

# Asuntosäätiön vastuullisuusraportti 2024



# Sisältö

<b>Asuntosäätiö 2024 .....</b>	<b>4</b>
Asuntosäätiö lyhyesti .....	4
Toimitusjohtajan katsaus.....	5
Kohokohdat 2024.....	7
Strategia ja toimintaympäristö.....	8
<b>Vastuullisuustyömme.....</b>	<b>12</b>
Vastuullisuuden johtaminen.....	13
Vastuullisuuden kehittäminen.....	17
Vastuullisuusohjelma .....	20
Hyvinvoivat ihmiset.....	21
Oikeudenmukaista asumista.....	33
Kestävät kodit.....	47
Eettinen liiketoiminta.....	58
<b>Tunnusluvut ja GRI-indeksi.....</b>	<b>65</b>





Johdanto

# Asuntosäätiö lyhyesti

Asuntosäätiö on yksi suurimmista kotimaisista asuinkiinteistöjen omistajista Suomessa. Mahdollistamme hyvää asumista ja onnellisia koteja yli 70 vuoden kokemuksella. Tavoitteenamme on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen sekä kestävien, turvallisten elinympäristöjen rakentaminen.

Kaiken toimintamme ytimessä on vastuullisuus ja yleishyödyllisyys: emme tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua. Käytämme toiminnastamme saamamme varat omistamiemme kiinteistöjen kehittämiseen ja uuden asuntokannan rakennuttamiseen. Me uskomme, että onnellinen koti ja laadukas asuminen kuuluvat kaikille.

Tarjoamme koteja yli 30 paikkakunnalla ja asunnoissamme asuu yli 33 000 asukasta. Suurin osa asunnoistamme on asumisoikeuskoteja, mutta tarjoamme myös vuokra- ja omistuskoteja. Kehitämme viihtyisiä ja kestäviä kortteleita yhdessä kumppaneidemme ja muiden toimijoiden kanssa. Tavoitteenamme on käynnistää vuosittain noin 400 uuden asunnon tuotanto.

  Asuntosäätiöllä on Suomalainen Työ ry:n Avainlippu-merkki osoituksena suomalaisesta alkuperästä ja työllistamisestä kotimaassa sekä Yhteiskunnallinen yritys -merkki. Merkin voi saada yritys, joka on perustettu tuottamaan yhteiskunnallista hyvää ja joka käyttää suurimman osan voitostaan yhteiskunnallisen haasteen ratkaisemiseen.



Yli  
**33 000**  
asukasta



**18 389**  
kotia

Henkilöstömäärä

**159**





Toimitusjohtajan katsaus

## Vastuullisuustyömme ottaa askeleita eteenpäin

Vuonna 2024 etenimme vastuullisuustyössämme monilta osin hyvin haastavasta toimintaympäristöstä huolimatta. Kuluneena vuonna toimintaamme heijastuivat muun muassa taloudessa ja geopolitiikassa jatkunut yleinen epävarmuus sekä kuluttajien heikko luottamus talouteen. Asumisen kustannukset jatkoivat nousuaan inflaation ja korkealla tasolla pysyneiden korkojen seurauksena. Epävarmuutta lisäsivät entisestään Suomen hallituksen tekemät leikkaukset sosiaalietuuksiin sekä linjaus asumisoikeusasuntotuotannon lakkauttamisesta.

### **Kohtuuhintaisia koteja ja hyvää asumista**

Vuonna 2024 valmistui 237 uutta Asuntosäätiön rakennuttamaa asuntoa ja käynnistimme 503 kohtuuhintaisen asunnon tuotannon. Toteutimme ennätysmäärän kiinteistöjemme elinkaarta parantavia peruskorjauksia, kun peruskorjasimme yhteensä 851 asumisoikeusasuntoa 38:ssa asumisoikeuskohteessamme. Kehitimme myös osaamistamme kestävien purkutöiden toteuttamisessa Helsingin Puotilan uudiskohteellamme ja valmistelimme luonnon monimuotoisuutta tukevaa rakennushankettamme Helsingin Kurkimoisiossa.

Tavoitteidemme mukaisesti teimme aktiivista vaikuttamistyötä kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi läpi vuoden. Nostimme kannanotoissamme aktiivisesti esille tarpeen asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseen. Hyvinvointiyhteiskunnan kannalta on äärimmäisen tärkeää, että Suomessa on jatkossakin tarjolla erilaisia asumismuotoja, ja mahdollisuus kohtuuhintaiseen kotiin lähellä työtä ja palveluja.

