi mainitaan

myös riskien hallinta. Ympäristökuormituksen vähentäminen yhdessä liiketoiminnan avoimuuden kanssa nousivat esiin vajaassa kolmanneksessa vastauksista.

YRITYSVASTUUN SUURIMMAT HAASTEET

Mitkä seuraavista teemoista ovat haastavimpia kokonaisuuksia yritysvastuun edistämiseksi?



Suurimmaksi yritysvastuutavoitteiden toteuttamisen haasteeksi barometrissa koettiin vuokralaisten motivointi ympäristökuormitusten vähentämiseen ja palveluntuottajien vastuullisen toiminnan varmistaminen ja edistäminen. Vastaaajista neljännes ilmoitti kokevansa sääntelyn ja normien

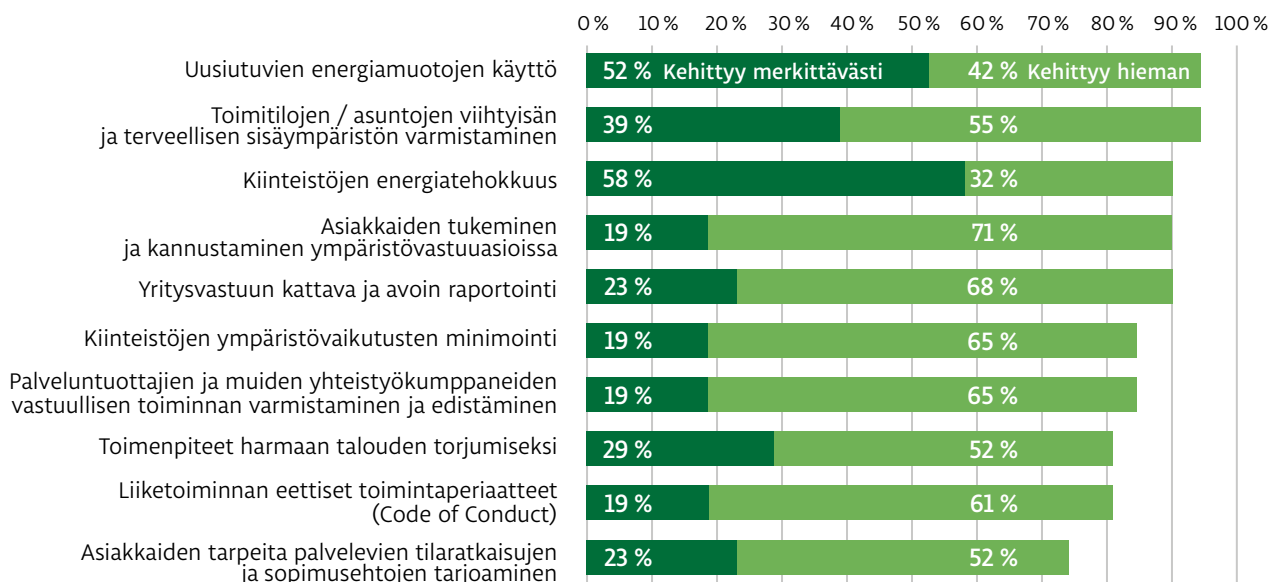
vaatimusten täyttämisen yhdessä tuottojen kasvattamisen kanssa yritysvastuutoiminnan kautta haastavana tekijänä. Riskien hallitsemista pidetään yhtenä tärkeimmistä syistä panostaa vastuullisuuteen, mutta samalla neljännes pitää sitä myös yhtenä haasteena.

ASIAKKAAT JA YMPÄRISTÖ YRITYKSIEN TULEVAISUUDEN PANOSTUKSIEN KESKIÖSSÄ

Vastuullisuusteemoista asiakkaat yhdessä ympäristön kanssa ovat edelleen toimialan ajankohtaisimmat ja tärkeimmät panostuksen kohteet. Asiakkaille halutaan tarjota heidän käyttöönsä parhaiten sopivat tilat, joissa huomioidaan

viihtyisyys ja terveellinen sisäympäristö. Yritykset jatkavat seuraavien kolmen vuoden aikana panostuksia kiinteistöjen energiatehokkuuden ja uusiutuvien energiamuotojen käytön kehittämiseen.

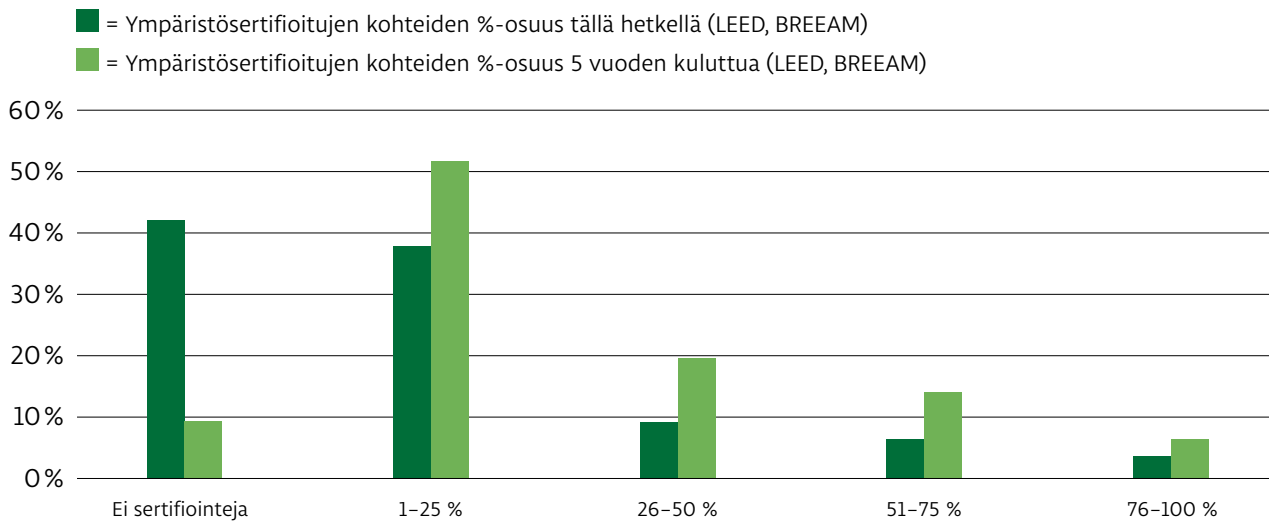
KEHITYS TOIMIALALLA SEURAAVAN KOLMEN VUODEN AIKANA



KIINNOSTUS KIINTEISTÖJEN YMPÄRISTÖSERTIFIOINTEIHIN JATKUU VOIMAKKAANA

Yli puolet barometrin vastaajista on ympäristösertifioinut yksittäisiä tai useita kiinteistöjään. Sertifiointien määrän odotetaan edelleen lisääntyvän seuraavan viiden vuoden kuluessa. Kun nyt reilu 40 prosenttia vastaajista ilmoittaa,

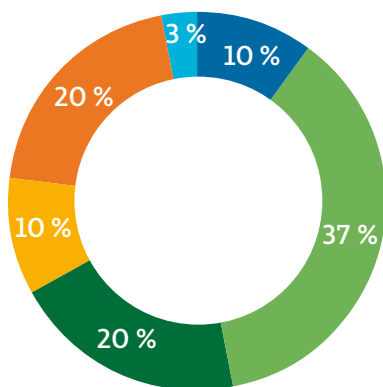
ettei omista yhtään sertifioitua kohdetta, putoaa osuus noin kymmeneen prosenttiin lähivuosien aikana. Vastaajista yli 90 prosenttia ilmoitti tulevaisuudessa vähintään pilotoivansa ympäristösertifiointeja kohteissaan.



