

# VASTUULLINEN KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA 2017

Yritysvastuustrategiat  
painottavat avoimuutta,  
läpinäkyvyyttä ja eettisiä  
toimintaperiaatteita

Vastuullisuudesta viestiminen  
on keskeinen osa sidosryhmä-  
yhteistyötä

Yhtenäinen yritysraportointi  
lisää ymmärrystä kiinteistöalan  
yhteiskunnallisesta merkityksestä



# KIITÄMME sidosryhmiä vastuullisesta kiinteistöliike- toiminnasta!

*Energiatehokkuuden  
parantamisessa tehdään  
hyvää yhteistyötä.*

– RENOR OY

*Sidosryhmämme ovat onnistuneet  
sisäistämään meidän tavoitteemme  
ja toimimaan niiden puolesta; yhteis-  
työllä on onnistuttu saavuttamaan  
tavoitteemme.*

– OP KIINTEISTÖSIJOITUS OY

*Energiatehokkuus on saatu  
osaksi jokapäiväistä yhteis-  
toimintaa ja vuoropuhelua  
kiinteistön omistajien,  
käyttäjien ja koko palvelu-  
verkoston kesken.*

– OVENIA OY

*Kiitämme sidosryhmiä  
lisääntyneestä kiinnostuksesta  
energiatehokkuuden ja  
raportoinnin määrätietoiseen  
kehittämiseen.*

– LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖ-  
VARAINHOITO OY

*Kiitämme kumppaneitamme siitä,  
että vastuullisuuteen liittyviä  
vaatimuksiamme on otettu  
käyttöön ja sitä kautta  
kiinteistöjemme arjen toiminta-  
ympäristön luotettavuus  
on kasvanut.*

– NORDEA HENKIVAKUUTUS  
SUOMI OY

*Kiitämme alan sidosryhmiä siitä, että vastuullisuusasiat on yhä enenevässä määrin integroitu kiinteistöliiketoiminnan päätöksentekoon ja kehitykseen.*

– SPONDA OYJ

*Kiitämme kaikkia energiatehokkuushankkeidemme yhteistyökumppaneita.*

– ELÄKEVAKUUTUSOSAKEYHTIÖ  
VERITAS

*Kiitämme yhteistyökumppaneitamme hyvästä yhteistyöstä Varman kiinteistöjen ympäristösertifioinneissa, energiankäytön tehostamisessa sekä hiilijalanjäljen alentamisessa.*

– KESKINÄINEN TYÖELÄKE-  
VAKUUTUSYHTIÖ VARMA

*Energiatehokkuuden parantamisessa kiinteistöala on upeasti aivan eturintamassa ja energiatehokkuussopimus vauhdittaa jälleen tätä työtä 2017–2025.*

– RAKLI RY

*Työmaiden turvallisuus on parantunut, ja turvallisuuteen liittyvät asiat ovat kaikille osapuolille yhteisesti tärkeitä.*

– SENAATTI-KIINTEISTÖT

*Kiitämme asiakkaitamme, opiskelijoita, alan järjestöjä ja muita tahoja vastuullisuuden ulottamisesta asiantuntijuuden kehittämiseen.*

– KIINTEISTÖALAN  
KOULUTUSSÄÄTIÖ

# YHTENÄINEN JA LÄPINÄKYVÄ YRITYS- VASTUURAPORTOINTI KANNUSTAA KIINTEISTÖALAN YRITYKSIÄ ENTISTÄ VASTUULLISEMPAAN LIIKETOIMINTAAN

Kiinteistöalan yritykset ovat viime vuosina tehneet paljon töitä yritys vastuun saralla. Yritysvastuupanostuksiin kannustavat ennen kaikkea tehostuvan resurssien käytön myötä saavutettavat kustannussäästöt, mutta yhä useammin myös pyrkimys yrityksen kilpailukyvyyn parantamiseen, kilpailijoista erottautumiseen sekä maineen vahvistamiseen. Yritysvastuukysymykset ovat yhä useammin mukana kuluttajien ja yritysten toimittaja- ja kumppanivalinnoissa, ja siksi niiden merkitys on kasvamassa entistä strategisemmaksi myös kiinteistöalalla.

Energia-asiat ovat perinteisesti olleet alan yritysten yritys vastuun keskiössä, ja toimenpiteet ovat kantaneet hedelmää esimerkiksi uusien energianlähteiden hyödyntämisen sekä energiansäästö- ja päästöjen vähentämistoimenpiteiden myötä. Ekologiset vastuullisuuskysymykset ovat viime vuosina saaneet rinnalleen enenevästi myös taloudellisen ja sosiaalisen vastuun näkökulmia. Juuri nyt kiinteistöalan yritykset panostavat asiakkaidensa tarpeiden palvelemiseen ja toiminnan ohjaamiseen, liiketoiminnan eettisten periaatteiden kehittämiseen sekä yritys vastuuraportointiin.

Läpinäkyvyys ja avoimuus liittyvät keskeisesti yritys vastuuseen. Vastuullinen yritys raportoi avoimesti toiminnastaan asiakkailleen, sijoittajilleen ja muille sidosryhmilleen. Yhdenmukainen ja avoin raportointi tuottaa tietoa yksittäisen yrityksen toiminnasta ja menestyksestä yritys vastuusasioissa. Yhdenmukaiset ja vertailukelpoiset tiedot lisäävät myös koko toimialan läpinäkyvyyttä ja helpottavat viestintää toimialan suuresta yhteiskunnallisesta merkityksestä.

Alan laaja ja monipuolinen arvoketju, joka ulottuu vuokralaisista ja näiden asiakkaista kiinteistöpalveluyrityksiin, rakentajiin ja muihin toimittajiin aiheuttaa omat haasteensa vastuullisuusasioiden johtamiselle ja kehittämiselle. Kiinteistösijoittajat kannustavat ja motivoivat vuokralaisiaan energiansäästöön, ohjaavat palveluyrityksiä omien vastuullisuustavoitteidensa noudattamiseen sekä panostavat omien eettisten periaatteidensa noudattamiseen rakennuttamisessaan ja palveluntuottajaketjussaan. Olennot mittarit ja tunnusluvut ja yhdenmukainen raportointi ovat keskeisessä roolissa myös arvoketjun toiminnan ohjaamisessa ja omien tavoitteiden ja toimenpiteiden viestinnässä.

***Kiinteistöalan vastuullisuusraportointi on viestintää jatkuvan parantamisen prosessista, joka luo yrityksen toimintaan läpinäkyvyyttä ja avoimuutta. Tämä antaa sidosryhmille mahdollisuuden vaikuttaa jo silloin, kun päätöksiä ei ole vielä lyöty lukkoon.***

– KIINTEISTÖALAN  
KOULUTUSSÄÄTIÖ

***Uskomme yritys vastuuraportoinnin merkityksen kasvavan tulevaisuudessa. Kiinteistöalan haasteena on yhtenäisen, merkityksellisen ja vertailtavan raportointimallin löytäminen.***

– SATO OYJ



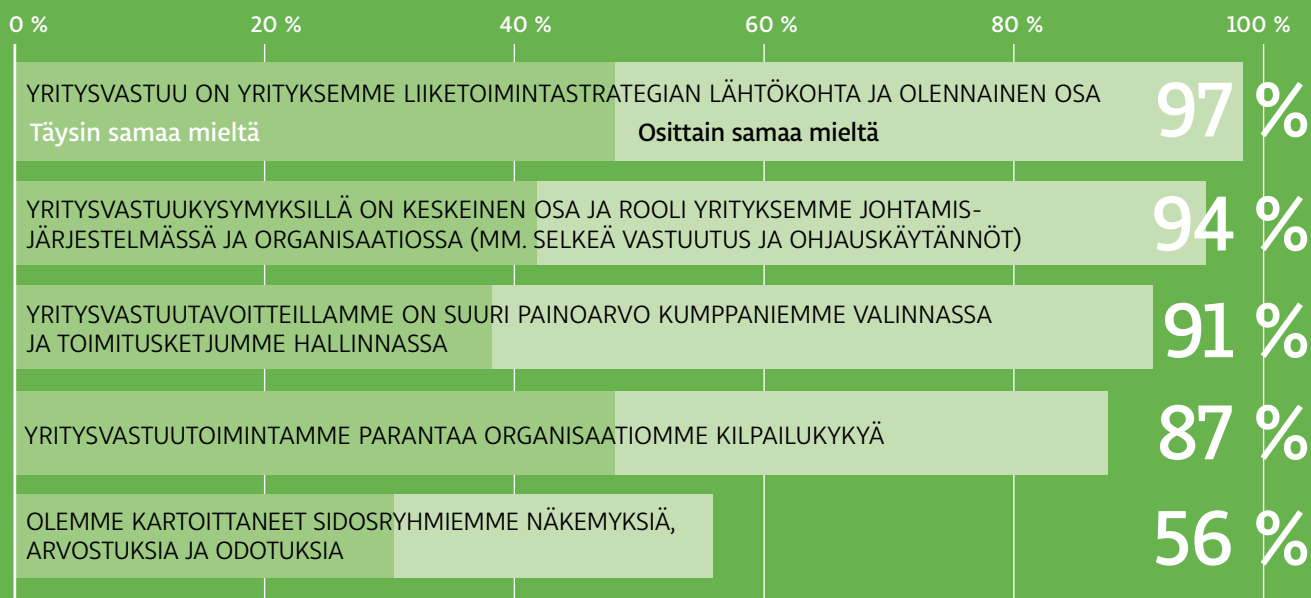
# KTI VASTUULLISUUSBAROMETRI 2017

KTI Vastuullisuusbarometri kartoittaa yritys vastuun merkitystä kiinteistöalan keskeisten yritysten strategiassa, tavoitteissa ja johtamisjärjestelmässä sekä yritys vastuun kehitystrendejä kiinteistöalalla. Kysely lähetettiin maaliskuussa Suomen 50 suurimmalle kiinteistö sijoittajalle ja -omistajalle. Vastaukset saatiin 32 toimijalta, joiden yhteenlasketun kiinteistövarallisuuden arvo lähentelee 50 miljardia euroa. Suurimmat vastaajaryhmät tämän vuoden barometrissä olivat instituutiosijoittajat ja merkittävät kiinteistö sijoitusyhtiöt, joiden osuus kaikista vastaajista oli yhteensä 75 prosenttia. Kiinteistörahastomanagereita vastaajissa oli vajaa viidennes.

Yritysvastuu on olennainen osa suurimpien kiinteistö sijoittajien ja -omistajien liiketoimintastrategiaa ja yritys vastuuasioilla on selkeä rooli yritysten organisaatiossa ja johtamisjärjestelmässä. Organisaatioiden yritys vastuuta-voitteet ulottuvat vahvasti myös kiinteistöalan laajaan ja monipuoliseen toimijaverkostoon ja organisaatiot näkevät yritys vastuuasiat tärkeänä osana palveluntuottajakumppanien valintaa ja toimitusketjujen hallintaa. Vastaajista noin puolet on kartoittanut sidosryhmien näkemyksiä, arvostuksia ja odotuksia vastuullisuustoiminnalta. Yritysvastuulla arvioidaan olevan suuri strateginen merkitys: vastaajista 87 prosenttia uskoo yritys vastuutoiminnan parantavan organisaation kilpailukykyä.