### **Asukkaat ja henkilöstö toiminnan keskiössä**

Otimme vuoden 2024 alussa kohteidemme isännöinnin, myynnin ja vuokrauksen oman henkilöstömme haltuun kaikilla toimipaikkakunnillamme. Koko Suomen haltuunotto yhdenmukaistaa myynnin ja isännöinnin prosessejamme kaikkien

kohteidemme osalta ja tukee palvelumme tasalaatuisuutta.

Onnistuimme tavoitteidemme mukaisesti parantamaan asiakastyytyväisyyttä ja asiakkaidemme suositteluhalukkuus jatkoi kasvamistaan kuluneena vuonna. Haastavassa markkinatilanteessa on erityisen hienoa, että asukkaamme viihtyvät tarjoamissamme asunnoissa ja antavat myös palautetta toimintamme kehittämiseksi.

Otimme vuonna 2024 konkreettisia askeleita työyhteisömme monimuotoisuuden tukemiseksi. Osana tätä laadimme turvallisemman tilan periaatteet ja sitouduimme rasisminvastaiseen työhön liittymällä valtioneuvoston ja Motivan tasa-arvoista yhteiskuntaa edistävään Me puhumme teoin -kampanjaan.

Kuluneena vuonna arvioimme ensimmäistä kertaa henkilöstömme omistautuneisuutta PeoplePower®-henkilöstötutkimuksen avulla. Ylsimme luokituksessa keskimääräistä selvästi paremmalle tasolle AA+ (indeksillä 77,3) ja tuloksemme nosti Asuntosäätiön yhdeksi Suomen Innostavimmista työpaikoista. Tutkimustulosten perusteella jatkamme panostamista muun muassa tiedon löydettävyyden parantamiseen sekä yhteistyön vahvistamiseen työyhteisössämme.

### **Vastuullisuustyömme kehittyy**

Käynnistimme vuonna 2024 vastuullisuustyömme kehittämisen. Vastuullisuuden kehittäminen on yksi kuluvan strategiakautemme tavoitteista, ja päämääränämme on alan vastuullisimman toimijan sekä hyvän työpaikan maine.

Osana kehitystyötä kysyimme henkilöstöltämme sekä sidosryhmiltämme näkemyksiä Asuntosäätiölle tärkeimmistä vastuullisuusteemoista. Näin saimme tärkeää suuntaa vastuullisuustyömme pitkäjänteiselle kehittämiselle. Yhteinen työmme kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi ja kehittämiseksi jatkuu – ottaen samalla askeleita eteenpäin.

### **Esa Kankainen**

*Toimitusjohtaja*

Asuntosäätiö-konserni

# Vuoden 2024 kohokohdat

## Edistimme monimuotoisuutta ja yhdenvertaisuutta

Kehitimme toimintamme monimuotoisuutta ottamalla käyttöön turvallisemman tilan periaatteet, monipuolistamalla asiakasviestintäämme sekä valmistautumalla kesätyöntekijöiden anonyymin rekrytoinnin käyttöönottoon. Sitouduimme myös rasismin ja syrjinnän torjuntaan toiminnassamme.

## Lue lisää: [Hyvinvoivat ihmiset](#)



## Järjestimme neuletalkoot asunnottomien hyväksi

Halusimme tehdä vuosittain lokakuussa vietettävänä Kodin päivänä yhdessä hyvää, joten järjestimme kaikille avoimet neuletalkoot. Talkoissa neulottiin lämmikettä Suomen asunnottomille villasukkien ja lapasten muodossa.

## Lue lisää: [Oikeudenmukaista asumista](#)

## Kehitimme osaamistamme kestävässä purkutöissä

Rakennutimme uusia asumisoikeusasuntoja Helsingin Puotilaan osoitteeseen Klaavuntie 13. Kohteen rakentaminen käynnistyi Puotilan vanhan ostoskeskuksen purkutöillä, jotka toteutettiin kestävästi EU:n Green Deal -sitoumuksen mukaisesti.

## Lue lisää: [Kestävät kodit](#)



## Asetimme periaatteet hankintojemme vastuullisuudelle

Laadimme vastuullisuusperiaatteet tekemillemme hankinnoille. Periaatteet kuvaavat taloudelliseen, sosiaaliseen ja ympäristövastuuseen liittyviä ehtojamme yhteistyölle kumppaneiden ja alihankkijoiden kanssa.