Vastaajista reilu viidennes aikoo kohdentaa sertifioinnit pääosin uusiin ja peruskorjattuihin kiinteistöihin. Joka neljäs vastaaja ilmoitti puolestaan arvioivansa ympäristösertifiointipäätöksiä tapauskohtaisesti yksittäisissä kiinteis-

töissä. Osa vastaajista mainitsi puolestaan edellyttävänsä kiinteistöiltään korkeaa eko- ja energiatehokkuutta, joka voidaan saavuttaa myös ilman sertifiointeja.

MILLAINEN ON ORGANISAATIONNE NÄKEMYS KIINTEISTÖJEN YMPÄRISTÖSERTIFIOINNEISTA?



- Tulemme sertifioimaan lähes kaikki kiinteistömme
- Sertifioimme tulevaisuudessa lähes kaikki uudet / peruskorjatut kohteet sekä harkitsemme muidenkin kohteiden sertifioimista
- Sertifioimme tulevaisuudessa yksittäisiä kohteita
- Saatamme harkita sertifiointeja, mutta päätöksiä asiasta ei ole vielä tehty
- Edellyttämme kiinteistöiltämme korkeaa eko- ja energiatehokkuutta, jonka saavutamme ilman sertifiointeja
- Emme tule sertifioimaan kiinteistöjä

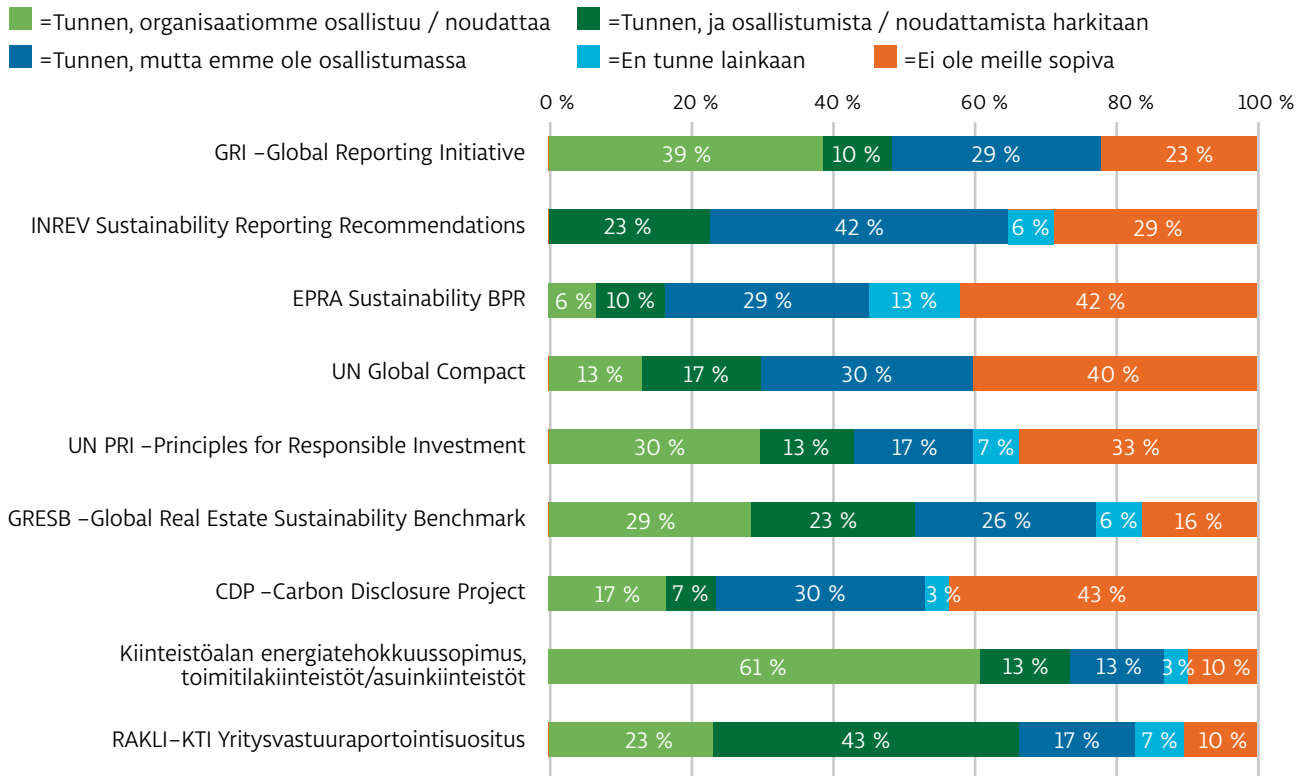
OMAN TOIMINNAN ARVIOINTIIN JA KEHITTÄMISEEN ON TARJOLLA RUNSAASTI TYÖKALUJA

Yhteneväisillä raportointisuosituksilla ja -standardeilla sekä aloitteilla ja toimenpideohjelmilla saadaan tuotettua toimialalta vertailukelpoista tietoa, jota voidaan hyödyntää oman toiminnan arvioinnissa ja kehittämisessä. Yhtenäiset työkalut mahdollistavat toimialan läpinäkyvyyden lisäämisen ja viestinnän. Kansainvälinen raportointiohjeistus Global Reporting Initiative (GRI) on barometrivastaajien keskuudessa yleisin käytössä oleva raportointiohjeistus, sitä noudattaa 39 prosenttia

vastaajista. Kotimaisista työkaluista erityisesti asuinkiinteistöjen ja toimitalakiinteistöjen energiatehokkuussopimukset energiankäytön tehostamiseksi ovat suosittuja: barometrivastaajista 61 prosenttia ilmoittaa olevansa mukana energiatehokkuussopimuksessa. Barometrivastauksista voidaan havaita, että yritykset ovat tunnistaneet tarjolla olevista työkaluista oman vastuullisuuden edistämiseen sopivimmat, mutta myös oman toiminnan kannalta sopimattomat työkalut.

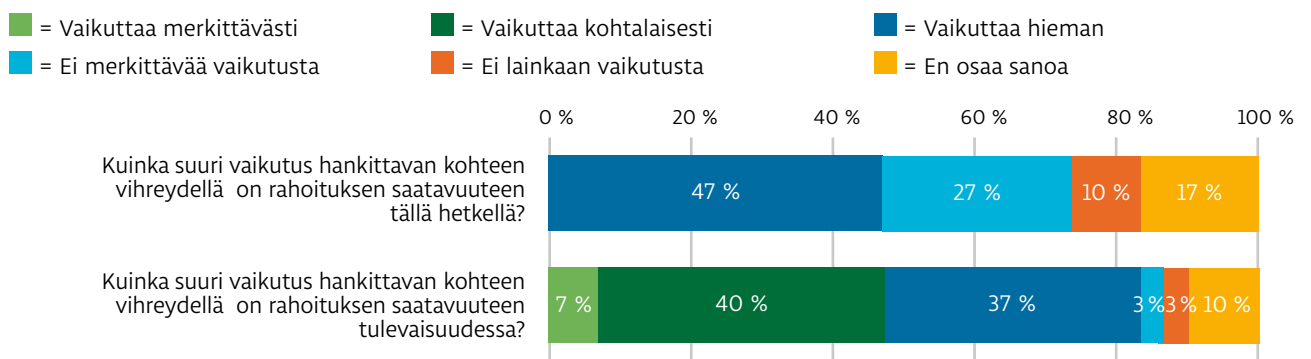
YRITYSVASTUUN RAPORTOINTIOHJEISTUKSET, ALOITTEET, TOIMENPIDEOHJELMAT JA ARVIOINTITYÖKALUT

Kuinka hyvin tunnet seuraavat?