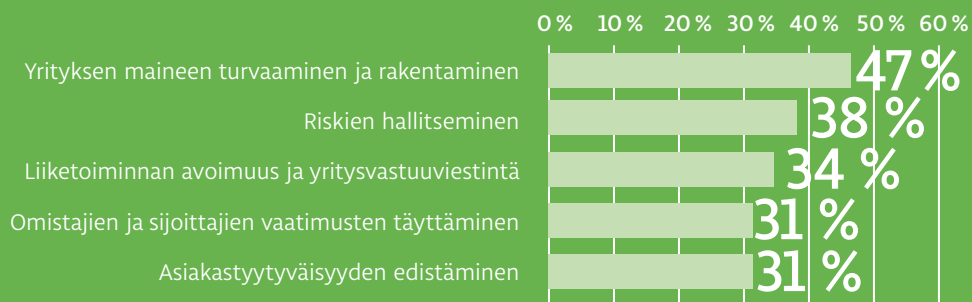
## YRITYSVASTUUN ROOLI KIINTEISTÖALAN ORGANISAATIOISSA

*Kuinka seuraavat väittämät kuvaavat organisaationne yritys vastuuta tällä hetkellä?*



## YRITYSVASTUUN AJURIT

*Mitkä ovat organisaatiollenne keskeiset syyt panostaa yritys vastuuseen?*

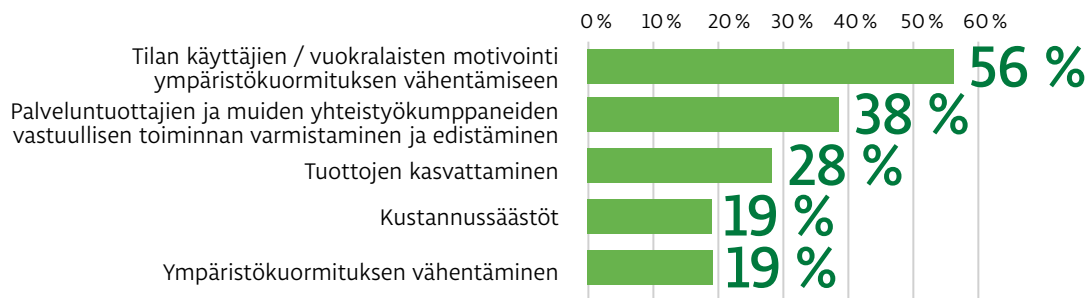


Yrityksen maineen turvaaminen ja rakentaminen sekä riskienhallinta ovat organisaatioille keskeisimpiä syytä panostaa yritys vastuutoimintaan. Yritys vastuutoiminnan keskeiseksi ajuriksi mainitaan myös liiketoiminnan avoimuus ja yritys-

vastuuviestintä. Sidosryhmien odotukset – omistajien ja sijoittajien vaatimukset ja asiakastyytyväisyyden edistäminen – nousivat esiin vajaan kolmanneksen vastauksissa.

## ARVOVERKOSTON OHJAAMISEEN LIITTYVÄT ASIAT SUURIMPIA HAASTEITA

Mitkä seuraavista teemoista ovat haastavimpia kokonaisuksia yritys vastuun edistämiseksi?



Arvoverkoston ohjaamiseen liittyvät kysymykset nousivat barometrissa yritys vastuun edistämisen suurimmiksi haasteiksi. Vuokralaisten motivointi ympäristökuormituksen vähentämiseen ja palveluntuottajien vastuullisen toiminnan varmistaminen ja edistäminen nousivat suurimmiksi haasteiksi. Vastaajista reilu neljännes ilmoitti myös kokevansa

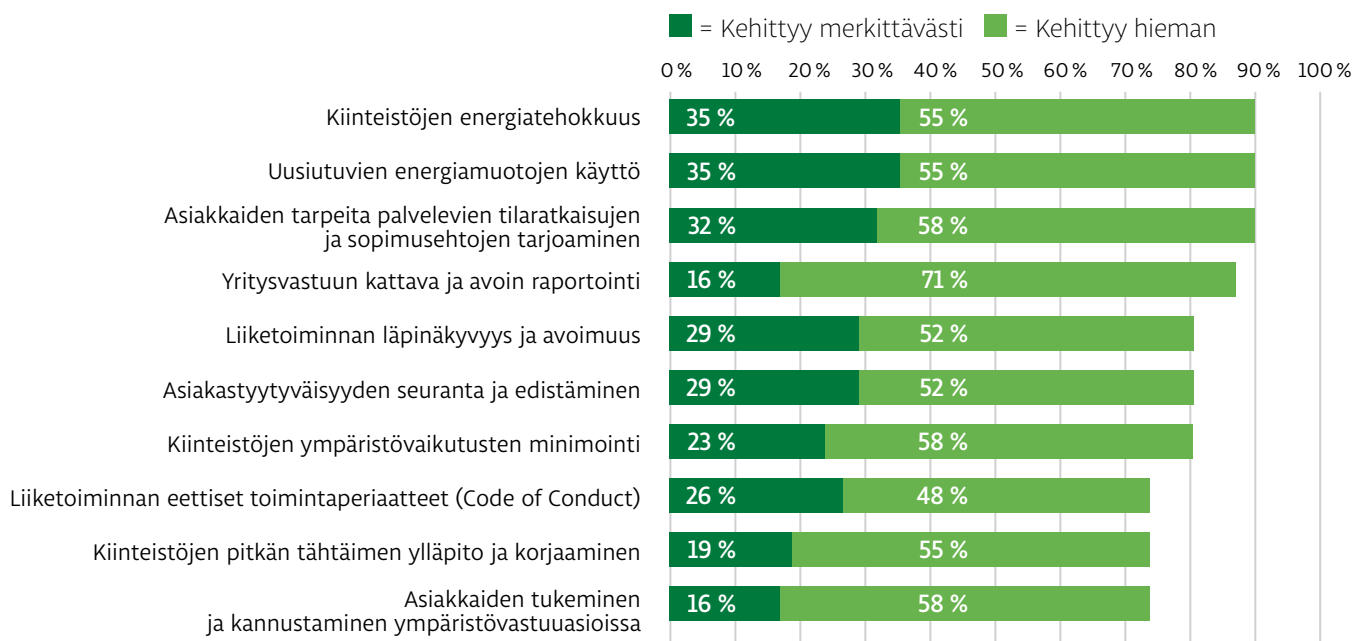
tuottojen kasvattamisen yritys vastuutoiminnan kautta haastavana. Suuremmin kiinteistönomistajien omassa kontrollissa olevat asiat kuten kustannussäästöt sekä ympäristökuormituksen vähentäminen koetaan selkeästi sidosryhmien ohjaamista pienemmiksi haasteiksi.

## YRITYKSET PANOSTAVAT YRITYSVASTUURAPORTOINNIN, LIIKETOIMINNAN LÄPINÄKYVYYDEN JA EETTISTEN TOIMINTAPERIAATTEIDEN KEHITTÄMISEEN

Energia-asiat sekä asiakkaisiin liittyvät kysymykset ovat toimialalla ajankohtaisimpia ja tärkeimpiä vastuullisuusteemoja. Kiinteistöjen energiatehokkuus ja uusiutuvien energiamuotojen käyttö pysyttelevät korkealla kiinteistösijoittajien vastuullisuusagendalla, ja panostuksia näiden kehittämiseen tullaan jatkamaan myös seuraavien kolmen vuoden aikana. Asiakkaiden tarpeita palvelevien tilaratkaisujen ja sopimusehtojen tarjoaminen on kiinteistöalan yritysten keskeisimpiä menestystekijöitä, joten niihin myös panostetaan merkittävästi. Myös asiakastyytyväisyyden edistäminen koetaan tärkeäksi vastuullisuusteemaksi.

Yritysvastuuraportoinnin, liiketoiminnan läpinäkyvyyden ja avoimuuden sekä eettisten toimintaperiaatteiden edistämisen merkitys on alan yrityksissä korostunut viime vuoden kyselyyn verrattuna. Yli 85 % barometrivastaajista arvioi yritysvastuuraportoinnin, ja 80 % liiketoiminnan yleisen läpinäkyvyyden kehittyvän tulevien vuosien aikana. Kolme neljästä vastaajasta arvioi panostusten eettisiin toimintaperiaatteisiin kasvavan toimialalla.

## KEHITYS TOIMIALALLA SEURAAVAN KOLMEN VUODEN AIKANA



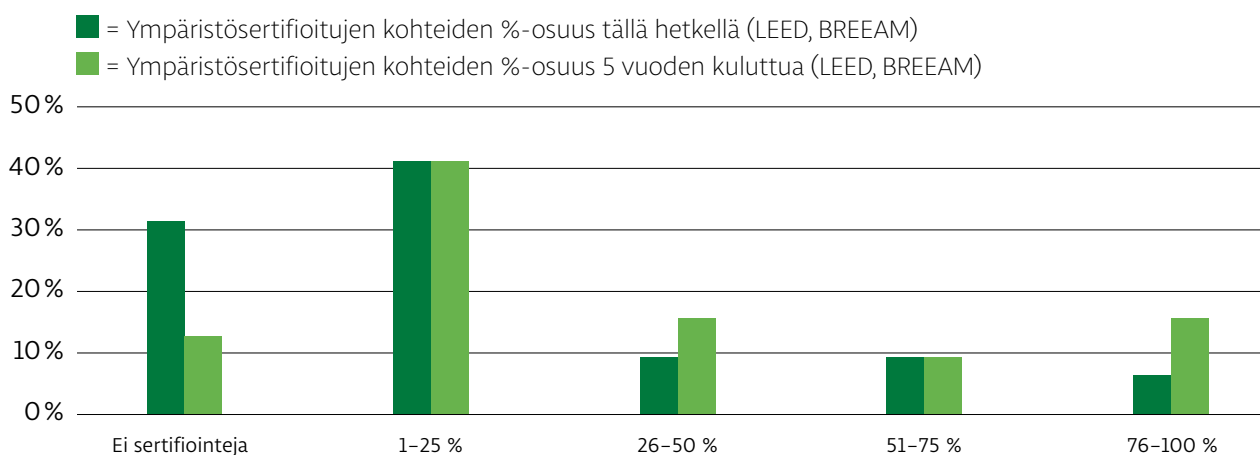
## KIINTEISTÖNOMISTAJAT ENTISTÄ KIINNOSTUNEEMPIA RAKENNUSTEN YMPÄRISTÖSERTIFIOINNEISTA

Valtaosa barometrin vastaajista on ympäristösertifioinut kiinteistöjään ja lisää sertifiointeja on odotettavissa seuraavan viiden vuoden kuluessa. Kun nyt kolmannes vastaajista ilmoittaa, ettei omista yhtään sertifioitua kohdetta, putoaa osuus reiluun kymmeneen prosenttiin lähivuosien aikana.

