

Opinnäytetyö YAMK  
Liiketoiminnan kehittäminen  
2022

Juuso Kallio

# VASTUULLISUUS TALOYHTIÖSSÄ

– taloyhtiöiden vertailutieto johtamisen välineenä



OPINNÄYTETYÖ YAMK | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Tradenomi, Ylempi AMK

2022 | 75 sivua, 4 liitesivua

Juuso Kallio

# VASTUULLISUUS TALOYHTIÖSSÄ

- taloyhtiöiden vertailutieto johtamisen välineenä

Kestävä kehitys on maailmanlaajuisesti, alueellisesti ja paikallisesti tapahtuvaa jatkuvaa ja ohjattua yhteiskunnallista muutosta, jonka päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet.

Yhteiskuntavastuuseen ja kestäväan kehitykseen liittyvä ajattelu ei ole vielä yleistynyt asunto-osaakeyhtiöiden piirissä vastaavalla tavalla kuin ammattimaisessa kiinteistöliike-toiminnassa. Asuminen tuottaa eri arvioiden mukaan 30-40 % suomalaisten kasvihuonepäästöistä. Asumisen painoarvo ilmaston muutoksen torjunnassa on merkittävässä asemassa.

Asunto-osaakeyhtiöissä päätökset tehdään kollektiivisesti yhtiökokouksessa. Vastuullisuuteen liittyviä käsitteitä ei ole perinteisesti korostettu, mutta keskusteluilmapiiri on muuttunut lähivuosien aikana toiseen suuntaan. Eettisyys, ekologisuus, energiatehokkuus ja kestävä kehitys ovat käsitteitä, jotka läpileikkaavat yhteiskunnallista keskustelua yhä voimakkaammin kaikilla tasoilla.

Vastuullisuuden käsitteet ovat taloyhtiöiden hallinnossa toimiville tuttuja. Vastuullisuus- käsitteen alle liitetyt työkalut voivat olla joillekin jopa luotaan työntäviä, vaikka niiden sisältö ohjaisikin toimimaan yhteiskunnan asettamien tavoitteiden kannalta oikeaan suuntaan.

Tutkielmassa selvitetään, mitä käsitteitä taloyhtiön vastuullisuuteen liittyy ja voiko vastuullisuusraportoinnin avulla syntyvän vertailutiedon avulla taloyhtiötä johtaa paremmin. Tutkimuksessa esitetään, että vastuullisuuden johtamisessa kyse on pääpiirteittäin hyvän hallintotavan mukaisista periaatteista ja niiden kertomisesta sekä taloyhtiön oman tilanteen tunnistamisesta.

Kiinteistöjen ympäristötunnuslukujen eli sähkön, lämmön ja veden seuranta on tärkeä taloyhtiöiden vastuullisuusnäkökulma. Ympäristötunnuslukuja kannattaa seurata ja niistä kannattaa raportoida. Taloyhtiön sosiaalista vastuuta ohjaa Taloyhtiön hyvä hallintotapa suositus, jonka noudattamisesta kannattaa kertoa.

Tutkimus osoittaa, että taloyhtiöiden vertailutiedolle on tarvetta ja tiedon avulla taloyhtiötä voi johtaa. Vertailutiedolla saadaan hyötyjä taloyhtiön johtamiseen ja sillä on arvonnousuun tai laskuun liittyviä ominaisuuksia. Oman tilanteen tunnistamiseksi ja taloyhtiöiden vertailemiseksi esitetään havainnollistava vertailutyökalu.

ASIASANAT:

Taloyhtiö, asunto-osaakeyhtiö, vastuullisuus, kestävä kehitys, benchmarkkaus.

MASTER'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Master of Business Administration (MBA)

2022 | 75 of pages, 4 of pages in appendices

Juuso Kallio

# SUSTAINABILITY IN FINNISH HOUSING COMPANIES

- How to benchmark with sustainability reporting

Sustainable development is global, regional and local continuous and controlled social change. The goal is to secure good living opportunities for current and future generations. Thinking related to sustainability and sustainable development has not yet become common in Finnish housing companies in the same way as in professional real estate business. According to various estimates, housing produces 30-40% of Finnish greenhouse emissions. The importance of housing sector in the fight against climate change is important.

In Finnish housing companies, decisions are made collectively at the general meeting. Concepts related to sustainability have not traditionally been emphasized, but the discussion atmosphere has changed during last few years in another direction. Ethicality, ecology, energy efficiency and sustainable development are concepts that cut through the social debate more and more strongly at all levels.

The concepts of sustainability are familiar to those who are related to Finnish housing companies. The tools attached to the concept of sustainability can even be pushy for some, even if their content guides them to act in the right direction in terms of the goals set by society.

The thesis examines which concepts are related to the sustainability of a Finnish housing company and whether the comparative information generated through sustainable reporting can be used to manage the housing company better. The study shows that managing sustainability is mainly about principles of good governance and communicating them, as well as identifying the housing company's own situation.

Monitoring the environmental indicators of properties, i.e. electricity, heat and water, is important from the perspective of building societies sustainability. Environmental indicators should be monitored and reported on. The housing company's social responsibility is guided by the housing company's good governance recommendation, which should be communicated.

The research shows that there is a need for comparative information on Finnish housing company's and that information can be used to manage a housing company. Comparative information provides benefits for managing a housing company and has properties related to an increase or decrease in value. In order to identify your own situation and compare housing companies, an illustrative comparison tool is presented.

## KEYWORDS:

Finnish housing company, sustainability, sustainable development, benchmarking

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>7</b>
1.1. Tausta	8
1.2. Tavoite ja tutkimuskysymys	9
<b>2 YRITYSVASTUUN JA RAPORTOINTI</b>	<b>11</b>
2.1 Kestävän kehityksen periaatteet	11
2.2 Yritysvastuun määritelmä ja näkökulmat	11
2.3 Vastuullisuuden näkökulmia kiinteistösisjoittamisessa	13
2.4 Vastuullisuutta ohjaavat standardit ja ohjelmat	13
2.4.1 Agenda2030	14
2.4.2 Vastuullisen sijoittamisen periaatteet	16
2.4.3 Yritysvastuun raportointistandardi GRI	17
2.4.4 Kiinteistöalan vastuullisuusbenchmarking-järjestelmä GRESB	18
2.4.5 Sustainability Accounting Standards SASB	19
2.4.6 Kiinteistöjen luokitustyökalut	20
2.4.7 Päästölaskenta	22
2.4.8 Energiatodistus	24
2.5 RAKLI vastuullinen kiinteistöliiketoiminta ja raportointi	24
2.6 Taksonomia- ympäristöluokittelu taloyhtiön näkökulmasta	25
2.7 Yritysvastuuraportoinnin haasteita	27
<b>3 TIETOJOHTAMINEN JA ARVO</b>	<b>29</b>
3.1 Benchmarking	29
3.2 Tiedolla johtaminen	32
3.3 Asiakasarvo ja arvolupaus	34
<b>4 CASE: ASUMINEN JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖT</b>	<b>36</b>
4.1 Asunto-osakeyhtiöiden määrä ja vaikuttavuus	36
4.2 Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä	37
4.3 Hyvä hallintotapa taloyhtiössä	38
4.4 Taloyhtiön johtamismalli	40
4.5 Tilinpäätösraportointi	41
4.6 Taloyhtiöiden vastuullisuusraportointiin liittyvät selvitykset	42
4.7 Vastuullisuusraportoinnin vaikutukset osakkeen arvoon	43

	5
4.8 Markkinoilla olevat taloyhtiöiden vertailupalvelut	45
<b>5 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN</b>	<b>48</b>
5.1 Tutkimus- ja tiedonkeruumenetelmät	48
5.2 Ryhmäkeskustelu	49
5.2.1 Ryhmäkeskustelut Kiinteistöliiton toimikunnissa	50
5.2.2 Kiinteistöliiton energia- ja ilmastokysely	53
<b>6 TULOKSET</b>	<b>62</b>
6.1 Vastuullisuusraportti	62
6.2 Vertailutieto johtamisen välineenä	63
<b>7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA JATKOTUTKIMUKSEN ARVIOINTI</b>	<b>65</b>
7.1 Luotettavuuden arviointi	67
<b>LÄHTEET</b>	<b>69</b>

## LIITTEET

- Liite 1. Finsif ry vastuullisuusmittaristo
- Liite 2. EPRA kestävän kehityksen mittarit
- Liite 3. Ryhmäkeskustelun kysymykset
- Liite 4. Taloyhtiön benchmark- ja vastuullisuustyökalu

## KUVAT

Kuva 1. YK:n kestävän kehityksen tavoitteet	15
Kuva 2. Hyvä hallintotapa suosituksen TOP 10 suositusten tavoitteet	39
Kuva 3. Asunto-osakeyhtiön johtamismalli	41
Kuva 4. Vastaajien roolit taloyhtiössä	53

## TAULUKOT

Taulukko 1. RTS ympäristöluokituksen kriteeristön pääteemat	21
Taulukko 2. Tähtiluokituksen asteikko sekä niitä vastaavat pistevaativuustasot	22
Taulukko 3. Rakli-KTI-vastuullisuustyökalu	25
Taulukko 4. Markkinoilla olevat vertailupalvelu	47
Taulukko 5. Vastaajien alueellinen jakauma	54

Taulukko 6. Asuinhuoneistojen lukumäärä vastaajien taloyhtiössä	55
Taulukko 7. Vastuullisuutta lähestytään yleensä kolmesta näkökulmasta: ympäristövastuu, sosiaalinen vastuu ja taloudellinen vastuu.	56
Taulukko 8. Mitkä alla olevista asioista ovat mielestäsi tärkeitä taloyhtiön vastuullisuuteen liittyviä asioita ilmaston ja ympäristön kannalta?	57
Taulukko 9. Mitkä alla olevista asioista ovat mielestäsi tärkeitä taloyhtiön vastuullisuuteen liittyviä asioita yhteiskunnan kannalta?	58
Taulukko 10. Mitkä alla olevista asioista ovat mielestäsi tärkeitä taloyhtiön vastuullisuuteen liittyviä asioita asukkaan kannalta?	59
Taulukko 11. Mitkä alla olevista asioista ovat mielestäsi tärkeitä taloyhtiön vastuullisuuteen liittyviä asioita hallinnon kannalta?	60
Taulukko 12. Mitkä alla olevista asioista ovat mielestäsi tärkeitä taloyhtiön vastuullisuuteen liittyviä asioita palveluntuottajaverkoston kannalta?	61

# 1 JOHDANTO

Kestävä kehitys läpäisee koko yhteiskunnan. Kestävällä kehityksellä tarkoitetaan maailmanlaajuisesti, alueellisesti ja paikallisesti tapahtuvaa jatkuvaa ja ohjattua yhteiskunnallista muutosta. Tämän päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Kestävän kehityksen määritelmää käsiteltiin ensimmäisen kerran YK:n Brundtlandin komissiossa 1987. Komission loppuraportissa todettiin, että ”kestävä kehitys on kehitystä, joka tyydyttää nykyhetken tarpeet viemättä tulevilta sukupolvilta mahdollisuutta tyydyttää omat tarpeensa” (Our Common Future 1987.) Komission työstä sai alkunsa vuorovaikutteisesti eteenpäin mennyt prosessi valtioissa, kunnissa ja kansainvälisissä yhteyksissä. Kestävä kehitys tarkoittaa myös sitä, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisesti huomioon päätöksenteossa ja toiminnassa. Kestävän kehityksen työtä Suomessa koordinoi valtioneuvoston kanslian alaisuudessa työskentelevä kestävän kehityksen toimikunta. (Ympäristöministeriö 2022.)

Kestävään kehitykseen liittyvää yritysvastuuta lähestytään tyypillisesti kolmen keskeisen näkökulman kannalta. Nämä näkökulmat ovat: ympäristövastuu, sosiaalinen vastuu ja taloudellinen vastuu (Kaleva, Oikarinen, Soutamo 2018, 119). Vastaavasti puhuttaessa yritysvastuusta käytetään myös termiä ESG. ESG tarkoittaa environmental, social, governance eli ympäristö-, sosiaalista ja hallinnollista vastuuta. Tarkasteltavat ESG näkökulmat ovat syntyneet, koska sijoittajilla on ollut tarve saada tietoa sijoituskohteiden muista kuin suoraan rahassa mitattavista vaikutuksista. (Fibs ry 2022.) Tässä tutkimuksessa hallinnollisen ja taloudellisen vastuun katsotaan kuvaavan käytännössä samaa asiaa.

Yritysvastuusta raportointi on osittain säänneltyä. Kirjanpitolain muutos 29.12.2016 edellyttää suuria, yleisen edun kannalta merkittäviä yhtiöitä raportoimaan yhteiskuntavastuustaan. Yritykset, jotka työllistävät tilikauden aikana keskimäärin yli 500 henkilöä ja joiden liikevaihto on yli 40 miljoonaa euroa tai taseen loppusumma yli 20 miljoonaa euroa, ovat raportointivelvoitteen piirissä. Käytännössä tämä koskee listattuja yhtiöitä, luottolaitoksia ja vakuutusyhtiöitä, sekä isoja ammattimaisia kiinteistö- ja sijoitusyhtiöitä tai yhteisöjä. (Työ- ja Elinkeinoministeriö 2018.)

Euroopan komissio on keväällä 2021 tehnyt ehdotuksen uudesta yritysten kestävyysraportoinnin standardista, joka astuu voimaan tilikaudesta 2023 alkaen. Muutos koskettaa suoraan Suomessa arviolta 700 yritystä, mutta välillisesti laajempaa joukkoa.

Euroopan komission ehdotus yritysten kestävyysraportoinnista (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) on merkittävä muutos nykyiseen ei-taloudellisen tiedon raportoinnin direktiiviin (Non-Financial Reporting Directive, NFRD) nähden. Muutos tulee koskettamaan pörssiyrityksiä (pois lukien mikroyhtiöt) ja yhtiöitä, joilla kaksi kolmesta seuraavasta ehdosta täytyy: vähintään 250 työntekijää, vähintään 40 M€ liikevaihto tai vähintään 20 M€ tase. Näiden yritysten tulee tilikaudesta 2023 alkaen raportoida uuden lakisääteisen yritysten kestävyysraportoinnin standardin mukaan. (Euroopan komissio 2021.)

Yhteiskuntavastuuseen ja kestäväan kehitykseen liittyvä ajattelu ei ole vielä yleistynyt asunto-osakeyhtiöiden piirissä vastaavalla tavalla kuin ammattimaisessa kiinteistöliiketoiminnassa. Asuminen tuottaa eri arvioiden mukaan 30-40 % suomalaisten kasvihuonepäästöistä. Asumisen painoarvo ilmaston muutoksen torjunnassa ja kestävässä kehityksessä on merkittävässä asemassa. Asunto-osakeyhtiöissä päätökset tehdään kollektiivisesti yhtiökokouksessa. Vastuullisuuteen liittyviä käsitteitä ei ole perinteisesti korostettu, mutta keskusteluilmapiiri on muuttunut lähivuosien aikana toiseen suuntaan. Eettisyys, ekologisuus, energiatehokkuus ja kestävä kehitys ovat käsitteitä, jotka läpileikkaavat yhteiskunnallista keskustelua yhä voimakkaammin kaikilla tasoilla. On syntynyt ulkoinen ja sisäinen paine selvittää mitä vaikutuksia vastuullisuusraportoinnin avulla syntyvällä vertailutiedolla on taloyhtiön johtamiseen. Taloyhtiön vastuullisessa johtamisessa on pääpiirteittäin kyse hyvän hallintotavan mukaisista periaatteista ja siitä, että asunto-omaisuuden arvo kehittyy tai ylipäätään säilyy ennallaan.

### 1.1. Tausta

KTI Kiinteistötieto Oy on julkaissut vuodesta 2014 lähtien Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta -katsausta. KTI:n mukaan kiinteistöjen ympäristökuormituksen vähentämiseen tähtäävät toimenpiteet kasvattavat merkitystään kiinteistöalan ammattimaisten toimijoiden keskuudessa. Ilmastonmuutoksen hillintään kannustavat sekä kiristynyt sääntely että eri sidosryhmien – sijoittajien, rahoittajien ja vuokralaisten – tiukkenevat vaatimukset. Yhä useampi ammattimainen kiinteistönomistaja on asettanut tavoitteet ja aikataulun omistamiensa kiinteistöjen päästövähennyksille. KTI:n toteuttamaan vuotuisen Vastuullisuusbarometriin vastanneista kiinteistösijoittajista peräti 70 prosenttia ilmoittaa asettaneensa tavoitetason ja aikataulun kiinteistökantansa päästövähennyksille, ja näistä yli puolella tavoite on sidottu johonkin toimialan yhteiseen aloitteeseen tai



sitoumukseen. Tyypillisimmin tavoitteena on kiinteistöjen hiilineutraali energiankäyttö vuoteen 2030 mennessä. (KTI Kiinteistötieto Oy 2022.)

Suomessa on lähes 90.500 asunto-osakeyhtiötä (PRH 2022). Näissä asunto-osakeyhtiöissä olevissa 1.500.000 asunnossa asuu noin puolet suomalaisista. Asunto-osakeyhtiöt keräävät hoitokuluina vuodessa noin 4,5 miljardia euroa sekä korjaavat noin 2,3 miljardilla eurolla. Näitten yhteenlaskettu työllisyysvaikutus on 130.000 henkilötyövuotta. (Kiinteistöliitto 2020). Asunto-osakeyhtiötä johtaa yhtiökokouksen valitsema hallitus, joka ottaa tarpeen mukaan yhtiölle isännöitsijän hoitamaan juoksevaa hallintoa. Yleensä asunto-osakeyhtiöiden hallitus muodostuu yhtiön osakkeenomistajista. Asunto-osakeyhtiöt kertovat toiminnastaan lakisääteisesti toimintakertomuksen muodossa sekä yhtiökokouksessa.

Isännöitsijät vastaavat merkittävältä osalta asunto-osakeyhtiöiden hallinnosta. Isännöintiin mukaan Suomessa on noin 1200 isännöintiyritystä, joissa työskentelee 2500 päätoimista isännöitsijää. Isännöintipalveluiden piirissä on noin 50 000 taloyhtiötä (Isännöinti 2022). Isännöintialalla ei ole asiakkaiden eli taloyhtiöiden yhteiskuntavastuuseen liittyvää raportointiohjetta. Isoimmat Isännöintialan yritykset ovat olleet mukana KTI Kiinteistötieto Oy:n aikaisemmin mainituissa raporteissa ja ovat tehneet omia vastuullisuusraporttejaan. Isännöintijärjestelmät voivat tuottaa asiakasyhtiöilleen taloyhtiöiden kiinteistökustannuksista vertailudataa omista asiakaskohteistaan.

Asuntovarallisuus on suurin yksittäinen suomalaisten varallisuuserä. Asunto-osakeyhtiöiden tekemillä päätöksillä on yhteiskunnallinen ulottuvuus. Asunto-osakeyhtiön päätöksillä ja hallinnoinnilla on merkitys myös asuntovarallisuuden kehittymisen näkökulmasta. Hyvin hoidettu taloyhtiö on usein asuntokaupan yhteydessä käytetty ilmaisu, jota ei ole millään tavalla määritelty. Kiinteistönvälittäjät, pankit, sekä sijoittajainformaatioita tarjoavat organisaatiot ja muut vastaavat tahot kertovat erilaisia näkökulmiaan hyvin hoidetusta taloyhtiöstä. Hyvin hoidettu taloyhtiö voi tarkoittaa samaa kuin vastuullinen taloyhtiö. Määrittelyä käsitteille tai kattavaa tutkittuun tietoon perustuvaa luokittelua taloyhtiön hyvälle hoidolle ei ole olemassa.

## 1.2. Tavoite ja tutkimuskysymys

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, mitä vaikutuksia vastuullisuusraportoinnilla on taloyhtiön johtamiseen. Voiko raportin avulla johtaa taloyhtiötä paremmin? Vastuullisuusraportoinnilla tarkoitetaan tässä yhteydessä lähtökohtaisesti taloyhtiön tilinpäätöstietojen

kehittämistä vertailtavaan muotoon sisällyttämällä niihin vastuullisuuden yleisiä tunnuslukuja, taloyhtiöiden kiinteistökustannusten ja ylläpidon vertailutietoja sekä kuvauksen hyvän hallintotapa -suosituksen toteutumisesta. Samalla selvitetään, mitä arvoa tämä vertailutieto tuo taloyhtiön hallinnolle ja sidosryhmille. Tutkielman tavoitteena on myös tarkastella kysymystä hyvin hoidetusta taloyhtiöstä.

Tutkimus toteutetaan tutkimalla kiinteistöalan yritysvastuun soveltumista taloyhtiöiden vastuullisuusraportointiin. Samalla selvitetään, onko vastuullisuusraportoinnilla ja siihen liittyvällä vertailutiedolla arvonlisäämiseen liittyviä kaupallisia ominaisuuksia auditoinnin tai benchmarkkauksen avulla. Mitä arvoa ”hyvin hoidettu taloyhtiö” tuottaa osakkaille ja sidosryhmille? Mitä arvoa se tuottaa Kiinteistöliitto yhteisölle? Voiko arvo olla esimerkiksi liikevaihtoa tai lisjäsenyyksiä? Mitä epäsuoria vaikutuksia sillä on jäsenkentälle? Taloyhtiön puheenjohtajalle tai hallitukselle tuotettu arvo voisi olla tunnustus hyvästä hallinnosta, joka voi näkyä viime kädessä arvona, kun osaketta myydään. Samalla selvitetään, voiko tällä olla käänteinen vaikutus arvoon tai jäsensuhteeseen, jos auditointia ei saa-kaan. Hyvin hoidetun taloyhtiön rima ei voi olla liian matalalla, mutta sen pitää olla jokaiselle yhtiölle saavutettavissa.

## 2 YRITYSVASTUU JA RAPORTOINTI

Brundtlandin komission julistuksesta on kulunut noin 35 vuotta. Tutkimuskirjallisuuden näkökulmasta yritysten yhteiskuntavastuu on melko tuoretta. Tässä kappaleessa tutustutaan yritysvastuuta ja kestävästä kehitystä koskevaan tutkimuskirjallisuuteen, artikkeleihin ja ohjelmiin. Pelkästään kiinteistöalaa tai taloyhtiöitä koskevaa kirjallisuutta on rajallisesti.

### 2.1 Kestävän kehityksen periaatteet

Kestävä kehitys on yleistynyt kattotermi. Kestävä kehitys (Sustainable development) on kehitystä, joka tyydyttää nykyisen ihmiskupolven tarpeet vaarantamatta tulevien ihmiskupolvien omia tarpeita. Kestävässä kehityksessä pohditaan käsitteitä, ajatuksia ja tekoja, jotka yhdistävät ihmiset, ympäristön ja talouden. (Ketola 2005, 11–12.) Kestävä kehitys koskee yleisellä tasolla esimerkiksi valtioita, kansalaisliikkeitä tai julkisorganisaatioita. Jos yritys käyttää toiminnassaan kestävästä kehityksen termiä, niin se linjaa tarkastelevansa yhteiskuntavastuuta erittäin kattavasti määrittäen oman asemansa globaalitikin laajaksi. Kestävästä kehityksestä ja vastuullisuudesta puhuttaessa unohdetaan usein, että se on paljon muuta kuin ympäristön suojelua. Vastuulliseen toimintaan sisältyvät niin ekologinen, taloudellinen kuin sosiaalinen vastuu. (Jussila 2010, 12. United Nations 2022.)

Yritysvastuun ja kestävästä kehityksen painoarvon kasvun merkitystä voi havainnoida raportoinnin määrän kasvulla. Suomen sadasta suurimmasta yrityksestä yhteiskuntavastuuraportin julkaisi 85 %. Vapaaehtoisesti raportoivien yritysten määrä kaksinkertaistui kolmessa vuodessa. (Niskala, Pajunen, Tarna-Mani 2013, 13.)

### 2.2 Yritysvastuun määritelmä ja näkökulmat

Yrityksen vastuulliselle toiminnalle on monia termejä, jotka ovat levinneet eri toimijoiden käyttöön. Käsitteet yritysvastuu, yhteiskuntavastuu, sosiaalinen vastuu ja vastuullinen yritystoiminta tai ESG voivat tarkoittaa hieman eri asioita, mutta ne sisältävät yleensä kestävästä kehityksen ulottuvuuksiin liittyviä vastuun näkökulmia.

Tietävästi yhteiskuntavastuun idea nousi ensimmäisen kerran laajemmalle julkiselle agendalle 1950-luvulla. Howard Bowen kirjoitti vuonna 1953 liikemiehen yhteiskunnallisesta vastuusta. Juholinin mukaan yritysten yhteiskuntavastuu liittyy olennaisesti sidosryhmien olemassaolon ja merkityksen ymmärtämiseen. Tämä ajattelu nousi pinnalle erityisesti 1960-luvulla. (Juholin 2004, s. 38.)

Termiin yritysvastuu voidaan sisällyttää kestävän kehityksen kaikkiin ulottuvuuksiin liittyvät vastuut. Yritystoiminta vaikuttaa monilla eri tavoilla ympäristöön ja yhteiskuntaan, jossa elämme. Yritysvastuu voidaan jakaa taloudelliseen, sosiaaliseen ja ekologiseen vastuuseen. (Niskala, Pajunen & Tarna-Mani 2013, 17.; Rohweder 2004, 77–78.)

Yleensä yritysvastuulla tarkoitetaan erilaisia vapaaehtoisia toimia, joilla yritys toteuttaa yhteiskuntavastuutaan sidosryhmien odotusten perusteella. Yrityksen yhteiskuntavastuun voidaan jakaa kolmoistilin päätöksen periaatteeseen. Sen mukaan yrityksen tulokseen ja toimintaan toiminnan jatkuvuuteen vaikuttaa se, että yritys toimii taloudellisesti terveellä pohjalla. Se minimoi tai jopa eliminoi ympäristöhaittansa ja pystyy vastaamaan sidosryhmiensä odotuksiin. (Juholin 2004 s. 14; Harmaala, Jallinoja 2012, s. 16.)

Yritysvastuu kattaa koko yritystoiminnan. Yrityksen yhteiskuntavastuu jaetaan yleensä kolmeen keskeisimpään alakäsitteeseen: taloudellinen vastuu, sosiaalinen vastuu ja ympäristövastuu. Kolme alakäsitettä ovat keskenään riippuvuussuhteessa. Tämän vuoksi yritysvastuuseen liittyviä näkökulmia on lähes rajaton määrä. Toimintaympäristöt ovat hyvin erilaisia eri yritysten ja toimialojen välillä, jonka vuoksi yritysvastuun sisältö ja painoarvot vaihtelevat eri toimialojen kesken. (Jussila 2010, s. 16-18; Kuisma 2015 s. 17-26; Harmaala, Jallinoja 2012, s. 17; Niskala, Pajunen, Tarna-Mani 2013, s. 7-13.)

Kun lähdetään rakentamaan organisaation vastuullisuusmittaristoa, lähtökohtana on tarkastella, millaisilla mittareilla saisi mahdollisimman kokonaisvaltaisen kuvan vastuullisuuden toteutumisen tasosta sijoituskohteessa. On kartoitettava olennaiset vastuullisuusriskit ja -mahdollisuudet, jotka toteutuessaan voivat vaikuttaa sijoituskohteen toimintaan ja taloudelliseen suorituskykyyn. On myös hyvä miettiä, kannattaako rakentaa yhtenäisen vastuullisuusmittaristo kaikkia sijoituskohteita varten vai ottaako seurantaan mukaan toimialakohtaisia mittareita tarpeen mukaan. Liitteessä 1 on kuvattu esimerkkejä vastuullisuusmittareista. Taulukko ei ole täydellinen, mutta antaa tukea vastuullisuusmittariston pohdintaan. (Finsif ry 2021.)

### 2.3 Vastuullisuuden näkökulmia kiinteistösijoittamisessa

Sijoitusmarkkinoilla kiinteistöt ovat yksi varallisuuslaji. Kiinteistösijoittamisella tarkoitetaan pääomien sitomista tiettyyn kiinteistösijoitusinstrumenttiin tulevaisuudessa odotettavia hyötyjä vastaan. Nämä hyödyt voivat olla kassavirtatuloa, pääoman arvonnousua tai henkistä ei-rahallisesti mitattavaa tuloa. Kiinteistösijoitus voi tilanteen mukaan olla rahoitus- tai reaali-investointi. Rahoitusinvestoinnilla sijoitetaan pääomia sijoitusvälineisiin esimerkiksi osakkeisiin, joukkovelkakirjalainoihin tai kiinteistöihin. Reaali-investointi on sijoitus yrityksen liiketoiminnan edellyttämiin tuotannontekijöihin, esimerkiksi koneisiin laitteisiin tai tuotekehitykseen. (Kaleva, Oikarinen, Soutamo 2017, s. 11.)