MIKÄ ON NÄKEMYKSENNE VIHREÄSTÄ RAHOITUKSESTA KIINTEISTÖSIJOITUKSISSA?

Kuinka suuri vaikutus hankittavan kohteen vihreydellä on rahoituksen saatavuuteen tällä hetkellä?



Barometrivastaajilta kysyttiin heidän näkemyksiään rahoituksesta ja siitä onko hankittavan kohteen vihreydellä tai ympäristöominaisuuksilla vaikutusta rahoituksen saatavuuteen tai ehtoihin. Tällä hetkellä vastaajat eivät nähneet hankittavan kohteen ominaisuuksilla olevan suurta vaikutusta

rahoituksen saatavuuteen tai ehtoihin. Lähes puolet vastaajista kuitenkin odottaa, että tulevaisuudessa kohteen vihreydellä voi olla suurtakin merkitystä rahoituksen saatavuudelle tai sen ehtoihin.

YRITYSVASTUUN TUNNUSLUVUT TULOSTEN ESITTELY

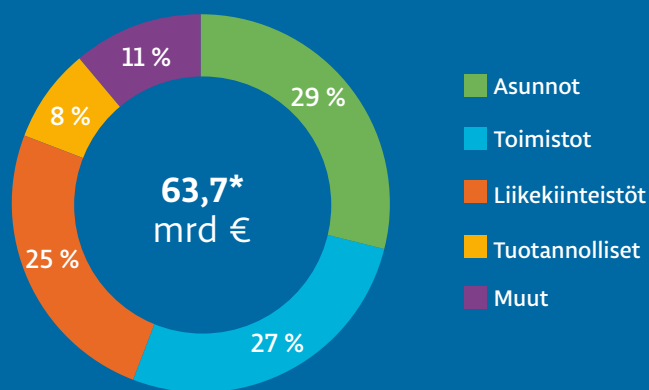
RAKLI julkaisi keväällä 2017 suosituksen, jossa se kannustaa alan toimijoita vastuulliseen liike-toimintaan ja avoimeen raportointiin yhteisesti sovittujen periaatteiden mukaisesti. Suosituksen tavoitteena on tuottaa vertailukelpoista ja olennaista tietoa alan yritysten yritys vastuutoiminnasta. KTI jatkoi keväällä 2018 yritys vastuuraportointisuosituksen käytännön toimivuuden testausta yhdessä seitsemän kiinteistöalan edelläkävijäyrityksen kanssa. Analyysiin osallistuivat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Nordea Henkivakuutus Suomi Oy, OP Kiinteistösijoitus Oy, Renor Oy, SATO Oyj, Senaatti-kiinteistöt sekä Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas.

KTI keräsi raportointirungon mukaiset tiedot ja tunnusluvut yrityksiltä alkuvuodesta 2018. Tunnusluvut kuvaavat joko vuoden 2017 toteumaa (esimerkiksi energiankulutus) tai vuoden 2017 lopun tilannetta (esimerkiksi kiinteistövarallisuuden arvo). Tietojen yhdenmukaisuuden varmistamiseksi tiedonkeruussa painotettiin tunnuslukujen määrittelyjä, osallistujien neuvontaa ja tietojen tarkistusta. Vertailussa hyödynnettiin mahdollisuuksien mukaan osallistujien KTI:n muihin palveluihin toimittamia tietoja. Raportoinnissa ja vertailussa hyödynnettiin vertailutietona myös KTI Vastuullisuusbarometrin tuloksia.

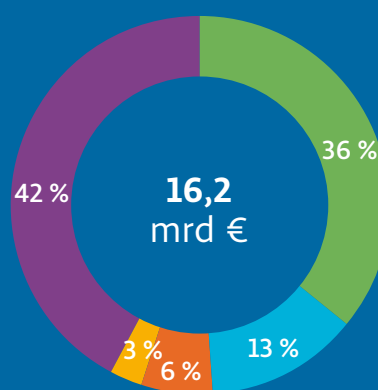
TALOUELLINEN VASTUU

KTI:n arvion mukaan Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan koko on noin 64 miljardia euroa. Vertailuun osallistuvien yritysten kiinteistöomistusten arvo on yli 16 miljardia euroa, eli katsauksen tulokset edustavat markkinasta noin neljänneksen otosta.

Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan sektorirakenne



Vertailuun osallistuneiden yritysten kiinteistökanta

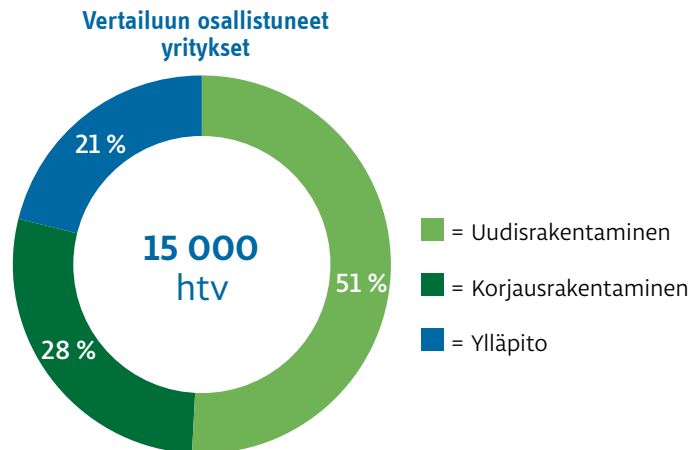


*KTI sijoittajakysely 2018: Suorat kiinteistösijoitukset Suomessa vuoden 2017 lopussa, yhteensä noin 63,7 mrd euroa

Kiinteistöt työllistäjinä

Kiinteistö- ja rakennusala on merkittävä työllistäjä Suomessa. Alan suora työllistämisvaikutus on yli 300 000 henkilötyövuotta. Suurimpia työllistäjiä ovat rakentaminen, lähes 190 000 henkilötyövuotta sekä kiinteistöpalvelut, noin 100 000 henkilötyövuotta. KTI laski osana vertailua osallistujien kiinteistökannan laskennallisen työllistävyys. Laskennassa käytettiin VTT:n tekemiä laskelmia kiinteistön ylläpidon eri palvelujen (käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö, jätahuolto, muut hoitokulut ja vuosikorjaukset) työllistävydestä sekä KTI Ylläpitokustannusvertailun toteutuneita kustannustietoja vuodelta 2017. Uudis- ja korjausrakentamisen työllistävyys laskettiin Rakennusteollisuus RT:n määrittämien työllisyyskertoimien mukaan pilotointiin osallistuneiden toimittamista investointitiedoista. Näiden kertoimien perusteella vertailuun osallistuvat yritykset työllistivät noin 15 000 henkilötyövuotta vuonna 2017. Kiinteistöjen ylläpito työllisti reilut 3 000 ja rakentaminen vajaat 12 000 henkilötyövuotta. Ylläpidossa eniten työllistivät käyttö ja huolto, vuosikorjaukset sekä siivous, jotka ovat ylläpitotoiminnoista työvoimavaltaisimpia. Rakentamisen työllistävyudessa näkyy vilkas uudisrakentaminen, jonka parissa osallistujat työllistivät lähes 8000 henkilötyövuotta. Korjausrakentamisen työllistävyys oli reilut 4 000 henkilötyövuotta.