Niiden vastaajien osuus, jotka aikovat sertifioida kaikki tai lähes kaikki kiinteistönsä, on kolminkertaistunut vuoden takaisesta. Suosituimpia ympäristösertifikaatteja ovat edelleen Yhdysvalloista lähtöisin oleva LEED sekä brittiläinen BREEAM.

## KIINTEISTÖJEN YMPÄRISTÖSERTIFIKAATIT

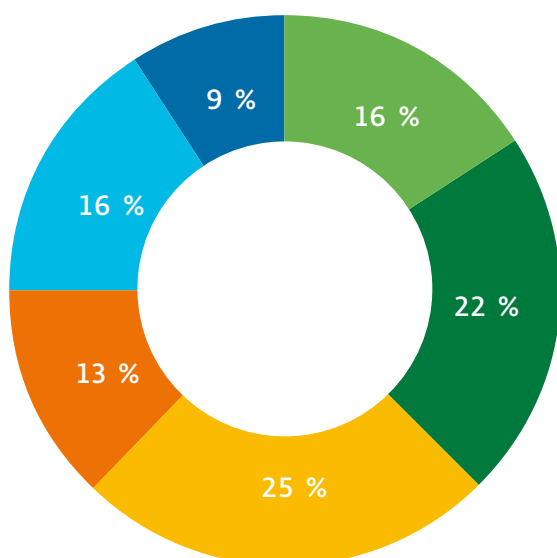
*Kuinka suuri osuus kiinteistöistänne markkina-arvolla mitattuna on ympäristösertifioitu tällä hetkellä? Entä miten arvioitte määrän kehittyvän seuraavan 5 vuoden aikana?*



Vastaajista 16 % ilmoitti aikovansa tulevaisuudessa ympäristösertifioida lähes kaikki kiinteistönsä. Vuotta aikaisemmin vastaava osuus oli 9 %. Reilu viidennes puolestaan kohdentaa sertifioinnit pääosin uusiin ja peruskorjattuihin kiinteistöihin. Lähes yhtä moni ilmoitti arvioivansa ympäristösertifiointipäätöksiä tapauskohtaisesti yksittäisissä kiinteistöissä.

Vastaajista 16 % mainitsi edellyttävänsä kiinteistöiltään korkeaa eko- ja energiatehokkuutta, joka voidaan saavuttaa myös ilman kalliita ja työläitä sertifiointeja. Sertifioinneissa on siirrytty suunnittelusta tekoihin, ja rakennusten sertifiointeja vielä harkitsevien vastaajien osuus putosi edellisestä vuodesta alle puoleen.

## MILLAINEN ON ORGANISAATIONNE NÄKEMYS KIINTEISTÖJEN YMPÄRISTÖSERTIFIOINNEISTA?



- Tulemme sertifioimaan lähes kaikki kiinteistöimme
- 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 energia-tehokkuutta, jonka saavutamme ilman sertifiointeja
- Emme tule sertifioimaan kiinteistöjä



Kiinteistöjen ympäristösertifiointien eduista vastaajat mainitsivat sertifiointien olevan ennen kaikkea yksiselitteinen ja puolueeton todiste kohteen ympäristötehokkuudesta, jolla on positiivinen vaikutus kiinteistön arvoon. Vastaajat uskovat sertifioinnin vaikuttavan positiivisesti myös vuokralaisten tilan valintaperusteisiin, jos muut ominaisuudet ovat samalla tasolla. Vaikka kotimaiset rakentamismääräykset ja normit uudisrakennuksissa täyttävät jo nyt ison osan kansainvälisten

sertifikaattien matalampien sertifiointitasojen edellytyksistä, sertifiointilla saadaan nämä kaikki näkökulmat dokumentoitua yhteen ja läpinäkyvästi osoitettua. Toisaalta kriittisissä kommentteissa ympäristösertifioinnit nähtiin myös hyvin raskaina toteuttaa, ja niiden hinta koettiin korkeaksi. Lisäksi vastaajat toivoivat asuinkiinteistöille sopivampaa ja kevyempää sertifiointijärjestelmää.

## YHTENEVÄISET OHJEISTUKSET JA MITTARIT AUTTAVAT OMAN TOIMINNAN ARVIOINNISSA JA KEHITTÄMISESSÄ

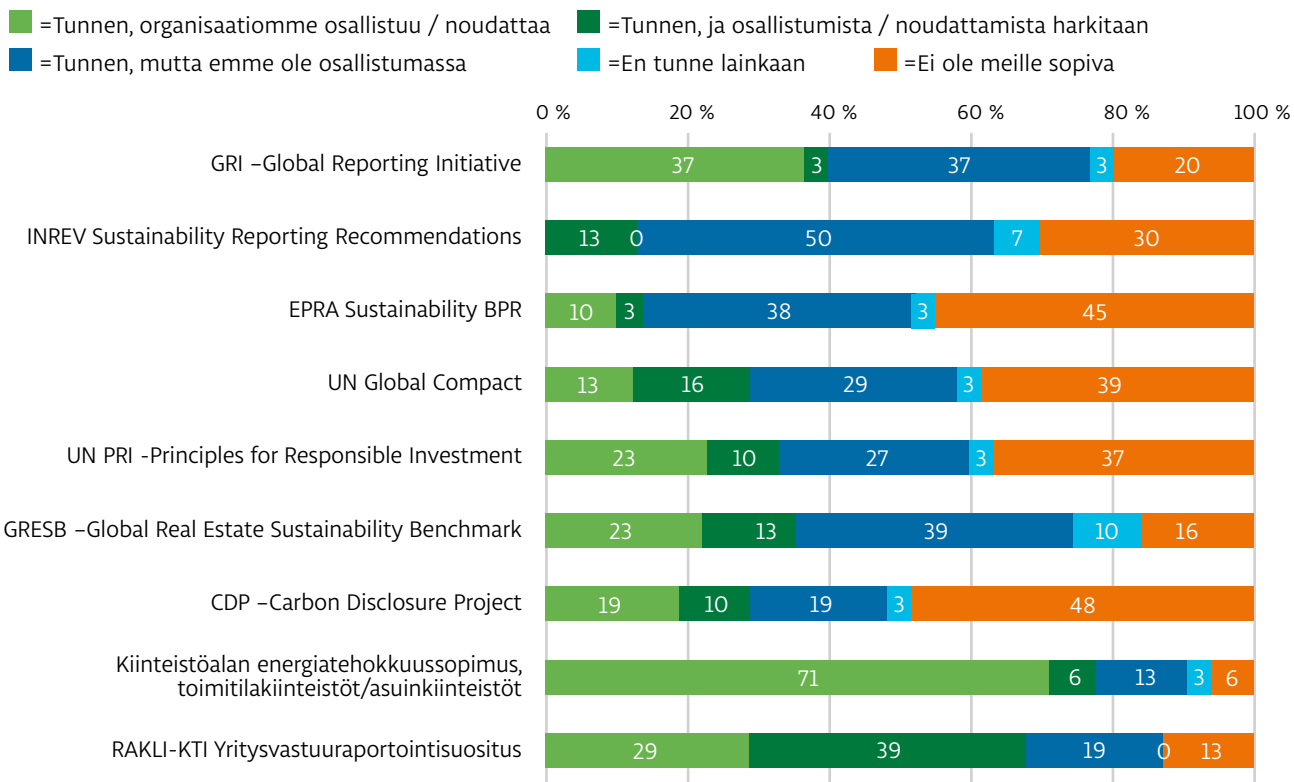
Kansainvälinen raportointiohjeistus Global Reporting Initiative (GRI) on nykyisellään käytössä 37 %:lla vastaajista. Osuus on noussut viime vuodesta yhdeksällä prosenttiyksiköllä. Kotimaiset asuinkiinteistöjen ja toimitilakiinteistöjen energiatehokkuussopimukset energiankäytön tehostamiseksi ovat suosittuja: barometrivastaajista 71 % ilmoittaa olevansa mukana energiatehokkuussopimuksessa. Vuoden 2016 barometrituloksiin verrattuna kansainvälisistä aloitteista ja ohjelmista mm. GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark ja CDP Carbon Disclosure Project ovat lisänneet tunnettua kotimaisten toimijoiden keskuudessa. Myös

RAKLI-KTI Yritysvastuuraportointisuositus on otettu mielenkiinnolla vastaan, ja lähes 90 % vastaajista ilmoittaa tuntevansa uuden suosituksen.

Institutionaaliset sijoittajat eivät vielä edellytä epäsuorilta kiinteistösijoituksiltaan tarkkojen vastuullisuuskriteerien tai -vaatimuksien täyttämistä. Noin puolet vastaajista kuitenkin toteaa, että kiinteistösijoitusyhtiöiden ja -rahastojen yritys vastuutoimenpiteet kuten GRI-raportointi ja GRESBiin osallistuminen sekä kiinteistöalun ympäristösertifioinnit vaikuttavat positiivisesti investointipäätöksiin.

## YRITYSVASTUUN RAPORTOINTIOHJEISTUKSET, ALOITTEET, TOIMENPIDEOHJELMAT JA ARVIOINTITYÖKALUT

*Kuinka hyvin tunnet seuraavat?*



Erilaisten raportointisuositusten ja -standardien noudattamisen sekä aloitteisiin ja toimenpideohjelmiin osallistumisen etuina vastaajat näkevät esimerkiksi omasta vastuullisuustoiminnasta viestimisen sekä toiminnan läpinäkyvyyden lisäämisen ja turvaamisen. Lisäksi yhteneväsillä ohjeistuksilla ja mittareilla saadaan tuotettua toimialalta vertailukelpoista

tietoa, jota voidaan hyödyntää oman toiminnan arvioinnissa ja kehittämisessä sekä koko toimialan läpinäkyvyyden lisäämisessä. Kriittisissä vastauksissa nostetaan esiin raportoinnin työllistyvyys ja viitekehyykseltään omaan toimintaan sopeuttamattomat standardit.

# YRITYSVASTUURAPORTOINTISUOSITUS TUOTTAÄ VERTAILUKELPOISTA TIETOA RAPORTOINTIIN

KTI ja RAKLI kehittivät yhdessä kymmenen suuren kiinteistösijoittajan ja -omistajan kanssa rungon kiinteistöalan yhteiselle yritysraportointiin. Raportointityökalun sisältötavoitteeksi asetettiin:

- ➔ Tuottaa vertailukelpoista ja olennaista tietoa alan yritysten yritysraportointiin
- ➔ Määrittää suomalaisen toimintaympäristöön soveltuvat yritysraportointiin asia-kokonaisuudet ja tunnusluvut
- ➔ Edistää kiinteistöalan yleistä läpinäkyvyyttä ja tuoda esille kiinteistöalan yhteiskunnallista merkitystä

Työkalua hyödyntäville organisaatioille raportointi kokoaa yhteen keskeiset yritysraportointiin tiedot ja tunnusluvut. Työkalun mukainen raportointi tuottaa tietoa yritysraportointiin johtamiseen, tavoitteiden asettamiseen sekä viestintään ja raportointiin.