Kaleva, Oikarinen & Soutamo ovat listanneet kiinteistösijoittajan vastuullisuusnäkökulmia. Näkökulmat on jaettu viiteen pääkohtaan: asiakkaat, sijoittajat ja omistajat, palveluntuottajat ja kumppanit, henkilöstö sekä yhteiskunta ja ympäristö. Asiakkaiden näkökulmissa korostuvat heille tarjottavien tilojen turvallisuuteen ja terveyteen liittyvät vaatimukset sekä asiakassuhteen avoimuus, tyytyväisyys ja asiakkaan omien vastuullisuustoimien tukeminen. Sijoittajien ja omistajien keskeiset näkökulmat liittyvät liiketoiminnan kehittämiseen, omistuksen arvoon sekä hyvään hallintotapaan. Palveluntuottajien ja kumppanien näkökulmissa nostetaan esiin niihin liittyvien valintaprosessien kriteerejä sekä toiminnan ja laadun ohjausta. Henkilöstön vastuullisuusnäkökulmina on tasapuolisuus sekä työhyvinvoinnin ja osaamisen kehittäminen. Yhteiskuntaan ja ympäristöön liittyvät keskeiset vastuullisnäkökulmat liittyvät maksettuihin veroihin, energiankulutukseen liittyviin ympäristötunnuslukuihin sekä työllistämiseen. (2017, s. 120-121.)

### 2.4 Vastuullisuutta ohjaavat standardit ja ohjelmat

Kiinteistöillä on merkitys kestäväen kehityksen tavoitteiden toteutumisessa. Suomalainen asuinrakennuskanta on pääosin rakennettu 1960–1980 luvuilla. Rakennuskanta uudistuu hitaasti. Kiinteistöjen ja asuinrakennuskannan merkitys päästöjen aiheuttajana on noussut julkiseen keskusteluun. Lainsäädäntö on jo nyt asettanut kiinteistönomistajille erilaisia velvoitteita esimerkiksi energiatehokkuuden parantamiseksi tai jätteiden kierrätysasteen nostamiseksi. Sääntely-ympäristön voi olettaa edelleen kiristyvän.

Yritysvastuiden raportointiin on olemassa runsaasti erilaisia työkaluja, ohjeistuksia ja standardeja, joita tässä luvussa käydään läpi. Näiden käyttö ja soveltaminen ovat

yleistyneet myös kotimaisilla kiinteistömarkkinoilla. Aloitteista ja standardeista suuri osa on kansainvälisiä, mutta eri aloille on kehitetty myös paikalliset tarpeet tunnistavia järjestelmiä (Kaleva, Oikarinen, Soutamo 2017, s. 123.)

KTI Kiinteistötieto Oy:n toimitusjohtaja Hanna Kalevan mukaan suuret kiinteistönomistajat ovat eturintamassa hillitsemässä ilmastonmuutosta, tuottamassa kestäviä, toimivia ja turvallisia asumisen ja työnteon ympäristöjä sekä edistämässä vastuullisia toimintatapoja. Keinovalikoimaan Kaleva listaa mm. energiankulutuksen vähentämisen ja optimoinnin, siirtymisen maalämpöön, aurinkoenergian käytön sekä muut uusiutuvat energianlähteet. Kun vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet on määritetty, tavoitteista ja niiden saavuttamisesta on myös viestittävä avoimesti ja niitä on seurattava. (Kaleva 2019)

Ammattimaisten kiinteistönomistajien ympäristötunnuslukujen julkinen raportointi on lisääntynyt nopeasti. KTI Vastuullinen Kiinteistöliiketoiminta katsauksen 2021 mukaan yli 50 % vastaajista raportoi julkisesti kiinteistöjen sähkön-, lämmön ja vedenkulutukset sekä CO<sub>2</sub> päästöt ja uusiutuvan energian osuuden. Julkisen raportoinnin kasvu on ollut nopeaa, sillä vain 30 % vastaajista ilmoitti vastaavien tietojen olleen julkisesti saatavilla vuonna 2019. (KTI Kiinteistötieto Oy 2019, KTI Kiinteistötieto 2021)

#### 2.4.1 Agenda2030

YK:n jäsenmaat sopivat vuonna 2015 kestävän kehityksen toimintaohjelmasta, jonka tavoitteena on ohjata kestävän kehityksen toimia vuoteen 2030 asti. Agenda2030 toimintaohjelma ja sen 17 tavoitetta koskevat maailman kaikkia maita. Ohjelman tavoitteena on poistaa äärimmäinen köyhyys maailmasta ja turvata hyvinvointiympäristö kestävällä tavalla. Vastuu tavoitteiden saavuttamisesta on Suomessa hallituksella. Poliittisen julistuksen ja kestävän kehityksen tavoitteiden lisäksi Agenda 2030 sisältää suunnitelman toimeenpanokeinoista sekä siitä, miten toimeenpanoa seurataan eli mittariston. (Ulkoministeriö 2022.) Useampi tavoite kohdistuu myös asumiseen. Kestävän kehityksen 17 päätavoitetta on esitelty piktogrammeina kuvassa 1. Kuvasta nähdään, että tavoitteita joihin asuminen liittyy, on useita.



Kuva 1. YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (Suomen YK-liitto, 2022).

### **Terveellinen ja tasa-arvoinen elämä**

Agenda2030 tavoitteet 1–5 liittyvät terveelliseen ja tasa-arvoiseen elämään. Ohjelman tavoitteena on poistaa nälkä ja köyhyys sekä saavuttaa ruokaturva ravitsemusta parantaen. Terveellinen elämä ja hyvinvointi tulee taata kaiken ikäisille. Kaikille avoin, tasa-arvoinen ja laadukas koulutus luo mahdollisuuden elinikäiseen oppimiseen. Tavoitteena on saavuttaa sukupuolten välinen tasa-arvo sekä vahvistaa naisten ja tyttöjen oikeuksia. (Suomen YK-liitto, 2022.)

### **Infrastruktuuri ja talous**

Osa Agenda2030- tavoitteista liittyy rakennettuun ympäristöön, luonnonvaroihin ja talouteen. Ohjelma tavoittelee puhtaan veden saannin varmistamista ja kestäväää käyttöä sekä sanitaation mahdollisuuksia kaikille. Tavoitteena on varmistaa edullinen, luotettava, kestävä ja uudenaikainen energia. Kaikkia koskevaa kestäväää talouskasvua edistetään ja sen tavoitteena on tuottava täystyöllisyys ja hyvät työpaikat. Rakennetaan kestäväää infrastruktuuria edistämällä kestäväää teollisuutta ja innovaatioita. Ohjelman tavoitteena on turvalliset ja kestävät kaupungit sekä asuinyhdyskunnat. (Suomen YK-liitto, 2022).

### **Kestävä ja tasavertainen yhteinen ympäristö**

Agenda2030 haluaa vähentää eriarvoisuutta maiden sisällä ja niiden välillä sekä varmistaa kulutus- ja tuotantotapojen kestävyys. Ohjelman tavoitteena on toimia kiireellisesti ilmastonmuutosta ja sen vaikutuksia vastaan. Meret ja merten tarjoamat luonnonvarat

pitää säilyttää ja edistää niiden kestävää käyttöä. Maaekosysteemejä suojellaan ja palautetaan ennalleen sekä edistetään niiden kestävää käyttöä. Tavoitellaan rauhanomaisia yhteiskuntia, joissa kaikille on pääsy oikeuspalveluiden pariin ja rakennetaan tehokkaita ja vastuullisia instituutioita kaikilla tasoilla. Kestävän kehityksen toimeenpanoa tuetaan vahvemmin globaalilla kumppanuudella. (Suomen YK-liitto, 2022.)

### **Ohjelman näkökulmia asumiseen**

Kestävän kehityksen yhteiskuntasitoumuksen mukaisesti Suomen tavoitteena on edistää kaikkiin elämäntilanteisiin sopivia asumismahdollisuuksia. Tämä tarkoittaa kestäviä ja turvallisia yhdyskuntia, joissa työpaikat, asuminen, monipuoliset palvelut, kestävät liikennejärjestelmät sekä viher- ja vesialueet tukevat taloudellista, sosiaalista, kulttuurista ja ympäristön hyvinvointia. Liikenteen tarpeita pitää vähentää ja samaan aikaan luoda rakenteita, jotka kannustavat terveelliseen ja kestävään liikkumiseen. Erilaistumista ja eriarvoistumista yhteiskunnassa ehkäistään asuinalueiden tasapainoisesta väestörakenteesta huolta pitämällä. Ilmastonmuutoksen myötä muuttuviin ilmasto- ja vesioloihin tulee varautua. (VNK 2022.)

Ilmastonmuutoksen myötä yhteiskunnan ja yksilöiden toimintaa on muutettava kestävämpään suuntaan. Samalla on varauduttava erilaisten sääilmiöiden aiheuttamiin riskeihin kuten tulviin. Väestä Suomessa ikääntyy ja asuu yhä pidempään kotonaan. Kaupunkikeihin keskittyvä väestörakenne antaa mahdollisuuden joukkoliikenteen kehittämiseksi ja lisää palveluiden saatavuutta. Haasteita palveluiden järjestämiselle voi kuitenkin näkyä väestöään menettävillä alueilla. Teknologia ja sitä hyödyntävät palvelut nivoutuvat yhä enemmän yhteiskunnan kaikkiin rakenteisiin tarjoten uusia mahdollisuuksia palveluiden järjestämiseen. (VNK 2022.)

#### **2.4.2 Vastuullisen sijoittamisen periaatteet**

YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UN Principles for Responsible Investment, PRI) on suunnattu ammattimaista sijoitustoimintaa tai varainhoitoa harjoittaville yrityksille. Mukana olevat yritykset sitoutuvat noudattamaan sijoitustoiminnassaan kuutta periaatetta, jotka käsittelevät ympäristö-, sosiaalisten ja yhtiöiden hallintotapaan liittyvien tekijöiden huomioimista. Englanniksi näistä termeistä käytetään lyhennettä ESG (Environmental, Social, Governance). Allekirjoittaja sitoutuu liittämään ESG-asiat osaksi sijoitusprosesseja sekä toimimaan aktiivisena omistajana ja sisällyttämään ESG-asiat



omistajakäytäntöihinsä. Lisäksi sitoudutaan edistämään sijoituskohteiden asianmukaista ESG-raportointia ja edistämään vastuullisen sijoittamisen periaatteiden käyttöönottoa sijoitustoimialalla. Sopimus velvoittaa edistämään vastuullista sijoittamista yhteistyössä muiden sijoittajien kanssa ja raportoimaan toimistaan ja vastuullisen sijoittamisen edistymisestä. (Kaleva, Oikarinen, Soutamo 2017, s. 123; Finsif ry 2021.)

Vastuullista sijoittamista edistetään myös sääntelyn keinoin. Euroopan unionissa on annettu useita säädöksiä, jotka asettavat velvollisuuksia esimerkiksi finanssialan toimijoille, kuten sijoituspalveluyhtiöille. Samalla sääntelyllä suojataan markkinatoimijoita, sijoituspalveluja käyttäviä kuluttajia ja yhteisöjä. (Finsif ry 2021.)

EU:n kestävän rahoituksen toimintasuunnitelmalla on tarkoitus ohjata rahoitusmarkkinat edistämään kestävän kehityksen tavoitteita. EU:n tiedonantoasetus velvoittaa finanssialan toimijoita antamaan tietoja muun muassa kestävyysriskien huomioimisesta sijoitustoiminnassa ja kestävien sijoitustuotteiden kokonaisvaikutuksesta. EU:n vihreä taksonomia on yhteinen luokitusjärjestelmä, jolla määritellään ympäristön ja ilmaston huomioivat kestävät investoinnit. Taksonomia tulee auttamaan sijoittajia, yrityksiä ja EU:n jäsenvaltioita, kun rahoitusta kohdistetaan kestävyystavoitteiden edistämiseksi. EU:n valmisteilla oleva kestävyysraportointidirektiivi (CSRD, Corporate Sustainable Reporting Directive) määrittelee aikaisempaa eli muiden kuin taloudellisten tietojen raportointia koskevaa direktiiviä (NFRD, Non-Financial Reporting Directive) tarkemmin, mitä yhtiöiden on raportoitava oman toimintansa vaikutuksista ympäröivään yhteiskuntaan. Sijoitustoimintaan liittyy lisäksi runsaasti yleistä sääntelyä, kuten tiedottamiseen ja sisäpiiri-asioihin liittyvät säännökset. (Finsif ry 2021.)

### 2.4.3 Yritysvastuun raportointistandardi GRI

Maailmanlaajuisesti käytetyin yritysvastuuraportointia koskeva standardi on Global reporting initiative organisaation yhteiskuntavastuun raportointiohjeisto. GRI:n raportointiohjeisto määrittelee menetelmät ja mittarit, joilla organisaatiot voivat mitata ja raportoida toimintansa yhteiskunnallisia vaikutuksia taloudellisesta, sosiaalisesta ja ympäristönäkökulmasta. Viitekehys sisältää yleisen raportointiohjeiston ja toimialakohtaiset erityisohjeet. Kiinteistö- ja rakennusalan yrityksille on laadittu toimialakohtainen GRI-mittaristo CRESS. Mittariston keskeisimmät indikaattorit sisältävät tunnuslukuja, jotka liittyvät tuote- ja palveluluokitukseen sekä rakennuksen energiatehokkuuteen ja vedenkulutukseen. Tunnusluvut pitävät sisällään kasvihuonekaasujen päästöt käytössä olevissa

rakennuksissa. Lisäksi mitataan hallinnon toimenpiteitä. Nämä pitävät sisällään hallinnon toimenpiteet saastuneiden maiden korjaamiseksi, työntekijöiden hyvinvoinnin ja turvallisuusnäkökulmien raportoinnin, toiminnan paikallisten yhteisöjen kanssa sekä urakoitsijoiden ja alihankkijoiden työvoimasuhteet. (Global Reportin Initiative 2022.)

EPRA (European Public Real Estate Association) on voittoa tavoittelematon yhteisö, joka edustaa Euroopan julkisesti listattuja kiinteistösijoitusyhtiöitä. EPRA on laatinut suosituksen vastuullisuusraportointiin. Suositukset perustuvat laajemmin GRI 2016 raportointistandardeihin. Kestävän kehityksen mittareita on tarkemmin kuvattu liitteessä 2. (EPRA 2022.)

#### 2.4.4 Kiinteistöalan vastuullisuusbenchmarking-järjestelmä GRESB

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) on kiinteistöalan yrityksille kehitetty benchmarking-järjestelmä, joka arvioi ja vertailee yritysten yhteiskuntavastuullisuutta ja sen raportointia. Yritykset raportoivat GRESBille vastaamalla avoimiin ja monivalintakysymyksiin, joiden perusteella tuotetaan eri vastuullisuusnäkökulmiin perustuva arviointi. (Kaleva, Oikarinen, Soutamo 2017, s. 124; GRESB BV 2019.)

GRESBin vastuullisuusvertailussa arvioidaan kahdeksaa eri osa-aluetta kahdella ulottuvuudella. Mukana ovat riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen, sidosryhmäyhteistyö, toiminnan seuranta ja ympäristöjohtamisjärjestelmät, toiminnan vastuullisuusindikaattorit, vastuullisuuspolitiikka, vastuullisuuden johtaminen, ympäristöluokitukset sekä uudisrakennushankkeet ja merkittävät saneeraukset. Vertailussa olevien yritysten määrä on kasvanut. Vuonna 2018 vertailussa arvioitiin 903 kiinteistöalan yhtiötä ja rahastoa 64 eri maasta. Vastaavasti vuonna 2021 arvioitiin 1520 yhtiötä ja rahastoa 66 maasta. (GRESB BV 2019, 2022.)

GRESB Rating on yleinen mittari siitä, kuinka hyvin ESG-asiat on integroitu yritysten ja rahastojen hallintoon ja käytäntöihin. Luokitus perustuu GRESB Real Estate- pisteisiin ja sen suhdelukuun. Se lasketaan suhteessa kaikkien raportoivien tahojen globaaliin suorituskykyyn. Kiinteistötyyppiä ja maantieteellistä sijaintia ei oteta huomioon. GRESB Rating tarjoaa sijoittajille käsityksen ESG:n yleisen suorituskyvyn eroista maailmanlaajuisen kiinteistösektorin sisällä. Jos tietyt alueet menestyvät systemaattisesti paremmin, niillä on keskimäärin korkeamman luottoluokituksen omaavia yrityksiä ja rahastoja. Jos kokonaisuus sijoitetaan ylimpään viidennekseen, sillä on GRESB 5 tähden luokitus; jos

se on alimmassa viidenneksessä, sillä on GRESB tähden luokitus jne. Entiteetit, joilla on yli 15 pistettä (tai 50 %) johdossa ja 35 pistettä (tai 50 %) suorituskyyvyssä tai 15 pistettä (tai 50 %) johtamisessa ja 35 (tai 50 %) pistettä kehityksessä, saavat Green Star -nimityksen. Tätä korostetaan erottuvan merkinnän avulla tulokortissa ja vertailuraporteissa. (GRESB 2021.)

Suomalaisista instituutioista Mandatum Asset Managementin hoitamien suorien kiinteistösijoitusten pistemäärä oli 84/100:sta sijoittuen ensimmäiseksi 14 verrokkiryhmänsä jäsenestä. Verrokkiryhmä sai arvioinnissa keskimäärin 67 pistettä. Mandatum sai 2021 Green Star -maininnan, joka myönnetään kiinteistösijoittajille, jotka saavat hyvät pistemäärät sekä johtamisesta että vastuullisuustoimista. (Mandatum 2021.) Kojamo sai 2021 GRESB-vastuullisuusarvioinnistaan 77/100:sta, joka oli arvioinnin keskiarvon (73) yläpuolella. Lisäksi Kojamo ylitti oman vertailuryhmänsä (Europe, Listed Residential) keskimääräisen tuloksen (72) sijoittuen vertailuryhmässä toiselle sijalle. Tuloksesta Kojamo sai Green Star -tunnustuksen vastuullisuustyöstään. (Kojamo 2021.)

#### 2.4.5 Sustainability Accounting Standards SASB

Sustainability Accounting Standards on yhdysvaltalaisen voittoa tavoittelemattoman järjestön, Sustainability Accounting Boardin (SASB), julkaisema toimialakohtainen raportointistandardi. SASB perustettiin vuonna 2011 edistämään vastuullisten laskentastandardien luomista. SASB-standardit kehitettiin ennen kaikkea yhdysvaltaisten ja ulkomaalaisten julkisten yhtiöiden raportointia varten. Standardit integroituvat Yhdysvaltain liittovaltion arvopaperimarkkinoita valvovan elimen, United States Security and Exchange Commissionin (SEC), vaatimaan Form 10-K-arkistointimuotoon. Useat sijoittajat ja yritykset ovat olleet mukana kehittämässä standardeja. Marraskuussa 2020 International Integrated Reporting Council (IIRC) ja SASB ilmoittivat aikomuksestaan sulautua Value Reporting Foundationiin, joka perustettiin virallisesti kesäkuussa 2021. Kiinteistöalaa koskevat mittarit keskittyvät: energiankulutukseen, vedenkulutukseen, vuokralaishallintoon, kestävän kehityksen vaikutuksiin ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. (SASB 2022.)

SASB:n standardit eroavat GRI:stä ensinnäkin siten, että ne perustuvat finanssisääntelyyn. Toisin sanoen, mikäli jollakin vastuullisuusaiheella ei havaita olevan taloudellisia vaikutuksia, sitä ei sisällytetä standardeihin. Standardeissa vastuullisuusaiheet mitataan niiden vaikutuksena yrityksen tuloihin, kasvuun, toiminnallisiin kuluihin,

pääomakustannuksiin ja/tai varallisuuteen tai velkojen arvoon. Toisekseen standardit eivät kata yleisiä ohjeita, vaan ainoastaan toimialakohtaisia. Toimialaluokitus poikkeaa GRI:n toimialoista, ja se perustuu SASB:n kehittämään Sustainability Industry Classification Systemiin. (TEM 2016.)

#### 2.4.6 Kiinteistöjen luokitustyökalut

Tunnetuimpia kansainvälisiä rakennusten luokitustyökaluja ovat LEED ja BREEM. Näiden tavoitteena on seurata ja vähentää rakennusten ympäristökuormitusta. Työkalulla ohjataan rakennusten suunnittelua, rakentamistahetta ja käyttöä. Luokituskriteerit koskevat rakennusten johtamista, energian- ja vedenkulutusta, päästöjä, käytettyjä materiaaleja ja liikennettä. Sertifiointien vaikutuksesta kiinteistöjen arvonkehitykseen ei vielä ole riittävästi tutkimusta, mutta käyttäjien ja sijoittajien vaatimukset sertifikaateille ovat kasvussa. (Kaleva, Oikarinen, Soutamo 2017 s.124.)

Rakennustietosäätiö RTS on kehittänyt Suomeen kansallisen ammattilaisille suunnatun rakennushankkeiden ja rakennuksen käytön aikaisen luokitusjärjestelmän ja ohjaustyökalun. Ohjaustyökalu on kansainvälisiä luokituksia (kuten DGNB, Leed ja Breeam) kevyempi ja joustavampi. Valmisteluvaiheessa työkalun kriteeristöissä keskeisiä tekijöitä ovat energiatehokkuus, sisäilman laatu ja kosteusteknisten riskien hallinta. Tavoitteena on luoda selkeät vaatimukset ja todentava dokumentointi sekä työkalu, joka on riittävän kevyt yleiseen käyttöön. Kriteeristön muodostavat kolme pääryhmää: Prosessi ja talous, Energia ja ympäristö sekä Terveellisyys ja sisäilma. Näiden alakategorioita ovat mm. elinkaarikustannukset, ympäristövaikutukset, hiilijalanjälki, sisäilman laatu, viihtyvyys, akustiikka ja kevyen liikenteen kuten pyöräilyn tukeminen. Myös hankkeen ohjaus ja työmaan vaikutukset, kuten häiriöt ja jätehallinta, tullaan huomioimaan arvioinnissa. Ohjaustyökalu ja sertifiointi oli tarkoitus tuoda markkinoille syksyllä 2016, mutta se julkaistiin vuoden 2020 aikana. (Rakennustieto 2016, Rakennustieto 2022.)

RTS-ympäristöluokitus on tarkoitettu rakennushankkeiden tilaajille, jotka haluavat rakentaa ympäristövastuullisesti. Ympäristöluokitusjärjestelmä on kehitetty Suomen oloihin ja siinä huomioidaan suomalaiset olosuhteet, lainsäädäntö ja kiinteistökannan monipuolisuus. RTS-ympäristöluokitus pohjautuu eurooppalaisiin standardeihin (CEN TC 350 standardit) ja sitoo yhteen alan yhteiset hyvät kotimaiset käytännöt, kuten Sisäilmasto- luokituksen, M1-luokituksen, rakennusten elinkaarimittarit, Kuivaketju10:n ja Viherkerroin-menettelyn. RTS-ympäristöluokituksen kriteeristö soveltuu uudisrakennus- ja

peruskorjaushankkeisiin sekä käyttötarkoituksen muutoksiin. Kriteeristön ja vaadittujen todistusaineistojen avulla voidaan ohjata kokoluokaltaan ja hanketyypiltään erilaisia hankkeita, kuten opetus- ja päiväkotirakennukset, asuinrakennukset, toimisto- ja liikeraennukset sekä majoitusrakennukset. (Rakennustietosäätiö 2022.)

RTS-ympäristöluokituksen käyttövaiheen kriteeristöt on tarkoitettu olemassa olevien kiinteistöjen ympäristöominaisuuksien ja työympäristön ympäristöominaisuuksien arviointiin. Kriteeristöissä huomioidaan CEN/TC 350 mukaiset kestävän kehityksen tavoitteet sekä monipuolisesti kiinteistön turvallisuus ja käyttäjien hyvinvointi. Kriteeristöt on tarkoitettu hyödynnettäväksi kiinteistövastaavan ja tilan käyttäjän työkaluna ympäristönäkökohtien huomioinnissa. Ne auttavat arvioimaan ja kehittämään rakennuksen ympäristöominaisuuksia kattavan kriteeristön kautta. Luokituksen tarkoituksena on edistää käyttäjäyhteistyötä, parantaa kiinteistöjen ja käyttäjien ympäristövastuullisuuteen liittyviä osa-alueita ja ympäristömyönteisyyttä sekä kannustaa jatkuvaan parantamiseen. Koska luokituksessa kannustetaan jatkuvaan parantamiseen, osa kriteereistä on pakollisia. Pakollisilla kriteereillä on vuosiseuranta. Kriteeristö jakautuu kahteen kokonaisuuteen, jotka voidaan arvioida erikseen. Vastuun rajanveto kiinteistön ja käyttäjän välillä ei aina ole selvä. Pääosa tekijöistä liittyy taulukon 1 mukaan sekä kiinteistön käyttäjän että omistajan vastuulle. Vastuut on luokituksessa jaettu ensisijaisesti siten, kumpaan tekijä enemmän vaikuttaa. Kriteeristö on rakennettu toimitila- ja palvelurakennuksille. (Rakennustietosäätiö 2022.)

	Kiinteistö	Käyttäjä
Hallinto ja turvallisuus	Ylläpito	Ympäristövastuu
Ympäristö ja energia	Ympäristövaikutukset	
Sisäympäristö ja hyvinvointi	Sisäilmaston laatu	Työhyvinvointi

Taulukko 1 RTS ympäristöluokituksen kriteeristön pääteemat (Rakennustietosäätiö 2022).

RTS hankeluokituksen arvosana esitetään viisiportaisella tähtiluokituksella, joka perustuu suoraan saavutettavaan pistemäärään. Luokituksessa osa kriteereistä on pakollisia, tasoihin ei kuitenkaan liity pakollisia vähimmäisvaatimuksia. Luokitustaso näkyy sertifikaatista. Olemassa olevien kiinteistöjen sertifiointissa ei ole vähimmäisvaatimuksia kriteereille. Sen sijaan on määritelty kaikkia projekteja koskevat pakolliset kriteerit. Näissä

kriteereissä on myös vuosittainen ilmoitusvelvollisuus. Ilmoitus/tietojen lataus tehdään vuosittain työkaluun kriteerien kohdalle. (RTS 2020).

Tietyt kriteerit ovat pakollisia, kun käytetään toimitila- ja palvelurakennuskriteeristöä olemassa oleville kiinteistöille. Pakollisia kiinteistön omistajan näkökulmasta ovat: ympäristötavoitteet, energianhankinnan hiilijalanjälki, kiinteistön energiankulutus, käyttäjäyhteistyö, kunnossapidon suunnitelmallisuus. Käyttäjän näkökulmasta pakollisia kriteerejä ovat toiminnan ympäristötavoitteet, työmatkaliikenne, jätehallinta ja lämpöolosuhteet. Hankeluokituksen arvosana esitetään taulukko 2 mukaan viisiportaisella tähtiluokituksella. (RTS 2020.)

Luokitustaso	Saavutettu pistetaso	Tason kuvaus
Ei luokitusta	< 25 p	
★	≥ 25 p	Tavanomainen ympäristölaadun taso
★★	≥ 40 p	Tavanomaista parempi ympäristölaadun taso
★★★	≥ 55 p	Hyvä ympäristölaadun taso
★★★★	≥ 70 p	Korkea ympäristölaadun taso
★★★★★	≥ 85 p	Erinomainen ympäristölaadun taso

Taulukko 2 Tähtiluokituksen asteikko sekä niitä vastaavat pistevaativuorot (RTS 2020.)

Kuten taulukosta 2 voi havaita, luokitus perustuu saavutettavaan pistemäärään. Osa kriteereistä on pakollisia, mutta tasoihin ei liity pakollisia vähimmäisvaatimuksia. Luokituksen pistemäärä on 0-100 välillä. 5 tähteä saa, kun pistemäärä ylittää 85 pistettä. (RTS 2020.)

#### 2.4.7 Päästölaskenta

Motiva julkaisee vuosittain kaukolämmön ja Suomen keskimääräisen sähköntuotannon päästökertoimet. Paikalliselta energiantoimittajalta voi usein saada päästökertoimia tarkempaan kohdekohtaiseen laskentaan. Motivan mukaan eri lähteiden CO<sub>2</sub>-kertoimet sähkön- ja kaukolämmöntuotannolle eroavat toisistaan muun muassa sen perusteella, onko laskennassa käytetty hyödynjako- vai energiamenetelmää sekä tarkastellaanko tietyn vuoden päästökerrointa vai liukuvaa keskiarvoa edellisiltä vuosilta. (Motiva 2021.)