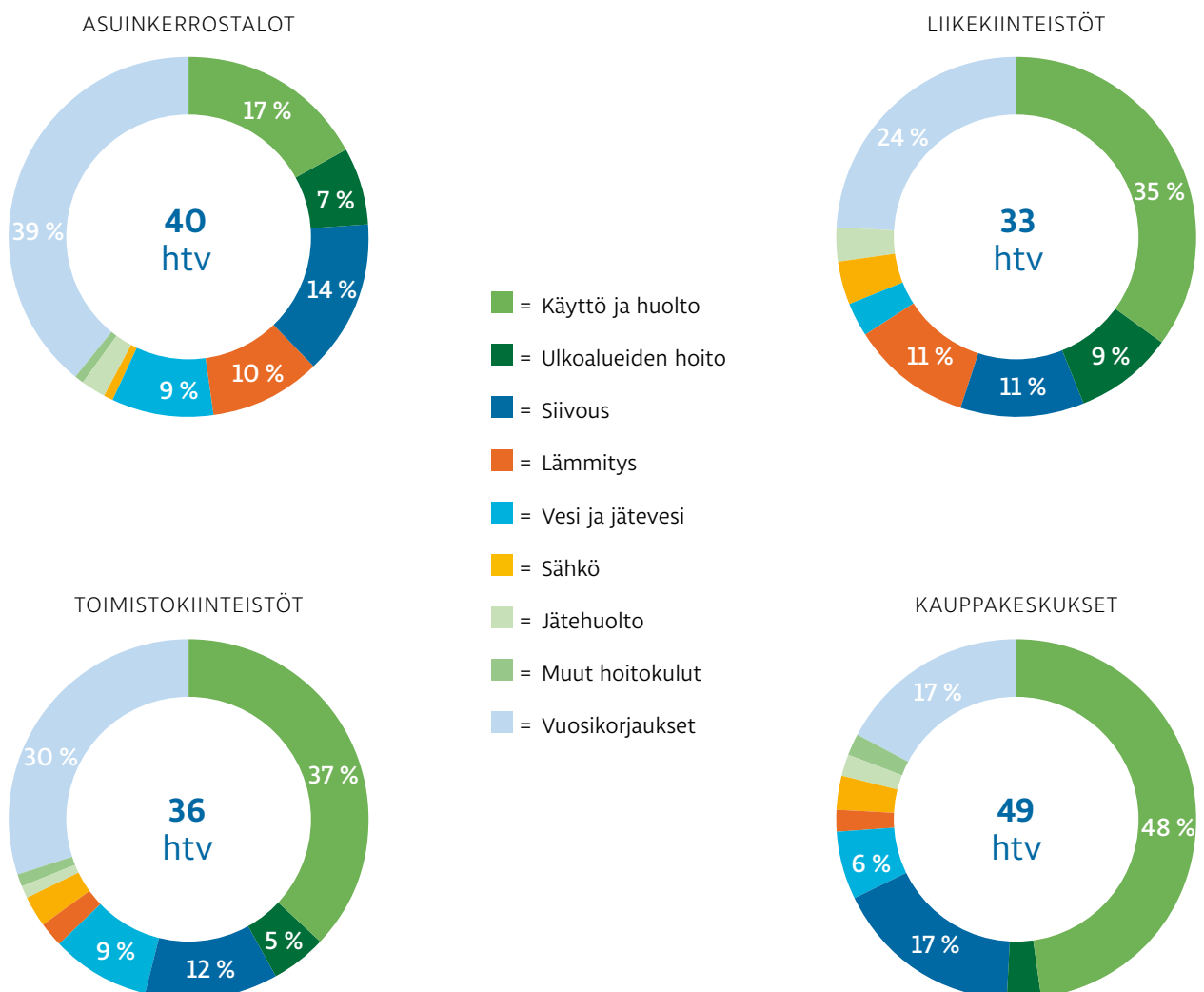
KIINTEISTÖJEN TYÖLLISTÄVYYDEN JAKAUTUMINEN TOIMINNOITTAIN



KTI tarkasteli kiinteistöjen ylläpidon työllistävyttä myös tarkemmalla kiinteistösektoritasolla. Vertailua varten laskettiin kuinka monta henkilötyövuotta (htv) 100 000 htm² tilaa eri kiinteistösektorilla työllistää. Kauppakeskusten työllistävyysvaikutus on kiinteistösektoreista suurin neliötä kohden, ne työllistävät noin 49 htv/100 000 htm². Kauppakeskuskiinteistöjen työllistävyttä nostaa työvoimavaltainen käyttö ja huolto, johon sisältyy turvallisuus- ja vartiointipalvelut.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPIDON TYÖLLISTÄVYYS KIINTEISTÖSEKTOREITTAIN PER 100 000 HTM²

Aineistot perustuvat KTI Ylläpito-kustannus- ja Kauppakeskusvertailun vuoden 2017 toteutuneisiin kustannustietoihin.



Kiinteistöjen verojalanjälki on merkittävä

Verojalanjälkeä käytetään usein yrityksen yhteiskuntavastuun kuvaajana. Kiinteistösijoittamisessa keskeisiä veroja ovat muun muassa omistamiseen ja ylläpitoon liittyvät kiinteistö-, energia- ja vakuutusmaksuverot, sekä vuokraus-toimintaan ja palvelujen myyntiin ja ostoihin liittyvä arvonnäkövero. KTI:n laskelmien mukaan asuinkerrostalojen vuotui-

sista ylläpitokustannuksista noin 28 prosenttia muodostuu erilaisista veroista. Toimitilakiinteistöissä verojen osuus on korkeammasta kiinteistöveroista johtuen vielä tätäkin korkeampi. Lisäksi, kiinteistöjen hankinnoista maksetaan varainsiirtoveroa ja kiinteistösijoittajat maksavat liiketoimintansa tuotoista tuloveroja oman verostatuksensa mukaisesti.

SOSIAALINEN VASTUU

Kiinteistönomistajat ovat aktiivisesti mukana yhteiskunnallisessa toiminnassa

Yritykset ovat aktiivisesti mukana erilaisten järjestöjen ja yhdistysten toiminnassa. Useimmat etujärjestöt kannustavat jäseniään kestävä kehityksen mukaiseen toimintaan sekä kehittävät yhteisiä pelisääntöjä ja standardeja. Kiinteistöalan yrityksille luonteva kumppani on RAKLI, joka toimii aktiivisena yhteiskunnallisena keskustelijana ja vaikuttajana. Suomalaisia kiinteistörahastosijoittajia ja -managereita on jäsenenä myös eurooppalaisessa kiinteistörahastojärjestö INREVissä. Selkeämmin yritys vastuuseen keskittyviä yhdistyksiä ovat Finnish Green Building Council sekä Yritysvastuuverkosto FIBS.