RAKLI julkaisi keväällä 2017 suosituksen, jossa se kannustaa alan toimijoita vastuulliseen liiketoimintaan, avoimeen raportointiin ja yhteisesti laaditun yritysraportointirungon hyödyntämiseen.

## RAPORTOINTISUOSITUS ON YHDEN-MUKAINEN KANSAINVÄLISTEN STANDARDIEN JA TYÖKALUJEN KANSSA

Yritysraportointiin ja -johtamiseen on useita kansainvälisiä standardeja ja työkaluja, joita moni suomalainen kiinteistöalan yritys hyödyntää. Suurimmat yritykset raportoivat yleisesti Global Reporting Initiative (GRI) yhteiskuntavastuun raportointiohjeiston mukaisesti, jossa on myös oma toimialakohtainen mittariston kiinteistö- ja rakennusalan yrityksille (Construction and Real Estate Sector Supplement CRESS). Kiinteistöalan järjestöt EPRA ja INREV ovat laatineet jäsenilleen omat suosituksen CRESS-ohjeiston soveltamiselle. Monet suomalaiset ja Suomessa toimivat kiinteistösijoitusyhtiöt ja -rahastot osallistuvat globaaliin kiinteistöalan yritysraportointi-järjestelmä GRESBiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark), jonne ne tuottavat runsaasti tietoa yritysraportointiin johtamisjärjestelmistään ja tunnusluvuistaan.

Kansainväliset standardit ja suosituksen ovat hyödyllisiä etenkin kansainvälisillä markkinoilla toimiville yrityksille. Monille kotimaisille sijoittajille ne voivat kuitenkin olla raskaita tuottaa ja hyödyntää. Kansainvälisille toimijoille ohjeistot jättävät paikoin tulkinnanvaraa ja vapauksia esimerkiksi raportoitavien tunnuslukujen sisältöön ja määrittelyyn.

Raportointisuositus on keskeiseltä sisällöltään yhteensopiva tärkeimpien kansainvälisten ohjeistojen ja työkalujen kanssa. Näin se tukee esimerkiksi sellaisten toimijoiden kehittämistä, jotka suunnittelevat tulevaisuudessa hyödyntävänsä kansainvälisiä työkaluja. Kansainvälisiä ohjeistoja jo noudattaville toimijoille suositus tuottaa Suomen toimintaympäristöön soveltuvia vertailukelpoisia tunnuslukuja oman toiminnan kehittämiseen ja raportointiin.

## SUOSITUS OTTAA HUOMIOON ALAN YRITYSTEN ERILAISET TARPEET JA LÄHTÖKOHDAT

Kiinteistöalan yritysten yritysraportointiin tarpeet ja lähtökohdat ovat luonnollisesti erilaisia. Suosituksessa raportoitavat asiat on jaettu suositeltaviin ja täydentäviin mittareihin. Suositeltaviin mittareihin on koottu asioita, jotka yritykset kokevat yhteisesti keskeisiksi ja joista pyritään tuottamaan yhdenmukaiset ja vertailukelpoiset tiedot ja tunnusluvut mahdollisimman laajalti. Täydentävät mittarit tarjoavat laajempaa raportointia kaipaaville ohjeistusta tarkempien ja yksityiskohtaisempien tietojen raportointiin.

Kiinteistösijoitusyhtiöille ja -rahastoille yritysraportointisuositus sisältää tietoja koko yrityksen tasolta esimerkiksi henkilöstöstä, johtamisjärjestelmästä tai kokonaisveroalan jäljestä. Instituutiosijoittajille kiinteistöliiketoiminta puolestaan on osa organisaation kokonaisuutta, ja nämä toimijat voivat hyödyntää suosituksesta yksinomaan kiinteistöliiketoimintaansa liittyviä tietoja ja tunnuslukuja.

## RAKLI-KTI YRITYSVASTUURAPORTOINTISUOSITUKSEN TEEMAT

### PERUSTIEDOT

- Organisaation taustakuvaus
- Kiinteistökannan perustiedot

### TALOUS

- Kiinteistöliiketoiminnan rahavirrat
- Verojalanjälki
- Liiketoiminnan kannattavuus, vuokraus

### SOSIAALINEN

- Asiakkaat
- Sidosryhmät
- Toimitusketjujen hallinta
- Henkilöstö
- Yhteiskunnallinen toiminta

### YMPÄRISTÖ

- Energia
- CO<sub>2</sub>-päästöt
- Vesi
- Jätteet
- Kiinteistöjen ympäristötunnuslukuihin ja muut vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet

## SUOSITUKSEN TEEMAT SISÄLTÄVÄT KIINTEISTÖALAN TALOUDELLISET, SOSIAALISET JA YMPÄRISTÖNÄKÖ-KULMAT

Suosituksessa kukin raportoitava teema-alue on jaettu raportoitaviin näkökulmiin, joille kullekin on esitetty tarkempi määritelmä ja tunnusluku. Tunnuslukujen määrittämisessä on vertailukelpoisuuden varmistamiseksi pyritty menemään mahdollisimman yksityiskohtaiselle tasolle. Esimerkiksi energiatunnusluvuista käytiin kehitysvaiheessa vilkasta keskustelua sopivimmista vertailuluvuista kullekin tiedolle. Energian ominaiskulutusta suositellaan raportoitavaksi rakennuskuutiota kohden, ja keskeisimmistä energiankulutustiedoista suositus sisältää sekä mitatut että normeeratut tiedot. Päästöjen laskennassa sovittiin hyödynnettävän Motivan päästökertoimia.

## SUOSITUS TOIMII POHJANA BENCHMARKINGILLE

Lähtökohtaisesti suositus kannustaa toimijoita mahdollisimman avoimeen ja laajaan raportointiin. Suositus ei kuitenkaan velvoita sen hyödyntäjiä tunnuslukujen julkaisuun, vaan työkalua voi käyttää myös sisäisesti oman toiminnan kehittämisessä ja tavoitteiden asettamisessa tai täsmätarpeisiin sidosryhmien ohjaamisessa. Julkaistavaa sisältöä voi laajentaa ajan myötä omien tarpeiden ja mahdollisuuksien mukaan. KTI kehittää suosituksen pohjalta yritys vastuubenchmarking-palvelua, jossa omia tunnuslukuja ja johtamisjärjestelmiä voi vertailla luottamuksellisesti muihin toimialan yrityksiin.

Raportointisuositus on osallistujajoukon kesken sovittu lähtökohta yhteisten raportointisisältöjen kehittämiseksi. Suositusta on tarkoitus päivittää kokemusten karttumisen ja tarpeiden kehittymisen myötä. Kaikkien toimijoiden palaute ja kehitysehdotukset raportointirunkoon ovat tervetulleita!

## VASTUULLISUUS VAATII JOHTAMISTA

*Kiinteistöliiketoiminnan yhteiskunnallinen merkitys on erittäin suuri. Sen vuoksi on tärkeää, että kiinteistönomistajat kantavat vastuuta toimintansa sosiaalisista, taloudellisista ja ympäristövaikutuksista. RAKLI antoi keväällä 2017 suosituksen vastuullisuutta entisestään parantavista toimintatavoista sekä tunnusluvuista, jotka kuvaavat tehtyä työtä vertailukelpoisesti.*

*Lisääntyvä ammattimaistuminen edesauttaa kestävän kehityksen periaatteiden edistämistä kiinteistöliiketoiminnassa. Pitkäjänteinen elinkaariajattelu on ammattimaisille toimijoille luontevaa ja varmistaa suurimman omaisuusmassamme myönteisen kehityksen sekä sujuvan arjen puitteet joka päivä.*

*Vastuullinen kiinteistöalan yritys ottaa huomioon toimintansa vaikutukset sidosryhmiin, ympäristöön ja yhteiskuntaan. Kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuus edistää markkinoiden houkuttelevuutta ja parantaa toimintaympäristöä.*

*RAKLI laati yhdessä KTI Kiinteistötiedon ja jäsenistönsä kuuluvien ammattimaisten toimijoiden kanssa suomalaisen kiinteistöliiketoimintaan soveltuvan viitekehiksen, joka auttaa vastuullisuustyön johtamisessa ja siitä raportoinnissa. Yhteinen runko ja tunnusluvut on valittu siten, että eri yritysten tapa kertoa vastuullisuudestaan olisi mahdollisimman helposti vertailtavissa. Yritys voi soveltaa sitä joustavasti omien tarpeidensa mukaan.*

*Toivomme, että työkalu palvelisi laajasti erilaisia toimijoita heidän arjessaan. Tunnuslukujen tarkastelu on hyödyllistä niin vastuullisuustyötään vasta aloittelevalle kuin jo konkarillekin. Yhteiskuntavastuussa toimii sama lainalaisuus kuin monessa muussakin asiassa: mittaaminen helpottaa johtamista ja oman toiminnan vertailemista muihin. Lisäksi raportoinnin avulla voidaan tehdä yleisesti tunnetuksi kaikkea sitä hyvää, mitä kiinteistöalalla päivittäin teemme. Useat kiinteistöalan yritykset ovatkin jo erittäin taitavia raportoijia, ja toivomme, että oma suomalainen työkalumme innostaa loputkin mukaan vastuullisuustarinan kerrontaan.*

RAKLI ry

# AJATUKSET yritysvastuu- raportoinnista

*Yritysvastuun raportointi kiinteistöalalla herättää ajatuksia, jotka ohjaavat entistä vastuullisempaan toimintaan esimerkiksi energialähteiden valinnoissa sekä rakennustavoissa ja -materiaaleissa. Raportoinnin avulla pystymme seuraamaan omaa kehitystämme verrattuna muihin alan toimijoihin.*

– ELÄKEVAKUUTUSOSAKEYHTIÖ VERITAS

*Yritysvastuuraportointi on tärkeää yrityksen vastuullisen toiminnan läpinäkyvyyden kannalta. Kiinteistöalalla erityisen mielenkiintoista ovat ympäristöpuolen tunnusluvut, niihin liittyvät tavoitteet ja niistä raportointi. Varmassa yritysvastuuraportoinnin kasvaneesta merkityksestä kertoo vuosi- ja yritysvastuuraportti, joka julkaistiin vuonna 2017 ensimmäistä kertaa GRI-standardeja noudattaen.*