Kaukolämmön CO<sub>2</sub>-päästöjen laskemiseen ei ole olemassa yhtä yhtenäistä kansallista laskentamallia, vaan niiden laskemiseen on mahdollista käyttää muutamaa eri laskentatapaa. Esimerkiksi Turku Energialla on käytössä energiaperiaatemalli ja esimerkiksi Helen käyttää hyödynjakomenetelmää. Tämän vuoksi Helenin päästöt näyttävät pienemmilta, vaikka käytössä on Turku Energiaa enemmän fossiilisia polttoaineita. Hyödynjakoperiaate käsittelee CHP tuotantoa hieman eri tavoin päästöjen allokoinnin osalta. (Motiva 2022, Turku Energia 2021.)

Keskimääräinen sähköntuotannon CO<sub>2</sub>-päästökerroin Suomessa laskettuna kolmen vuoden liukuvana keskiarvona on 131 kg CO<sub>2</sub>/MWh. Päästökertoimessa on huomioitu vain kotimainen energiantuotanto eli ostosähkö ei ole mukana. Eri tahot julkaisevat hieman erilaisia marginaaliperusteisia CO<sub>2</sub>-kertoimia. Energiansäästötoimenpiteen kulumuutoksen vaikutusta hiilidioksidipäästöihin arvioitaessa on sähkölle mahdollista käyttää Suomen keskimääräisen sähkönhankinnan CO<sub>2</sub>-päästökertoimen rinnalla marginaaliperusteista päästökerointa. Marginaaliperusteinen CO<sub>2</sub>-päästövähennemien arviointi perustuu tilanteeseen, kun toteutetut sähkönsäästötoimenpiteet kohdistuvat sähkön marginaalituotantoon, eli siihen tuotantomuotoon, joka on sen hetken kalleinta sähköntuotantoa ja jonka tuotantoa säädetään kulutuksen mukaan. (Motiva 2021.)

Kiinteistöliiton johtavan asiantuntijan Petri Pylsyn mukaan vuositason kertoimia ei pitäisi käyttää laskettaessa rakennuksen käytön ajan energian CO<sub>2</sub>-päästöjä. Sähkön osalta asioita tulisi tarkastella enintään tuntitasolla. Sähköntuotannon ja sähkönkulutuksen ominaispäästöt vaihtelevat paljon eri ajan hetkillä. (Pylsy 2021.) Tämä käy ilmi myös Fingridin CO<sub>2</sub>-päästöarviolaskennasta (Fingrid 2022).

Pylsyn mukaan kaukolämmön osalta pitäisi huomioida paikkakunnan lisäksi ajallinen vaihtelu tuotantopaletissa. ”*Esimerkiksi Helsingissä kaukolämmön ominaispäästökerroin on hyvin erilainen talvella ja kesällä. Näin ollen kaukolämmöstä pitäisi päästä kuukausitason päästökertoimiin käsiksi. Kun ajallisen resoluution saa kohdilleen, niin silloin ns. toteava laskenta rakennuksen energiankäytön CO<sub>2</sub>-päästöille on varsin suoraviivaista. Toteavalla tarkoitan tässä sitä, että tehdään tarkastelu toteutuneilla historiatiedoilla. Silloin, kun halutaan tarkastella ja arvioida erilaisten suunniteltavien toimenpiteiden päästövähennysvaikutuksia etukäteen tullaankin hieman eri maailmaan ja myös siihen, mihin käyttötarkoitukseen tarkasteluja tehdään. Tämä siitä syystä, että pitäisi pystyä ennakoimaan, mitä tapahtuu energiajärjestelmätasolla. Sinällään, jos tarkastellaan yksittäistä taloyhtiötä kiinteistönomistajan toimesta, niin silloin saataneen tarkastelut oikealle tontille, kunhan vain huomioidaan yo. aikaresoluutio päästökertoimille. Tärkeää on tällöin*

*muistaa se, että silloin tarkastelu kuvaa aina sitä ajanhetkeä, mitä päästökertoimetkin kuvaavat. Joten tulevaisuuden tilanne voi olla yksittäisen rakennuksenkin osalta erilainen. (Pylsy 2021.)*

Päädytään eri tilanteeseen, kun halutaan arvioida toimenpiteiden vaikutuksia kaupungin rakennuskannan tasolla. Ohjauskeinojen kohdalla pitäisi tarkastella isompia kokonaisuuksia, ei vain yksittäisessä rakennuksessa tehtäviä muutoksia. Tällaisella alue-/rakennuskantatason tarkasteluissa pitäisi ottaa huomioon myös energiajärjestelmätason vaikutuksia. Tällainen vaikutus on esim. yhteistuotantokaukolämmön korvaaminen kiinteistökohtaisella maalämmöllä, jolloin pitäisi ottaa huomioon myös vähenevä sähköntuotanto ja miten se korvataan. (Pylsy & al. 2020.)

#### 2.4.8 Energiatodistus

Laki rakennusten energiastodistuksesta määrää, että lähes kaikilla rakennuksilla on oltava energiastodistus. Energiastodistussääntely perustuu EU-direktiiviin. Energiastodistus on työkalu, jolla voidaan vertailla ja parantaa rakennusten energiatehokkuutta. Lain mukaan todistuksen tulee olla ostajan tai myyjän nähtävillä myynti- ja vuokraushetkellä. Energiastodistus perustuu rakennuksen e-lukuun, joka koostuu rakennuksen laskennallisesta vuotuisesta ostoenergian kulutuksesta painotettuna eri energiamuotojen kertoimilla. Lisäksi todistus perustuu rakennuksen ominaisuuksiin. Parantamalla lämmöneritystä tai ilmanvaihdon energiahukkaa voi energiastodistuksen vertailua parantaa. Todistus luokittelee kiinteistöt seitsemään luokkaan A-G. Rekisterissä suurimpia luokkia ovat C-E. (Laki rakennuksen energiastodistuksesta 50/2013; Kaleva, Oikarinen, Soutamo 2017.)

#### 2.5 RAKLI vastuullinen kiinteistöliiketoiminta ja raportointi

RAKLI on kiinteistöalan ammattimaisten omistajien ja rakennuttajien organisaatio. RAKLI on yhdessä alan yritysten kesken laatinut ja antanut suosituksen vastuullisuutta parantavista toimintatavoista sekä tunnusluvuista. Tunnusluvut kuvaavat tehtyä työtä vertailukelpoisesti. RAKLI:n vastuullisuustyökaluun on koottu runko, joka kokoaa tärkeitä vastuullisuuden mittareita teemoittain. Työryhmä määritteli tunnusluvut, jotka kuvaavat vastuullisuutta parhaiten juuri suomalaisessa kiinteistöliiketoiminnassa. Tunnusluvut valittiin siten, että eri organisaatioiden tapa kertoa vastuullisuudestaan olisi



mahdollisimman hyvin vertailtavissa. Organisaatio voi soveltaa sitä joustavasti omien tarpeidensa mukaan. Vastuullisuusraportointi sisältää taulukossa 3 esitellyt teemat, jotka alkavat organisaation taustatiedoista. (Rakli 2017.)

1.	Organisaation taustakuvaus
2.	Kiinteistökannan perustiedot
3.	Kiinteistöliiketoiminnan rahavirrat
4.	Verojalanjälki
5.	Liiketoiminnan kannattavuus, vuokraus
6.	Asiakkaat
7.	Sidosryhmät
8.	Toimitusketjujen hallinta
9.	Henkilöstö
10.	Yhteiskunnallinen toiminta
11.	Energia
12.	Co2-päästöt
13.	Vesi
14.	Jätteet
15.	Pilaantuneet maa-alueet
16.	Kiinteistöjen ympäristötunnuslukuihin liittyvät tavoitteet
17.	Muut vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet

Taulukko 3 Rakli-KTI-vastuullisuustyökalu (Rakli 2017).

Kuten taulukosta 3 voi havainta, kiinteistöalan vastuullisuustyökalun mittaristo sisältää samankaltaisia mittareita, kuin Finsif ry:n julkaisema yleinen esimerkkimittaristo. RAKLI:n työkalu sisältää kuitenkin kiinteistöalalle ominaisia erityismittareita, kuten pilaantuneet maat ja vuokraustoiminnan. Energiaan ja päästöihin liittyvät mittarit ovat energianintensiiviselle toiminnalle oleellisia.

## 2.6 Taksonomia- ympäristöluokittelu taloyhtiön näkökulmasta

Taksonomialla tarkoitetaan ympäristöluokittelua. Kyseessä on ilmastonmuutoksen torjuntaan tähtäävä EU:n lainsäädäntöhanke, joka kohdistuu erityisesti rahoitusmarkkinoille. Taksonomia-asetus astuu voimaan vaiheittain vuosien 2022-2023 aikana. Finanssialan mukaan kestävä rahoitus tarkoittaa finanssialan liiketoimintoja, joilla edistetään kestävä kehityksen tavoitteita. Yksi EU:n keskeisistä toimista kestävä rahoituksen tueksi on kestävyden luokittelujärjestelmä eli taksonomia, joka antaa kestäville

sijoituskohteille yhteisen tieteeseen perustuvan kriteeristön. Muita peruspilareita ovat kestävyystietojen raportointiin sekä kestävän rahoituksen rahoitusvälineisiin liittyvät sääntelyhankkeet. Jatkossa isoja yrityksiä veloitetaan tuottamaan taloudellisen informaation lisäksi ympäristövaikutusten arviointia. (Finanssiala ry 2021.)

Säädöksen mukaan ennen 31.12.2020 rakennettujen rakennusten osalta rakennuksella tulee olla luokan A-energiatehokkuustodistus. Vaihtoehtoisesti rakennus voi kuulua kansallisen tai alueellisen rakennuskannan parhaaseen 15 % toiminnallisen primäärienergian kysynnän perusteella ja osoitettuna riittävällä näytöllä, jossa vähimmillään verrataan kyseessä olevan rakennuksen energiatehokkuutta. (EU 2021.) Esimerkiksi Ruotsissa tehdyssä laskelmassa parhaaseen 15 % kuuluu A-C energialuokan asuinkerrostalot ja ulkopuolelle jäävät D-G luokat. Suomessa vastaavaa haarukointia voi tehdä tarkastelemalla ARAn energiatodistusrekisteriä, joka on julkinen. (RAKLI 2022.)

Koska taksonomiaraportointiin liittyvät vaikutukset koskevat lähinnä suuria yrityksiä ja muu sääntely kohdistuu rahoitusmarkkinoihin, ei suoria vaikutuksia taloyhtiöille ole odotettavissa. Välilliset vaikutukset ulottuvat myös taloyhtiöihin. Taksonomian vuoksi taloyhtiöiden rahoitus ei ilmeisesti ole merkittävästi kallistumassa tai tyrehtymässä, ainakaan lähitulevaisuudessa. Pidemmällä aikavälillä pankkien pääomien allokoinnin kohdistuminen ”vihreään ja ruskeaan” tulee vaikuttamaan pankkien toimintaan ja siten myös pankkien asiakkaisiin. Taloyhtiöille ei ole toistaiseksi odotettavissa vastuullisuustietojen raportointivaatimuksia tai vaatimuksia ilmatoriskianalyysiin. (Nordea 2022.)

Kiinteistöalan näkökulmasta taksonomiasääntely tukeutuu tässä vaiheessa vahvasti energiatehokkuuteen ja energiatodistukseen. Uudistuksen suurin vaikutus onkin ehkä se, että energiatodistuksen merkitys kasvaa. Pankit tulevat seuraamaan taloyhtiön energiatehokkuusluokkaa ennen ja jälkeen korjaushankkeen ja todennäköisesti tarkastamaan vielä laina-ajan aikanakin. Energialuokka määrittelee mihin kategoriaan taloyhtiön laina pankin pääomien allokoinnissa kohdistuu.

Vaikka taloyhtiöiden ei tarvitse tuottaa yhteiskuntavastuuseen liittyvää raportointia, hyvään hallintoon ja siitä kertomiseen toimintakertomuksessa kiinnitetään huomiota. Rahoitusmarkkinoiden sääntelyn kasvaessa pankit joutuvat joka tapauksessa tarkastelemaan rahoitettavia kohteitaan entistä tarkemmin.

## 2.7 Yritysvastuuraportoinnin haasteita

Finsif ry:n mukaan vastuullisuuden toteutumisesta tulee raportoida säännöllisesti toimijan keskeisille sidosryhmille. Raportoitavien asioiden sisältö vaihtelee omaisuuslajeittain. Raportoinnin on annettava ajankohtainen kuva siitä, miten vastuullisuus on kehittynyt tarkasteltavana jaksena koko toiminnassa ja/tai kyseisessä sijoitustuotteessa, millaisia mahdollisia vastuullisuustapahtumia (negatiiviset ja kysymyksiä herättävät sekä positiiviset) sijoituskohteissa on ollut ja miten niihin on reagoitu. (Finsif ry 2021.)

Avoin ja läpinäkyvä viestintä ja raportointi on olennainen osa vastuullisuustoimintaa. Vastuullisuustoimista halutaan saada liiketoiminta- ja mainehyötyä. Vastuullisuusteeaman ympärille on syntynyt paljon erilaisia kansainvälisiä ja kansallisia aloitteita, standardeja, toimintaohjeistuksia ja sertifikaatteja, joiden avulla yritys voi asettaa itselleen tavoitteita ja vertailla omaa toimintaansa vastuullisuusasioissa. Erilaisten standardien viidakosta tulee jokaisen toimijan löytää itselleen sopivimmat ja tarkoituksenmukaisimmat mallit omien vastuullisuusasioidensa johtamiseen ja raportointiin. (Kaleva 2019.)

Koska yritykset etsivät itselleen sopivimpia ja tarkoituksenmukaisia mittareita voi yrityksen kannalta epäsuotuisa informaatio jäädä piiloon. Rashidfarokhi & al. 2018 toteavat, että organisaatiot valitsevat mieluiten itselleen sopivimman raportointitavan tai suotuisimmat mittarit, jotka ovat voineet aikaisemmin olla organisaation sisäisessä käytössä. Iso osa suurten kotimaisten kiinteistöalan toimijoiden vastuullisuusraporttien sisällöistä ei ole keskenään vertailtavassa muodossa, vaikka raporteissa käytettäisiin samoja standardeja. Vastuullisuusraporttien keskinäinen vertailu on tämän vuoksi haastavaa. Vertailtavuuden puute heikentää raporttien luotettavuutta ja uskottavuutta. (Rashidfarokhi & al. 2018.)

Tutkimuskirjallisuudessa esiintyy ajoittain voimakastakin kritiikkiä yritysvastuuraportointia kohtaan. Grayn mukaan yritysvastuuraportointi ei anna lähes koskaan täydellistä kuvaa yrityksen toimista yritysvastuuseen liittyen. Vain vähemmistö eli suuret yritykset raportoivat vastuustaan. Sosiaalisen vastuun raportointi on erityisen valikoivaa. Rahoitusmarkkinoille raportoinnin laadulla ei ole merkitystä. Raportoinnin olemassaolo on signaali yritysjohton tietoisuudesta ja riskien hallinnasta yritysvastuuseen liittyen. Vastuuraportoinnin laatu sosiaalisista ja ympäristöön liittyvistä seikoista ei usein mahdollista minikäänlaisen arvioinnin muodostamista yrityksen todellisista sosiaalisista ja ympäristöllisistä toimista. (Gray 2007.)

Suomalaisen työn liiton kyselytutkimuksen mukaan suomalaiset ovat valtaosin yksimielisiä vastuullisuuden tärkeydestä. Eroavaisuuksia ilmenee eri ikäluokkien välillä siinä, mikä katsotaan vastuulliseksi toiminnaksi. 87 % piti tärkeänä, että yritys pystyy osoittamaan vastuullisuutensa. Lähes 80 prosenttia nuorista vastaajista olisivat valmiita maksamaan tuotteesta tai palvelusta enemmän, jos sen tarjoava yritys antaa vähintään puolet voitostaan yhteiskunnalliseen hyvään Suomessa. (Suomalaisen työn liitto 2019.)

## 3 TIETOJOHTAMINEN JA ARVO

Tietojohdaminen on termi, johon löytyy erilaisia lähestymistapoja. Jokaisen organisaation onnistunut johtaminen vaatii oikeaa ja ajan tasalla olevaa tietoa päätöksenteon tueksi. Tässä tutkielmassa tietojohdamista lähestytään perehtymällä benchmarkingin tutkimuskirjallisuuteen. Lisäksi tarkastellaan tiedolla johtamista, sekä strategista johtamista. Kappaleessa käsitellään myös minkälaista arvoa yritys luo toiminnallaan tai palveluillaan asiakkaalle.

### 3.1 Benchmarking

Benchmarkingilla tarkoitetaan tietyn toimialan parhaiden käytäntöjen etsimistä, joiden käyttöönotolla voidaan saavuttaa tehokkuutta (Albers ym. 2019). Benchmarkkaus on kehittämistyökalu, jossa omaa toimintaa peilataan toisten avulla. Tarkoitus on vertailemalla saada selkeä kuva oman toiminnan tasosta ja etsiä kehittämiskohteita oman toiminnan parantamiseksi. (Tuominen 2012, 5). Tuulaniemen (2011) mukaan vertailuanalyysi eli benchmarking on menetelmä, jossa yritykset vertaavat esimerkiksi tuotettaan, palveluaan tai asiakkaan kokemuksia toisen yrityksen kanssa. Vertailla voi oman alan yrityksiä tai organisaatioita muilta toimialoilta. Vertailun tavoitteena on hahmottaa markkinoita paremmin ja sitä voidaan toteuttaa tutkimalla muiden strategiavalintoja, palveluita, toimintatapoja tai tuotteita. Benchmarkingia kutsutaan vertailuanalyysiksi, mutta käsitteelle ei ole kyetty luomaan suomen kieleen yleistä käyttökelpoista sanaa, siksi opinnäytetyössä käytetään pääosin vierasperäistä lainasanaa. (Karjalainen 2002, 3.)

Benchmarkingin menetelmä perustuu vertailuun siitä, miten toiset organisaatiot, yritykset tai kilpailijat toimivat. Usein benchmarkingissa tarkastellaan menestyviä organisaatioita ja pyritään oppimaan, sekä ottamaan mallia hyväksi havaituista tavoista toimia. Vertailukohteena voivat olla oman alan yritykset, oman yrityksen muut osastot tai kilpailijat. Oman toiminnan vertailu toisiin voi edistää yrityksen kilpailuasemaa useilla tavoilla. Toisten innovaatiot tai menetelmät voivat nopeuttavat omaa kehitystä ja yrityksen kehittymismotivaatioita. Benchmarkingin avulla löydetään myös esille ennakointatonta tietoa, johon tulee varautua, jotta sitä voidaan käyttää hyväksi. (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2018, 185-186.)

Karlöf ja Östblom (1993, 46–47, 128) jakavat benchmarkingin kolmeen tyyppiin: sisäinen, ulkoinen ja toiminnallinen benchmarking. Sisäinen benchmarking vertaa omaa toimintaa sisäisiin toimintoihin kuten toisiin osastoihin tai tytäryhtiöihin. Ulkoinen benchmarking vertaa omaa toimintaa vastaavaan ulkopuoliseen kuten kilpailijoiden tai muiden saman alan yritysten toimintaan. Toiminnallisella benchmarkingilla tarkoitetaan eri alojen toimintokokonaisuuksien tai toimintatapojen vertaamista keskenään. Tällöin etsitään parhaita ominaisuuksia sieltä, mistä niitä on saatavilla. Esimerkiksi organisaation, joka haluaa tehostaa logistiikkaansa, kannattaa kaltaisansa organisaation sijaan kääntyä kuljetusyrityksen puoleen, missä logistiikka on ydintoimintaa. Reider jakaa benchmarkkauksen sisäiseen ja ulkoiseen. Karlöfin ja Östblomin kuvaama toiminnallinen benchmarkkaus sisältyy käytännössä Reiderin ulkoiseen (2000, 29–31).

Tuominen (2012, 5, 12–15) jakaa benchmarkkaukset strategiseen, prosessi-, tuote- ja osaamisen benchmarkkaukseen. Tuomisen mukaan benchmarking on tapa määritellä oman organisaation menestykselle tärkeä asia ja etsiä siinä selvästi parempi organisaatio. Benchmarking on tapa oppia paremmilta ja soveltaa opittua omaan organisaatioon. Olennaista benchmarkkaukselle on soveltaminen. Benchmarkkaus ei tarkoita toisten tapojen plagiointia. Se mikä tekee yhdestä organisaatiosta menestyvän, ei aina sovi toiselle. Kaivos, Laamanen, Salonen & Valpola (1995, 14–15) jakavat benchmarkkauksen osallistujien määrän mukaan kahdenkeskiseen, monenkeskiseen ja ryhmä-benchmarkkaukseen. Kahdenkeskisessä benchmarkkauksessa molemmat osapuolet oppivat yhdessä, kun monenkeskisessä osallistujia on enemmän ja kaikki oppivat toisiltaan. Ryhmäbenchmarkkauksessa joukko osallistujia oppii yhdeltä esikuvalta.

Curedale (2013, 49) huomauttaa taustojen tuntemisen tärkeydestä. Vertailun aluksi tulee tuntea ne asiat, joita haluaa käsitellä. Pitää myös tunnistaa vertailun malliksi sopivat yritykset tai organisaatiot ja arvioida niiden toimintatapoja. Karlöf & al muistuttavat benchmarkingin hyödyistä. Jossain on aina joku taho, joka tekee saman asian paremmin tai on tehnyt sen aikaisemmin ja pystyy antamaan siitä hyödyllisiä opetuksia. Toisten kokemusten hyödyntämättä jättäminen on resurssien haaskausta ja niiden hyväksi käyttäminen älykkyyttä (Karlöf, Lundgren ja Edenfeldt Froment 2003, 16, 128).

Benchmarkkauksen toteutuksen tueksi on kirjoitettu useita oppaita, joissa prosessin kuvaus vaihtelee. Prosessien sisällöt ovat samankaltaisia, mutta vaiheita voidaan jakaa eri tavoin. Karlöf ja Östblom (1993, 77) suosivat 5-vaiheista benchmarkkausprosessia. Prosessi alkaa benchmarkattavan toiminnan valinnasta ja etenee vertailukohteiden valinnan ja tiedonkeruun sekä analyysin kautta muutoksen toteutukseen.

Reider (2000, 168-169) kuvaa benchmarkkauksen prosessia seuraavasti. Ensimmäisessä vaiheessa valitaan kehitettävä toiminto, prosessi, tuote tai palvelu. Valintaprosessissa selvitetään organisaation kehittämistarpeita. Benchmarkkaustutkimuksen esikuvien tai kumppaneiden valintaa tehdessä on huomioitava muun muassa organisaation liiketoiminta, koko, omistus- ja organisaatorakenne, sijainti, tuotteet ja markkinaosuus. Reiderin mukaan benchmarkkauksen tarkoitus ei ole pisteyttää omaa toimintaa toisiin nähden, vaan käyttää löydöksiä oppimisen välineenä (Reider 2000, 158).

#### 3.4.1 Ulkoinen benchmarking

Ulkoisessa benchmarkingissa organisaation toiminnan vertailun kohteeksi valitaan ulkopuolinen taho, joka voi toimia kilpailijana samoilla markkinoilla, tai saman alan organisaatio, joka toimii kansainvälisillä markkinoilla. Keskeistä kohteen valinnalle on, että toiminnot tai niiden osat ovat keskenään vertailukelpoisia. Lähestymistapa voi olla erilainen riippuen organisaatioiden kilpailuasetelmasta. Vertailu kilpailevien yritysten välillä voi hyödyntää molempia osapuolia antamalla mahdollisuuden oppia toisen toiminnasta ja asemasta markkinoilla. Onnistuminen edellyttää suhteiden luontia kilpailijan kanssa, aloitusprosessille on annettava aikaa ja lisäksi on käytävä keskusteluja ennen benchmarking-prosessin hyväksymistä ja käynnistämistä yritysten välillä. (Karlöf, Östblom 1993, 70-71.)

Kun kohdeyrityksen valinta kohdistuu samoilla markkinoilla toimivaan kilpailevaan yritykseen, vaatii pohjatöiden tekeminen ja yrityksen lähestyminen huolellista suunnitelmallisuutta. Tämä edesauttaa yhteistyön syntymistä. Tärkein tekijä yhteistyöhön suostumiseen kilpailevien yritysten välillä on, että kumppani saadaan vakuutettua benchmarking-tutkimuksen molemmiin puoleisesta hyödystä. Jos tutkimuksen kohdeyritys valikoituu eri markkinoilla toimivasta yrityksestä, jonka palvelut ja toiminnot ovat samankaltaisia, on yhteistyön hyväksymisen ja osallistumisen mahdollisuudet suuremmat. (Karlöf, Östblom 1993, 127.) Ulkoista benchmarkkausta voi ja joskus kannattaakin tehdä kilpailevan organisaation kanssa ilman erillistä yhteistyötä.

#### 3.4.2 Sisäinen benchmarking

Sisäinen benchmarking -tutkimus tapahtuu organisaation toiminnan rajojen sisällä. Tutkimus voidaan toteuttaa esimerkiksi maantieteellisesti erillään sijaitsevien liiketoimintaryhmien, eri organisaatioiden tai tytäryhtiöiden välillä. Sisäisen benchmarking-tutkimuksen toiminta tehdään vertailemalla organisaation samankaltaisia helposti vertailtavia toimintoja keskenään.

Sisäisen benchmarkingin etuna voi pitää sitä, että tutkimusta voidaan toteuttaa organisaation sisällä omaan tahtiin, nopeammin tai hitaammin kuin ulkoisessa tutkimuksessa. Samalla voidaan oppia lisää benchmarking-menetelmästä sekä tarkkailla omaa toimintaa uusista näkökulmista. Tarkkailemalla omaa toimintaa löytyy lähes poikkeuksetta parannusmahdollisuuksia. (Karlöf, Östblom 1993, 67-79.)

Tutkimukseen tarvittavat tiedot ovat heti käytettävissä, toisin kuin ulkoisessa benchmarking -tutkimuksessa. Vertailtaessa yrityksen eri organisaatioiden välistä toimintaa on mahdollisuus löytää uusia toimintatapoja sekä kehittää innovatiivisia prosesseja, joita voidaan hyödyntää erinomaisesti myös organisaation muissa osissa. Sisäisen benchmarkingin haittapuoliksi mainitaan, että tätä tutkimusmenetelmää käytettäessä mahdollisuudet löytää parhaita toimintamalleja oman organisaation sisältä ovat niukemmat kuin käytettäessä ulkoista benchmarking-menetelmää. Organisaation jäykkyys tai ristiriitaisuus voivat vaikeuttaa sisäisen benchmarking - tutkimuksen toteutumista. Näissä tapauksissa tarkastelu voi keskittyä puutteiden etsintään parannusehdotusten sijaan. (Karlöf, Östblom 1993, 67-79.)

### 3.2 Tiedolla johtaminen

Tietojohtaminen on laaja käsite, joka tarkoittaa sekä tiedon johtamista että tiedolla johtamista. Tiedon johtamisena voidaan pitää inhimillisen tietämisen ja osaajien johtamista. Tiedolla johtamisena puolestaan käsitetään ne perustellut tietoiset valinnat, joilla tietoa hyödynnetään päätöksenteossa. (Käpylä & Salenius 2013, 7.) Kosonen (2019) määrittelee tiedolla johtamisen olevan systemaattista tiedon analysointia ja sen hyödyntämistä päätöksenteossa, joka on osa laajempaa tietojohtamisen kenttää. Menestyvillä organisaatioilla on kyky käsitellä ja hyödyntää tietoa. Tiedolla johtaminen ei tarkoita pelkästään sen tuottamista, säilyttämistä ja analysointia, vaan myös sen hyödyntämistä käytännön toiminnassa. Tiedolla johtaminen voi siis onnistua vain, jos sitä lähestytään kokonaisuutena.

Tietoa löytyy tietovarannoista sekä sosiaalisista vuorovaikutussuhteista, joissa se elää ja kehittyy. Tietoa ei johdeta vain käsittelemällä dataa ja informaatiota järjestelmästä toiseen tai keskittymällä analytiikkaan. Tiedon luonteesta riippuu, minkälaiset lähestymistavat missäkin tilanteessa toimivat. Esimerkiksi kokemuksellisen, hiljaisen tiedon virtaukseen ei ole nopeita oikoteitä. Tarvitaan aikaa ja kohtaamisia sekä dokumentaatiota, jotta syvempi ymmärrys voi rakentua. Organisaatiossa kohdataan monenlaisia esteitä, jotka



rajoittavat tai hidastavat tietoon perustuvaa päätöksentekoa. Inhimillisellä tekijällä on myös vaikutus, sillä ihminen valikoi ja jättää informaatiota huomiotta. Ihmiset tulkitsevat, muuntavat ja vääristävät tietoa omiin kokemuksiin, taustoihin tai tavoitteisiin peilaten. (Kosonen 2019.)