Erilaisista raportointiohjeistuksista käytössä on useimmiten Global Reporting Initiative (GRI), joka oli myös vastuullisuusbarometrivastaajien keskuudessa suosituin. Toinen suosittu kiinteistöalan kansainvälinen raportointijärjestelmä on Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Vastuullisuusbarometrin tapaan kotimaisista työkaluista asuinkiinteistöjen ja toimitilakiinteistöjen energiatehokkuussopimukset energiankäytön tehostamiseksi ovat suosittuja. Näiden lisäksi

on suosittua sitoutua YK:n vastuullisen sijoittamisen (UN PRI) periaatteisiin.

Asiakkaat muodostavat kiinteistöliiketoiminnan keskeisimmän sidosryhmän, ja asiakastyytyväisyyteen ja asiakaiden vastuullisen toiminnan edistämiseen panostetaan yrityksissä vahvasti. Vertailussa mukana olleiden yritysten asiakastyytyväisyys on korkealla tasolla nettosuositteiluindeksillä mitattuna, asuntojen osalta keskiarvo oli 38 ja toimittajien osalta 50.

Yritysvastuullisuustoiminnan yhdeksi suurista haasteista koetaan toimitusketjujen hallinta ja palveluntuottajien vastuullisen toiminnan varmistaminen. Yritykset asettavat yhä useammin kumppaneilleen vastuullisuuteen liittyviä vaatimuksia ja valintakriteerejä, jotka voivat vähimmillään liittyä tilaajavastuulain velvoitteiden todistettuun täyttämiseen. Vaatimusten ja valintakriteerien merkittävyys kasvaa sopimuksen arvon mukaisesti.

Työturvallisuus osaksi vastuullisuusraportointia ja onnistumisen mittareita

Kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuullisia ammattilaisia edustava RAKLI on laatinut rakennuttajille kolmikohtaisen suosituksen työturvallisuuden edistämiseksi. Hyvien turvallisuuskäytäntöjen on oltava osa hankkeiden kokonaisuutta, ja siksi onkin edistettävä niiden laajaa soveltamista.

Suosituksella RAKLI haluaa kiinnittää entistä tarkempaa huomiota työturvallisuusasioihin ja niiden asianmukaiseen hoitamiseen hankkeissa. Suositeltavat toimenpiteet antavat käytännön kautta informaatiota yritykselle työturvallisuustoimien vaikuttavuudesta ja millä tavoin niitä voi entisestään parantaa. Edistyneimmät tahot ovat jo ottaneet työturvallisuuden mittarit mukaan vastuullisuusraportteihin ja osaksi onnistumisen mittareita. Myös tapaturmataajuusmittarin seuranta tehdään osassa hankkeita.

Rakentamisala samoin kuin moni muu ala Suomessa käyttää tapaturmataajuuden mittarina LTA-tapaturmataajuusmääritelmää, jossa tapaturmaksu luokitellaan sellaiset onnettomuudet, jotka vaativat yli päivän poissaoloa työstä. Rakennusteollisuus RT:n mukaan mittarin toteutumaiset ovat viimeisen viiden vuoden aikana olleet noin 20 tapaturmaa miljoonaa työtuntia kohti.

Tilajat haluavat myös tukea urakoitsijoiden turvallisuustyötä erilaisin keinoin, ja panostaa aktiivisesti tapaturmia ehkäisevään työhön sekä sen seurantaan. Päävastuu työturvallisuuden ja siihen liittyvien puitteiden edistämisessä on luonnollisesti työnantajilla eli rakennustyömaista puhuttaessa urakoitsijoilla.

RAKLI suosittelee, että

1. tilaajat vaativat hankkeissa TR-mittausten rinnalla tapaturmataajuusmittarin käyttöönottoa ja seuranta,
2. työturvallisuus linkitetään rakennushankkeiden onnistumisen mittareihin,
3. rakentamisen työturvallisuus linkitetään tilaajien vastuullisuusraportointiin.

Työturvallisuuden avainlukujen läpinäkyvyyden kautta luodaan kulttuuria, jossa työturvallisuudesta tulee entistä enemmän osa hankkeiden sisäistettyä laatua.

Lisätietoja:

Jyrki Laurikainen
Toimitusjohtaja

Anssi Salonen
Johtaja, kiinteistösijoittaminen

RAKLI
Tilaa elämälle

YMPÄRISTÖVASTUU

Kiinteistöalalla yritys vastuutoiminnan suurin huomio keskittyy energia-asioihin, johtuen kiinteistöjen suurista energiankulutuksista ja -kustannuksista. Energiatunnuslukuihin ja niiden raportointiin on panostettu jo vuosia: energiaseuranta ja olennaiset tunnusluvut ovat välttämättömiä tavoitteiden asettamisessa ja toiminnan kehittämisessä, tehtyjen toimenpiteiden vaikutusten seurannassa sekä vuokralaisten ja palveluntuottajien toiminnan ohjaamisessa.

Vertailussa asuinrakennusten keskimääräiseksi energian toteutuneeksi ominaiskulutukseksi saatiin 37,7 kilowattituntia kuutiota kohden vuodessa. Tästä lämmitysenergian osuus on 87 prosenttia. Motivan päästökertoimilla laskettuna ostoenergian vuotuiset hiilidioksidipäästöt olivat näin ollen 6,4 kiloa rakennuskuutiota kohden. Toimistokiinteistöissä energian kokonaiskulutus oli keskimäärin 50,7 kilowattituntia rakennuskuutiota kohden. Toimistorakennusten keskimääräiset hiilidioksidipäästöt olivat lähes yhdeksän kiloa rakennuskuutiota kohden vuonna 2017.

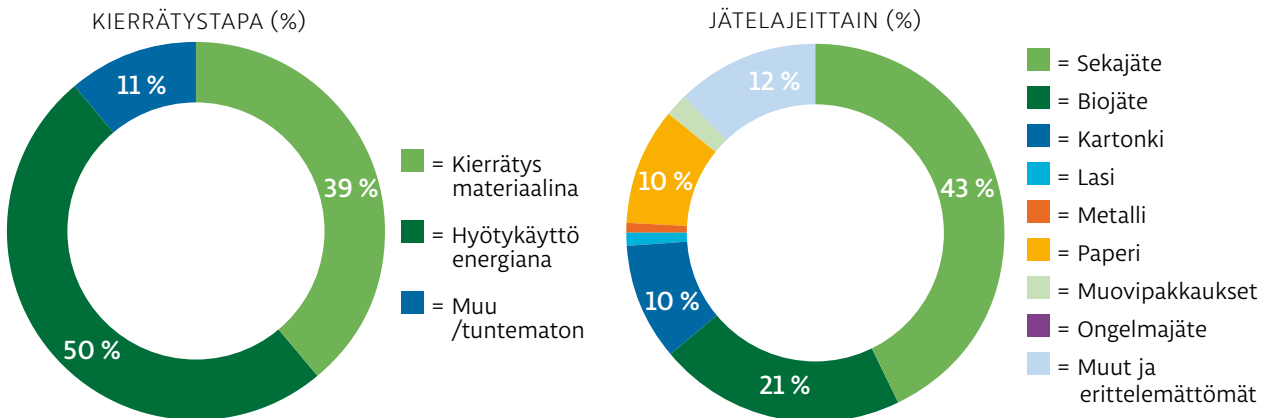
Energiankulutus, CO₂-päästöt ja veden kulutus kiinteistösektoreittain