– KESKINÄINEN TYÖELÄKE-  
VAKUUTUSYHTIÖ VARMA

*Vastuullisesta ja energiatehokkaasta toiminnasta kertominen on tärkeä osa sidosryhmäyhteistyötä. Kiinteistöala toimii edelläkävijänä vastuullisen ja ympäristönäkökulmat huomioon ottavan liiketoiminnan kehittämässä.*

– LÄHITAPIOLA  
KIINTEISTÖVARAINHOITO OY

*Raportoinnin avulla mahdollistuu toimintojen läpinäkyvyys. Lisäksi yritysten on helpompi jatkossa tunnistaa oma sijoittumisensa muihin verrattuna, mikä puolestaan edesauttaa tulevien kehitystarpeiden suunnittelussa ja määrittelyssä.*

– NORDEA HENKIVAKUUTUS  
SUOMI OY

*KTI:n yritysvastuuraportointi-suositus täydentää kiinteistöalan raportointia ja lisää läpinäkyvyyttä kiinteistöalan toimijoiden välillä.*

– OP KIINTEISTÖSIJOITUS OY

*Keväällä 2017 julkistettu Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta -suositus antaa hyvän pohjan yhtenäiseen ja samansisältöiseen raportointiin ja toimijoiden väliseen vertailuun sekä madaltaa raportoinnin aloittamisen kynnystä uusilla toimijoilla. Mielenkiintoisena uutena näkökohtana työllistävän vaikutuksen arviointi korostaa alan yhteiskunnallista merkittävyyttä.*

– OVENIA OY

*Suomen kiinteistöala on yritysvastuuraportoinnin alkutaipaleella.*

– RENOR OY

*Yritysvastuusta raportointi on olennainen osa kiinteistöalan yritysten vastuullisuutta ja läpinäkyvä jatkuva raportointi palvelee niin sisäisesti kuin ulkoisestikin. Sidosryhmien odotukset läpinäkyvää vastuullisuusraportointia kohtaan sekä erilaisten raportointiviitekehysten määrä on kasvanut. Alan yritys-  
vastuuraportoinnin kehityksen ajurina toimii kansainvälinen GRESB-raportointi.*

– SPONDA OYJ

*Ala on mennyt vahvasti eteenpäin, ja yhä useampi toimija on lähtenyt mukaan kohti avoimempaa kiinteistöalaa. Tekemistä kuitenkin vielä riittää ennen kuin olemme tyydyttävällä tasolla. Hyvällä tiellä kuitenkin ollaan.*

– SENAATTI-KIINTEISTÖT

# YRITYSVASTUUN TUNNUSLUVUT PILOTIN ESITTELY

KTI pilotoi yritysvastuuraportointisuositusta keväällä 2017 raportointirungon käytännön toimivuuden testaamiseksi ja kehittämiseksi. Pilotointiin osallistui kahdeksan kiinteistöalan edelläkävijä-yritystä: Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy, Nordea Henkivakuutus Suomi Oy, OP Kiinteistösijoitus Oy, Renor Oy, SATO Oyj sekä Senaatti-kiinteistöt. Pilotoinnissa osallistujille tuotettiin raportointisuosituksen mukainen analyysi ja vertailuraportti hyödynnettäväksi sisäisessä ja ulkoisessa raportoinnissa sekä oman yritysvastuutoiminnan tavoitteiden asettamisessa ja kehittämisessä.

KTI keräsi raportointirungon mukaiset tiedot ja tunnusluvut yrityksiltä alkuvuodesta 2017. Tunnusluvut kuvaavat joko vuoden 2016 toteumaa (esimerkiksi energiankulutus) tai ajanhetken 31.12.2016 tilannetta (esimerkiksi kiinteistövarallisuuden arvo). Tietojen yhdenmukaisuuden varmistamiseksi tiedonkeruussa painotettiin tunnuslukujen määrittelyä, osallistujien neuvontaa ja tietojen tarkistusta. Pilotoinnissa hyödynnettiin mahdollisuuksien mukaan osallistujien KTI:n muihin palveluihin toimittamia tietoja. Raportoinnissa ja vertailussa hyödynnettiin vertailutietona myös KTI Vastuullisuusbarometrin tuloksia.

## PERUSTIEDOT

### Kiinteistökannan perustiedot kuvaavat yrityksen liiketoiminnan laajuutta ja luonnetta

Yritysvastuuraportoinnin perustan muodostaa kiinteistökannan perustietojen läpinäkyvä ja avoin raportointi. Tiedot yrityksen kiinteistökannan koosta, sijainnista, henkilöstöstä sekä sektori- ja asiakasjakaumasta kuvaavat kiinteistöliiketoiminnan laajuutta ja luonnetta sekä tuottavat välttämättömää pohjatietoa muiden yritysvastuutietojen ja -tunnuslukujen arvioinnille. Olennaisiin perustietoihin kuuluvat myös tiedot yrityksen johtamisjärjestelmästä, eettisistä toimintaperiaatteista sekä yritysvastuun keskeisistä tavoitteista ja toimintatavoista kiinteistösijoitustoiminnassa.

Pilotointiin osallistuvien yritysten kiinteistövarallisuuden yhteenlaskettu markkina-arvo vuoden 2016 lopussa oli lähes 18 miljardia euroa, eli ne vastasivat lähes kolman-

nesta Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoosta. Osallistujien kiinteistövarallisuudesta hieman yli puolet oli vuokra-asuntoja, ja liike- ja toimistokiinteistöjä oli yhteensä 30 prosenttia. Asuntovuokrasopimuksia osallistujilla oli vajaa 40 000, ja toimitilavuokrasopimuksia vajaa 4 000 kappaletta.

Kaikki pilottiin osallistuvat yritykset ovat määrittäneet itselleen tavoitteita yritysvastuun eri osa-alueille, ja seitsemällä kahdeksasta yrityksestä nämä tavoitteet ovat ainakin osittain julkisesti saatavilla. Liiketoiminnan arvot ja / tai eettiset toimintaperiaatteet löytyvät niin ikään kaikilta yrityksiltä, ja viisi osallistujaa ilmoitti myös näiden olevan julkisesti saatavilla.

### Pilottiyritysten kiinteistökanta työllistää yli 20 000 henkilöä

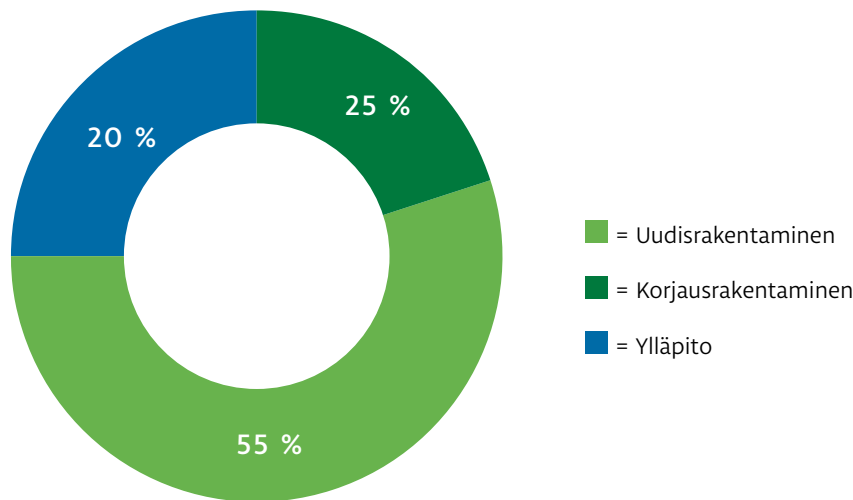
KTI laski osana pilottiprojektia osallistujien kiinteistökannan ylläpidon ja rakentamisen laskennallisen työllistävyyden. Laskennassa käytettiin VTT:n tekemiä laskelmia kiinteistön ylläpidon eri palvelujen (käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö, jätahuolto, muut hoitokulut ja vuosikorjaukset) työllistävyydestä sekä KTI Ylläpitokustannusvertailun toteutuneita kustannustietoja vuodelta 2016. Uudis- ja korjausrakentamisen työllistävyys laskettiin Rakennusteollisuus RT:n määrittämien työllisyyskertoimien mukaan pilotointiin osallistuneiden toimittamista investointitiedoista.

### VTT:n mukaan yhden miljoonan euron panostus eri ylläpitopalveluihin työllistää (htv = henkilötyövuosi):

- ➔ käyttö ja huolto 19 htv
- ➔ ulkoalueiden hoito 14 htv
- ➔ siivous 23 htv
- ➔ lämmitys 4 htv
- ➔ vesi ja jätevesi 7 htv
- ➔ sähkö 2 htv
- ➔ jätahuolto 4 htv
- ➔ muut hoitokulut 13 htv
- ➔ vuosikorjaukset 13 htv

Rakennusteollisuus RT:n mukaan sekä uudis- että korjausrakentamisen työllistävyys on 16 htv / miljoona €.

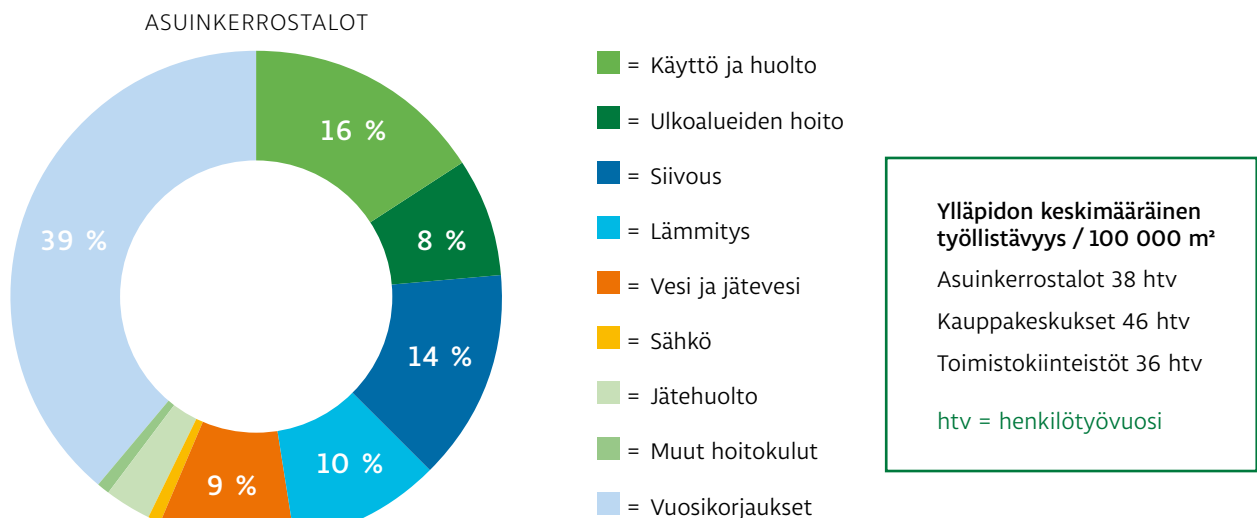
## KIINTEISTÖJEN YLLÄPIDON TYÖLLISTÄVYYS TOIMINNOITTAIN



Oheisten kertomien perusteella pilotointiin osallistuvat yritykset työllistivät yhteensä noin 20 000 henkilöä vuonna 2016. Kiinteistöjen vuotuiset ylläpitotoimet työllisti noin 4 000 ja rakentaminen noin 16 000 henkilöä. Ylläpidossa eniten työllistivät käyttö ja huolto, vuosikorjaukset sekä siivous, jotka ovat ylläpitotoiminnoista työvoimavaltaisimpia. Rakentamisen työllistävyydessä näkyy poikkeuksellisen vilkas uudisrakentaminen, jonka parissa osallistujat työllistivät vajaa 11 000 henkilöä. Korjausrakentamisen työllistävyyttä oli reilu 5 000 henkilöä. Työllistävyytlaskelma huomioi suoran työllistävyyden lisäksi myös välillisen työllistävyyden esimerkiksi rakentamisessa rakennustuoteteollisuuden työllistävyyksivaikutukset.