Kososen mukaan valta-asemalla on suuri merkitys tiedolla johtamisessa. Esimerkiksi keskitetyn vallan organisaatiossa ylin johto saattaa kokonaan sivuuttaa työntekijöiltä tulevat viestit, ja hierarkioissa päädytään suojelemaan jo saavutettuja asemia. Asiantuntijalle oman selustan turvaaminen voi muodostua tärkeämmäksi kuin optimaalinen päätös. (Kosonen 2019.)

Tiedon lähteitä voivat olla esimerkiksi markkinatieto ja omasta toiminnasta syntyvä tieto. Oman toiminnan tietoa ovat mm. strategia, tunnusluvut, tietojärjestelmät ja viestintäkanavat. Markkinatieto voi liittyä yleiseen toimintaympäristöön ja eri markkina-alueisiin, lainsäädäntöön, talouteen tai sosiaalisiin muuttujiin. Toimialakohtainen tieto on esimerkiksi tilastoja, trendejä, kyselytietoja ja suositusjärjestelmien tuottamia arvioita. Yrityskohtainen tieto liittyy esimerkiksi kilpailutilanteeseen ja kumppaniverkostoihin. Tietoa kertyy useista eri lähteistä: myynnistä, asiakkaista, verkkosivujen käytöstä ja kävijöistä, myynnin ja markkinoinnin toimenpiteistä, kilpailijoista, toimialasta yleisesti, taloustilanteesta sekä tulevaisuuden trendeistä. Loppujen lopuksi organisaatiokulttuuri, johtamisen käytännöt ja inhimillinen tietämys määrittävät miten tiedolla johtamisessa onnistutaan. (Kosonen 2019.)

Tiedolla johtaminen sisältää prosesseja ja toimintoja, joita varten on luotu erilaisia prosessimalleja. Choon (2002) kuvaama prosessimalli on yksi tunnetuista. Lähtökohtana on organisaation tietotarpeet ja niiden tunnistaminen. Organisaation tiedonhankinnan on vastattava näihin tunnistettuihin tarpeisiin. Vaikka tietoa on saatavilla, tiedonhankinta on kompleksinen ja vaikea vaihe, koska uusia tietolähteitä tulee koko ajan lisää. Oikeanlaisen ja luotettavan organisaation tarpeita vastaavan tiedon valinta on tärkeässä asemassa organisaation strategisen johtamisen ja selviytymisen kannalta. Tietolähteitä ja niiden laatua on arvioitava säännöllisesti ja pyrittävä löytämään uusiakin tietolähteitä. Tiedonhallinnan ja varastoinnin tavoite on rakentaa organisaatiolle muistivaranto, jossa vanhaa hankittua tietoa täydennetään ja organisoidaan uudelleen uuden tiedonhankinnan myötä. Tiedon tehtävä on tukea organisaation tietämystä ja asiantuntemusta. Tuotetun ja kerätyn tiedon määrän on vastattava organisaation ja sen jäsenten kiinnostuksen kohteita ja tiedon käyttötapoja. Tietotekniikan hyödyntäminen nostaa organisaation operatiivisen toiminnan tehokkuutta. Integroiduilla tiedonhallintakäytännöillä voidaan

huolehtia, että organisaation historiaa ja nykyhetkeä koskevat tärkeät tiedot hyödynnetään organisaation oppimisessa. Hankittu tieto (niin sisäisesti kuin ulkoisesti) jalostetaan erilaisiksi tietotuotteiksi ja -palveluiksi, jotka on suunnattu eri käyttäjäryhmille ja organisaation erilaisiin tietotarpeisiin. Tietotuotteiden ja -palvelujen on lisättävä organisaation tehokkuutta parantamalla tiedon laatua sekä parantamalla tiedon ja käyttäjien tarpeiden tai mieltymysten välistä yhteyttä. Tiedon loppukäyttäjille tulee antaa parasta saatavilla olevaa tietoa, joka edistää tehtävän suorittamista ja päätöksentekoa. (Choo 2002, 24–26.)

Strateginen johtaminen edellyttää tietoa nykytilasta. Strateginen johtaminen voidaan kuvata viitenä vaiheena, joissa jokaisesta keskitytään kysymään, mitä tehdään strategian eteen ja miten dialogi sitä tukee. Johtamisen vaiheet ovat: 1. Business tilanteen ymmärtäminen; 2. Strategisen johtamisen näkemys; 3. Strategiset analyysit; 4. Strategiset valinnat ja analyysit; 5. Strategian toteuttaminen. (Valpola 2021, 30-31.) Strategisen johtamisen prosessi edellyttää hyvää ymmärrystä ja vuorovaikutusta johtoryhmän välillä. Ilman viestintää on strategian toimeenpano mahdotonta. Hyväkään yritysjohdon visio ei toimi, jos henkilöstö ei ole sitä omaksunut. Strategia ei myöskään toimi, jos se ei vastaa sidosryhmien tarpeita tai odotuksia. Strategisessa viestinnässä voidaan käyttää samoja keinoja kuin viestinnässä ylipäätään. Keskeistä strategisen viestinnän kannalta ovat: luottamuspääoma, moniäänisyys, johdon ja lähiviestinnän yhdenmukaisuus, viestintävälineiden monipuolisuus, sekä valheiden ja huhujen minimointi. (Valpola 2021, 50-51.)

### 3.3 Asiakasarvo ja arvolupaus

Asiakasarvo määrittelee, minkälaista arvoa yritys luo asiakkaalle. Se voi painottua asiakaspalvelukokemukseen tai hintaan. Kilpailukeinot keskittyvät palvelutuotteisiin tai toimintoihin, kuten sijaintiin tai aukioloaikoihin. Asiakkaalle annettava arvolupaus puolestaan on lupaus asiakkaalle luotavasta arvosta. Arvoa luodaan asiakkaiden lisäksi työntekijöille ja yhteiskunnalle. (Saarijärvi & Puustinen 2020, 27–28.)

Organisaatio tuottaa asiakkailleen arvoa jokaisella kohtaamisella, mutta arvon määrä kohtaamisten välillä voi kuitenkin vaihdella. Parhaassa tapauksessa arvon määrä kasvaa kohtaamisten toistuessa, jolloin organisaatiolla on mahdollisuus kerätä tietoa asiakkaiden tarpeista ja käyttää tätä kerättyä tietoa hyödyksi myöhemmin käytävissä kohtaamisissa. (Löytänä & Korteso 2011, 27.)

Arvolupaus määrittelee organisaation luoman arvon asiakkaalle ja luo heille odotuksia. Toimivan arvolupauksen aikaansaamiseksi organisaatiolla tulee olla ymmärrystä markkinoiden asiakastarpeista ja kilpailijoiden toiminnoista. Arvolupaus toimii myös sisäisen ja ulkoisen johtamisen välineenä. Arvolupauksen avulla organisaatio viestii, millaista arvoa se haluaa asiakkailleen saada aikaiseksi ja miten se erottautuu kilpailijoistaan. Usein arvolupauksissa korostetaan kilpailukykytekijöitä, kuten hintaa, asiakaspalvelua, monipuolista valikoimaa tai laatua. Yritysten välisessä liiketoiminnassa keskeisenä osana arvolupauksista on arvon mitattavuus. Sisäisen johtamisen välineenä arvolupaus toimii silloin, kun organisaation henkilöstölle kerrotaan, millainen on organisaation tavoitteleva asiakaskokemus. (Saarijärvi & Puustinen, 2020.)

Kiinteistöliiton mukaan sen jäsenillä on käytössään alan tuorein tieto ja kiinteistöalaaan erikoistuneiden asiantuntijoiden palvelut. Kiinteistöliitto tekee aktiivisesti tutkimus- ja kehitystyötä. Liiton strategian perustana on toiminnan kehittäminen jäsenyhdistyksiensä ja näiden jäsenten lähtökohdista ja tarpeista. Toiminnan kivijalka on jäsenyhdistyksien ja jäsenten palvelu. Laadukkaiden palveluiden perustana ovat jäsenten muuttuvat ja kehittyvät tarpeet. Palvelutoiminnan pääalueita ovat: edunvalvonta ja vaikuttaminen, neuvonta ja koulutus, tutkimus ja kehitys sekä viestintä ja tiedonhallinta. Neuvonta- ja koulutuspalvelut ovat liiton tarjoama keino vaikuttaa jäsenistön kykyyn ja mahdollisuuksiin onnistua tehtävissään. Tutkimus- ja kehitystoiminta ovat tapoja kehittää uusia palveluita, osaamista ja ratkaisuja jäsenten tarpeisiin. Toiminnan kannalta keskeisiä järjestelmiä ovat erilaiset neuvonta-, viestintä-, tiedonhallinta- ja koulutusjärjestelmät. (Kiinteistöliitto 2014.)

## 4 CASE: ASUMINEN JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖT

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Osakkuuteen taloyhtiössä liittyy monia oikeuksia ja velvollisuuksia, joita säätelee asunto-osakeyhtiölaki. Yhtiön keskeisin velvollisuus on tarjota osakkeenomistajalle yhtiöjärjestyksestä vastaava huoneisto ja osakkeenomistajan velvollisuus on maksaa yhtiövastiketta. (AOYL 2009)

Ensimmäiset osakemuotoiset asunnot perustettiin Suomeen 1850-luvulla. Asunto-osakeyhtiörakentaminen lähti varsinaiseen nousuun 1900-luvun alkuvuosina. Erillinen asunto-osakeyhtiölaki säädettiin vuonna 1926. Toisen maailmansodan jälkeen valtio ryhtyi aravalainojen avulla pääomittamalla vauhdittamaan asuntorakentamista. Tämä merkitsi korostetusti omistusasuntojen ja erityisesti asunto-osakeyhtiömuotoisten kerrostalojen rakentamista. (Nurmi, Puro, Lujanen 2017, s. 9-11.)

Asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajien kirjo on laaja. Osakkaina on omistajaosakkaita, sekä sijoittaja osakkaita. Sijoittajaosakkaat voivat olla yksityisiä vuokranantajia, rahastoja, säätiöitä, yleishyödyllisiä omistajia, kotimaisia tai kansainvälisiä sijoittajia. 2010-luvun jälkipuoliskolla sijoittajaosakkaiden osuus asuntojen uudistuotannon ostajista on ollut merkittävä. Erilaisten omistajien kirjo tuo asunto-osakeyhtiön hallintaan sekä haasteita että mahdollisuuksia. Omistajilla voi olla erilaisia näkökulmia taloyhtiön vastuullisuuteen sekä vastuullisuusraportointiin. Tässä luvussa selvitetään asunto-osakeyhtiön erityispiirteitä, joilla on vaikutuksia vastuullisuusnäkökulmiin.

### 4.1 Asunto-osakeyhtiöiden määrä ja vaikuttavuus

Suomessa on tilastokeskuksen mukaan noin 2,6 miljoonaa vakituisesti asuttua asuntoa. Pinta-alalla mitattuna asuntokannasta 55 prosenttia on erillisissä pientaloissa, 11 prosenttia rivi- ja ketjutaloissa ja 33 prosenttia kerrostaloissa. Suomessa on noin 76.000–

90.000 asunto-osakeyhtiötä, joissa sijaitsee 1,5 miljoona asuntoa. Verohallinnon ja kaupparekisterin tilastot vaihtelevat yhtiöiden määrän osalta. (Tilastokeskus 2022.)

Kaikista asunnoista 50 prosenttia on asunto-osakeyhtiöissä. Kappalemäärällä mitattuna noin kaksi kolmasosaa asunnoista on omistusasuntoja, mikä vastaa osuudellaan eurooppalaista keskitasoa. Asuntomarkkinoilla ja asuntovarallisuudella on suuri kansantaloudellinen merkitys. Asunto- ja rahoitusmarkkinat vaikuttavat kansantalouteen merkittävästi monin eri tavoin. (Kaleva, Oikarinen, Soutamo 2017, s. 24-27.)

Asunto-osakeyhtiöiden määrä on suurempi isoilla kaupunkiseuduilla, jossa tarjonta tonttimaasta on niukempaa kuin haja-asutusalueilla. Neljännes kaikista asunto-osakeyhtiöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Asunto-osakeyhtiöt ovat hyvin eri kokoisia. 39 prosenttia kaikista asunto-osakeyhtiöistä on pieniä alle 5 osakehuoneiston yhtiöitä. 6-10 osakehuoneiston yhtiöitä on 21 prosenttia ja 11-20 huoneiston yhtiöitä on 20 prosenttia. Hiukan suurempia yli 21-40 huoneiston yhtiöitä on 15 prosenttia ja sitä suurempia yhtiöitä 7 prosenttia. (HE 210/2018 vp). Asunto-osakeyhtiöiden kansantaloudellinen vaikutus on merkittävä. Asunto-osakeyhtiöt keräsivät vuonna 2021 hoitokuluja 4,5 miljardia euroa vuodessa ja korjasivat kiinteistöjään lisäksi 2,3 miljardilla eurolla. (Tilastokeskus 2022.)

#### 4.2 Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä

Ylin päätäntävalta asunto-osakeyhtiössä on osakkeenomistajien yhtiökokouksella. Yhtiökokouksessa päätetään useasta osakkeenomistajan ja yhtiön kannalta olennaisesta asiasta. Näitä lakisääteisiä asioita ovat mm. tilinpäätöksen vahvistaminen; vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle, yhtiövastikkeen määrä ja talousarvion vahvistaminen. Yhtiökokous valitsee yhtiön hallintoa tarkastavat henkilöt tai tahot eli tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan. Yhtiökokous päättää myös muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista kuten esimerkiksi peruskorjauksista. (AOYL 2009)

Yhtiökokouksen vahvistamalla osakkailta kerättävällä yhtiövastikkeella voidaan kattaa ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta tai kiinteistön ja rakennuksen peruseräparannuksesta. Yhtiövastikkeella voidaan kattaa myös lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta yhtiön toimintaan aiheutuvat kulut tai kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista.

Yhtiökokous päättää uudistuksesta, joka on laajakantoinen tai vaikuttaa olennaisesti asumiseen ja asumiskustannuksiin. (AOYL 2009)

Kaikissa yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa osake tuottaa yhden äänen. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä toisenlaisia äänimääriä. Äänimäärä voi olla osakeryhmäkohtainen tai perustua osakehuoneiston neliömäärään. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. (AOYL 2009)

Yhtiökokouksen enemmistö voi päättää sellaisesta uudistuksesta, jossa osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Enemmistöpäätöksellä voidaan päättää kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta vastikerahoin, kun se on tavanmukaista, toimenpiteestä määrätään yhtiöjärjestyksessä ja kun toimenpide on muuten yhtiöjärjestyksessä määrätyn toiminnan mukainen. (AOYL 2009)

Taloyhtiötä johtaa yhtiökokouksen valitsema hallitus. Yhtiöllä voi olla myös isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää. Hallitus valitsee isännöitsijän. Yhtiön hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Usein hallitus antaa tämän tehtävän isännöintitoimiston hoidettavaksi. Hallitus vastaa joka tapauksessa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. (AOYL 2009)

Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka ovat epätavallisia tai laajakantoisia tai vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen. Yhtiökokouksen päätös tarvitaan, jos toimenpide vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin. (AOYL 2009)

#### 4.3 Hyvä hallintotapa taloyhtiössä

Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suosituksen ovat valmistelleet ja julkaisseet Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry yhteistyössä oikeusministeriön kanssa vuonna 2016 ja suositus on päivitetty vuonna 2021.

Suositus on tarkoitettu kaikkien taloyhtiöiden ja niissä toimivien tahojen käyttöön. Suositus ei ole lainsäädäntöä vaan ohjeistus asioista ja käytännöistä, joita on vaikea lailla säätää. Hyvän hallintotavan noudattamisella lisätään luottamusta osakkaiden ja yhtiön johdon kesken, sekä voidaan parantaa asumisviihtyvyyttä. Hyvän hallintotavan mukaista on kohdella osakkaita yhdenvertaisesti, edistää osakkaiden oikeuksien käyttöä ja kannustaa osakkaita osallistumaan taloyhtiön yhtiökokouksiin, hallintoon ja muuhun toimintaan. Yhdenvertaisuus, avoimuus, luottamus ja määritellyt toimintatavat ovat hyvän hallinnon keskeisiä arvoja. Suositus sisältää paljon ohjeita erityisesti yhtiön sosiaalisen ja taloudellisen vastuun näkökulmista. (Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry, Oikeusministeriö ja Kiinteistömedia Oy 2021.)

Taloyhtiön hyvä hallintotapa-suositus sisältää kaiken kaikkiaan 63 suositusta, jotka jakautuvat kahdeksaan pääkohtaan. Tekijät ovat lisäksi nostaneet esiin 10 tärkeintä ja 20 seuraavaksi tärkeintä yksittäistä suositusta. Suositus voidaan ottaa käyttöön aloittamalla kymmenestä tärkeimmästä suosituksesta, minkä jälkeen ollaan oikealla tiellä hyvän hallintotavan tavoitteiden toteutumiseksi. Tavoitteita on esitetty kuvassa 2. (Suomen Kiinteistöliitto ry, ym. 2021.)



Kuva 2 Hyvä hallintotapa suosituksen tekijöiden TOP 10 suositusten tavoitteet (Suomen Kiinteistöliitto ry, ym. 2021)

Kuva 2 kertoo TOP 10- suosituksen tärkeimpiä tavoitteita taloyhtiölle. Näitä ovat toiminnan suunnitelmallisuus, avoimuus ja ennakoitavuus. Tekijät ovat lisäksi nostaneet tärkeiksi asioiksi mm. asumisviihtyvyyden, yhteishengen ja hallitustyön laadun.

Hyvä hallintotapa- suositus sisältää taulukon, johon voi merkitä jokaisen suosituksen käyttöönottoaikataulutavoitteen, sekä ajankohdan, jolloin tavoite on otettu käyttöön. Suositus ei sisällä muita seurantaan liittyviä ohjeita tai mittareita. (Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry, Oikeusministeriö ja Kiinteistömedia Oy 2021, 124-129).

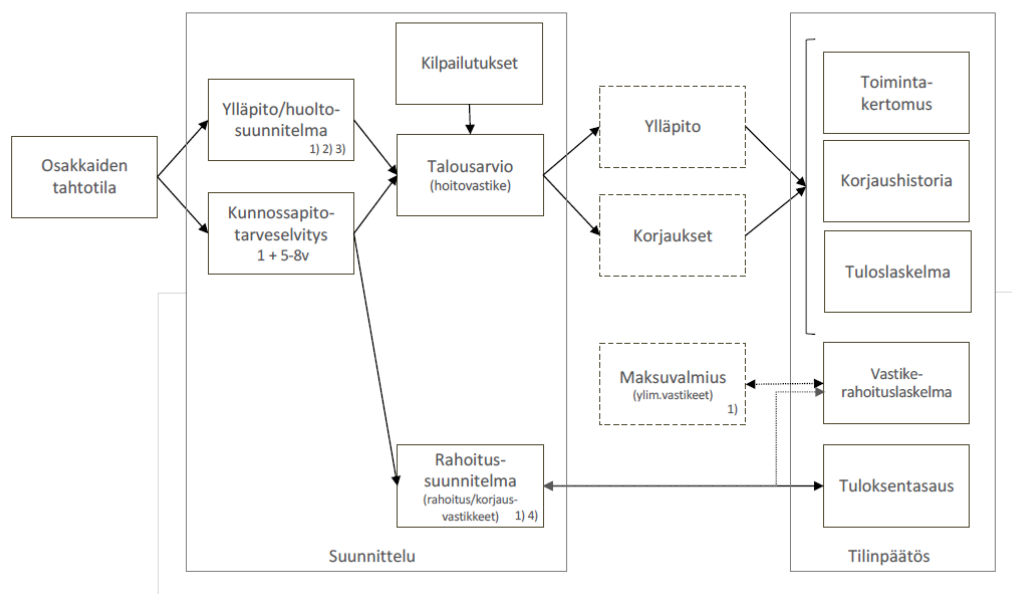
#### 4.4 Taloyhtiön johtamismalli

Kiinteistöliitto on alkuvuonna 2021 käynnistänyt kehittämisprojektin, jonka tavoitteena on rakentaa jäsenyhtiöiden käyttöön taloyhtiön johtamismalli ja siihen liittyvät työkalut. Mallin tavoitteena on koota yhteen johtamiseen liittyvät työkalut, sekä johtamisen keskeiset toimenpiteet ja toimijat. Taloyhtiössä näitä toimijoita ovat osakkaat ja asukkaat, hallitus, isännöitsijä, sekä tilin- tai toiminnantarkastaja. (Wäistö 2021.)

Taloyhtiön johtamismalli kuvaa yhtiön vuosittaiseen johtamiseen liittyviä toimia. Kertaluonteisten tai satunnaisten toimenpiteiden suunnittelussa, päätöksenteossa ja toimeenpanossa hyödynnetään niihin erikseen tarkoitettuja työtapoja ja menettelyitä. Ylläpito- ja huoltosuunnitelma sisältää riskien arvioinnin sekä osakaskyselyt ja laatuarvioinnit. Rahoitussuunnitelma sisältää nykyiset lainat ja taloyhtiön muut rahoituskeinot. Kuten kuvasta 3 huomataan, keskeistä tässäkin johtamismallissa on ensin määrittää taloyhtiön osakkaiden tahtotila yhtiön johtamiseen. (Wäistö 2021.)



## ASUNTO-OSAKEYHTIÖN JOHTAMISMALLI JA JOHTAMISEN TYÖKALUT



Kuva 3 Asunto-osakeyhtiön johtamismalli (Wäistö 2021)

Osakkaiden tahtotilan määrittämisen jälkeen asunto-osakeyhtiön johtamismalli keskittyy talouden ja teknisen kunnan johtamiseen. Taloyhtiön johtamisessa on keskeistä havaita kuvassa 3 esitetyt erilaisten johtamistoimien keskinäiset riippuvuussuhteet. Jokaisella ylläpidon tai korjaamisen toimella on vaikutus rahoitussuunnitteluun ja toisaalta näistä toimista annettavaan osakasinformaation.

### 4.5 Tilinpäätösraportointi

Tilinpäätöksen laatiminen on taloyhtiöille lakisääteinen velvoite. Tilinpäätöksen tulee antaa oikeat ja riittävät tiedot taloyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Sellainen olennainen tieto, joka ei käy ilmi tuloslaskelmasta ja taseesta, on annettava liitetiedoissa. Koska asuntoyhtiössä edellytetään aina toimintakertomusta, muodostuu siitä tilinpäätöksen kanssakeskeinen osakaskunnan käytössä oleva informaatiokokonaisuus. (AOYL 2009)

Tilinpäätös koostuu toimintakertomuksesta, tuloslaskelmasta ja taseesta liitetietoineen, talousarviovertailuineen ja jälkilaskelmineen. Tilinpäätöksen on oltava selkeä ja sen on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus. Tuloslaskelman ja taseen kaavat on määritelty

kirjanpitoasetuksessa. Liitetiedot ja toimintakertomuksen sisältö on määritelty kirjanpitoasetuksessa sekä asunto-osakeyhtiölaissa ja osakeyhtiölaissa. (AOYL 2009.)

Kirjanpitolauslautakunnan asunto-osakeyhtiöille laatiman yleisohjeen tarkoituksena on opastaa asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpitoon, tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen liittyvien erityiskysymysten ratkaisussa, yhtenäistää kirjanpitovelvollisten kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöjä sekä edistää hyvää kirjanpitoa. (TEM 2017.)

Toimintakertomuksessa on oltava tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein. Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen on ilmoitettava toimintakertomuksessa. Vakiintuneen käytännön mukaisesti yleensä riittää, että toimintakertomuksessa esitetään muun muassa perustiedot yhtiöstä ja sen hallinnosta, tiedot kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteesta, kulutustiedot, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet, hankelaskelmat, mahdolliset vahinkotapahtumat tai oikeudenkäynnit. Vastaavat olennaiset tapahtumat on ilmoitettava myös tilikauden päättymisen jälkeiseltä ajalta. (TEM 2017.)

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava tiedot talousarvion toteutumisesta sekä annettava riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden (AOYL 10:5 §). Todennäköisestä tulevasta kehityksestä on annettava arvio toimintakertomuksessa. Tällaisia ovat esimerkiksi käynnissä tai vasta suunnitteluasteella olevat suurehkot korjaus- ja uudistushankkeet. Mahdollisuuksien mukaan tulee lisäksi arvioida ja ilmoittaa tilikauden päättymisen jälkeen ilmenneet tai selkeästi ennustettavissa olevat poikkeavat kustannuskehitykset, joilla on olennainen vaikutus yhtiön talouteen. (TEM 2017.)

#### 4.6 Taloyhtiöiden vastuullisuusraportointiin liittyvät selvitykset

Taloyhtiöiden vastuullisuusraportointia on selvitetty Kiinteistöalan Koulutussäätiön PGP tutkielmassa 2019. Asunto-osakeyhtiö on hallinnollisena joukkona tavanomaisesti pieni, minkä vuoksi tutkielmassa laadittu malliraportti on päätetty pitää niukkana. Tätä on perusteltu sillä, että lukijat ovat ns. maallikkoja ja lisäksi raportin tekeminen ei saisi tuottaa liikaa hallinnollista lisätyötä. Lisätyön myötä itse raportti voi jäädä kokonaan tekemättä. Asunto-osakeyhtiöissä raportti tehdään ensisijaisesti nykyisille ja tuleville osakkeenomistajille. Kiinteistöalan yritysten vastuullisuusraportit tehdään yleensä enemmän sijoittajien ja sidosryhmien näkökulmasta. (Kallio 2019, 26-27.).

Taloyhtiössä ympäristövastuu ja taloudellinen vastuu kulkevat tiiviisti käsi kädessä. Malliraportti keskittyy nostamaan esiin merkittävimmät kiinteistökustannukset ja niiden rinnalle vertailtavat tilastot. Tutkimuksessa toteutetuissa ryhmäkeskustelussa juuri vertailutilastot nostettiin tärkeäksi mittariksi. Vertailtavuus oli keskeinen tekijä kaikissa tutkituissa raportointisuosituksissa. Taloyhtiön kiinteistökulujen vastikeperusteinen raportointi edustaa taloyhtiön taloudellista ja ekologista vastuuta. Mitä vähemmän energiaa, vettä tai jätteitä kulutetaan, sitä enemmän resursseja ja omistajien rahaa säästetään. (Kallio 2019, 26-27.)

Taloyhtiöiden sosiaalista vastuullisuutta ohjaa kaksi tärkeää periaatetta. Nämä ovat asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaate ja hyvän hallintotavan noudattaminen. Jälkimmäinen on huonommin tunnettu ja käytännön tasolla heikommin toteutettu. Vastuullisuusraporttimalli kertoo tiivistetysti, miten taloyhtiö noudattaa hyvää hallintotapaa ja miten se on toteutunut. Sosiaalinen vastuu on hankalammin mitattavissa. Koska hyvä hallintotapa-suositus on hyväksi todettu, on perusteltua kasvattaa sen tunnettuutta. (Kallio 2019, 26-27.)

Taloyhtiön yhteiskunnallisia vaikutuksia tai verojalanjäljen ja hiilidioksidipäästöjen laskentaa ei mallinnettu tutkimuksessa. Näiden vaikutusten laskeminen onnistuu, mutta niiden osakkaille tai potentiaalisille osakkaille tuomaa lisäarvoa ei ole selvitetty. Kiinnostaako verojen osuus vastikkeista osakasta, kun tähän asiaan ei voida käytännössä mitenkään yhtiötasolla vaikuttaa? Co2-päästöjen laskenta on mahdollista toteuttaa, mutta niiden tuomaa lisäarvoa ei ole selvitetty. Päästölaskennassa olisi otettava huomioon energian paikalliset tuotantotavat, joihin taloyhtiöillä ei käytännössä ole mahdollisuutta vaikuttaa. Tämän tyyppinen raportointi voisi haitallisimmillaan johtaa keskustelua vain eri lämmitysratkaisujen välille, mikä ei välttämättä ratkaise kestäväen kehityksen haasteita, kun asiaa tarkastellaan laajemmin. (Kallio 2019, 27.)