	ASUNNOT	TOIMISTOT	LIIKEKIINTEISTÖT
Sähkö	5,0 kWh/rm ³ /v	23,2 kWh/rm ³ /v	18,1 kWh/rm ³ /v
Lämmitys (normeerattu)	32,7 kWh/rm ³ /v 36,5 kWh/rm ³ /v	27,5 kWh/rm ³ /v 29,2 kWh/rm ³ /v	15,2 kWh/rm ³ /v —
CO ₂ -päästöt*	6,4 kg CO ₂ /rm ³ /v	8,9 kg CO ₂ /rm ³ /v	5,9 kg CO ₂ /rm ³ /v
Vesi	296 litraa/rm ³ /v	53 litraa/rm ³ /v	63 litraa/rm ³ /v

Lähde: KTI Yritys vastuun tunnusluvut 2018. Huom! Jos solussa on merkintä " — ", lukua ei pystytä esittämään, koska kattavuuskriteerit eivät täytyneet. *Ostoenergiasta aiheutuneet CO₂-päästöt lasketaan Motivan ilmoittamilla päästökertoimilla

Muista kiinteistöjen ympäristötunnusluvuista saatiin vertailuun tietoa jätteistä. Aikaisemmin tietojen saatavuus jätteiden kierrätystavoista ja jätelajeista on osoittautunut haasteelliseksi. Osallistujilta kerättyjen tietojen mukaan jätteistä hyödynnettiin materiaalina 39 prosenttia ja energiana 50 prosenttia. Jätelajeista suurimman osan muodostivat sekajäte 43 prosentin ja biojäte 21 prosentin osuudella.

Jätteiden kokonaismäärä jätelajeittain ja kierrätystavan mukaan (%):



KTI Vastuullisuuspalvelut kehittyvät

Vuodelle 2019 KTI tulee jatkamaan vastuullisuuspalveluiden kehittämistä edistääkseen kiinteistöalan yleistä läpinäkyvyyttä ja tuodakseen esille sen yhteiskunnallista merkitystä. Yritys vastuun tunnuslukujen analyysia kehitämme tuomalla siihen uutena tarkasteluna kohde- ja salkkukohtaisen Eko- ja energiaratingin. Näin uskomme, että palvelusta tulee vielä tehokkaampi työkalu tavoitteiden asettamiseen ja mittaamiseen sekä kiinteistösijoitusten vastuulliseen johtamiseen sekä strategisella että operatiivisella tasolla. Tämän lisäksi olemme WWF:n kanssa yhteistyössä kehittäneet uuden työkalun, jolla voi salkku- ja kohdetasolla seurata ja arvioida kuinka kaukana omien kiinteistöjen energiankulutus ja päästöt ovat Pariisin ilmastopimuksen ilmastotavoitteista. KTI pyrkii näiden uusien palveluiden avulla tukemaan Suomen kiinteistösektoria vastuullisen toiminnan ohjaamisessa ja keskeisessä sidosryhmäviestinnässä yhteistyössä asiakkaiden, toimittajien, yhteistyökumppaneiden ja omistajien kanssa.

Lisätietoja: Olli-Pekka Virkola, puh. 050 330 5287, olli-pekka.virkola@kti.fi ja Markus Steinby, puh. 050 464 7587, markus.steinby@kti.fi

Tähtäimessä hiilettömät neliot:

WWF haastaa kiinteistösektorin Pariisin ilmastopaneelin mukaiselle päästövähennyspolulle

WWF ja KTI ovat lyöttäytyneet yhteen saadakseen suomalaisen kiinteistösektorin kohti Pariisin ilmastopaneelin mukaista rakennuskantaa. Vuonna 2015 solmitun ilmastopaneelin tavoitteena on pitää maapallon keskilämpötilan nousu selvästi alle kahdessa asteessa ja pyrkiä toimiin, joilla lämpeneminen saataisiin rajattua alle 1,5 asteen. Yhteistyön tavoite on tarjota KTI:lle raportoitaville tahoille mahdollisuus tarkistaa energiatietoihinsa perustuen, kuinka kaukana heidän omistuksessaan oleva kiinteistö-kanta on ilmastotavoitteista. WWF rohkaiseekin sijoittajia ja muita yrityksiä julkaisemaan tuloksensa osana vastuullisuusraportointiaan. Erinomainen vastuullisen yrityksen lisätieto on Science Based Targets -aloite, jonka avulla asetetaan ilmastotieteeseen perustuvat päästövähennystavoitteet.

Yhä kiristyvät päästövähennystavoitteet

Suomella on edessään poikkeuksellisen valtaisa urakka, jotta saamme kotimaan päästömme kuriin. Kansainvälisen ilmastopaneelin IPCC:n pitkään odotettu 1,5 asteen erikoisraportti maalaa ilmastomuutoksen torjuntaan vaadittavan vaatimustason uudestaan. Kaikkien sektorien täytyy vähentää päästöjään mukavuustasoaan rivakammin – ja varsinkin kiinteistöjen energiaremontointi voisi tuoda päästöjä alas.

Onneksi vähennysten määrittelyssä on otettu varaslähtö ja Suomen Ilmastopaneelin tutkijat ovat jo antaneet arvionsa. Viime kesänä julkaistun Ilmastopaneelin arvion mukaan meidän on vähennettävä kasvihuonekaasupäästöjä runsaasti jo aivan lähivuosina. Tämä pätee molempiin tavoitteisiin eli sekä 1,5 asteen että 2 asteen skenaarioon. Kun vielä huomioidaan kehittyneiden maiden ns. historiallinen vastuu, päästöjen pitää olla nolla vuonna 2035 (1,5 asteen tavoite) tai vuonna 2040 (2 asteen tavoite). Tämän lisäksi pitää pyrkiä nettonegatiivisuuteen, eli päästöjen nollaamisen lisäksi sitoa osa ilmakehään solahtaneista kasvihuonekaasuista takaisin. Toisin sanoen hiilinielujen säilyminen on myös varmistettava.

”Sitä saa mitä mittaa”

Eurooppalainen regulaatio siirtää katset niin ikään pitkän aikavälin kehitykseen, joka pitäisi näkyä varsinkin vanhojen rakennusten ripeässä korjausrakentamisessa. EU:ssa on juuri sovittu päivityksestä rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin (EPBD), jonka yksi kiinnostavimmista vaatimuksista on jäsenmaihin kohdistuva vaatimus laatia pitkän aikavälin peruskorjausstrategia rakennuskannan muuttamiseksi erittäin energiatehokkaaksi ja vähähiiliseksi vuoteen 2050 mennessä. WWF tukee tätä tavoitetta voimakkaasti toivoen, että kansallisessa toimeenpanossa kunnianhimo ei vesity

ja ottaa huomioon 1,5 ja 2 asteen vaatiman tavoite-tason. Seuraava askel onkin varmistaa, että Suomessa myös suuret kiinteistöomistajat katsovat olemassa olevaa rakennuskantaansa suurenuslasilla ja varmistavat, että energiatehokkuusparannukset tehdään ilmastotieteen vaatimalla kiireellä.

Yrityksiin ja sijoittajiin kohdistuva raportointipaine puskee niin ikään ilmastotieteen mukaiseen toimintaan. Englannin keskuspankin pian väistyvä pääjohtaja Mark Carney kokosi Pariisin ilmasto-kokouksen aikana työryhmän (Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD) kehittämään New Yorkin entisen pormestarin Michael Bloombergin johdolla vapaaehtoisen viitekehysten hiiliriskien selvittämiseksi ja raportoimiseksi. Yksi keskeisimmistä suosituksista on ollut eri lämpenemisskenaarioiden huomioiminen liiketoimintaympäristössä – varsinkin alle 2 asteen. TCFD:sta onkin tulossa nopeasti yleisesti hyväksytty raportointinormi.