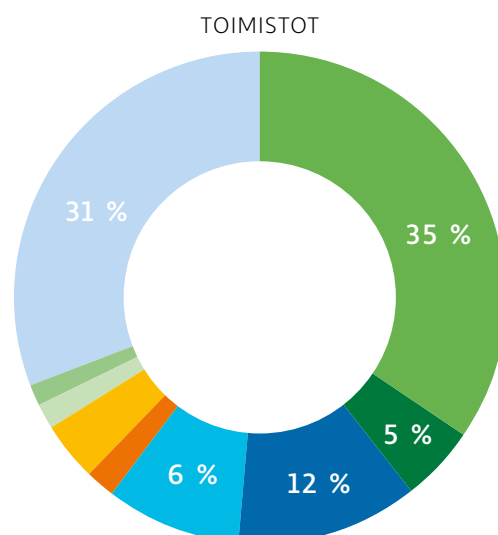
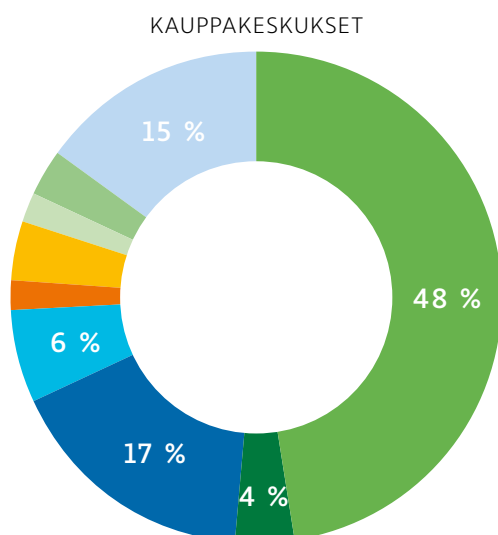
## YLLÄPIDON TYÖLLISTÄVYYSJAKAUMAT ERI KIINTEISTÖSEKTOREISSA

Aineistot perustuvat KTI Ylläpitokustannus- ja Kauppakeskusvertailun vuoden 2016 toteutuneisiin kustannustietoihin.



### Ylläpidon keskimääräinen työllistävyyttä / 100 000 m<sup>2</sup>

Asuinkerrostalot 38 htv  
 Kauppakeskukset 46 htv  
 Toimistokiinteistöt 36 htv  
 htv = henkilötyövuosi



## TALOUDELLINEN VASTUU

### Kiinteistöliiketoiminnan rahavirrat kuvaavat sisään ja ulos meneviä kassavirtoja

Yritysvastuuraportoinnin yksi keskeisimmistä osa-alueista kuvaa yrityksen rahavirtojen lähteitä ja käyttökohteita. Yrityksen sisään tulevat rahavirrat tulevat pääosin asiakkailta sekä investoinneissa rahoittajilta ja sijoittajilta. Rahoja käytetään liiketoiminnan edellyttämien resurssien – henkilöstön, tarvikkeiden ja palvelujen – hankintaan, sijoittajille ja rahoittajille maksettaviin pääoman tuottoihin, investointeihin sekä julkisen sektorin velvoitteisiin kuten veroihin.

Pilottiyritysten tilojen vuokraus ja palvelujen myynti tuotti yhteensä noin 1,3 miljardin euron rahavirrat vuonna 2016. Realisoinneista kertyi lähes miljardi euroa. Palvelujen ja tarvikkeiden ostoon käytettiin noin puoli miljardia euroa ja investointeihin yli 1,6 miljardia euroa.

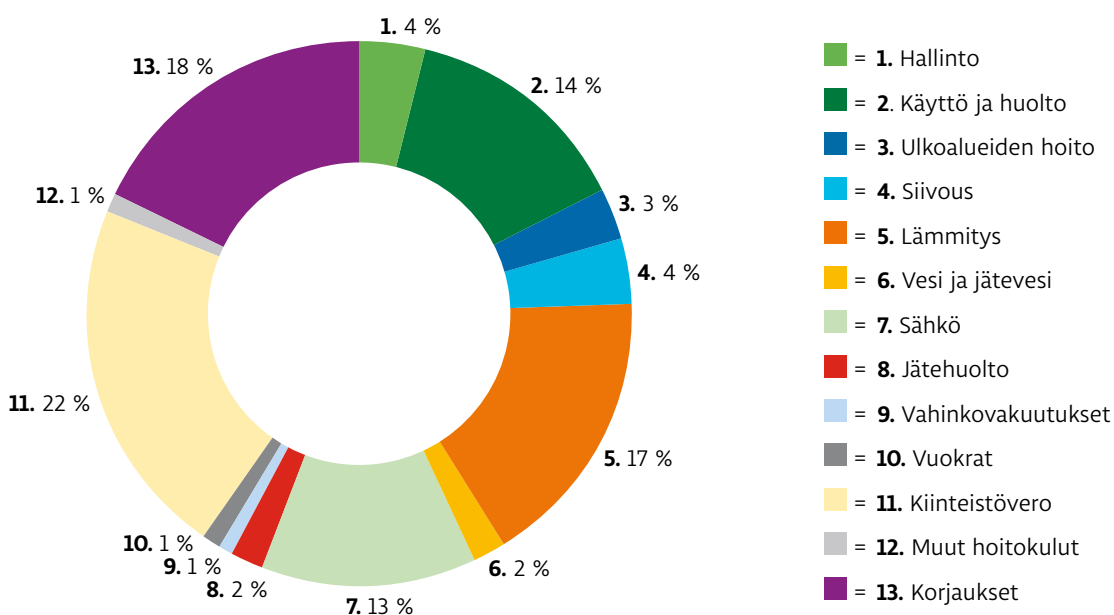
### Kiinteistövero ja arvonlisävero ovat kiinteistöliiketoiminnan keskeisiä veroeriä

Verojalanjälkeä käytetään usein yrityksen yhteiskuntavastuun kuvaajana. Kiinteistösijoittamisessa keskeisiä veroja ovat muun muassa omistamiseen ja ylläpitoon liittyvät kiinteistö-, energia- ja vakuutusmaksuverot sekä vuokraustoi- mintaan ja palvelujen myyntiin ja ostoihin liittyvä arvonlisä- vero. Kiinteistöjen hankinnoista maksetaan varainsiirtovero. Tämän lisäksi kiinteistösijoittajat maksavat liiketoimintansa tuotoista tuloveroja oman verostatuksensa mukaisesti.

Tuloverot riippuvat ratkaisevasti kiinteistönomistajan juri- disesta ja rahoitusrakenteesta sekä verostatuksesta, eikä niiden keskinäinen vertailu tai raportointi ole siksi kaikille mielekäästä.

Pilottiyritykset maksoivat kiinteistöveroja yhteensä reilu 60 miljoonaa euroa vuonna 2016. Toimistoissa kiinteistövero on reilu 20 prosenttia ja suurin ylläpitokustannusten erä.

### Toimistokiinteistöjen ylläpitokustannusten kuluerien suhteellinen osuus kokonaiskustannuksista



## SOSIAALINEN VASTUU

### Sosiaalisen vastuun teemat liittyvät henkilöstöön, sidosryhmiin, toimitusketjujen hallintaan sekä yhteiskunnalliseen toimintaan

Yritysvastuuraportointisuositus kattaa keskeisiä henkilöstöön liittyviä teemoja. Henkilöstötunnusluvut eivät ole mielekkäitä sellaisille kiinteistösijoittajille, joiden liiketoiminta on osa laajempaa organisaatiota (esimerkiksi instituutiosijoittajat), eikä niistä siksi tuotettu pilotoinnissa analyysiä tai vertailua.

Seitsemän kahdeksasta pilottiyrityksestä tekee säännöllisiä sidosryhmäkartoituksia osana omaa yritysvastuutoimintaansa. Asiakkaat muodostavat kiinteistöliiketoiminnan keskeisimmän sidosryhmän, ja asiakastyytyväisyyteen ja

asiakkaiden vastuullisen toiminnan edistämiseen panostetaan yrityksissä vahvasti. Kuusi kahdeksasta pilottiyrityksestä seuraa asiakkaidensa tyytyväisyyttä vuosittain, ja neljä kartoittaa säännöllisesti tilojen olosuhteisiin, terveellisyteen ja esimerkiksi sisäilmaan liittyviä asioita. Kaikki pilottiyritykset kannustavat toimenpiteillään asiakkaitaan kestävän kehityksen mukaiseen toimintaan. Keskeisiä toimenpiteitä ovat asiakkaiden kanssa järjestettävät tapaamiset, kirjalliset ohjeistukset sekä keskeisten ympäristötunnuslukujen säännöllinen raportointi asiakkaille.



## Palveluntuottajille asetetaan yhä useammin kestäväen kehityksen mukaisia vaatimuksia

Toimitusketjujen hallinta ja palveluntuottajien vastuullisen toiminnan varmistaminen koetaan yhdeksi kiinteistöliiketoiminnan yritys vastuutoiminnan suurimmista haasteista. Yritykset asettavat yhä useammin kumppaneilleen vastuullisuuden liittyviä vaatimuksia ja valintakriteerejä, jotka voivat vähimmillään liittyä tilaajavastuulain veloitteiden todistettuun täyttämiseen. Viisi kahdeksasta pilottiyrityksestä edellyttää, että palveluntuottajakumppanit sitoutuvat tilaajan eettisten tai code of conduct -periaatteiden täyttämiseen.

Yritykset voivat osoittaa yhteiskuntavastuutaan myös erilaisten järjestöjen ja yhdistysten jäsenyyksillä. Useimmat etujärjestöt kannustavat jäseniään kestäväen kehityksen mukaiseen toimintaan sekä kehittävät yhteisiä pelisääntöjä ja standardeja. RAKLI on suomalaisten kiinteistöalan yritysten luonteva kumppani, ja kaikki pilottiyritykset ovat RAKLIN jäseniä. Myös eurooppalaiseen kiinteistörahastojärjestö INREVIin kuuluu useita suomalaisia kiinteistörahastosijoittajia ja -managereita. Selkeämmin yritys vastuuseen keskittyviä yhdistyksiä ovat Finnish Green Building Council sekä Yritysvastuuverkosto FIBS.