## Lue lisää: [Eettinen liiketoiminta](#)

# Asuntosäätiön strategia ja toimintaympäristö

Asuntosäätiön strategian ytimessä on alkuperäinen missiomme *Hyvä koti kaikille*. Teemme töitä hyvän asumisen ja onnellisten kotien puolesta. Työmme pohjana on kohtuuhintaisen asumisen ja kestävien, turvallisten elinympäristöjen merkityksellisyys hyvässä asumisessa.

Kuluvan strategiakauden visiomme on olla *Kohtuuhintaisen asumisen ykkösvalinta*. Asuntosäätiön päämääränä on vuonna 2027 olla tunnetuin ja halutuin kohtuuhintaisen asumisen tarjoaja Suomessa. Asuntosäätiön syvä asiantuntemus avaa asiakkaille oven parhaaseen kotiin elämän kaikissa vaiheissa.





## Missiomme

Hyvä koti kaikille.



Teemme työtä hyvän asumisen ja onnellisten kotien puolesta. Uskomme kohtuuhintaiseen asumiseen ja kestäviin, turvallisiin elinympäristöihin.

## Arvomme

Strategiatyömme yhteydessä yhdistimme arvomme sekä yrityskulttuurimme ydinelementit.



### Vastuullisuus

Toimintamme yleishyödyllisyys luo perustan merkitykselliselle ja vastuulliselle työllemme. Olemme sitoutuneita yhteiseen visioon ja ymmärrämme, että meidän jokaisen työ vaikuttaa onnistumiseen. Vaalimme mutkatonta yhteistyötä ja kohtaamme toinen toisemme yhdenvertaisina.



### Uteliaisuus

Uteliaisuus ja avoimuus ohjaavat meitä nopeasti muuttuvassa maailmassa. Haluamme oppia organisaationa ja yksilöinä. Kokeilemme rohkeasti uutta asumisen kehittämiseksi. Yhdessä onnistumme ja erehdymme, aina kannustavasti oppien.



### Asiakaskeskeisyys

Haluamme luoda ja ylläpitää laadukasta asiakaskokemusta päivittäin. Kuuntelemme ja ajattelemme asiakkaan parasta. Olemme helposti lähestyttäviä ja tartumme toimeen ratkaisemalla aktiivisesti myös haastavia tilanteita. Meihin voi aina luottaa tilanteessa kuin tilanteessa.

## Visiomme

**Kohtuuhintaisen asumisen ykkösvalinta.**



Vuonna 2027 olemme tunnetuin ja halutuin kohtuuhintaisen asumisen tarjoaja Suomessa. Syvä asiantuntemuksemme avaa asiakkaillemme oven parhaaseen kotiin elämän kaikissa vaiheissa.

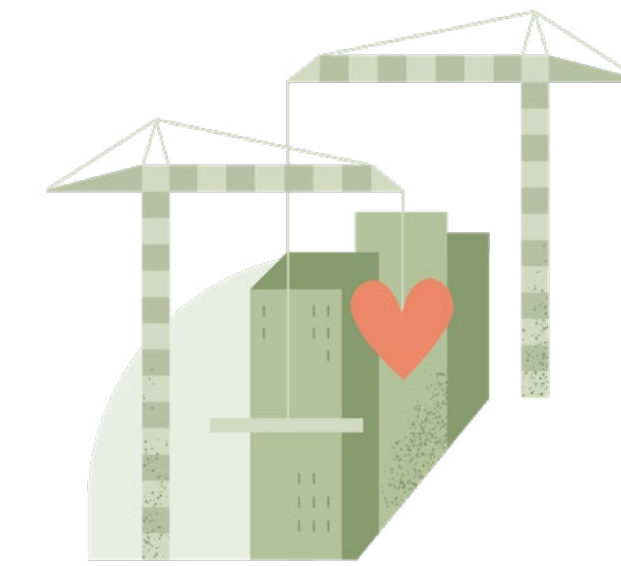
## Strategiamme kulmakivet



### **Kehitämme parasta asiakaskokemusta**

Laadukkaat ja monipuoliset kodit turvalliseen asumiseen. Asiakasymmärrykseen pohjautuvat palvelut ja sujuva asiakaskokemus.

*Tavoitteena alan tyytyväisimmät ja pitkäaikaisimmat asiakkaat.*



### **Rakennamme toimivaa asumista kaupunkikeskuksissa**

Kestäviä kortteleita ja viihtyisiä asuinympäristöjä kasvavissa kaupungeissa. Elämän eri vaiheisiin sopivat kodit ja niiden oikea-aikainen korjaustoiminta.