#### 4.7 Vastuullisuusraportoinnin vaikutukset osakkeen arvoon

Tradenomit Tuuva ja Kagan ovat opinnäytetyössään 2020 selvittäneet taloyhtiön vastuullisen raportoinnin vaikutusta osakkeen hintamielikuvaan. Osana opinnäytetyötä toteutettiin Questback-kyselytutkimus Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen jäsentaloyhtiöiden edustajille. Kyselyjä oli kaksi kappaletta ja ne olivat lähes identtiset keskenään. Kyselyjen eroavaisuus oli taloyhtiötä koskevien tietojen sisällössä. Toiseen kyselyyn oli sisällytetty vastuullisuustunnuslukuja. Vastaajilta kysyttiin annettujen tietojen perusteella hinta-

arvioita kyseessä olevasta asunto-osakeyhtiöstä. Kyselyssä pyrittiin poistamaan sijainnin vaikutus hintamielikuvaan. Lisäksi kysyttiin vastaajien mielipidettä eri vastuullisuustekijöiden vaikutuksesta asunto-osakkeen hintaan. (Tuuva & Kagan 2020, 2.)

Tutkielmassa tehtyyn kyselyyn vastanneet olivat suurimmaksi osaksi eri taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajia Turun seudulta. Vastaajista 67 % oli miehiä ja vastaajien keski-ikä oli 57 vuotta. Merkittävimpinä vastuullisuustekijöinä tutkielman vastaajat pitivät taloyhtiöiden Hyvä hallintotapa -suositusta sekä taloyhtiön lämmitysmuotoa. Tulosten perusteella saattoi todeta, että vastuullisuustunnuslukujen raportoinnilla ei ole juurikaan merkitystä asunto-osakkeen hintamielikuvaan. Silti niitä pidetään kuitenkin merkityksellisinä sekä toivotaan näkökulmien esittelyä esimerkiksi taloyhtiön kokouksissa. (Tuuva & Kagan 2020, 29,41.)

Tuuva ja Kagan toteavat, että vastaajien korkea keski-ikä saattoi jonkin verran vaikuttaa tuloksiin. He pohtivat, että taloyhtiön vastaajan ikä voi vaikuttaa näkökulmiin vastuullisen toiminnan vaikutuksesta asunto-osakkeen hintamielikuvaan. Joissain tapauksissa myös sukupuolella saattaa olla vaikutusta vastauksiin ja sen myötä saataviin tuloksiin. (Tuuva & Kagan 2020, 31).

Vastausten perusteella tutkielman tekijät päättelivät, ettei Hyvä hallintotapa -suositus ole kovinkaan tunnettu käsite taloyhtiöiden hallituksissa. Hyvä hallintotapa -suositus olisi heidän mielestään pitänyt avata tarkemmin vastaajille, esimerkiksi jakamalla kukin suositus omaksi vaihtoehdokseen ensimmäisessä kysymyksessä. Tässä tapauksessa olisi saatu selkeämpi käsitys vastaajien mielipiteestä esimerkiksi taloyhtiön hallituksen toimien vaikutuksesta asunto-osakkeen hintaa arvioidessa. (Tuuva & Kagan 2020, 44.)

Tuuva ja Kagan toteavat, että vastuullisuus käsitteenä vaikuttaa olevan vieras monelle. Vastuullisuus ajatellaan vain ympäristövastuullisuudeksi, eikä huomata sen pitävän sisällään myös taloudellisen- ja sosiaalisen vastuullisuuden. Taloudellisen vastuullisuuden kautta toimintoja on helpompaa perustella taloyhtiön osakkaille, vaikka ne pitäisivät sisällään myös ympäristövastuullisen näkökulman. (Tuuva & Kagan 2020, 44.)

Opinnäytetyön perusteella voi todeta, että pelkästään vastuullisuusteosta tai vastuullisuustunnusluvuista kertominen ei vaikuta hintamielikuvaan. Tämäkin tutkielma vahvistaa osaltaan sitä käsitystä, että euro on vahvin konsultti asunto-osakeyhtiöissä. Mitä enemmän vastuullisuudesta toiminnasta on taloudellista hyötyä tai vastuuttomasta toiminnasta taloudellista haittaa, sitä suurempi vaikutus sillä voi olla osakkeen arvoon.

#### 4.8 Markkinoilla olevat taloyhtiöiden vertailupalvelut

Markkinoilla on tarjolla erilaisia taloyhtiöiden ominaisuuksia tai kuntoa vertailevia palveluita. Palvelut ovat erilaisia ja vertailevat hiukan eri asioita. Yhtenäisenä tekijänä voi todeta, että markkinoilla olevat palvelut pyrkivät kokoamaan taloudellista vertailuaineistoa keräämällä taloyhtiöiden tilinpäätöstietoja tai isännöitsijäntodistuksia. Isännöitsijäntodistus sisältää hallituksen arvion 5 vuoden kunnossapitotarpeesta, sekä tiedot tehdyistä remonteista. Näistä tiedoista muodostuu jollain aikavälillä yhtiöiden oma vertailutietokanta. Tässä tutkielmassa ei arvioitu tarkemmin raporttien sisältöjä tai niiden hyötyjä taloyhtiölle. Tässä kappaleessa tarkastellaan mitä palveluntarjoajia tunnistettiin, sekä raporttien laajuutta. Nämä on koottu yhteen ja esitetty taulukossa 4. On huomioitava, että listaus ei välttämättä ole täydellinen, sillä muita vastaavia tuotteita tai palveluita voidaan tulla julkaisemaan markkinoiden eläessä.

##### **House Rating**

House Rating-luokitusjärjestelmällä voi viestiä taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta ja asunto-osakeyhtiön taloudelliseen ja tekniseen kuntoon liittyvästä riskistä. House Rating luokittelee taloyhtiöt kolmeen kategoriaan: 555 on korkein luottoluokitus, 55 hyvä ja 5 tarkoittaa luottokelpoista eli luokituksen heikointa. House Ratingin mukaan 5-ratingit kertovat myös asunto-osakeyhtiön hallinnon sekä isännöinnin laadusta ja osaamisesta. (House Asunnot Europe Oy 2022.)

##### **Taloyhtiövertailu**

Taloyhtiövertailussa taloyhtiön edustaja lähettää taloyhtiön viimeisimmän tilinpäätöksen palveluntarjoajalle, joka lupaa säilyttää tiedot turvassa eikä jaa niitä eteenpäin ilman tilaajan lupaa. Raportin avulla taloyhtiö voi tunnistaa kalliit kuluerät ja tehdä niihin liittyviä toimenpiteitä ja saavuttaa tehokkaamman lopputuloksen toiminnassaan. Kuluja verrataan rivi riviltä taloyhtiön kokoon suhteuttaen. Tietokannassa on yli 12.000 asuntoa eri kaupungeista. Taloyhtiön kuluja verrataan suurimpien riippuvuuksien perusteella. (JSECI Oy 2022.)

##### **ESG-vastuullisuusraportti**

Suomen Asiakastiedon tarjoama vastuullisuusraportti tarjoaa mahdollisuuden ei-taloudellisten riskien arvioimiseen. Vastuullisuusraportin voi tilata kaikista suomalaisista yrityksistä. Se sisältää tiedot mm. yritykselle langetetuista rikostuomioista,

seuraamusmaksuista ja laiminlyöntimaksuista. Raportin avulla voi tunnistaa maine- ja liiketoiminnallisia riskejä. Raportti tarjoaa tiedot rakenteistetussa muodossa. Raportin avulla voi tarkistaa asiakkaiden ja kumppanien taustoja ja sen avulla ennakoida oman liiketoiminnan riskejä ja luottotappioita. (Suomen Asiakastieto Oy 2022.)

### **Tarkka-kiinteistöarviointi**

FCG Oy:n tarjoamassa Tarkka-kiinteistöarvioinnissa käydään läpi kiinteistön korjaustarvetta. Raportin tekeminen edellyttää paikan päällä tehtävää asiantuntijan tarkastusta. Tarkastuksessa määritellään kiinteistöä mm. talotekniikan, riskirakenteiden ja sisäilmaolosuhteiden kannalta. Tarkastuksen avulla tehdään arvio todellisen korjaustarpeen määrittämiseen seuraavalle 10 vuodelle. Raportti pisteyttää kiinteistön ja pisteytyksen avulla voi arvioida toimenpiteiden kiireellisyyttä. (FCG Oy 2022.)

### **Ilmatoriski-raportti**

Honkacapitalin raportti keskittyy arvioimaan toiminnan ilmatoriskejä. Honkacapitalin mukaan erilaisten investointikohteiden ilmastovaikutukset tulevat yhä enemmän vaikuttamaan rahan saatavuuteen ja hintaan. EU-taksonomian kriteerit ja yritystoiminnan kasvihuonekaasupäästöt ovat tulevaisuuden taloussanastoa. Ilmatoriskikartoitus tarjoaa tärkeää tietoa vastuullisesta ja ympäristön kannalta kestävästä yritystoiminnasta. Raportin avulla taloyhtiö voi ymmärtää ja arvioida omia ilmastovaikutuksia ja päästölukemia paremmin ja saada tärkeää tietoa tulevan yritysrahoituksen kannalta. (Honkaniemi Capital Oy 2022.)

### **Korjausvelkalaskuri**

Korjausvelkalaskurin tarjoama raportin on tarkoitus kuvata isännöitsijäntodistuksen sisältö kaikkien ymmärtämällä tavalla ja kertoa mitä korjauksia on tulossa ja millaisia kustannuksia niistä syntyy. Raportista selviää talotekniikan kokonaisarvo ja minkälainen on tarve remontoida ja mille rakennuksen osalle ei kohdistu välitöntä remonttitarvetta. Raportti ennustaa talotekniikan eri osa-alueille korjausajankohdan sen keskimääräisestä eliniästä viimeisen korjauksen jälkeen. Korjauskustannusten laskemista varten laskuriin on valittu keskimääräinen korjaustapa ja eri lähteissä olevien kustannusten tämänhetkinen keskimääräinen hinta. Mikäli tulevista korjauksista on tiedossa keskiarvoa tarkempia kustannuksia, niin ne voi täyttää laskuriin. (Suomen AsuntoSatama Oy 2022.)

Yritys, tuote	Hinta	Si- vua	Lähde	Tietokanta	Vertailutapa
JSECI Oy, Taloyhtiövertailu	100	37	Tilinpäätös	Oma tietokanta	Kuluja verrataan vastaaviin taloyhtiöihin e/m <sup>2</sup> /kk
Suomen Asunto-Satama Oy, Korjausvelkalaskuri	Maksuton	4	Isännöitsijäntodistus	RT kortit, oma tietokanta	Taulukko, jossa hinnat e/m <sup>2</sup> /kk
FCG Oy, Tarkka	n 3000	4	Yhtiön ilmoittamat tiedot	RT kortit, oma tietokanta	Rakennusosien kunnan pisteytys 0-5 välillä
House Asunnot Europe Oy, House Rating	1227,6	1	Tilinpäätös, isännöitsijäntodistus	Oma tietokanta	Luokittelu 3 kategoriaan 555,55,5
Honkaniemi Capital Oy, Ilmastoriskiraportti	ei tiedossa	2	Yhtiön ilmoittamat tiedot	Oma tietokanta	Taksonomian mukaisuus ja päästölaskenta
Suomen Asiakastieto Oy, Vastuullisuusraportti	30,9	5	Julkiset rekisterit	Julkiset rekisterit, oma tietokanta	Positiivinen-harkitsehuomioitavaa

Taulukko 4 Markkinoilla olevat vertailupalvelut

Kuten taulukosta 4 huomataan, palveluiden raporttien laajuuksissa oli merkittäviä eroja. Suppein raportti oli yhden sivun tähtiluokitus, kun laajin 37 sivun raportti sisälsi seikka-peräisiä kustannusvertailuja ja suosituksia taloyhtiön toimenpiteiksi. Käytännössä jokainen palveluntarjoaja tarvitsi taloyhtiöltä tilinpäätöksen ja isännöitsijäntodistuksen tehdäkseen vertailun. Vain yksi palvelu sisälsi käynnin kiinteistöllä. Tämä raportti oli myös vertailun kallein. Useampi palveluntarjoaja pyrkii keräämään omaa tietokantaa taloyhtiöiltä keräämillään tiedoilla. Näillä tiedoilla nähdään selvästi olevan markkina-arvoa.

## 5 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN

Tässä opinnäytetyössä käytetyn tutkimusaineiston keruu tapahtui ryhmäkeskustelujen ja laajan kyselyn kautta. Kysely toteutettiin Suomen Kiinteistöliiton toimesta. Tässä kapaleessa esitellään valittuja tiedonkeruumenetelmiä sekä analysoidaan saatuja tutkimustuloksia aikaisemmin esitettyyn teoriaan peilaten.

### 5.1 Tutkimus- ja tiedonkeruumenetelmät

Tieteellistä tutkimusta ei voida tehdä ilman kyseiseen aiheeseen liittyvää ongelmaa. Tutkimuskohteita voivat olla yritykset, yhteisöt, yksittäiset henkilöt, tapahtumat, prosessit tai huomattujen ongelmatapausten korjaaminen. Laadullisen eli kvalitatiivisen tutkimuksen tavoitteena on vastata kysymykseen ”Mistä tässä on kyse?” kysymällä ”mitä, miten ja miksi” ja pyrkiä hahmottamaan tutkittavaan aiheeseen liittyviä erilaisia näkökulmia (Kananen 2014, 32–33, 55–56.)

Kvalitatiiviselle tutkimukselle on ominaista tehdä kokonaisvaltaista tiedonhankintaa, jonka kohteena ovat todelliset tapaukset tutkittavasta kohteesta. Tutkimusjoukon valinta tehdään tarkoituksenmukaisesti eikä käyttämällä satunnaisotantaa. Tutkimuksella nostetaan esiin faktoja, eikä pyritä todentamaan tai arvioimaan aikaisempien tutkimusten esiin nostamia väittämiä. (Hirsjärvi ym. (2009, 156-161).

Laadullisen tutkimuksen eräs päätavoite on nostaa esiin tutkimuksen kohteena olevien näkemyksiä tutkittavasta asiasta. Kyseinen valinta on toimiva tutkittaessa tiettyä ihmisjoukkoa tai asiaa. Tutkimuksesta ei voi vastaavalla tavalla tehdä yleistyksiä, kuten kvantitatiivisesta tutkimuksesta. Tekijä voi kuitenkin miettiä tulosten soveltuvuutta samankaltaisiin asioihin. (Eskola ym. 2018, 21-22.) Tutkimusongelma rakennetaan tutkimuskysymyksiksi, millä siitä tehdään helpommin lähestyttävä ja käsiteltävä. Tutkimuskysymyksiin haetaan vastaukset keräämällä aineisto itse tai hyödyntämällä olemassa olevia. (Kananen 2014, 51.)

Laadullisen tutkimuksen aineiston keruussa tulisi käyttää niin luonnollista ympäristöä ja aitoja tilanteita kuin mahdollista. Tästä syystä tutkimus myös elää sen edetessä. Aineisto voi koostua sekä ihmisen puheesta että monipuolisesta kuva- ja tekstiaineistosta. (Hirsjärven ym. 2009, 55, Vilkkä 2015, 78). Tutkijan ei tule etukäteen määrittää määrää



kerättävästä aineistosta tai tiedosta, koska tutkimussuunnitelma tarkentuu ja elää tutkimuksen mukana. Riittävä määrä aineistoa eli tiedonkeruun saturaatio saavutetaan aineiston alkaessa toistaa itseään ja kun tutkimusongelma ratkaistaan sekä tekijä sisäistää käsiteltävän asian. (Hirsjärvi ym. 2009, 160, 177; Kananen 2014, 35.)

## 5.2 Ryhmäkeskustelu

Ryhmäkeskustelulla viitataan järjestettyyn keskustelutilaisuuteen, johon on kutsuttu joukko ihmisiä keskustelemaan tietyistä aiheista fokusoidusti, mutta vapaamuotoisesti. Ryhmäkeskustelu kestää yleensä noin kaksi tuntia. Ryhmäkeskustelu on kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä. Ryhmän koostaminen on olennaista ryhmäkeskustelua suunniteltaessa. Ryhmäkeskustelussa on kyse osallistujien välisestä vuorovaikutuksesta, kun taas ryhmähaastattelussa se keskittyy vetäjän ja haastateltavan välille kukin yksi kerrallaan. (Ruusuvuori & Tiittula 2005, 223-229)

Ihanteellisessa tilanteessa ryhmäkeskustelun kaikki osallistujat saadaan mukaan keskusteluun. Dominoiva osallistuja saattaa viedä puheenvuoron hiljaisemmalta osallistujalta tai tyrmätä tämän mielipiteen, jolloin hiljainen osallistuja ei koe enää tarvetta osallistua keskusteluun. Tällaisissa tapauksissa moderaattorin on huolehdittava siitä, että viestittää eri tavoin osallistujille, että kaikille pitää antaa mahdollisuus kertoa mielipiteensä. (Ruusuvuori & Tiittula 2005, 236)

Keskustelun onnistumiseen vaikuttaa se, millaisia henkilöitä valitaan mukaan. Olennainen asia osallistujia valittaessa on esimerkiksi se, tuntevatko osallistujat toisensa etukäteen sekä heidän asemansa ja taustansa lähestyttävään aiheeseen. Nämä ovat olennaisia asioita, jotka vaikuttavat vuorovaikutukseen. (Ruusuvuori & Tiittula 2005, 229) Ryhmäkeskustelussa tieto jalostuu osallistujien välisestä vuorovaikutuksesta ja auttaa jäsentämään monimutkaisiakin asioita. Moderaattorin rooli on tukea osallistujien välistä vuorovaikutusta ja ohjata heitä esittämään erilaisia näkemyksiä tai kysymyksiä. (Pietilä 2017, 128; Hennink 2014, 2–4.)

Haastattelijan rooli on ohjata ryhmäkeskustelua niin, että se liittyy tavalla tai toisella käsiteltävään aiheeseen. Ryhmäkeskustelussa tavoitellaan aina mahdollisimman avointa ja vapaana virtaavaa keskustelua. Parhaimmillaan vapaamuotoinen keskustelu tutkittavasta aiheesta voi saada aikaan uusia ja tulkintoja aiheesta ja siihen liittyvistä asioista ja ilmiöistä. (Juuti & Puusa 2020, 111.)

### 5.2.1 Ryhmäkeskustelut Kiinteistöliiton toimikunnissa

Kaksi ryhmäkeskustelua toteutettiin huhti-toukokuun 2022 aikana. Ryhmäkeskusteluun ei tehdä samankaltaista kysymyspatteristoa kuin esimerkiksi teemahaastatteluun. Ryhmäkeskustelussa ei myöskään puhuta strukturoidusta tai puolistrukturoidusta haastattelusta (Hennink 2014, 36–37; Pietiä 2017, 123–125). Jotta ryhmäkeskustelu onnistuu, on tärkeää suunnitella rakenne tarkasti ja erityisesti keskustelun moderaattorin on valmistauduttava rooliinsa huolellisesti. Keskustelussa käsiteltävät kysymykset oli jaoteltu liitteessä 3 esitetyllä tavalla.

Liitteen 3 mukaan ryhmäkeskustelun ensimmäisessä varsinaisessa kysymyksessä käsiteltiin taloyhtiöiden vertailtavuutta, jonka jälkeen keskusteltiin osakkaille tehtävästä raportoinnista. Keskustelijoilta kysyttiin vastuullisuusraportin sisältövaatimuksista ja mahdollisista hyödyistä. Viimeiset kysymykset käsitelivät vastuullisen taloyhtiön ominaisuuksia, vastuullisuusraportin mahdollistavan luokituksen mittareita sekä luokituksen hyviä ja huonoja puolia. Ryhmäkeskustelujen rakenne suunniteltiin niin, että vastuullisuuden näkökulmista sekä vastuullisuusraportoinnista ja vertailusta saataisiin erilaisia näkökulmia esiin.

#### **As Oy Toimikunta**

Ensimmäinen ryhmäkeskustelu toteutettiin Kiinteistöliiton Asunto-osakeyhtiötoimikunnan kokouksessa 26.4.2022. Läsnä oli 9 toimikunnan jäsentä, sekä kaksi sihteeriä. Sihteerit ovat Kiinteistöliiton työntekijöitä. Vastuullisuus taloyhtiöissä oli kokouksen pääaihe ja osallistujat olivat saaneet esittelyaineiston ja käsiteltävät kysymykset etukäteen tutustuttavaksi. Kokouksen kesto oli 2 tuntia, josta 1,5 tuntia käytettiin ryhmäkeskusteluun. Toimikunnan jäsenistä kaksi osallistui Teams-etäyhteydellä. Toimikunnan jäsenet ovat kokeneita taloyhtiöiden puheenjohtajia tai hallitusten jäseniä eri puolelta Suomea. Jäsenet saivat esittelyaineiston tutustuttavaksi ennen kokousta ja esittelyaineisto käytiin ennen keskustelua läpi. Kaiken kaikkiaan keskustelu sujui hyvin eikä kukaan yksittäinen osallistuja hallinnut koko keskustelua. Keskustelijoista muutama osallistui passiivisemmin.

Taloyhtiöiden vertailussa nousi esiin, että sijainnilla on arvon näkökulman kannalta suurin merkitys. Sijainnilla nähtiin muitakin merkityksiä esimerkiksi kaukolämmön tuotantotapojen näkökulmasta ja niistä syntyvistä CO<sub>2</sub>-päästöistä. Vertailun osalta keskustelijat olivat sitä mieltä, että kustannusvertailu on tehokkain tapa vertailla hoitokuluja. Tässä

vertailussa ei kuitenkaan saa sekoittaa sellaisia kustannuseriä, joissa voi olla merkittäviä laadullisia eroja, kuten esimerkiksi kiinteistönhuolto tai isännöinti. Näiden vertailussa tai raportoinnissa pitäisi ennemminkin kiinnittää huomiota sosiaalisen vastuun tai laadun näkökulmiin.

Samankaltaisissakin rakennuksissa voi olla merkittäviä eroja lämmönkulutuksissa, minkä vuoksi viiteryhmiä muodostamiseen pitää kiinnittää erityistä huomiota. Eräs osallistuja kertoi kokemuksistaan useamman kaupungin ARA-vuokratalojen teettämästä keskinäisestä ylläpitokustannusvertailusta. ”Oli kiva tietää, mihin sijoitumme, mutta mitä sitten?” Korjauskustannusten vertailu on ylläpitokustannuksia vaikeampaa, koska korjausten laajuus ja toteutustapa vaihtelee merkittävästi. Kaikessa vertailussa olisi tärkeää, että tilinpäätöstiedoissa olisi yhtenäinen linja.

Seuraavat kysymykset vastuullisuusraportin sisällöstä saivat osallistujilta hiukan kyynisiäkin vastauksia. Erään osallistujan vastaus: ”Miksi raportoida enemmän, kun nykyinenkään sisältö ei kiinnosta?” sai aikaan nyökyttelyjä muiltakin. Vastuullisuusraportti nähtiinkin ensisijaisesti hallituksen ja isännöinnin työkaluna taloyhtiön johtamiseen. Raportilla ja siitä saatavalla vertailutiedolla nähtiin olevan positiivisia vaikutuksia. Hallitus voisi sen avulla löytää sellaisia kohtia, jossa yhtiön hallinnossa olisi parannettavaa. Jälleen muistutettiin, että energiankulutuksen osalta kulutusseuranta tulisi eurojen lisäksi tehdä MW/h tasolla, jotta alueelliset erot energian kustannuksissa eivät hämää yhtiön todellista tilannetta. Lisäksi olisi hyödyllistä tehdä useampi laskennallinen hyvin hoidettu energiatehokas tyyppitalo, johon omaa kulutusta voisi verrata. Yksittäisen osakkaan raportista saama hyöty nähtiin pienenä. Osallistajat olivat sitä mieltä, että osakkaat eivät ole kovinkaan kiinnostuneita yhtiön hoidosta.

Vastuullisuuden käsitteeseen yleisesti toivottiin tarkempaa määrittelyä. Vastuullinen taloyhtiö nähtiin sellaisena yhtiönä, jolla on yhdessä päätetty tahtotila tulevaisuuteen ja hallitus johtaa yhtiötä tähän suuntaan. Tarkempia kriteerejä vastuulliseen taloyhtiöön ei tässä yhteydessä käsitelty. Raportin avulla tehtävää yhtä luokittelua ei pidetty hyvänä asiana, mutta esimerkiksi liikennevaloluokittelu, jossa taloyhtiön hallintoa purettaisiin eri osiin, pidettiin mahdollisena ja jopa hyödyllisenä. Edelleen asia vaatisi tarkempaa yksityiskohtaista valmistelua.

### **Isännöintipalvelut-toimikunta**

Toinen ryhmäkeskustelu toteutettiin Kiinteistöliiton Isännöintipalvelut-toimikunnan kokouksessa 28.4.2022. Kokous pidettiin Teams-etäyhteydellä ja läsnä oli 9 toimikunnan

jäsentä, sekä sihteeri. Kokouksen kesto oli 2 tuntia, josta 1,5 tuntia käytettiin ryhmäkeskusteluun. Toimikunnan jäsenet ovat kokeneita isännöintialan ammattilaisia eri puolelta Suomea. Jäsenet saivat esittelyaineiston tutustuttavaksi ennen kokousta ja esittelyaineisto käytiin ennen keskustelua läpi. Ryhmäkeskustelu sujui hyvin eikä kukaan yksittäinen osallistuja hallinnut koko keskustelua.

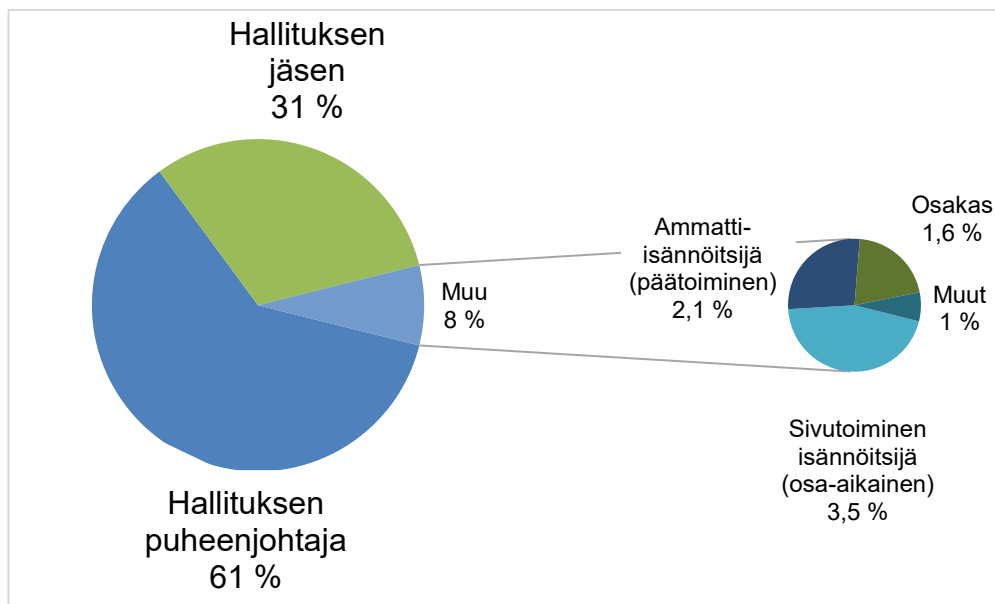
Taloyhtiöiden vertailu herätti osallistujissa erilaisia mielipiteitä. Tilinpäätöstietoihin perustuvaa vertailua pidettiin haastavana, koska yhtiöillä on erilaisia ylläpidon strategioita ja kirjanpidollinen kulurakenne vaihtelee taloyhtiöittäin paljon. Toisaalta esitettiin näkemyksiä, että data antaa suunnan, jos se saadaan riittävän suuresta massasta. Tällöin vertailutieto voi parantaa johtopäätösten tekemistä. Vertailulla nähtiin merkittävä hyötymahdollisuus parempaan johtamiseen. ”Mitä enemmän ja avoimemmin tietoa on saatavalla, sitä paremmin taloyhtiöitä johdetaan”.

Vastuullisuuteen olennaisesti liittyvinä asioina pidettiin energiankulutusta, hyvän hallintotavan noudattamista, isännöinnin ja taloyhtiön yhteistyötä sekä suunnitelmallista kiinteistönpitoa. Vastuullisuusraportti nähtiin ensisijaisesti laadittavan osakkeenomistajille, sekä hallitukselle. Raportin tulisi olla sellainen, että se tuottaa hyödyllistä tietoa myös muille yhteistyötahoille tai taloyhtiön nykyisille ja tuleville yhteistyökumppaneille. Taloyhtiöiden yhden kategorian luokittelua pidettiin vaarallisena. ”Kuka ottaa vastuun, jos sen perusteella, joku jättää osakkeen ostamatta?” Toisaalta esimerkiksi ympäristövastuun luokittelua pidettiin mahdollisena. Eli eri kategorioiden luokittelua ei nähty yhtä vaarallisena edellisen keskustelun tapaan.