Kiinteistöt ajorajestyksessä etunenään

Suomalainen rakennuskanta olisi saatava päästöjänsä suhteen kuriin etuajassa muihin sektoreihin nähden. Tämä johtuu siitä, että muilla sektoreilla tekniset ratkaisut ovat monin osin vielä kaukana horisontissa. Etenkin ruoantuotanto ja monet teolliset prosessit ovat vaikeita ratkaista. Tästä johtuen vastuu korostuu niillä sektoreilla, joista päästövähennysten saaminen on teknisesti mahdollista nopeallakin aikataululla. Tämän vuoksi rakennukset ovat perinteisesti olleet kiinnostuksen keskiössä helposti korjattavissa olevina hedelminä, vaikka suuri rakennusmassa mukautuu hitaasti muutoksiin normaalin korjausrakentamisyklin mukaisessa rytmessä. Jopa Euroopan Komissio totesi vanhassa 2050 Tiekartassa, että ”Komission analyysi osoittaa, että päästöjä voidaan vähentää kysei-

sellä alalla noin 90 % vuoteen 2050 mennessä eli enemmän kuin keskimäärin pitkällä aikavälillä.”

Samalla kiinteistöjen kohdalla on syytä huomioida, että pitkäikäisyytensä vuoksi vuosisadan puolivälissä 70 % kiinteistöistä on edelleen käytössä. Siksi sopeutuminen ilmastonmuutokseen tulee integroida osaksi kiinteistösektorin toimintaa jo nyt. Myös tähän odotetaan myös TCFD:n raportoinnissa otettavan kantaa.

Science Based Targets: tavoitteenasettelu kuntoon

WWF:n, CDP:n, WRI:n ja UN Global Compactin kehittämä Science Based Targets -aloite (SBT) tähtää siihen, että yritykset muokkaavat oman toimintansa vastaamaan Pariisin ilmastopöytäkirjan tavoitteita ja asettavat kunnianhimoiset tieteeseen perustuvat kasvihuonekaasupäästötavoitteet. Tuoreen selvityksen mukaan aloitteeseen osallistuneet yritykset kokevat hyvin monitahoisesti jo nyt hyötynsä osallistumisesta. 79 % yritysten johdosta on kokenut myönteisen vaikutuksen omassa brändissään ja 52 % koki sijoittajien luottamuksen parantuneen. Tulevaisuuteen varautuneet yritykset ovat sekä ympäristötietoiselle että puhtaasti riskeistä huolissaan olevalle sijoittajalle turvallisempi kohde.

Aloite on saanut kerättyä jo satoja yrityksiä, joihin kuuluu Suomessa suuria päästäjiä kuten Outokumpu ja arvoketjultaan merkityksellinen Kesko. Mutta Suomesta ei ole mukana silti yhtäkään kiinteistöalan yritystä tai finanssialan toimijaa.

Haasteen taso on kova, mutta yhdessä voimme vielä kääntää kurssin. ■



Tämä julkaisu edustaa ainoastaan Economic LIFE -projektin näkemyksiä. EASME / Euroopan komissio ei ole vastuussa julkaisun sisältämän informaation mahdollisesta käytöstä.

KIITÄMME KATSAUKSEN MAHDOLLISTAJIA



Colliers International Finland Oy

Colliers International Group Inc. (NASDAQ:CIGI) (TSX:CIGI) on maailmanlaajuinen huippuluokan yritys, joka on erikoistunut kiinteistöpalveluihin sekä sijoitusten hallintaan. Yritys toimii 69 maassa, ja sillä on palveluksessaan yli 13 000 ammattilaista. Colliers on nopeiten kasvava julkinen ja maailmanlaajuinen, kiinteistöpalveluja sekä sijoitustenhallintaa tarjoava pörssiyritys, jonka liikevoitto vuonna 2017 oli 2,3 miljardia dollaria (2,7 miljardia dollaria tytäryhtiöt mukaan lukien). Colliersilla vallitsee vahva yrittäjähenki, ja yrityksestä merkittävä osa on työntekijöiden omistuksessa ja hallinnassa. Tämän ansiosta yrityksen ammattilaiset tarjoavat monipuolisia palveluita kiinteistöalan toimijoille sekä kiinteistöjen omistajille ja sijoittajille ympäri maailman.



Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas

Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas on kotimainen, vakavarainen, lakisääteisen työeläkevakuuttamisen ja sijoittamisen kokenut ammattilainen. Toimintamme perustuu henkilökohtaiseen yhteydenpitoon ja ensiluokkaiseen palveluun, ja tavoitteemme on olla pienen ja keskisuuren yrityksen ja yrittäjän paras työeläkekumppani.

Veritaksen sijoitusjohtaja vastaa yrityksen vastuullisuus- ja vastuullisten sijoittamisperiaatteiden ajan tasalla pitämisestä. Kiinteistöyksikkö toimii vastaten yhdestä sijoitussalkun osasta suoraan hänen alaisuudessa. Vastuullisuusasiat ovat korkeassa prioriteetissa uusiin kiinteistöhankeisiin ryhtyessämme.

VARMA

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on vastuullinen ja vakavarainen sijoittaja. Yhtiö vastaa yksityisellä sektorilla noin 885 000 henkilön työeläketurvasta. Vuonna 2017 Varman maksutulo oli 4,9 miljardia euroa, ja yhtiö maksoi eläkkeitä 5,5 miljardia euroa. Varman sijoitusten arvo oli maaliskuun 2018 lopussa 45,7 miljardia euroa. Vastuullisuus on osa Varman strategiaa ja kaikkea liiketoimintaamme. Tavoitteenamme on olla työeläkealan vastuullisin toimija.

Nordea

Nordea Henkivakuutus Suomi Oy

Kiinteistösijoittaminen on Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:lle pitkäaikaista sijoitustoimintaa. Ammattimaiset ja pitkäjänteisesti toimivat kiinteistösijoittajat ovat edelläkävijöitä toimialan vastuullisuusasioiden kehittämisessä. Nordea Henkivakuutus Oy on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaisesti ottamaan sijoitusanalyysissään, päätöksentekoprosessissaan sekä omistuksiin liittyvässä käytännössään huomioon asiat, jotka liittyvät ympäristövastuuseen, yhteiskuntavastuuseen ja hyvään hallintotapaan.

OP

OP Kiinteistösijoitus Oy

Hallinnoimme yhteensä n. 870 000 m² asuin-, liike-, varasto- ja muita kiinteistöjä. Meillä on siten merkittävä vastuu suomalaisen kiinteistövarallisuuden hoitamisesta ja kehittämisestä sekä ilmaston muutoksen hillinnässä. Toimintaperiaatteisiimme kuuluu aktiivinen ympäristövaikutusten seuranta ja pienentäminen, sekä vastuullisuuden kehittäminen kokonaisvaltaisesti kiinteistöissämme.