## YMPÄRISTÖVASTUU

### Energia-asiat ovat yritys vastuutoiminnan ja -raportoinnin ytimessä

Kiinteistöjen suuri energiankulutus sekä korkeat kustannukset nostavat energia-asiat kiinteistöalan yritysten yritys vastuutoiminnan keskiöön. 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.

Energiankulutuksen seurannassa ja raportoinnissa on monenlaisia käytäntöjä riippuen kiinteistönomistajan valinnoista, kiinteistökannan luonteesta sekä tietojen käyttötarkoituksesta ja saatavuudesta. Raportointisuosituksessa pyrittiin vertailukelpoisuuden varmistamiseksi sopimaan mahdollisimman yhdenmukaisista tunnusluvuista, ja energiankulutusta sovittiin mitattavaksi ensisijaisesti rakennuskuutiota kohden. Pilotoinnissa asuinrakennusten keskimääräiseksi energian toteutuneeksi ominaiskulutukseksi saatiin 39 kilowattituntia kuutiota kohden vuodessa. Tästä lämmitysenergian osuus on 88 prosenttia. Motivan päästökertoimilla laskettuna ostoenergian vuotuiset hiilidioksidipäästöt olivat näin ollen 7,2 kiloa rakennuskuutiota kohden.

Toimistokiinteistöissä energian kokonaiskulutus oli keskimäärin 47,2 kilowattituntia rakennuskuutiota kohden. Kiinteistö sähköön kulutus on toimistorakennuksissa huomattavasti asuinrakennuksia suurempaa, ja ostosähköön osuus kokonaiskulutuksesta oli 40 prosenttia. Toimistorakennusten keskimääräiset hiilidioksidipäästöt olivat lähes yhdeksän kiloa rakennuskuutiota kohden vuonna 2016. Jatkossa energia- ja päästötunnuslukuja on hyödyllistä seurata prosentuaalisina muutoksina eri vuosien välillä. Vertailukelpoisuuden parantamiseksi normeeratut lämmityksen energiankulutusluvut ovat hyödyllisiä toteutuneiden kulutuslukujen rinnalla.

Muista kiinteistöjen ympäristötunnusluvuista suositus määrittää veden ja jätteiden raportoinnin periaatteet. Vedenkulutusta ei kuitenkaan toistaiseksi koeta Suomessa yhtä keskeiseksi ympäristötunnusluvuksi kuin monissa muissa maissa. Jätteiden seurannassa puolestaan on toistaiseksi haasteena tietojen saatavuus esimerkiksi eri jätelaajien määristä sekä kierrätyksestä.

### Energiankulutus, CO<sub>2</sub>-päästöt ja veden kulutus kiinteistösektoreittain

	ASUNNOT	TOIMISTOT	LIIKEKIINTEISTÖT
Sähkö	4,5 kWh/rm <sup>3</sup> /v	18,9 kWh/rm <sup>3</sup> /v	13,7 kWh/rm <sup>3</sup> /v
Lämmitys (normeerattu)	34,0 kWh/rm <sup>3</sup> /v 35,1 kWh/rm <sup>3</sup> /v	28,3 kWh/rm <sup>3</sup> /v 34,1 kWh/rm <sup>3</sup> /v	16,0 kWh/rm <sup>3</sup> /v 18,3 kWh/rm <sup>3</sup> /v
CO <sub>2</sub> -päästöt*	7,2 kg CO <sub>2</sub> /rm <sup>3</sup> /v	9,0 kg CO <sub>2</sub> /rm <sup>3</sup> /v	6,6 kg CO <sub>2</sub> /rm <sup>3</sup> /v
Vesi	317 litraa/rm <sup>3</sup> /v	57 litraa/rm <sup>3</sup> /v	46 litraa/rm <sup>3</sup> /v

\* Ostoenergiasta aiheutuneet CO<sub>2</sub>-päästöt laskettu Motivan päästökertoimilla

# Rakennusten kestävyysarviointi eurooppalaisilla ydinindikaattoreilla

Uusi Levels-viitekehys on osa Euroopan komission kiertotalouspakettia ja suunnattu rakennusalalle kestävän rakentamisen avuksi.

## Levelsin kehittämisen taustat

Rakennettu ympäristö kuluttaa Euroopassa lähes puolet tuotetuista materiaaleista, puolet kokonaisenergian kulutuksesta, kolmanneksen vedenkulutuksesta ja tuottaa kolmanneksen jätteistä. Tästä syystä Euroopan komissio on kiinnittänyt rakennus- ja kiinteistöalan ympäristöystävällisyyden ja resurssiviisauden parantamiseen huomiota resurssitehokkaan Euroopan tiekartassa vuonna 2011 ja kiertotalouspaketissa vuonna 2015.

Kiertotalouspaketin osana laaditun Levels-viitekehysten valmistelu aloitettiin vuonna 2015 ja viitekehys lanseerattiin heinäkuussa 2017. Vuosina 2017 ja 2018 kehystä on tarkoitus testata yhdessä markkinatoimijoiden kanssa.



**Level(s)**  
Building sustainability performance  
#BuildCircular

### LEVELS-viitekehysten tavoitteet

- Tiedon lisääminen ympäristöystävällisistä rakennuksista ja rakentamisesta sekä ympäristöystävällisten rakentamisen kysynnän kasvattaminen
- Tiedon lisääminen resurssitehokkuudesta rakennetussa ympäristössä sekä tämän tiedon tuominen parempien ratkaisujen pohjaksi koko rakentamisen ketjussa

### LEVELS-viitekehysten mittariluokat

- 1: Elinkaaren hiilijalanjälki ja päästöt
- 2: Resurssitehokas materiaalien käyttö
- 3: Veden kulutus
- 4: Terveelliset tilat ja sisäilman laatu
- 5: Sopeutuminen ilmastonmuutokseen
- 6: Elinkaarikustannukset

## Levels-viitekehysten tavoitteet ja rakenne

Levels on vapaaehtoinen työkalu, jonka tavoitteena on rakennetun ympäristön kestävyysparantaminen. Viitekehys sisältää yhteiset eurooppalaiset ydinindikaattorit rakennusten kestävä kehityksen näkökulmien arviointiin. Levels-viitekehysten käyttönotolla halutaan varmistaa, että rakennus tai esimerkiksi käytetty kaupallinen ympäristöluokitus täyttää EU:n kiertotaloustavoitteet. Levelsin indikaattorit on luokiteltu kuuteen mittariluokkaan (eng. macro-objective).

Levels-viitekehysten tavoitteena on myös olla yhteensopiva kaupallisten rakennusten ympäristöluokitusjärjestelmien kanssa, ja siksi sen mittareita on kehitetty laajalla asiantuntijajoukolla. Levels-viitekehys ei pyri korvaamaan käytössä olevia järjestelmiä, vaan sitä voidaan käyttää rinnakkain kaupallisten ympäristöluokitusten kanssa.

Olemassa olevat kaupalliset ympäristöluokitusjärjestelmät, kuten LEED, BREEAM tai DGNB nojaavat markkinoihin, jotka arvostavat yhä enemmän energia-terveellisiä ja kestäviä rakennuksia. Rakennusten ympäristöluokitukset ja -sertifioinnit ovat vakiinnuttaneet asemansa kiinteistöliiketoiminnassa ja sertifioitujen rakennusten määrä kasvaa maailmalla. Markkinalähtöisistä järjestelmistä poiketen lainsäätäjät lähestyvät haitallista toimintaa useimmiten kieltöjen kautta. Tässä mielessä EU:n Levels-hanke on julkiseksi hankkeeksi poikkeuksellinen, että se lainaa logiikkansa markkinoilta ja pyrkii vapaaehtoisuuden ja avoimuuden kautta toteuttamaan komission kiertotaloustavoitteita rakennussektorilla. Viitekehysten kehittämiseen ovat osallistuneet erityyppiset yritykset ja organisaatiot, kuten Saint Gobain, Skanska, Sustainable Building Alliance sekä Green Building Council -verkosto.

Levelsin mittariluokat sopivat hyvin käytetyimpiin kaupallisiin ympäristöluokituksiin ja niin ikään samat mittariluokat näkyvät osittain GRI ja GRESB-raportointiohjeissa. Myös kotimaiset järjestelmät, kuten KTI:n yritysvastuuraportointisuositus, RTS Hankeohjaustyökalu ja Green Building Councilin Rakennusten elinkaarimittarit tukevat ja toimivat yhteen Levelsin osa-alueiden kanssa. Taulukossa esitetään Levelsin mittaamat mittariluokkien yhtymäkohdat joidenkin suomalaisten järjestelmien kanssa.

	LEVELS mittariluokka 1 Elinkaaren hiilijalanjälki ja päästöt	LEVELS mittariluokka 2 Resurssi- tehokas materiaalien käyttö	LEVELS mittariluokka 3 Veden kulutus	LEVELS mittariluokka 4 Terveelliset tilat ja sisäilman laatu	LEVELS mittariluokka 5 Sopeutu- minen ilmaston- muutokseen	LEVELS mittariluokka 6 Elinkaari- kustannukset
Rakennusten elinkaari- mittarit						
RTS- ympäristö- luokitus						
KTI- yritysvastuu- raportointi						

## Levels-viitekehityksen yhteensopivuus suomalaisten järjestelmien kanssa

Green Building Council Finland järjesti yhdessä kumppaneidensa kanssa toukokuussa työpajan, jossa komission edustaja esitteli Levels-viitekehityksen tavoitteet ja luonnoksen rakenteesta, ja jossa käytiin keskustelua järjestelmän soveltamismahdollisuuksista Suomessa.

Työpajan perusteella suomalaisten kannalta tutuimpia ja helpoimmin ymmärrettäviä Levelsin mittariluokkia olivat muun muassa elinkaaren hiilijalanjälki ja päästöt, terveelliset tilat ja sisäilman laatu sekä elinkaarikustannukset. Näihin tarvittavien lähtötietojen koonti ja raportointi lienee melko suoraviivaista, tai ainakin mittaamisen tavasta vallitsee yksimielisyys, vaikka tietojen keruu ei ole vielä arkipäivää. Vastaavasti resurssitehokas materiaalien käyttö osoittautui vieraammaksi, ja esimerkiksi veden kulutuksen mittaamisen hyödyllisyydestä sekä sopeutumisesta ilmastonmuutokseen Suomen olosuhteissa käytiin monipuolista keskustelua.