Ryhmäkeskustelujen johtopäätökset olivat lähes samanlaisia. Eroavaisuudet löytyivät siinä, että isännöintialan ammattilaiset näkivät vertailutiedolla olevan laajempaa hyötyä osakkaiden ja jopa sidosryhmien suuntaan, kun puheenjohtajista koostuva toimikunta suhtautui tähän kyynisemmin. Molemmissa keskusteluissa luokittelussa nähtiin riskejä. Kun aiheesta keskusteltiin enemmän ja luokittelua pilkottiin pienempiin osiin, alettiin luokittelu nähdä mahdollisena. Molemmista keskusteluista voi havaita, että luokittelussa pelätään johdon vastuuta, jos yhtiön luokittelun tulos olisi huono. Tämä vastuu näkyisi mahdollisena osakkeen arvon laskuna, myyntiaikojen pitenemisenä tai muuna vastaavana negatiivisena asiana. Tämän perusteella voi todeta, että laadukkaasti määritelty luokittelu olisi varsin tarpeellinen työkalu parantamaan yhtiöiden johtamista, jotta osakkaat voisivat aidosti vertailla oman yhtiönsä tilannetta, jos yhtiön johto ei olisi siihen kykeneväinen. Luokittelusta tulisi kuitenkin saada pois ne arvoon vaikuttavat asiat, johon yhtiön johto ei voi vaikuttaa, kuten esimerkiksi sijainti.

### 5.2.2 Kiinteistöliiton energia- ja ilmastokysely

Kiinteistöliiton valtakunnallinen energia- ja ilmastokysely toteutettiin Questback kyselynä 25.5.-8.6.2022 välisenä aikana. Kyselyssä oli yhteensä 41 kysymystä, joista vastuullisuuden liittyviä kysymyksiä oli 9. Kysely lähetettiin vastattavaksi Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöiden edustajille suorana sähköpostiviestinä. Lisäksi kysely oli avoimesti vastattavana yhteisön internetsivujen kautta. Kyselyyn vastasi yhteensä 2931 vastaajaa, joista 92 % toimi taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana tai jäsenenä. Potentiaalinen vastaajajoukko kyselylle oli 20.000 vastaajaa. Vastauksissa on otettava huomioon, että tyypillisimmin tämän tyyppisiin kyselyihin vastaavat ne tahot, jotka ovat kyselyssä käsiteltävistä asioista jo entuudestaan kiinnostuneita. Tästä huolimatta vastaajajoukon ollessa suuri voi vastaajajoukkoa pitää edustavana otantana taloyhtiöiden hallinnon edustajista. Vastaajien rooleja on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4 Vastaajien roolit taloyhtiössä

Kyselyn kokonaisvastaajamäärä oli 2931 vastaajaa. Kyselyyn vastanneista 61 % toimi taloyhtiön puheenjohtajana ja 31 % hallituksen jäsenenä, mikä käy ilmi kuvasta 4. Suurin joukko eli yhteensä 92 % vastanneista oli taloyhtiön luottamushenkilöitä. Muut vastaajat olivat ammatti- tai sivutoimisia isännöitsijöitä, sekä taloyhtiön osakkaita.

Kyselyn saatekirjeessä kuvattiin kyselyn tarkoitus. ”Tulevina vuosina energiatehokkuuteen ja ilmastomuutoksen liittyvät asiat tulevat korostumaan entisestään taloyhtiöiden

arjessa ja remonttipäätöksissä. Tämän kyselyn tarkoituksena on saada arvioita taloyhtiöiden sekä vastuuhenkilöiden näkemyksistä energia- ja ilmastoasioihin. Mukana on myös osuudet taloyhtiöiden vastuullisuusraportoinnista sekä investointien rahoituksesta. Tuloksia hyödynnetään Kiinteistöliiton neuvonta- ja koulutuspalveluiden sisältöjen kehittämisessä sekä tutkimus- ja edunvalvontahankkeiden tietolähteenä.”

Kyselylomake muodostettiin hyödyntäen ryhmäkeskusteluissa esiin nousseita asioita. Lisäksi haluttiin selvittää vastuullisuuden eri käsitteiden tunnettuutta sekä monivalintakysymyksiin nostaa esiin niitä vastuullisuuden ulottuvuuksia, joita taloyhtiöpäättäjät pitivät tärkeimpänä. Monivalintakysymyksiin saattoi valita useamman vastausvaihtoehdon. Kyselyn vastaajat sijoittuivat taulukon 5 mukaan maantieteellisesti melko tasaisesti ympäri maata.

Kaikki yhteensä		Asuinkerrostalo		Rivitalo	
Paikkunta	Vastaajien osuus	Paikkunta	Vastaajien osuus	Paikkunta	Vastaajien osuus
Helsinki	16,5 %	Helsinki	19,2 %	Helsinki	9,7 %
Espoo	7,1 %	Tampere	6,9 %	Espoo	7,7 %
Tampere	6,8 %	Turku	6,7 %	Tampere	6,8 %
Turku	6,1 %	Espoo	5,8 %	Jyväskylä	6,3 %
Jyväskylä	5,2 %	Jyväskylä	4,9 %	Turku	4,7 %
Oulu	4,1 %	Lahti	3,8 %	Oulu	4,4 %
Vantaa	3,6 %	Oulu	3,8 %	Vantaa	4,0 %
Lahti	3,5 %	Kuopio	3,7 %	Hämeenlinna	3,9 %
Hämeenlinna	3,3 %	Vantaa	3,2 %	Lahti	2,7 %
Kuopio	3,2 %	Hämeenlinna	3,1 %	Kuopio	2,4 %
Pori	2,0 %	Pori	2,3 %	Kotka	2,1 %
Kotka	2,0 %	Kotka	2,0 %	Kouvola	2,0 %
Lappeenranta	1,6 %	Lappeenranta	1,9 %	Hyvinkää	1,5 %
Muut yhteensä*	35,1 %	Muut yhteensä*	32,6 %	Muut yhteensä*	41,8 %

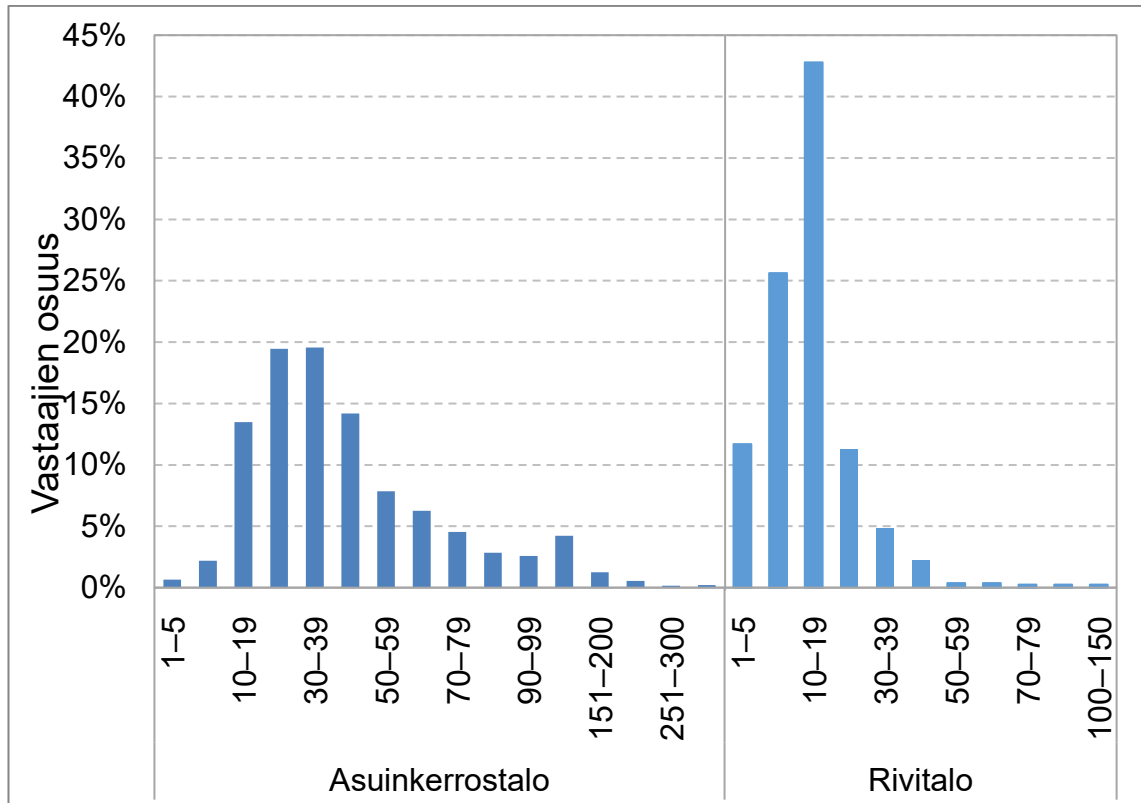
\*) 130 paikkakuntaa

\*\*) 92 paikkakuntaa

\*\*\*) 109 paikkakuntaa

#### Taulukko 5 Vastaajien alueellinen jakauma

Taulukosta 5 voi havaita, että pääkaupunkiseudun isoimpien kaupunkien Helsingin, Espoon ja Vantaan vastaajien osuus kokonaisuudesta oli 27 %. Kerrostaloyhtiövastaajista 57 % taloyhtiön valmistumisvuosi oli 1960-1980 luvulla. Rivitaloyhtiövastaajista 60 % taloyhtiön valmistumisvuosi oli 1970-1980 luvulla. Vastaajien asuinhuoneistojen lukumäärä oli taulukon 6 mukaan tyypillisesti kerrostaloyhtiöissä suurempi mitä rivitaloyhtiöissä.

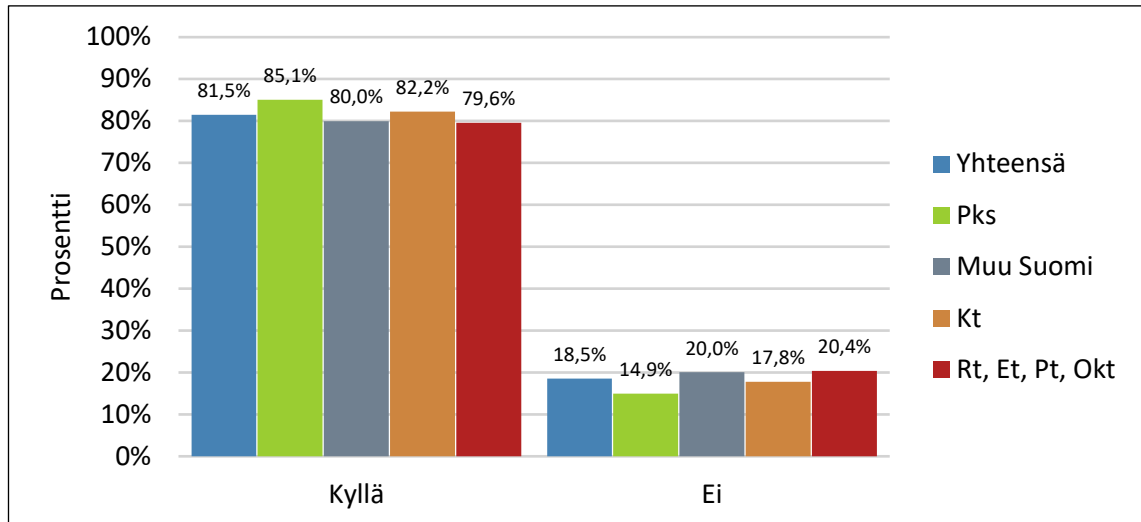


Taulukko 6 Asuinhuoneistojen lukumäärä vastaajien taloyhtiössä

Taulukko 6 mukaan 20-49 huoneistoisten kerrostaloyhtiövastaajien osuus oli 53 %. 43 % rivitalovastaajien taloyhtiöiden huoneistojen määrä oli 10-19. Vastaajien osuudet peilaavat hyvin Suomen taloyhtiöiden kokojakaamaa, joka todettiin asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteitä käsitellessä.

### Vastuullisuuden tunnettuus taloyhtiössä

Vastuullisuuden kolme näkökulmaa ympäristövastuu, sosiaalinen vastuu ja taloudellinen vastuu olivat vastaajille melko tuttuja. Kaikista vastaajista yli 80 % piti käsitteitä tuttuina. Vastaukset käyvät ilmi taulukosta 7. Taulukoissa ensimmäinen sininen palkki kuvaa kaikkien vastaajien näkemyksiä. Vastaukset on eroteltu kahteen asuinalueeseen Pks eli pääkaupunkiseutuun ja Muuhun suomeen. Vastauksia on myös analysoitu vastaajan edustaman taloyhtiön rakennustyyppin mukaan. Kerrostalovastaajien näkemykset vaihtelevat hivenen toisen ryhmän vastauksiin verrattuna. Toisessa rakennustyyppissä on rivitalo-, erillistalo-, pientalo- ja omakotitalo- vastaajien tulokset.



Taulukko 7 Ovatko vastuullisuuteen liittyvät käsitteet sinulle tuttuja?

Taulukosta 7 voi huomata, että 15 % pääkaupunkiseudun vastaajista ja 20 % muun Suomen vastaajista eivät tunteneet vastuullisuuden käsitteitä. 27 % vastaajien taloyhtiöissä oli keskusteltu vastuullisuudesta. Pääkaupunkiseudun taloyhtiöissä ”Kyllä” vastanneiden osuus 25 % oli hiukan muuta Suomea pienempi. Vaikka ero ei ole merkittävä, on havainto mielenkiintoinen, koska käsitteet olivat pääkaupunkiseudun vastaajille kuitenkin tutumpia. Vastuullisuuteen liittyvä yhteiskunnallinen keskustelu on ylittänyt jonkinlaisen pisteen, jossa suurin osa taloyhtiöpäättäjistä tietää mistä puhutaan. Vastuullisuuden näkökulmat tunnetaan ja teoria osoittaa, että niitä pidetään tärkeinä. Tästä huolimatta ei vastuullisuuskeskustelu tai vastuullisuuden perusteella tehdyt toimenpiteet ole ryhmäkeskustelujen tulosten perusteella ulottuneet taloyhtiöihin ja siten ihmisten arkielämään.

Kiinteistöliiton kyselyssä oli alussa kolme kyllä – ei – en osaa sanoa -kysymystä. Kyselyn vastaajista 38 % piti tärkeänä, että myös taloyhtiössä tehtäisiin tilinpäätöksen yhteydessä vastuullisuuteen liittyvää raportointia. 32 % vastasi tähän kysymykseen en osaa sanoa. 43 % vastanneiden mielestä vastuullisuusraportointi voisi lisätä taloyhtiön ja sen osakkeiden arvoa. Tähänkin kysymykseen en osaa sanoa -vastausten osuus oli suuri, 32 %. 39 % oli sitä mieltä, että vastuullisuusraportista syntyvällä vertailutiedolla voisi johtaa taloyhtiötä nykyistä paremmin. 41 % vastanneista vastasi tähän kysymykseen en osaa sanoa.

Vaikka vastuullisuuden käsitteet tunnetaan, niin vastuullisuusraportti ei ole taloyhtiöissä vakiintunut tai tuttu työkalu. Tämän voi päätellä suuresta ”en osaa sanoa” vastausten määrästä. Jotta voisi arvioida vastuullisuusraportin hyötyjä paremmin, tulisi työkalun olla

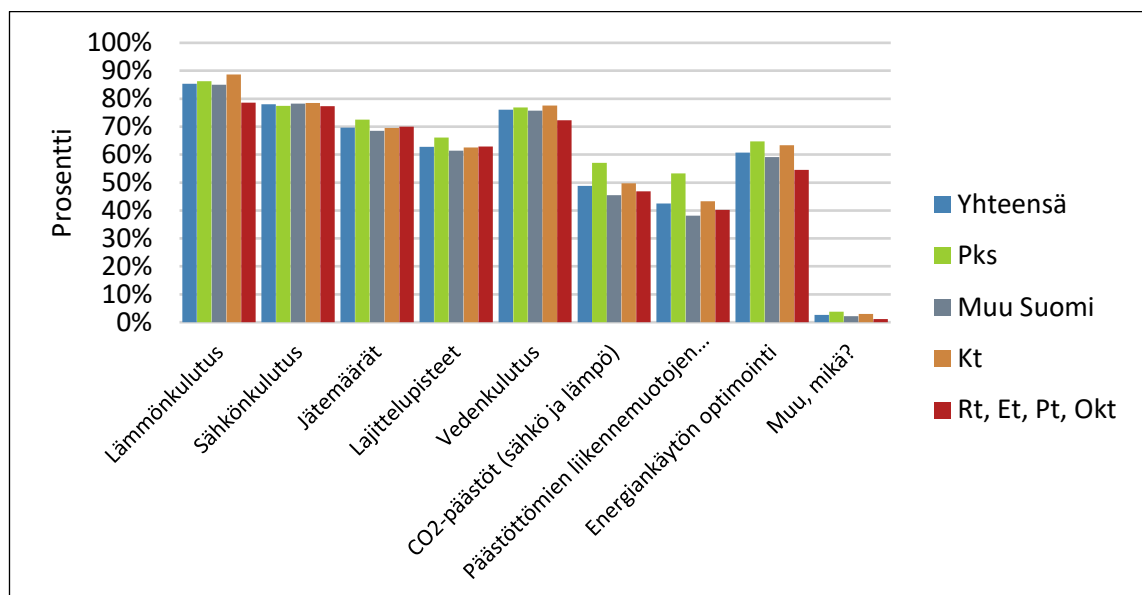


vakiintunut tai pakollinen myös taloyhtiöissä. Pakollistenkaan työkalujen hyödyt eivät ole kiistattomia. Energiatodistusta piti kyselyssä hyödyllisenä työkaluna energiatehokkuuden parantamiseksi vain 13 % taloyhtiöiden hallitusten jäsenistä.

Kirjallisuuskatsaus osoitti monia haasteita yritysten vastuullisuusraporttien vertailtavuuteen liittyen. Yritykset valitsevat usein itselleen mieluisimmat mittarit eikä määrämuotoiseenkaan raportti ole välttämättä vertailukelpoinen. Ryhmäkeskusteluissa taloyhtiön vastuullisuusraportin suurin arvo nähtiin vertailutiedossa tietyin rajauksin. Vertailutieto tuo arvoa, jos vertailtava viiteryhmä on riittävän suuri ja vastaa oman taloyhtiön ominaisuuksia.

### Vastuullisuuden liittyvät asiat taloyhtiössä

Kyselyn vastaajat pitivät taloyhtiön ympäristövastuun kannalta tärkeimpinä asioina lämmönkulutusta 85 %, sähkönkulutusta 78 % ja vedenkulutusta 77 %. Kysymykseen saattoi valita useamman vastausvaihtoehdon. Näitä näkökulmia on kuvattu taulukossa 8.



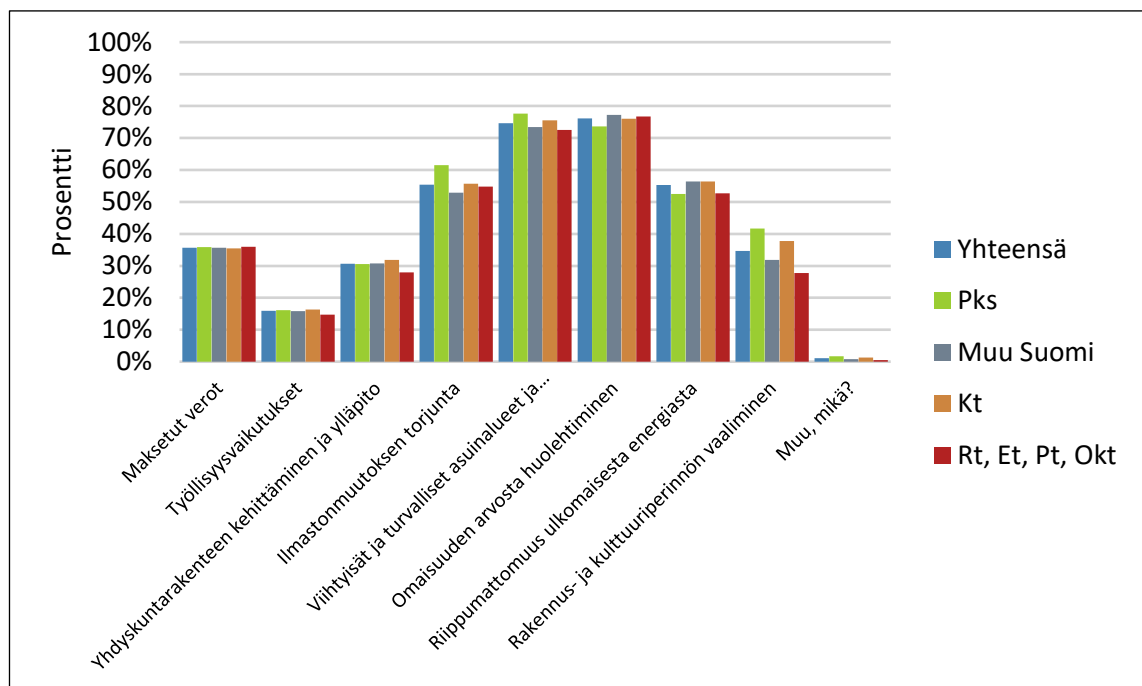
Taulukko 8 Mitkä alla olevista asioista ovat mielestäsi tärkeitä taloyhtiön vastuullisuuden liittyviä asioita ilmaston ja ympäristön kannalta?

Taulukosta 8 käy ilmi, että toiseksi tärkeimpään kategoriaan nousivat jättemäärät 70 %, lajittelupisteet 63 % sekä energiankäytön optimointi 61 %. Avoimissa ”muu, mikä vastauksissa” nousi esiin useampi kriittinen näkökulma vastuullisuuden käsitteisiin liittyen. ”Vastuullisuus terminä muotihöttöä, konsulttisoopaa. Maalaisjärki riittää.” ”Mikä tahansa

vastuullisuuteen liittyvä - tosin termi "vastuullisuus" ei sellaisenaan tarkoita yhtään mieltään, muotisana".

Taloyhtiön tärkeimmät ympäristövastuuseen liittyvät näkökulmat vastaavat kirjallisuuskatsauksessa kuvattuja kiinteistöalalla käytössä olevia ympäristötunnuslukuja. Vastavat näkökulmat nousivat tärkeiksi myös ryhmäkeskusteluissa. Tärkeimmät ympäristötunnusluvut koskien lämpöä, sähköä ja vettä ovat helposti saatavissa ja vertailtavissa kuluutukseen tai rahavirtaan peilaten. Ammattimaisten kiinteistönomistajien vapaaehtoinen julkinen raportointi ympäristötunnusluvuista on lisääntynyt. Taloyhtiövastaajat pitävät vastaavia tunnuslukuja tärkeinä. Näiden tunnuslukujen vertailukelpoiseen raportointiin kannattaa taloyhtiöissä panostaa.

Taulukon 9 mukaisesti yhteiskunnan kannalta taloyhtiön vastuullisuuteen liittyvissä asioissa vastaajat pitivät tärkeimpänä omaisuuden arvosta huolehtimista 76 %. Toiseksi tärkein oli viihtyisät ja turvalliset asuinalueet ja kaupunginosat 75 %.

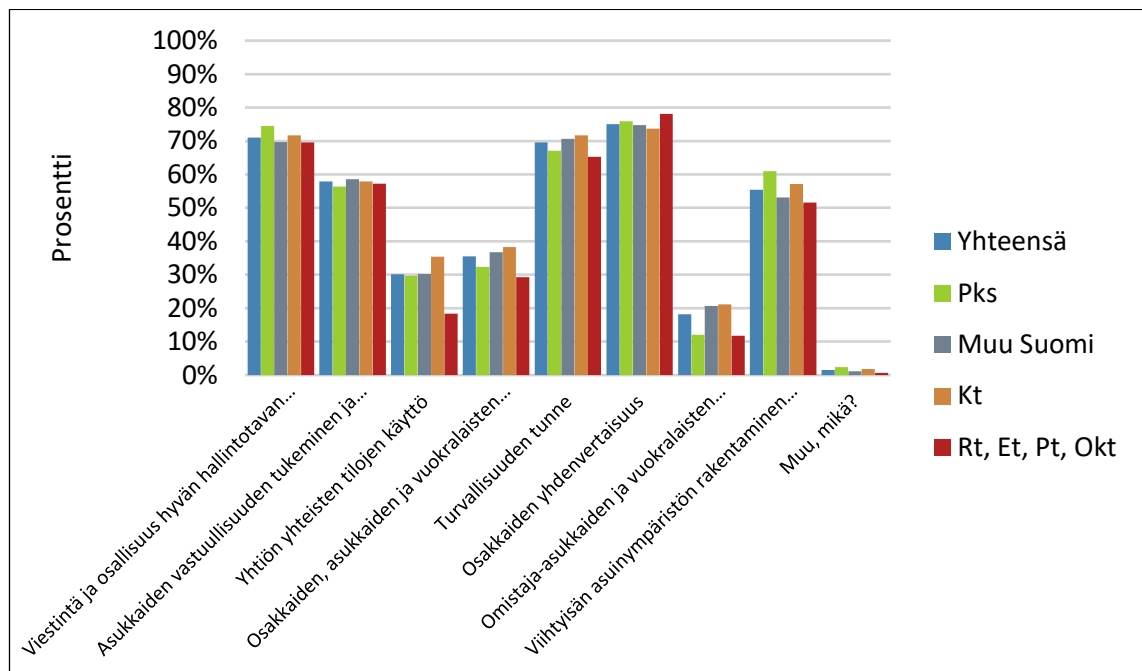


Taulukko 9 Mitkä alla olevista asioista ovat mielestäsi tärkeitä taloyhtiön vastuullisuuteen liittyviä asioita yhteiskunnan kannalta?

Toiseksi tärkeimpinä asioina taulukko 9 esittää ilmastonmuutoksen torjunnan 55 %, sekä riippumattomuuden ulkomaisesta energiasta 53 %. Rakennuksen kulttuuriperinnön vaalimista piti tärkeänä 35 % vastanneista ja maksettuja veroja 35 %. Avoimissa "muu, mikä" vastauksissa nousi useamman kerran esiin yhteisöllisyyden ja asukkaiden yhteishengen

lisääminen. Yhteiskunnan kannalta tärkeimmäksi noussut vastaus ”omaisuuden arvosta huolehtiminen” on yksi hyvän hallintotavan ulottuvuus. Myös tutkimuksen teoria osoittaa, että vastuullinen ja hyvin hoidettu taloyhtiö on selvittänyt osakkaiden tahtotilan ja pyrkii siten huolehtimaan omaisuuden arvon säilymisestä.

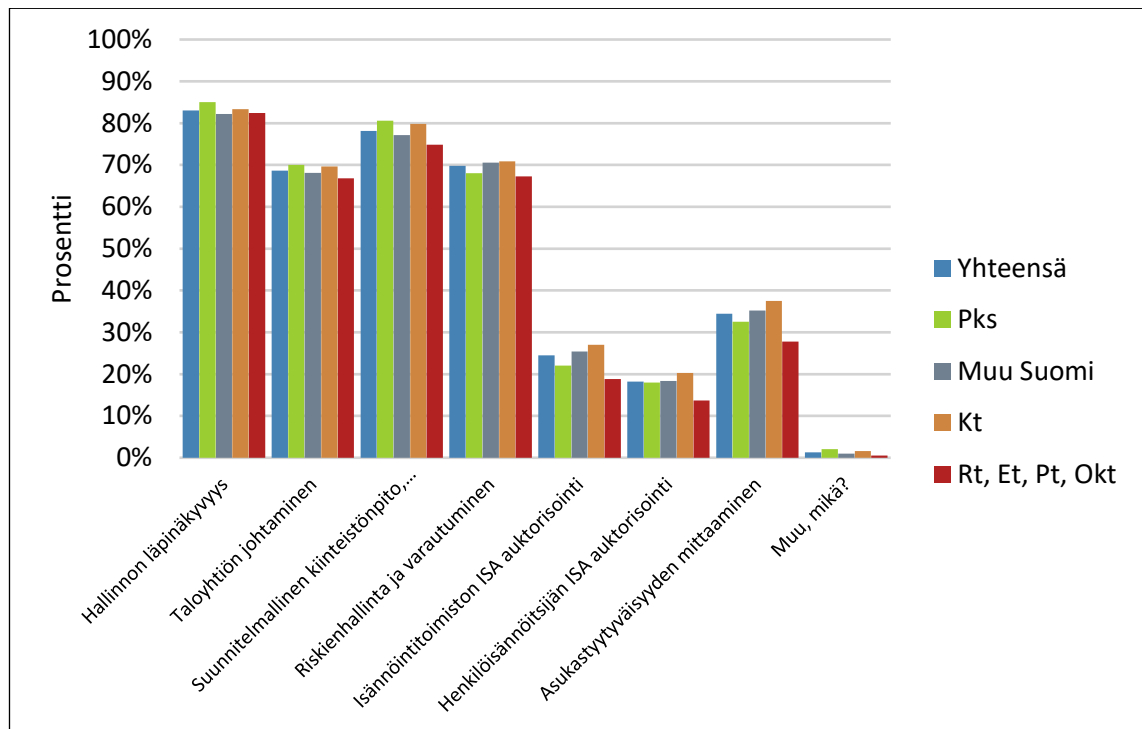
Taulukossa 10 on esitetty mitkä asiat ovat vastaajien mielestä tärkeitä taloyhtiön vastuullisuuteen liittyviä asioita asukkaan kannalta. ”Muu, mikä” vastauksissa esiin nousi jälleen kriittisiäkin näkökulmia vastuullisuuteen liittyen. ” Tarkoituksenmukaiseen taloyhtiönpitoon kuuluu paljon asioita ilman tarvetta vastuullisuusvouhotukselle. Mutta turvallisuuden parantamiseksi on saatava paljon nykyistä tehokkaampia keinoja, joiden vaikutus ei rajoittuisi pelkkään lumetunteeseen.”