Renor

Renor Oy

Renorissa vastuullisuus on liiketoiminnan ytimessä. Yhtiön toimintamalli perustuu vastuullisuuteen ja olemassa olevien kiinteistöjen uudelleenkehittämiseen. Liiketoimintamme tukee laajasti vastuullisuutta, resurssi- ja energiatehokkuutta sekä taloudellisesti ja sosiaalisesti tasapainoista toimintaa.



Saint-Gobain Finland Oy

Saint-Gobain suunnittelee, valmistaa ja toimittaa rakennusmateriaaleja, -tuotteita ja ratkaisuja, jotka lisäävät hyvinvointia yhteiskunnassa; parantamalla ihmisten päivittäistä elämänlaatua ja vastaten tulevien sukupolvien haasteisiin toimimalla vastuullisesti. Haluamme tehdä vähähiilisestä, kestävästä rakentamisesta ja kiertotaloudesta rakennetussa ympäristössä valtavirtaa. Saint-Gobain toimii globaalisti ja paikallisesti, Suomessa yhdistämme brändiemme Ecophon, Gyproc, ISOVER, Leca, PAM ja Weber vahvuudet ainutlaatuisiksi kestävästä rakentamisen asiantuntijoiden verkostoksi.



SATO Oyj

Vastuullinen ja kannattava liiketoiminta luo arvoa SATOn sidosryhmille. Vuokra-asunnot ja uudet kasvukeskuksiin keskittyvät investoinnit mahdollistavat kestävästä kaupungistumisesta ja elinkeinoelämän kasvun. Edistämme hyvää asumista yksilöille ja kehitämme vastuullisuutta edistäviä toimintatapoja kiinteistöalan järjestöissä ja kehityshankkeissa sekä tarjoamme asiantuntemustamme yhteiskunnan päättäjien käyttöön.



Senaatti-kiinteistöt

Senaatti-kiinteistöt on valtionhallinnon työympäristökumppani ja toimitila-asiantuntija. Olemme uusien työnteon tapojen ja työympäristöjen suunnannäyttäjä. Vastuullamme on myös valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myynti ja kehittäminen. Huolehdimme valtion kiinteistövarallisuudesta kestävästä kehityksen periaatteita noudattaen. Vastuullisuus on olennainen osa kaikkea toimintaamme.



Sponda Oyj

SPONDA on yksi Suomen suurimmista kiinteistösijoitusyhtiöistä. Olemme kiinteistöalan suunnannäyttäjä, luotettava toimitilakumppani ja vastuullinen kaupunkikeskustojen kehittäjä. Vastuullisuus on olennainen osa Spondan strategiaa ja jokapäiväistä toimintaa. Kokonaisvaltainen lähestymistapamme vastuullisuuteen on saanut meillä oman, sitä kuvaavan termin Spondability. Spondability näkyy liiketoiminnassamme kannustaen meitä ja kumppaneitamme matkalla vastuullisempaan huomiseen.



RAKLI ry

RAKLI on ammattimaisten kiinteistöomistajien, rakennuttajien ja kiinteistösijoittajien toimialajärjestö, jonka toiminnan kivijalassa ovat vahvasti mukana vastuullisuus ja kestävä kehitys. Meille on tärkeää, että nämä näkökulmat huomioidaan kiinteistön koko elinkaaren ajan järkevällä ja kannattavalla tavalla.

MITKÄ OVAT TAVOITTEENNE JA TOIMENPITEENNE ILMASTONMUUTOKSEN HILLINTÄÄN?

”Pysyvän kiinteistökannan hiilijalanjälki on pienentynyt 22 % kaudella 2012–2016. Panostamme kiinteistöjen taloudellisen ja teknisen elinkaaren pidentämiseen sekä ympäristösertifioinneilla että teknisillä ajanmukais-
tamisohjelmilla.” – ELÄKEVAKUUTUSOSAKE YHTIÖ VERITAS

”Tavoitteemme on uusiutuvan energiankäytön lisääminen – olemme kulu-
van vuoden aikana investoineet n. 2 miljoonaa euroa aurinko-
voimaloihin ja maalämpöön.” – OP KIINTEISTÖSIJOITUS OY

”Pyrimme jatkuvasti niin pitkän tähtäimen suunnitelmia (PTS) laadittaessa kuin vuokralaisinvestointeja
suunniteltaessa huomioimaan energiatehokkuuden näkökulmat päätöksenteossa. Energiatehokkuus
on toiminnassamme säännönmukaista ja aktiivista ja siten olennainen osa toimintatapaamme.”
– NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY

”Vuoden 2017 loppuun mennessä saavutimme jo ensimmäisen tavoitteemme ja onnistuimme pienentämään
hiilijalanjälkeä noin 18 %. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi olemme investoineet kiinteistöjen energia-
tehokkaisuun ratkaisuihin sekä hyödyntäneet vihreää ostosähköä ja aurinkoenergiaa.”
– KESKINÄINEN TYÖELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ VARMA

”Oman toimintamme ympäristövaikutusten minimoimisen lisäksi kehitämme
asiakkaillemme yhä vastuullisempia, vähähiilisiä materiaaleja ja tuotteita
tukemaan kestävä, vihreää rakentamista. Laadimme kaikille keskeisille
tuotteille EPD-ympäristöselosteet.” – SAINT-GOBAIN FINLAND OY

”Hillitsemme ilmastomuutosta asiakkaittemme haltuumme uskomissa kiinteistöissä ensisijaisesti
tehostamalla energiankäyttöä. Hallinnoimme kahdeksaa asiakkaittemme energiatehokkuussopimusta,
joihin kuuluu lähes 500 yksittäistä kohdetta ja näissä energiatehokkuustavoite on 1 % / vuosi.
Vuonna 2017 energiatehokkuustoimenpiteiden yhteenlaskettu vuosisäästö oli yli 1 M€.”
– COLLIERS INTERNATIONAL FINLAND OY

”Uusien kotien rakennuttaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle, investoinnit vuokra-asuntojen
energiatehokkuuteen sekä asukkaiden kierrätysmahdollisuuksien lisääminen ovat keinoja, joiden avulla
SATO pyrkii varmistamaan puhtaamman tulevaisuuden kaupungeille ja kaupunkilaisille. SATO on sitou-
tunut kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin vähentää sähkön ja lämmön
yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2014 tasosta vuoteen 2025 mennessä.” – SATO OYJ

”Yhtenä Spondan vastuullisuusprioriteeteista on Ympäristö- ja energiatehokkuus. Sponda onkin sitoutunut
kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen (TETS) lisäksi Spondan omaan energiatehokkuusohjelmaan,
jonka tavoitteena on saavuttaa 20 prosentin säästö energiankulutuksessa vuosien 2001–2005 tasoon
verrattuna vuoteen 2020 mennessä. Olemme edenneet tavoitteiden mukaisesti mm. kiinteistöjen energia-
tehokkuutta parantamalla, tarkalla seurannalla, ympäristökumppanuussopimuksilla ja ympäristö-
sertifiointien avulla.” – SPONDA OYJ

”Senaatti-kiinteistöt on sitoutunut toimitilakiinteistöjen energiatehokkuus-
sopimukseen (TETS) vuosille 2017–2025. Tavoitteena on tehokkaat
tilaratkaisut ja energiatehokkaat rakennukset. Rakennamme uutta vain
harkiten – rakentamaton neliö on ekoteko.” – SENAATTI-KIINTEISTÖT



VARMA

Nordea



Renor



sato

Sennotti

SPONDA

RAKLI
Tilaa 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. www.kti.fi