Kiinteistö- ja rakennusalan toimijat Suomessa kokevat tarpeelliseksi saada lisää tietoa ja koulutusta elinkaaren hiilijalanjäljestä. Siihen toivottiin laskentaa helpottavia työkaluja ja tietokantoja. Levels-viitekehitys lisää myös elinkaariarviointia koskevan koulutuksen tarvetta.

Tällä hetkellä Levels-viitekehitys lienee useimmille rakennusalan ammattilaisillekin vielä tuntematon. Euroopan laajuisesti on tunnustettu tarve viestiä järjestelmästä ja tehdä se kiinteistö- ja rakennusalan toimijoiden keskuudessa tutuksi. Järjestelmä tulee siis näkyvämmän loppusyksyn myötä laajemmin.

## Mitä seuraavaksi?

Levels-viitekehityksen toimivuutta ja soveltuvuutta Suomeen testataan yhdessä markkinoiden kanssa. Kansallisen käytännön testauksen tavoitteena on tuottaa konkreettisia huomioita esimerkiksi siitä, miten arviointia varten kerättävät lähtötiedot on saatavissa, mitä laskelmien tekeminen vaatii ja kuinka luotettavasti tulokset pystytään esittämään. Kiinteistö- ja rakennusalan yritysten todelliset kokemukset ja palaute ovat tärkeitä.

Ympäristöministeriö ja Green Building Council Finland etsivät syksyn 2017 aikana testauksesta kiinnostuneita organisaatioita ja kohteita. Testaukseen voi osallistua haluamallaan tavalla, ja kokeilla joko kaikkia tai vain yksittäisiä mittariluokkia tai mittareita. Ympäristöministeriö ja GBC Suomi tarjoavat tukea ja tietoa testaajille ja välittävät aikanaan palautteen komission edustajille. Kaikki palaute on tervetullutta!



Lisätietoja:

[www.figbc.fi/levels](http://www.figbc.fi/levels)

Jessica Karhu,  
Green Building Council Finland  
Mikko Nousiainen,  
Green Building Council Finland

# KIITÄMME KATSAUKSEN MAHDOLLISTAJIA



## Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas

Veritas on asettanut tavoitteekseen olla työeläkevakuuttamisessa pk-yrityksen ja yrittäjän paras kumppani. Vastuullisuus on meillä kokonaisvaltaista ja koskee kaikkea tekemistämme. Olemme pitkään panostaneet erityisesti energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian käyttöön. Tavoitteenamme on laajentaa vastuullisuustarkastelu koko kiinteistösijoittamisen ja ylläpidon arvoketjuun.



## Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on Suomessa tehtävän työn eläkevakuuttaja. Eläkemaksuina kerätyt varat sijoitamme tuottavasti ja turvaavasti nykyisiä ja tulevia eläkkeitä varten. Varma on noin 44 miljardin euron sijoituksillaan Suomen suurin yksityinen sijoittaja ja noin 3,7 miljardin euron kiinteistösijoituksillaan merkittävä kiinteistösijoittaja.

Vastuullisuus on Varman strategiassa keskeinen painopistealue ja kiinteä osa Varman arkea ja liiketoimintaa. Vastuullinen liiketoiminta tarkoittaa Varmalle ennen kaikkea vakavaraisuuden turvaamista, eläketurvan häiriötöntä toimeenpanoa ja työkyvyn tukemista. Vastuullisuus on myös kiinteä osa sijoitustoimintaa, jota ohjaa mm. Varman ilmestopolitiikassa määritetyt hiilijalanjäljen pienentämistavoitteet.



## Kiinko

Ympäristö- ja yritysvastuu sekä energianhallinnan aihepiirit liittyvät oleellisena osana Kiinkon koko kiinteistöalaa kattavaa koulutustarjontaa. Edistämme osaamisen kehittymistä asumisen olosuhteiden kuten sisäilman, esteettömyyden ja asumisterveyden saralla tarjoten samalla uusia näköaloja kiinteistö- ja kaupunkikehitykseen.



### LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy on LähiTapiola-ryhmään kuuluva kiinteistösijoittamisen ja -johtamisen palveluita tuottava yritys, jonka hallinnoitava kiinteistövarallisuus on noin 3 miljardia euroa.

LähiTapiolan yhteiskuntavastuu on paikallisia ja valtakunnallisia tekoja kestävä kehityksen sekä vastuullisen toiminnan edistämiseksi. Lähtökohtana on vastuu vaikutuksistamme ympäristöön ja yhteiskuntaan. LähiTapiolan sijoitustoimintaa harjoittavat yhtiöt ovat sitoutuneet vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin. Yritysvastuun raportointi ja vastuullisen liiketoiminnan mittaroinnin kehittäminen on tärkeä osa yritysstrategiaamme.



### Nordea Henkivakuutus Suomi Oy

Olemme vakavarainen suomalainen henkivakuutusyhtiö ja osa vahvaa eurooppalaista finanssipalveluja tarjoavaa Nordea-konsernia. Palvelemme henkilö- ja yritysasiakkaitamme Nordea Pankin kontto-reissa, asiakaspalvelussa ja verkkopankissa. Tarjoamme asiakkaillemme heidän tarpeidensa mukaisia henkivakuutusratkaisuja tehokkaasti ja kannattavasti; olipa tavoitteena taloudellisesti turvatut eläkepäivät, lähiomaisista huolehtiminen, oman varallisuuden kasvattaminen tai elämän ikävämpiin yllätyksiin varautuminen. Yhtiömme tavoitteena on olla johtava henkivakuutusratkaisujen tarjoaja, jota asiakkaamme haluavat suositella.

Nordea on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (United Nations Principles for Responsible Investments, UNPRI). Niiden mukaisesti Nordea on sitoutunut ottamaan sijoitusanalyysissään, päätöksentekoprosesseissaan sekä omistuksiin liittyvissä periaatteissaan ja käytännöissään huomioon asiat, jotka liittyvät ympäristövastuuseen, yhteiskuntavastuuseen ja hallintotapaan.



### OP Kiinteistösijoitus Oy

Hallinnoimme yhteensä n. 880 000 m<sup>2</sup> asuin-, liike-, varasto- ja muita kiinteistöjä. Meillä on siten merkittävä vastuu suomalaisen kiinteistövarallisuuden hoitamisesta ja kehittämisestä sekä ilmastomuutoksen hillinnässä. Toimintaperiaatteisiimme kuuluu aktiivinen ympäristövaikutusten seuranta ja pienentäminen, sekä vastuullisuuden kehittäminen kokonaisvaltaisesti kiinteistöissämme.



### Ovenia Oy

Ovenia-konserni on Suomen johtava kiinteistöjohtamis-, vuokraus- ja isännöintipalvelujen tarjoaja. Konsernin muodostavat Ovenia Oy, Ovenia Isännöinti Oy ja Realprojekti Oy. Vastaamme 19 kauppakeskuksen, 6000 toimitilan ja yli 72 000 asunnon hallinnoinnista. Toimimme Suomessa 23 paikkakunnalla ja työllistämme yli 500 kiinteistöalan ammattilaista.



### 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.



#### **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 toimintaedellytyksiä kiinteistöalan järjestöissä ja kehityshankkeissa sekä tarjoamme asiantuntemustamme yhteiskunnan päättäjien käyttöön.



#### **Senaatti-kiinteistöt**

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



#### **Sponda Oyj**

Sponda Oyj on toimitilojen vuokraukseen sekä kiinteistöjen kehittämiseen ja omistamiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Spondan sijoituskiinteistöjen käypä arvo on noin 3,8 miljardia euroa ja vuokrattava pinta-ala noin 1,2 miljoonaa neliometriä. Vastuullisuus on olennainen osa Spondan strategiaa ja jokapäiväistä toimintaa. Kokonaisvaltainen lähestymistapa on saanut meillä oman, sitä kuvaavan termin Spondability. Ympäristövastuu on yksi strategisista painopistealueistamme.



#### **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.



#### **Green Building Council**

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

# HAASTAMME vastuulliseen kiinteistöliike- toimintaan!

*Haastamme sidosryhmiämme ottamaan vastuullisuuden olennaiseksi osaksi organisaationne strategiaa ja joka-päiväistä toimintaa, huomioiden vastuullisuuden kaikki osa-alueet.*

– NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY

*Haastamme kaikki kiinteistöliiketoiminnan toimijat ja alan asiantuntijat muuttamaan tiedon toiminnaksi – koulutus kannattaa.*

– KIINTEISTÖALAN KOULUTUSSÄÄTIÖ

*Haastamme kiinteistöalan toimijat parantamaan kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuutta sekä vähentämään ympäristön kuormitusta.*

– OP KIINTEISTÖ-SIJOITUS OY

*Haastamme kiinteistöjen ja tilojen vuokralaiset mukaan hiilijalanjäljen alentamiseen tilojen käytön osalta.*

– KESKINÄINEN TYÖELÄKE-VAKUUTUSYHTIÖ VARMA

*Luonnon monimuotoisuus on ihmisen toiminnan ja kiinteistöalan vuoksi uhattuna. Haastamme kaikki pohtimaan, mitä juuri me voimme tehdä luonnon monimuotoisuuden hyväksi.*

– SENAATTI-KIINTEISTÖT

*Haastamme alan eri toimijoita edelleen yhteistyöhön pohtimaan ja jakamaan parhaita keinoja olemassa olevan kiinteistö-kannan energiatehokkuuden parantamiseksi.*

– SPONDA OYJ

*Haastamme alaa viemään vastuullisuutta käytäntöön palveluntuotannon toiminnan laadunvarmistuksen, ohjeistamisen ja alan yhteisten toimintatapojen kehittämisen kautta. Resurssitehokkuuden merkitys nousee myös teemana energiatehokkuuden rinnalle ja erityisesti asuinkehtöiden todellisten jätemäärien seuranta tulee kehittää.*

– OVENIA OY

*Haastamme tulossa ja suunnitteilla olevien uudiskohteiden rakennusliikkeet.*

– ELÄKEVAKUUTUS-OSAKEYHTIÖ VERITAS

*Tyhjien tilojen käyttöön pitää yhteistyössä löytää ratkaisuja resurssi- viisauden ja vastuullisen omistamisen hengessä.*

– RAKLI RY

*Kiinteistöalan toimijoiden vastuullisuus on lähtökohtaisesti hyvällä tasolla, mutta sitä ole otettu strategiseen keskiöön eikä vielä laajasti viestitty.*

– RENOR OY

*Haastamme kiinteistöalan ohjelmisto- ja palveluntuottajat avaamaan rajapintoja järjestelmien välille, joka mahdollistaa ylläpidon entistä tehokkaamman johtamisen.*

– LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO OY

VARMA

 LÄHITAPIOLA  
KIINTEISTÖVARAINHOITO OY

Nordea

OP 

OVENIA  
TILAT ELÄMÄLLE

Renor

sato

Senna'tti

SPONDA

 VERITAS

 Kiinko

RAKLI  
Tilaa elämälle

GREEN  
BUILDING  
COUNCIL  
FINLAND 



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