Taulukko 10 Mitkä alla olevista asioista ovat mielestäsi tärkeitä taloyhtiön vastuullisuuteen liittyviä asioita asukkaan kannalta?

Kuten taulukosta 10 havaitaan, niin asukkaiden kannalta taloyhtiön tärkeimmät vastuullisuusnäkökulmat olivat viestintä ja osallisuus hyvän hallintotavan mukaan 74 % sekä osakkaiden yhdenvertaisuus ja turvallisuuden tunne 67 %. Toiseksi tärkeimpiä olivat asukkaiden vastuullisuuden tukeminen ja tietoisuuden lisääminen viestinnässä 58 %, sekä viihtyisän asuinympäristön rakentaminen 55 %. Tärkeimmiksi nousseet näkökulmat vastaavat Taloyhtiön hyvä hallintotapa- suosituksen TOP 10- tavoitteita avoimuudesta, ennakoitavuudesta sekä osakkaiden aktivoinnista.

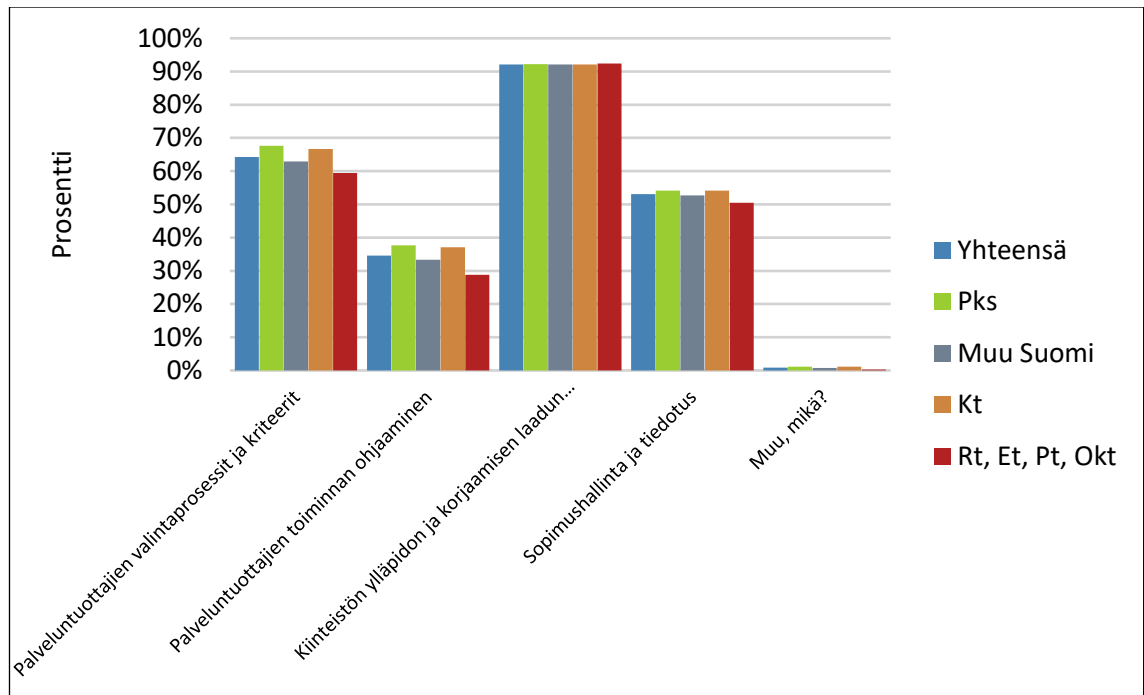
Taulukossa 11 on esitetty, mitä taloyhtiön vastuulliseen hallintoon liittyviä näkökulmia pidettiin tärkeänä. Kysymykseen saattoi valita useamman vaihtoehdon. Avoimissa vastauksissa nousi useimmassa esiin isännöitsijän rooli sekä hallinnon avoimuus ylipäättäen. ” Isännöitsijän rooli. Hän valmistelee asiat ja hänen tulee olla korkein ja pätevin asiantuntija taloyhtiön johtamisessa. Taloyhtiöiden määrää yhdellä isännöitsijällä tulee vähentää, jotta hänellä on aikaa perehtyä valmistella taloyhtiöiden asioita.”



Taulukko 11 Mitkä alla olevista asioista ovat mielestäsi tärkeitä taloyhtiön vastuullisuuteen liittyviä asioita hallinnon kannalta?

Taulukko 11 osoittaa, että hallinnon kannalta tärkeimmät vastuullisuusnäkökulmat olivat hallinnon läpinäkyvyys 85 % ja suunnitelmallinen kiinteistönpito, kiinteistöstrategia 78 %. Toiseksi tärkeimpinä pidettiin riskienhallintaa ja varautumista 70 % sekä taloyhtiön johtamista 69 %. Isännöintitoimiston tai isännöitsijän auktorisointia ei nähty kovinkaan merkityksellisenä asiana, sillä vain viidennes vastaajista piti näitä tärkeinä. Tämä havainto on ristiriitainen. Isännöintiala on pyrkinyt korostamaan isännöintiyrityksen tai isännöitsijän vastuullisen toiminnan yhtenä mittarina auktorisointia. Tulosten perusteella taloyhtiöt eivät arvosta tai tunne isännöintialan auktorisointeja, eivätkä näe sille tällä hetkellä vastuullisuuteen liittyvää arvoa. Asiaa ei käsitelty ryhmäkeskusteluissa, eikä kirjallisuuskatsauksessa tutustuttu kiinteistömanagerauksen piirissä oleviin mahdollisiin sertifiointeihin tai auktorisointeihin.

Taulukossa 12 nousee esiin palveluntuottajaverkoston näkökulmasta taloyhtiön tärkeimmät vastuullisuusnäkökulmat. Kysymyksenasettelussa esitettiin neljä eri näkökulmaa sekä kaikissa aikaisemmissakin vaihtoehdoissa ollut ”muu, mikä” vaihtoehto. Palveluntuottajaverkoston kannalta yksi näkökulma sai selvästi eniten vastauksia.



Taulukko 12 Mitkä alla olevista asioista ovat mielestäsi tärkeitä taloyhtiön vastuullisuuteen liittyviä asioita palveluntuottajaverkoston kannalta?

Taulukosta 12 selviää, että selvästi tärkeimpänä pidettiin kiinteistön ylläpidon ja korjaamisen laadun valvontaa 92 %. Toiseksi tärkeimmät olivat palveluntuottajien valintaprosessit ja kriteerit 64 % sekä sopimushallinta ja tiedotus 53 % vastaajista. Palveluntuottajien toiminnan ohjaamista piti tärkeänä 35 %. Avoimissa vastauksissa nousi esiin isännöinnin ja palveluntuottajaverkostojen riippumattomuus sekä vastuullisesti toimivien palveluntuottajien informaation luotettavuus. Taloyhtiöpäättäjät lähestyvät palveluntuottajaverkosta tilaajan näkökulmasta. Tämä käy ilmi laadun valvonnan noususta tärkeimmäksi asiaksi. Laadun valvonta on asia, jota vastaajat viime kädessä itsekkin voivat tarkastella. Palveluntuottajaverkoston ominaisuudet tai muut toimintatavat olivat vähemmän tärkeitä. Ryhmäkeskusteluissa ei pureuduttu vastaaviin näkökulmiin. Kirjallisuuskatsauksen perusteella ammattimaiset kiinteistönomistajat ja yritykset analysoivat kumppaniensa vastuullisuutta taloyhtiöitä laajemmin, mutta verkoston vertailu voi olla vaikeaa. Taloyhtiöiden ei ole perusteltua tehdä kovin laajaa kumppaniverkoston analyysiä. Tärkeimmät toimet liittyvät tilaajavastuulainsäädännön ehtojen täyttymiseen.

## 6 TULOKSET

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, mitä vaikutuksia vastuullisuusraportoinnilla on taloyhtiön johtamiseen. Samalla pyrittiin selvittämään, mitä arvoa tämä raportin vertailutieto tuo taloyhtiön hallinnolle, sidosryhmille tai Kiinteistöliitolle itselleen. Tutkielman tavoitteena oli myös tarkastella hyvin hoidetun taloyhtiön määritelmää.

Tutkimus toteutettiin perehtymällä yritys vastuuta käsittelevään kirjallisuuteen, yritys vastuun mittareihin, sekä kiinteistöalan erilaisiin vastuullisuusohjelmiin ja taloyhtiöiden hallinnon työkaluihin. Johtamista lähestyttiin perehtymällä benchmarkingin sekä tiedolla johtamisen tutkimuskirjallisuuteen. Lisäksi käsiteltiin asiakasarvoon ja arvolupaukseen liittyvää kirjallisuutta. Tutkimusaineistona oli kaksi ryhmäkesustelua sekä Kiinteistöliiton toteuttama valtakunnallinen energia- ja ilmastoteemaa koskeva kysely. Kyselyssä oli vastuullisuuden näkökulmiin liittyvä osio.

Ilmastonmuutoksen torjuntaa sekä organisaatioiden hyvää hallintoa ohjataan yhteiskunnassa useammilla erilaisilla keinolla. Näin toimitaan myös taloyhtiöissä. Ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat rakennusten energiatehokkuuden parantaminen, sekä energiankulutuksen vähentäminen. Tutkimuksen perusteella voi todeta, että vastuullisuuden käsitteet olivat taloyhtiöissä toimiville tuttuja. Vastuullisuuden käsitteistön alle liitetyt työkalut voivat olla joillekin kuluttajille jopa luotaan työntäviä, vaikka niiden sisältö ohjaisikin toimimaan yhteiskunnan asettamien tavoitteiden kannalta oikeaan suuntaan. Kaikkia pakollisia ja vapaaehtoisia uusia työkaluja tulee arvioida kriittisesti. Hyödyllisetkään työkalut eivät välttämättä tule käyttöön, jos ne ovat toiminnallisesti raskaita tai hankalasti ymmärrettäviä.

### 6.1 Vastuullisuusraportti

Kiinteistöjen ympäristötunnuslukujen seuranta eli sähkön, lämmön ja veden seuranta pidettiin tärkeänä vastuullisuusnäkökulmana. Havainnot ammattimaisten kiinteistönomistajien kasvavasta julkisesta raportoinnista tukevat sitä seikkaa, että ympäristötunnuslukuja kannattaa seurata, raportoida ja vertailla myös taloyhtiöissä. Vertailutieto auttaa hahmottamaan taloyhtiön energian käytön ja ympäristövastuun nykytilaa suhteessa verrokkiryhmään. Ympäristötunnuslukujen vertailussa tulee saada aikaan riittävän suuruinen viiteryhmä samankaltaisin ominaisuuksin varustettuja taloyhtiöitä, jotta tästä

benchmarkkauksesta syntyvällä tiedolla on hyötyä raportin lukijalle. Täysin erilaisten rakennusten kulutus- tai talousvertailusta ei ole vastaavaa hyötyä, koska mahdolliset parannustoimenpiteet eivät ole vertailukelpoisia. Vertailutiedon tarpeellisuutta tukee myös yritysvastuuseen liittyvän liiketoiminnan kasvu sekä kirjallisuuskatsauksessa esille tuodut benchmarkkauksesta saatavilla olevat hyödyt. Jo tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöiden piirissä toimii yrityksiä, jotka keräävät kustannus, sekä muita tietoja ja hyödyntävät näitä tietoja kaupallisesti. Nämä yritykset käytännössä myyvät keräämäänsä benchmark-dataa.

Hallinnon läpinäkyvyys ja suunnitelmallinen kiinteistönpito ovat hyvän hallintotavan kulmakiviä. Hyvän hallintotavan eri tavoitteet nousivat esille, kun taloyhtiövastaajat kertoivat vastuullisuuteen liittyviä näkökulmia. Jotta taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä voivat yhdessä johtaa taloyhtiötä vastuullisuuden eri näkökulmien ja hyvän hallintotavan mukaisesti, tarvitaan seurantaa ja mittareita siitä, miten tehtävässä on onnistuttu. Osa mittareista on selkeästi omavalvontaa ja osa asukkailta säännöllisesti asukaskyselynä kerättävää tietoa.

Erillisen ja pakollisen vastuullisuusraportin tarpeellisuutta on syytä pohtia kriittisesti. Vastaajat eivät nähneet, tunteneet tai pitäneet vastuullisuusraporttia erityisen hyödyllisenä tai arvoa lisäävänä. Toisaalta hallinnon avoimuus nousi ryhmäkeskusteluissa ja kyselyn tuloksissa esille tärkeänä seikkana. Avoin hallinto on tärkeä perusperiaate, jota taloyhtiöissäkin on syytä edistää. Koska avoimuuden ja suunnitelmallisuuden vaatimukset korostuivat sekä teoriassa, että käytännössä, kannattaa taloyhtiön toimintakertomukseen sisällyttää edellä mainittujen vastuullisuudesta kertovien näkökulmien avaaminen. Laadittu avoimuus- tai vastuullisuusraportti kannattaa liittää osaksi taloyhtiön toimintakertomusta.

## 6.2 Vertailutieto johtamisen välineenä

Tutkimuksen tavoitteena oli arvioida vastuullisuusraportista syntyvää vertailutietoa johtamisen välineenä. Osatavoitteena oli selvittää, onko vastuullisuusraportoinnilla ja siihen liittyvällä vertailutiedolla arvonlisäämiseen liittyviä kaupallisia ominaisuuksia auditoinnin tai benchmarkkauksen kautta. Lisäksi haluttiin selvittää voiko mahdollisella auditoinnilla olla tällä olla negatiivinen vaikutus taloyhtiön arvoon tai jäsensuhteeseen.

Tutkimus osoittaa, että taloyhtiöiden vertailutiedolle on tarvetta ja tiedon avulla taloyhtiötä voi johtaa. Tätä väitettä tuki niin tutkimuskirjallisuuden havainnot kuin ryhmäkeskustelun johtopäätökset. Vertailutietoa ja benchmarkkausta on tällä hetkellä vain vähän saatavilla eikä sitä osata taloyhtiöiden hallituksissa välttämättä vaatia. Taloyhtiön hallitusten jäsenet hoitavat yleensä tehtävänsä oman toimensa ohessa ja hyötyvät vertailuaineistosta arvioidakseen oman yhtiönsä ylläpidon tilannetta. Hallitus ja isännöitsijä vertailuraportin ensisijaisena lukijana päättävät informaation tiedottamisesta osakkaille. Avoimuuden näkökulmasta tällainen tieto tulisi olla myös osakkaiden saatavilla.

Vertailutiedosta on saatavilla hyötyjä taloyhtiön johtamiseen ja sillä on arvonnousuun tai laskuun liittyviä ominaisuuksia. Vertailutiedon tarpeita lisää markkinoille tulleiden vertailupalveluiden lisääntyminen sekä kasvava pankkisääntely. Markkinoilla olevat vertailupalvelut ovat ominaisuuksiltaan erilaisia ja niiden hintahaitari on laaja. Tutkielmassa esiteltujen palvelujen kysyntää tai raporttien hyödyllisyyttä ei tutkittu. Tutkimus ei pysty osoittamaan minkälaista kaupallista kysyntää vertailutiedon avulla tehtävälle sertifiointille on. Ryhmäkeskusteluissa oltiin kriittisiä Kiinteistöliiton omalle ”Hyvin hoidettu taloyhtiö” sertifiointille tai kaupallistamiselle. Asiassa nähtiin Kiinteistöliiton ja taloyhtiön kannalta enemmän uhkia kuin mahdollisuuksia.

Tutkimuksen johtopäätöksenä on, että vertailudatan pilkkominen osiin esimerkiksi kunnon, hallinnon ja ympäristövaikutusten osalta ja näiden mallintaminen liikennevalomallilla on parempi ja hyödyllisempi vaihtoehto taloyhtiön vertailuanalysiksi ja osaksi vastuullisuusraportointia. Kaikessa vertailuun liittyvässä tutkimustiedossa korostui tarve riittävästä aineistosta vastaavanlaista kiinteistökantaa, jotta vertailutieto on luotettavaa. Huonoilla vertailuluvuilla miten tahansa esitettynä nähtiin olevan käänteinen vaikutus taloyhtiön arvoon, mutta sen vaikutusta negatiiviseen jäsensuhteeseen ei kyetty arvioidaan.

Tutkimuksessa nousi esiin näkökulma hallinnon vastuusta huonon vertailutiedon tuomasta arvonalenemasta. Vahingonkorvausvastuu edellyttää yleensä tuottamuksellisuutta. Mikäli hallinto on laiminlyönyt tehtäviään, niin vertailutieto voisi olla yksi näyttö mahdollisesta vahingosta osakkaalle. Tämän näkökulman tarkasteleminen edellyttäisi laajempaa juridista pohdintaa. Tutkimuksessa esitettyjen havaintojen perusteella voi todeta, että vertailutiedolla on mahdollista herättää nukkuva hallintoa tai osakkaita vaatimaan taloyhtiölleen parempaa johtamista. Näin hallintoa ja kunnossapitoa laiminlyöneitä taloyhtiöitä olisi vähemmän.



## 7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA JATKOTUTKIMUKSEN ARVIOINTI

Vastuullinen ja hyvin hoidettu taloyhtiö sisältää monia käsitteitä ja ominaisuuksia. Taloyhtiöiden johtaminen on hallituksen ja isännöitsijän yhteistyötä, jolle omistajat yhtiökouksessa antavat ohjenuorat. Se, miten suunnitelmallista taloyhtiön toiminta ja johtaminen on, riippuu kaikista edellä mainituista tekijöistä. Ilman aktiivisia osakkaita ei hallitus tai isännöitsijä saa tehtävästään palautetta ja johdolle voi syntyä ajatus, että osakkaita eivät taloyhtiön asiat kiinnosta.

Tutkimus nosti esiin vastuullisen ja hyvin hoidetun taloyhtiön tärkeimpiä näkökulmia, joita hallituksen ja osakkaiden kannattaa seurata. Tätä seurantaa helpottamaan on laadittu havainnollistava työkalu eli vertailutaulukko liitteessä 4. Taloyhtiön hallitus vastaa vertailutaulukon laadinnasta. Vertailutaulukko sisältää taloyhtiön perustietojen lisäksi keskeisimmät tiedot taloyhtiön hallinnosta ja taloudesta, ympäristövastuusta, sosiaalisesta vastuusta sekä teknisestä kunnosta. Hallinnon ja talouden tunnusluvut voidaan kerätä taloyhtiön tilinpäätöstiedosta. Ympäristötunnuslukujen laskemisessa tarvitaan näiden lisäksi tiedot taloyhtiön käyttämien energiamuotojen päästöistä. Nämä tiedot saa lähes poikkeuksesta taloyhtiön energiayhtiöiltä.

Sosiaalisen vastuun tietojen keruuseen tarvitaan säännöllisiä kyselyitä. Taloyhtiön pitää selvittää asukastyytyväisyyttä sekä tyytyväisyyttä isännöinnin laatuun. Muut raportoivat vastuut ovat hallinnon itsearviointia. Raportissa kerrotaan, miltä osin taloyhtiö noudattaa Taloyhtiön hyvä hallintotapa- suositusta, onko sillä strategia, viestintäsuunnitelma sekä hallituksen vuosikello käytössään. Edellä mainitut tiedot on mahdollista kerätä hallituksen jäsenen tai isännöitsijän toimesta.

Taloyhtiön kunnan määrittäminen luotettavalla tavalla vaatii jonkinlaisen erillisen työkalun tai palvelun käyttöä. Taloyhtiön teknisen korjaustarpeen johtamiseksi on tarjolla erilaisia raportteja ja selvityksiä. Kiinteistöliitto ja Rakennustietosäätiö tarjoavat RAKU rakennuksen kuntosovelluksen, joka arvioi rakennuksen osien jäljellä olevaa teknistä käyttöikä. Teknisen kunnan arviointi edellyttää mielestäni sitä, että se tehdään joko hallituksen tai isännöitsijän toimesta teknisiin asiantuntijaselvityksiin perustuen tai että se tehdään teknisen asiantuntijan toimesta. Edelleen on hyvä huomata, että taloyhtiön hallinnolla voi olla vahingonkorvausvastuu, jos huolimattomuudellaan aiheuttaa jollekin

osakkaalle vahinkoa. Virheellinen tekninen informaatio voisi aiheuttaa vahinkoa esimerkiksi asuntokauppatilanteessa.

Liitteen 4 raportissa on kuvattu jokainen vertailtava osa-alue taloyhtiön omien tietojen näkökulmasta sekä verrattu sitä vastaavaan viiteryhmään. Vertailutaloyhtiönä on käytetty Turussa 20100 alueella sijaitsevaa taloyhtiötä ja viiteryhmänä sovellettu Tilastokeskuksen Länsi-Suomen kerrostalon hoitokulutietoja. Päästölaskenta on tehty Turku Energian toimittaman kaukolämmön ja sähkön perusteella ja päästöjä on verrattu kiinteistöalan keskimääräisiin päästöihin.

Taloyhtiön omaa tilannetta suhteessa vertailtavaan aineistoon on havainnollistettu liikennevalomallilla. Vihreä valo kuvaa tilannetta, jossa taloyhtiö on keskitasoa parempi. Keltainen valo kuvaa keskitasoa ja punainen tilanne kuvaa keskitason alapuolella olevaa. Pienillä yksityiskohdilla voi olla suurikin vaikutus kokonaisuuteen. Liikennevalomallin tarkastelu vaatii työkalun jatkokehityksessä huolellista lisäselvitystä. Erityistä huomioita vaatii tarkastelu, jossa määritellään millä arvoilla taloyhtiö siirtyy liikennevalosta toiseen. Tässä tutkielmassa ei tehty tätä arviointia, vaan keskityttiin etsimään ne näkökulmat, joiden vertailu on tarpeellista ja hyödyllistä.

Koska taloyhtiön kokonaistilan esittämisessä ja sertifiointissa nähtiin enemmän uhkia kuin mahdollisuuksia, ei sellaista ole raportissa esitetty. Jää jatkokehityksen arvioitavaksi, voisiko esimerkiksi täysin vihreällä valolla oleva taloyhtiö saada Kiinteistöliiton ”hyvin hoidettu taloyhtiö” sertifiointin, tai tuleeko kriteeristön olla lievempi vai jättää vastaava sertifiointi muiden kaupallisten toimijoiden tehtäväksi. Raportin tärkein tehtävä on aktiivoida hallitusta johtamaan taloyhtiötä paremmin ja osakkaita havaitsemaan yhtiönsä kehityskohtia. Jatkotutkimuksessa on myös syytä selvittää johtaako erillisen tunnustuksen tavoittelu suurta massaa toimimaan paremmin, vai vain parhaita oppilaita tavoittelemaan huipputulosta.

Tutkimus osoittaa, että vertailuaineiston laatu ja luotettavuus on keskeinen tekijä vertailutyökalun hyötyjä arvioitaessa. Tarvitaan riittävä määrä vertailtavaa kiinteistökantaa, jotta taloyhtiö voi arvioida omaa tilannettaan. Tulevaisuudessa vertailuraportin lisäksi taloyhtiön toimintakertomukseen on suositeltavaa avata tietoa taloyhtiön vastuullisesta toiminnasta ja hyvän hallintotavan toteutumisesta.

## 7.1 Luotettavuuden arviointi

Laadullisen tutkimuksen luotettavuuden arvioinnille on olemassa erilaisia ohjeita ja mittareita. Yksi tapa mitata tutkimuksen luotettavuutta on arvioida tutkimuksen alkuperäistä tarvetta eli mitä on tutkittu ja miksi. Arvioidaan tutkijan omat sitoumukset, sekä aineiston keruutapa. Arvioinnissa tarkastellaan, ketkä tutkimukseen ovat vastanneet ja miten heidät on valittu. Käydään läpi tutkijan ja vastaajien välistä suhdetta sekä tutkimuksen kestoa. Lisäksi tehdään aineiston analyysi ja arvioidaan tutkimuksen luotettavuutta ja raportointitapaa. (Tuomi & Sarajärvi 2018.)

Tutkimuksen tarve on syntynyt Kiinteistöliiton tavoitteesta kartoittaa vastuullisuuden näkökulmia taloyhtiöissä. Tutkimus on ollut osa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toteuttamaa Vastuullisuus taloyhtiössä – tutkimushanketta, jonka kumppaneina ovat olleet Suomen Kiinteistöliitto ja Turun AMK (Suomen Kiinteistöliitto 2021). Tekijä on työskennellyt päätoimisesti Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen palveluksessa. Turun AMK:n kumppanuudella on viitattu tekijän tutkimusryhmäopintoihin, joka on mahdollistanut tutkielman laatimisen. Kiinteistöliitosta hanketta on ohjannut pääekonomisti Jukka Kero.

Tutkimuksen aineisto koostui kirjallisuuskatsauksesta, kahdesta ryhmäkeskustelusta sekä kyselyaineistosta. Kirjallisuuskatsauksessa käsiteltiin laajasti kestäväen kehityksen ja vastuullisuuden näkökulmia yleisten, sekä kiinteistöalaa koskevien näkökulmien perusteella. Asunto-osakeyhtiöitä käsitteleviin erityispiirteisiin ja johtamiseen perehdyttiin monipuolisesti. Teorian ja empirian välille ei syntynyt ristiriitoja.

Ryhmäkeskusteluissa oli edustettuna taloyhtiöissä eri tehtävissä toimivia vastuuhenkilöitä Kiinteistöliiton toimikunnista. Nämä osallistujat edustivat laajaa ammattiosaamista taloyhtiöiden piiristä. Ryhmäkeskustelujen tulosten kannalta on huomioitava, että osallistujat olivat tehtävissään tavanomaista aktiivisempia ja kokeneempia. Valtakunnalliseen kyselyyn vastasi satunnainen otos Kiinteistöliiton jäsentalojen edustajia. Otoksen edustavuutta ja luotettavuutta kuvaa suuri vastaajien määrä ja laaja maantieteellinen hajautus.

Kyselyn vastaajaprosentti suhteessa vastaajien kokonaismäärään on pieni 4,3 %. Koska vastaajamäärä on korkea ja vastaajien maantieteellinen jakauma sekä vastaajien taloyhtiöiden koon mukainen jakauma vastaa Suomen rakennuskantaa voi tuloksia pitää luotettavana. Kiinteistöliiton kyselyssä oli alussa kolme ”kyllä – ei – en osaa sanoa” kysymystä, joissa oli iso osa ”en osaa sanoa” vastauksia. Tarkempien tutkimustulosten

saamiseksi kysytyjä asioita olisi pitänyt pystyä avaamaan tai havainnollistamaan paremmin. Työkalua, jonka käytöstä ei ole kokemuksia, on vaikea tutkia. Tämän vuoksi vastuullisuus- tai vertailuraportista syntyvä lisäarvo jää jatkotutkimusten selvitettäväksi.

Laadullisen tutkimuksen luotettavuuden kriteereitä ovat lisäksi uskottavuus, vahvistettavuus, reflektiivisyys sekä siirrettävyys. Tutkimuksen uskottavuudella tarkoitetaan, että tutkimustulokset osoitetaan uskottavasti ja ne vastaavat osallistuneiden tahojen käsitystä tutkittavasta aiheesta. Vahvistettavuudella tarkoitetaan toisen tutkijan mahdollisuutta seurata tutkimusprosessin kulkua lukemalla tehtyä tutkimusta. Vaikka toisen tutkijan loppupäätelmät olisivat erilaisia, niin se ei vähennä luotettavuutta. Erilaiset tulkinnat lisäävät ymmärrystä tutkittavasta kohteesta. Tutkijan on tiedostettava lähtökohtansa tutkimuksen tekijänä, jota kuvaa tutkimuksen reflektiivisyys. Tutkijan on kyettävä arvioimaan, mitkä ovat hänen omat vaikutuksensa aineistoon tai tutkimusprosessiin. Siirrettävyydellä tarkoitetaan tutkimustulosten siirtämistä muihin vastaaviin tilanteisiin. Siirrettävyyden arviointi on mahdollista, kun tutkimus kuvaa riittävän tarkasti osallistujia ja ympäristöä. (Kylmä & Juvakka 2007, 127–129).

Tutkimustulokset on osoitettu uskottavasti ja tulosten esittämisessä on hyödynnetty erilaisia kuvaajia sekä taulukkoja. Tutkielma etenee asiakokonaisuuden laajemmasta näkökulmasta kohti tarkasteltavan alan erityispiirteitä. Teoria alkaa kestävän kehityksen periaatteista perehtyen tarkemmin yritys vastuuseen. Tämän jälkeen käsitellään kiinteistöalan yritys vastuuta sekä erilaisia benchmark välineitä ja lopuksi perehdytään asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteisiin. Tutkimuksen empiirinen osuus etenee vastaavasti pienemmästä otoksesta laajempaan aineistoon.

Tutkimuksen tekijänä olen ollut tiiviisti aiheessa kiinni koko prosessin ajan. Vastuullisuus on välillä tuntunut muoti-ilmiöltä ja välillä aidolta tavalta edistää kestävän kehityksen periaatteita. Tutkimuksen johtopäätökset on tehty tutkimustuloksiin perustuen ilman liiketoiminnallisia tavoitteita esimerkiksi vastuullisuusraportoinnin velvoittavuuden lisäämisestä tai sertifiointien kaupallisista mahdollisuuksista. Tutkimuksessa on riittävän tarkasti perehdytty asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteisiin sekä tunnistettu toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia.

## LÄHTEET

Albers, A., Revfi, S., Kraus, F. & Spadinger, M. 2019. Function-based bench-marking to identify competitor-based lightweight design potentials. Viitattu 8.4.2022. Saatavilla: <https://pdf.sciencedirectassets.com/282173>

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Annettu Helsingissä 15.1.2021. Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Curedale, R. 2013. Service Design – 250 essential methods. Los Angeles: Design Community College Press

Euroopan komissio 2021. Kestävä rahoitus ja EU:n luokitusjärjestelmä: komissio kanavoi varoja kestävään toimintaan 21.4.2021. Viitattu 23.2.2022. Saatavilla [https://finland.representation.ec.europa.eu/uutiset/kestava-rahoitus-ja-eun-luokitusjarjestelma-komissio-kanavoi-varoja-kestavaan-toimintaan-2021-04-21\\_fi](https://finland.representation.ec.europa.eu/uutiset/kestava-rahoitus-ja-eun-luokitusjarjestelma-komissio-kanavoi-varoja-kestavaan-toimintaan-2021-04-21_fi)

EPRA 2022, www-dokumentti. Viitattu 25.2.2022. Saatavilla <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines>

EPRA. Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines, 2017. Saatavilla [https://www.epra.com/application/files/3315/0456/0337/EPRA\\_sBPR\\_Guidelines\\_2017.pdf](https://www.epra.com/application/files/3315/0456/0337/EPRA_sBPR_Guidelines_2017.pdf) viitattu 25.2.2022

FCG Oy 2022. Kokonaiskuva kiinteistöjen kunnosta päätöksenteon tueksi 13.1.2022. Viitattu 15.8.2022. Saatavilla <https://www.fcg.fi/blogi/kiinteistokannan-arviointimenetelmät>

Fingrid, Sähköntuotannon CO2-päästöarvio. viitattu 25.2.2022 Saatavilla <https://www.fingrid.fi/sahkomarkkinat/sahkomarkkinainformaatio/co2/>

Finanssiala ry. 2021. Viitattu 25.2.2022. Saatavilla <https://www.finanssiala.fi/uutiset/taksonomia-luo-perustan-kestavalle-rahoitukselle-eu-saadost-ilmastovaikutuksista-tulevoimaan-vuoden-2022-alussa/>

Global Reportin Initiative 2022, Viitattu 22.2.2022. Saatavilla <https://www.globalreporting.org/how-to-use-the-gri-standards/>

Gray 2007. Taking a Long View on What We Now Know About Social and Environmental Accountability and Reporting. Issues In Social & Environmental Accounting, University of St Andrews

GRESB BV 2019, Viitattu 18.1.2022. Saatavilla <https://gresb.com/about/#vision>

GRESB Real Estate Assessment 2021. Viitattu 25.2.2022. Saatavilla <https://gresb.com/nl-en/real-estate-assessment/2021>

Harmaala, Jallinoja 2012, Sanoma Pro Oy, Yritysvastuu ja menestyvä liiketoiminta

Hennink, M. M. 2014. Focus Group Discussions. New York: Oxford University Press.

Honkaniemi Capital Oy 2022. Viitattu 15.8.2022. Saatavilla <https://honkacapital.com/>

House Asunnot Europe Oy 2022. Viitattu 15.8.2022. Saatavilla <https://houserating.fi/>

Isännöintiliitto 2022. Viitattu 23.2.2022. Saatavilla <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/>

Jseci Oy 2018. Viitattu 15.8.2022. saatavilla <https://www.taloyhtiovertailu.fi/>

Juholin 2004. Otavan Kirjapaino. Cosmopolis – Yhteiskuntavastuusta yrityskansalaisuuteen

Jussila 2010. Infor Oy. Yhteiskuntavastuu. Nyt.

Juuti, P. Puusa, A. 2020. Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Helsinki: Gaudeamus

Kaleva, Niemi, Lahtinen, Kumpula, Lohilahti 2013, KTI Kiinteistötieto Oy, Vastuullinen Kiinteistöliiketoiminta

Kaivos, P., Laamanen, K., Salonen, L., Valpola, A.1995. Benchmarking: Huipputasosta oppiminen. Metalliteollisuuden Kustannus Oy, Helsinki.

Kaleva, Oikarinen, Soutamo 2017. KTI Kiinteistötieto Oy. Kiinteistösijoittaminen

Kallio Juuso. 2019. Vastuullisuusraportointi taloyhtiössä. Tutkielma. Kiinteistöliiketoiminnan johtamisen koulutusohjelma PGP 25. Helsinki: Kiinteistöalan Koulutussäätiö

Kananen, J. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä. Miten kirjoitan kvalitatiivisen opinnäytetyön vaihe vaiheelta. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja, ISSN 1456-2332; 176. Jyväskylä: JAMK.

Karjalainen, Asko 2002. Mitä benchmarking-arviointi on? Oulu: Yliopiston paino.

Karlöf, B. & Östblom, S. 1993. Benchmarking. Tuottavuudella ja laadulla mestariksi. Weilin+Göös.

Ketola, T. 2005. Edita Prima Oy. Vastuullinen liiketoiminta: sanoista teoiksi.

KTI Kiinteistötieto Oy 2019. Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2019. Viitattu 24.2.2022. Saatavilla [https://kti.fi/wp-content/uploads/2019/09/KTI\\_vastuullisuuskatsaus-2019\\_nettil\\_sivuina.pdf](https://kti.fi/wp-content/uploads/2019/09/KTI_vastuullisuuskatsaus-2019_nettil_sivuina.pdf)

KTI Kiinteistötieto Oy 2021. Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2021. Viitattu 23.2.2022. Saatavilla <https://view.taiqa.com/kti/vastuullinen-kiinteistoliiketoiminta-2021>

Kojamo 2021. Kojamo paransi tulostaan GRESB-vastuullisuusarvioinnissa 15.10.2021. Viitattu 23.2.2022. Saatavilla <https://kojamo.fi/uutiset-ja-tiedotteet/kojamo-paransi-tulostaan-gresb-vastuullisuusarvioinnissa/>

Kosonen, M. 2019. Tiedolla johtamisen käsikirja. Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu, Mikkeli. Verkkojulkaisu. Saatavilla: <https://digitalia.xamk.fi/tijo> Viitattu 21.4.2022  
Julkaisija: Julkaisuvuosi: 2019 ISBN: 978-952-344-183-5 (PDF) ISSN: 2489-3102 (verkkojulkaisu)

Kotaniemi Miika 2022, RAKLI ry, taksonomia aamukahvit 10.2.2022. Aineisto tekijän hallussa

Kuisma 2015, ST-Akatemia Oy. Mainetta ja tulosta, Yritysvastuun johtaminen

Kylmä, J. & Juvakka, T. 2007. Laadullinen tutkimus. Helsinki: Edita Prima Oy.

Käpylä, J. & Salonius, H. (2013). Tietojohdajan taskukirja – Tietojohdamisen näkökulmia aluekehittämiseen. Tampere: Tampereen teknillinen yliopisto, Tietojohdamisen tutkimuskeskus Novi. Viitattu 3.6.2022. Saatavilla [https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/10024/116689/tietojohdajan\\_tasku-kirja.pdf?sequence=2](https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/10024/116689/tietojohdajan_tasku-kirja.pdf?sequence=2)

Laki rakennuksen energiatodistuksesta 50/2013. Annettu Helsingissä 18.1.2013. Saatavilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20130050>

Löytänä, J. & Kortesus, K. 2011. Asiakaskokemus – Palvelubisneksestä kokemusbisnekseen. E-kirja. Helsinki: Talentum Media

Maalahti Juho 2022, Nordea, country lead, sustainable finance advisory, Raklin aamukahvit 10.2.2022, Esitysmateriaali tekijän hallussa.

Mandatum 2021. Mandatumille GRESB Regional Sector Leader ja Green Star -tunnustukset 15.10.2021. Viitattu 25.2.2022. Saatavilla <https://www.mandatumlife.fi/tiedotteet/mandatumille-tunnustusta-kiinteistojen-vastuullisuudesta/>

Motiva 2021. Viitattu 25.2.2022. Saatavilla [https://www.motiva.fi/ratkaisut/energian kaytto\\_suomessa/co2-paastokertoimet](https://www.motiva.fi/ratkaisut/energian kaytto_suomessa/co2-paastokertoimet)

Niemi, Peltola, Sandström 2011, KTI Kiinteistötieto Oy, Kansanvarallisuustutkimus

Niskala, Pajunen, Tarna-Mani 2013. KHT-Media Oy, Yritysvastuu, raportointi ja laskentaperiaatteet

Official Journal of the European Union 2021. Viitattu 25.2.2022. Saatavilla <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ:L:2021:442:TOC>

Oikeusministeriö 2018, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta, Viitattu 13.3.2021. Saatavilla [https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/HE\\_210+2018.pdf](https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/HE_210+2018.pdf)

Ojasalo, K., Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2018. Kehittämistyön menetelmät: uudenlaista osaamista liiketoimintaan. Helsinki: Sanoma Pro

Patentti ja Rekisterihallitus 2022. Viitattu 23.2.2022. Saatavilla <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

Pietilä, I. 2017. Ryhmäkeskustelu. Teoksessa Tutkimushaastattelun käsikirja. Toim. Hyvärinen, P., Nikander, P., Ruusuvuori, J. Vastapaino. Tampere: Vastapaino.

Pyly, P., Lylykangas, K. & Kurnitski, J. 2020, 'Buildings' energy efficiency measures effect on CO<sub>2</sub> emissions in combined heating, cooling and electricity production', Renewable and Sustainable Energy Reviews, vol. 134, 110299. <https://doi.org/10.1016/j.rser.2020.110299>



Rakennustietosäätiö RTS sr, Toimitila- ja palvelurakennukset 2019 Arviointikriteeristö v1.0, RTS Ympäristöluokitus - käyttövaiheen kriteeristö. 2020. viitattu 24.2.2022. Saatavilla [https://cer.rts.fi/wp-content/uploads/rts-kytt-kriteerist-v1-0\\_voimassa\\_180820.pdf](https://cer.rts.fi/wp-content/uploads/rts-kytt-kriteerist-v1-0_voimassa_180820.pdf)

Rakennustieto RTS 2016, Viitattu 17.1.2021. Saatavilla <https://www.rakennustieto.fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/tiedotteet1/artikkelit/aA8b7sSj7.html.stx>

Rakennustieto RTS 2022. Viitattu 24.2.2022. Saatavilla <https://cer.rts.fi/rts-ymparistoluokitus/kayttovaihe/kriteeriston-sisalto/>

Rakennustieto RTS 2022 viitattu 24.2.2022. Saatavilla <https://cer.rts.fi/rts-ymparistoluokitus/mika-on-rts-ymparistoluokitus/>

RAKLI 2017, Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta, toimintatavat ja raportointi. Viitattu 24.2.2022. Saatavilla <https://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/vastuullinen-kiinteistöliiketoiminta/>

Rashidfarokhi, Toivonen, Viitanen 2018, Sustainability reporting in the Nordic real estate Companies: Empirical evidence from Finland, Department of Built Environment, School of Engineering, Aalto University

Reider, Rob 2000. Benchmarking strategies. A tool for profit improvement. Yhdysvallat: John Wiley & Sons, Inc

Ruusuvuori, Johanna & Tiittula, Liisa (Toim.) 2005. Haastattelutilanteen 4 vuorovaikutuksen vaihetta-kuvio. Haastattelu, tutkimus, tilanteet ja vuorovaikutus. Jyväskylä; Gummerus Kirjapaino Oy

Rohweder. 2004. WS Bookwell Oy. Yritysvastuu - kestävä kehitystä organisaatiotasolla.

Saarijärvi, H. & Puustinen, P. 2020. Strategiana asiakaskokemus: miksi, mitä, miten? E-kirja. Jyväskylä: Docendo.

Sustainability Accounting Standards Board. 2022. Viitattu 24.2.2022. Saatavilla <https://www.sasb.org/about/>

Suomalaisen työn liitto 2019. Yritysten vastuullisuus merkitsee eri asioita nuorille ja vanhemmille 30.1.2019. Viitattu 4.8.2022. Saatavilla

<https://suomalaintyö.fi/2019/01/30/tutkimus-yritysten-vastuullisuus-merkitsee-eri-asi-oita-nuorille-ja-vanhemmille/>

Suomen Asiakastieto Oy 2022. Viitattu 15.8.2022. Saatavilla <https://www.asiakastieto.fi/web/fi/palvelut-yrityksille/tarkista-ennen-kaupantekoa/vastuullisuusraportti.html>

Suomen AsuntoSatama Oy 2022. Viitattu 15.8.2022. Saatavilla <https://korjausvelkalaskuri.fi/korjausvelka/>

Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöinti liitto ry ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry, Oikeusministeriö ja Kiinteistömedia 2021. Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus, Hansaprint Oy

Suomen Kiinteistöliitto ry. 2014. Palveleva vaikuttaja strategia. Viitattu 2.6.2022 saatavilla [https://www.kiinteistoliitto.fi/media/1146/kl\\_palveleva\\_vaikuttaja\\_strategia.pdf](https://www.kiinteistoliitto.fi/media/1146/kl_palveleva_vaikuttaja_strategia.pdf)

Suomen Kiinteistöliitto ry. 2021. Toimintasuunnitelma 2022. Viitattu 29.8.2022 saatavilla <https://www.kiinteistoliitto.fi/media/6636/toimintasuunnitelma2022lopullinen.pdf>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunto-osakeyhtiöiden talous [verkkójulkaisu]. ISSN=1799-2990. 2021. Helsinki: Tilastokeskus [Viitattu: 5.8.2022]. Saatavilla: <https://www.stat.fi/julkaisu/ckt9vy11k71z30c08isb2bt13>

Skön Netta 2022, Fibs ry, Vastuullisuus 2.0: ESG liiketoiminnan ytimessä – Mitä on näkemyksellinen vastuullisuustyö vuonna 2022 3.3.2022. Viitattu 8.8.2022. Saatavilla <https://www.fibsry.fi/ajankohtaista/vastuullisuus-2-0-esg-liiketoiminnan-ytimessa/>

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Uudistettu laitos. Kustannusosakeyhtiö Tammi. E-kirja.

Tuominen, Kari 2012, Benchmarking käytännössä : itsearvioinnin työkirja : hyviä periaatteita ja benchmarking-tutkimuksia, Turku : Benchmarking 2012

Turku Energia 2020, Vastuullisuusraportti, saatavilla <https://vsk2020.turkuenergia.fi/ymparistovastuu/energianhankinta/>, viitattu 25.2.2022

Tuulaniemi, J. 2011. Palvelumuotoilu. Kariston Kirjapaino Oy, Talentum: Hämeenlinna. E-kirja.

Tuuva & Kagan. 2020. Taloyhtiön vastuullisen raportoinnin vaikutus asunto-osakkeen hintamielikuvaan. Opinnäytetyö. Liiketalouden koulutusohjelma. Turku: Turun Ammatti-korkeakoulu. Viitattu 23.2.2022

Työ- ja elinkeinoministeriö 2016. Jos ei voi rahalla mitata, millä sitten? Yhteiskuntavas-  
tuun mittarit vertailussa. Viitattu 15.11.2021. Saatavilla [https://julkaisut.valtioneu-  
vosto.fi/bitstream/handle/10024/75627/TEMjul\\_36\\_2016.pdf](https://julkaisut.valtioneu-<br/>vosto.fi/bitstream/handle/10024/75627/TEMjul_36_2016.pdf)

Työ- ja Elinkeinoministeriö. 2018. Yhteiskuntavastuu. [Työ- ja Elinkeinoministeriön koti-  
sivu]. Viitattu 23.2.2022. Saatavissa: <https://tem.fi/vastuullisuusraportointi>

Työ- ja elinkeinoministeriö 2017, Kirjanpitolautakunta, Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden  
ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintaker-  
tomuksesta 1.2.2017. Viitattu 10.2.2021. Saatavilla <https://kirjanpitolautakunta.fi/etusivu>

Ulkoministeriö 2021. Agenda 2030 – kestävän kehityksen tavoitteet. Viitattu 12.5.2021.  
Saatavilla <https://um.fi/agenda-2030-kestavan-kehityksen-tavoitteet>

United Nations 2022. The Sustainable Development Agenda. Viitattu 23.2.2022. Saata-  
villa <https://www.un.org/sustainabledevelopment/development-agenda/>

Ympäristöministeriö 2022. Mitä on kestävä kehitys? Viitattu 23.2.2022. Saatavilla  
<https://ym.fi/mita-on-kestava-kehitys>

Valtioneuvoston kanslia 2022. Viitattu 24.2.2022. Saatavilla [https://kestavakehi-  
tys.fi/seuranta/asuminen-ja-yhdyskunnat](https://kestavakehi-<br/>tys.fi/seuranta/asuminen-ja-yhdyskunnat)

Valpola, Anneli 2021. Toimiva johtoryhmä. Viro: Helsingin Seudun Kauppakamari / Hel-  
singin Kamari Oy ja Anneli Valpola

Vastuullisen sijoittamisen opas, 2021, Finsif ry, Viitattu 23.2.2022. Saatavilla  
<https://www.finsif.fi/download/13293/>

Wäistö Pia 2021. Taloyhtiön johtamismalli työpajan yhteenveto.

## Finsif ry vastuullisuusmittaristo

	Mittari	Tarkennettu mittari
Y m p ä r i s t ö	Kasvihuonekaasupäästöt	Scope 1 -päästöt = päästöt, joihin yritys voi suoraan vaikuttaa ja jotka syntyvät yrityksen oman toiminnan seurauksena
		Scope 2 -päästöt = tuotannon epäsuorat ostoenergiaan liittyvät päästöt esimerkiksi sähkön ja lämmön tuotannosta
		Scope 3 GHG päästöt = myytyjen tuotteiden loppukäytöstä ja tavaroiden ja palveluiden hankinnasta syntyneet päästöt eli kaikki epäsuorat päästöt
		Hiilijalanjälki (GHG-päästöt tCO2)
		Päästöintensiteetti (GHG-päästöt / liikevaihto)
	Yhtiön ilmastostrategia ja tavoitteet	Ilmastostrategian olemassaolo
		Hiilineutraaliustavoitteet
		% liikevaihdosta ympäristön kannalta kestävästä toiminnasta (EU:n taksonomia-asetus)
	Biodiversiteetti	% CAPEXista ympäristön kannalta kestävään toimintaan (EU:n taksonomia-asetus)
		Kiertotalous
Energiankulutus		
Vedenkulutus		
Jätteet, jätteiden hallinta		
Ympäristöystävälliset liiketoimintamahdollisuudet		
Todennetut normirikkomukset ympäristöasioihin liittyen		
Alkuperäiskansojen oikeudet		
Ihmisoikeudet		
s o s i a l i n e n	Toimitusketjun hallinta	Toimittajien code of conductin olemassaolo
	Työtyytyväisyys	Henkilöstön suositteluaste (eNPS)
	Työterveys ja -turvallisuus	Työtapaturmat ja sairauspoissaolot
	Työntekijöiden vaihtuvuus	
	Asiakastyytyväisyys	Asiakastyytyväisyystutkimuksen tulokset
	Todennetut normirikkomukset	Esimerkiksi ulkopuolisen toimijan todentamat normirikkomukset
	H a l l i t u s p ä ä	Vastuullisuusasioiden johtaminen
Vastuullisuusasioiden vastuuttaminen sijoituskohteessa		
Sijoituskohteen määrittelemät olennaiset vastuullisuusasiat ja mittarit niiden seurantaan		
Vastuullisuusraportointi ja sen olemassaolo verkkosivuilla		
Monimuotoisuuden toteutuminen yhtiössä		Esimerkiksi ikä, sukupuoli, koulutus, etninen alkuperä
Hallituksen rakenne		
Johdon palkitseminen		
Vastuullisuusasioiden sisällyttäminen palkitsemiseen		
Palkitsemispolitiikka, jossa vastuullisuusasiat huomioitu		
a p a		Liike-elämän etiikka
	Ilmoituskanavat	
	Tietosuoja ja yksityisyyden suoja (GDPR)	
	Korruption ja lahjonnasta vastaisen toiminnan ohjeistukset	
	Kyberturvallisuus	
Todennetut normirikkomukset hallintotapa-asioihin liittyen	Esimerkiksi ulkopuolisen toimijan todentamat normirikkomukset	

## EPRA kestävän kehityksen mittarit

Code	Performance Measure	GRI Standard and CRESO indicator code	Unit(s) of measure
<b>ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES</b>			
Elec-Abs	Total electricity consumption	302-1	annual kWh
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	302-1	annual kWh
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	302-1	annual kWh
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	302-1	annual kWh
Fuels-Abs	Total fuel consumption	302-1	annual kWh
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	302-1	annual kWh
Energy-Int	Building energy intensity	CRE1	kWh/appropriate denominator
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	305-1	annual metric tonnes CO <sub>2</sub> e
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	305-2	annual metric tonnes CO <sub>2</sub> e
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	CRE3	tonnes CO <sub>2</sub> e/appropriate denominator
Water-Abs	Total water consumption	303-1	annual cubic metres (m <sup>3</sup> )
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	303-1	annual cubic metres (m <sub>3</sub> )
Water-Int	Building water intensity	CRE2	m <sub>3</sub> /appropriate denominator
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	306-2	annual metric tonnes and proportion by disposal route
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	306-2	annual metric tonnes and proportion by disposal route
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	CRE8	Total number by certification/rating/labelling scheme
<b>SOCIAL PERFORMANCE MEASURES</b>			
Diversity-Emp	Employee gender diversity	405-1	Percentage of employees
Diversity-Pay	Gender pay ratio	405-2	Ratio
Emp-Training	Employee training and development	404-1	Average hours
Emp-Dev	Employee performance appraisals	404-3	Percentage of employees
Emp-Turnover	New hires and turnover	401-1	Total number and rate
H&S-Emp	Employee health and safety	403-2	Injury rate, absentee rate and number of work related fatalities
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	416-1	Percentage of assets
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	416-2	Number of incidents
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programs	413-1	Percentage of assets
<b>GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES</b>			
Gov-Board	Composition of the highest governance body	102-22	Total number
Gov-Selec	Process for nominating and selecting the highest governance body	102-24	Narrative on process
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	102-25	Narrative on process

## Ryhmäkeskustelun kysymykset

1. Mitä ominaisuuksia mielestänne on hyvin hoidetussa taloyhtiössä? (Toteutettiin etukäteen tehtynä sanapilvenä.)
2. Voiko taloyhtiöitä vertailla keskenään omissa viiteryhmissään? (Hoitokulut, kunnossapidon tiedot, hallinnon toiminta)
3. Mitä asioita taloyhtiöiden tulisi vuosittain nykyistä paremmin osakkailleen raportoida, jotta osakkaat saisivat parhaan mahdollisen kuvan yhtiön tilasta?
4. Mitä asioita taloyhtiön vastuullisuusraportti pitäisi sisältää?
5. Pidätkö hyödyllisenä, että myös taloyhtiössä tehtäisiin tilinpäätöksen yhteydessä vastuullisuuteen liittyvää raportointia?
6. Kenelle vastuullisuusraportti ensisijaisesti laadittaisiin?
7. Voiko vastuullisuusraportointi ja siitä saatava vertailutieto parantaa taloyhtiön johtamista?
8. Mitkä ovat mielestäsi olennaisia vastuulliseen taloyhtiöön liittyviä asioita?
9. Voiko vastuullisuusraportin avulla taloyhtiötä luokitella esim. liikennevalomallilla?
10. Mitkä olisivat mielestänne luokituksen kannalta keskeisimpiä mittareita?

# Taloyhtiön benchmark- ja vastuullisuustyökalu

## Taloyhtiöbenchmark

Taloyhtiö	As Oy Mallitalo	Tilavuus	17 500 m <sup>3</sup>	Asuinhuoneiston lkm	84
Y-tunnus	0123456-7	Tontti	Oma	Asuinhuoneistojen pinta-ala	4046
Merkitty kaupparekisteriin	1.1.1960	Tontin pinta-ala	3230	Muu kuin as.h lukumäärä	25
Yhtiöjärjestyksen pvm.	15.1.2000	Rakennusten lkm	1	Muu kuin as.h p-ala	410
Kiinteistötunnus	853-000-0000-000	Porraskäytävien lkm	4		
Valmistumisvuosi	1961	Kerrosluku	8		
Energiatohokkuusluokka	F (2024)	E-luku	231		
Rakennukset	1 asuinkerrostalo, 1 autotalli- ja väestönsuojarakennus				
Muut tilat	Yhtiön hallinnassa 9 kpl autotallia, 16 kpl varastotilaa, väestönsuoja, sauna ja pesutupa, kylmäkellari sekä lämmönjakuhuone.				
Vuokausaste	Osakehuoneistoista 40 on osakkeenomistajien hallinnassa ja 54 huoneistoa vuokrattuna				

Hallinto ja talous		Ympäristö		Kunto (4-10)		Yhtiö	
	Yhtiö	Vertailu	Kulut ja päästöt	Yhtiö	Vertailu	Yhtiö	Vertailu
Energia	1,19	1,11	Lämmitys ja päästöt	12,85	15,63	Rakenteet	7
Lämmitys	0,11	0,19	Lämmitys MWh/m <sup>2</sup> /kk	0,95	1,39	Sisäpinnat	8
Sähkö	0,32	0,39	Sähkö kWh/m <sup>2</sup> /kk	129	291	Esteettömyys	6
Vesi	0,20	0,18	Vesi l/hsto/vrk	1,06	0,85	LVI-järjestelmät	9
Jätteet	1,82	1,87	Co2 päästöt/m <sup>2</sup> /kk	1,87	1,31	Sähköjärjestelmät	9
Ympäristötunnusluvut			Hilji-intensiteetti (päästöt / kiinteistön tuotot			Tietotekniset järjestelmät	9
Käyttö- ja huolto	0,37	0,64				Sisäilmaston olosuhteet	8
Ulkoluokat	0,03	0,06				ET-luokka	5
Siivous	0,23	0,14				Kunnossapitotarveselvitys	2022
Hallinto	0,42	0,44				Kuntoarvio	2020
Henkilöstökulut	0,10	0,04					
Korjaukset	0,38	0,81					
Vahinkovakuutus	0,08	0,09					
Kiinteistövero	0,27	0,41					
Muut kulut yhteensä	1,88	2,62					
<b>Hoitokulut yhteensä</b>	<b>3,70</b>	<b>4,49</b>					