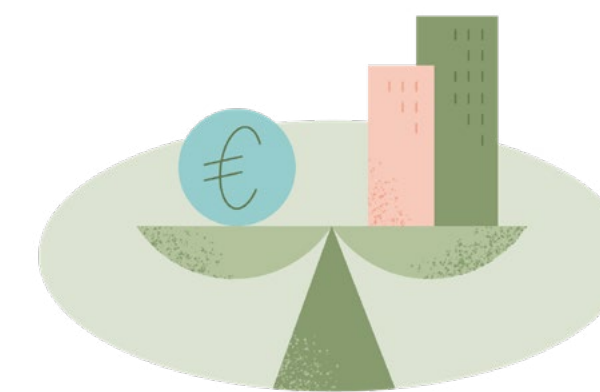
*Tavoitteena elinkaariviisaan asuntokannan jatkuva kasvu ja hyvä kunto.*



### **Toimimme ja vaikutamme vastuullisesti**

Kohtuuhintaisen ja kestäväen asumisen aktiivinen edistäminen. Vastuullisen työnantajan, kumppanuuden ja liiketoiminnan tavat ja käytännöt.

*Tavoitteena vastuullisimman toimijan ja hyvän työpaikan maine.*



### **Varmistamme kohtuuhintaisuuden kilpailukykyisellä toiminnalla**

Toiminnan tehokkuus ja sujuva yhteistyö kumppaniverkoston kanssa. Kestävät talouden tukijalat ja hinta-laatusuhteeseen pohjautuva kilpailukyky.

*Tavoitteena korkea käyttöaste ja kohtuulliset asumiskustannukset.*

# Toimintaympäristö

Asuntosäätiö toimii asuinkiinteistötoimialalla ja toimintaamme vaikuttavat erityisesti asuntomarkkinoiden ja -rakentamisen tilanne ja kehitys Suomessa. Vuonna 2024 toimintaympäristömme oli varsin haastava sekä taloudessa että geopolitiikassa jatkuneen yleisen epävarmuuden vuoksi. Katsausvuotta leimasi myös kuluttajien heikko luottamus talouteen, mitä lisäsivät entisestään Suomen hallituksen tekemät leikkaukset sosiaalietuuksiin. Samanaikaisesti asumisen kustannukset jatkoivat nousuaan inflaation ja korkealla tasolla pysyneiden korkojen seurauksena.

Markkinassa on poikkeuksellisesti ollut paljon vuokra-asuntoja tarjolla, mikä on pidättänyt markkinaehtoisten

vuokrien nousua toistaiseksi. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja omakustannusperiaatteella toimivien asuntojen vuokra- ja vastikekustannusten ero kaventui vuoden 2024 aikana heikentäen Asuntosäätiön asuntotarjonnan kilpailukykyä.

Kuluneena vuonna asuntorakentamisen määrät laskivat finanssikriisiä matalammalle tasolle, eikä valtion tukema rakentaminen tasoittanut tilannetta riittävästi. Petteri Orpon hallituksen linjaukset ennakoivat merkittävää valtion tukeman asuntotuotannon vähentymistä tulevina vuosina. Samaan aikaan kaupungistuminen jatkuu edelleen ennusteita voimakkaampana, ja vähäinen asuntorakentaminen tulee nostamaan lähivuosina asumisen hintaa entisestään.

## Toimintaympäristöemme muutoksiin vastataksemme tarkastelimme uudelleen strategiamme painopisteitä.

Toimintaympäristössämme tapahtuneisiin muutoksiin vastataksemme tarkastelimme uudelleen toimintakaudelle 2024–2027 laatimamme strategian painopisteitä. Tarkastelun tuloksena Asuntosäätiö nimesi neljä kehitysohjelmaa, joiden

avulla varmistamme strategiassa onnistumisen kuluvan strategiakauden aikana.

Strategiakaudelle 2025–2027 laaditut kehitysohjelmat ovat:

- kilpailukyvyn parantaminen
- tyytyväiset asukkaat
- uudistuotanto tulevaisuudessa
- aso-järjestelmän kehittäminen.



# Vastuullisuusraportti

# Vastuullisuuden johtaminen

Asuntosäätiön vastuullisuustyötä ohjaavat strategiamme ja arvomme sekä vastuullisuusohjelmamme linjaukset ja tavoitteet. Vastuullisuustyömme johtamisesta ja vastuullisuuden toteutumisesta vastaa johtoryhmä, joka huomioi vastuullisuusnäkökulmat liiketoiminnan pitkäjänteisessä kehittämisessä. Johtoryhmä vastaa lisäksi hallituksen linjausten toimeenpanosta. Asuntosäätiön johtoryhmä seuraa vastuullisuustyömme etenemistä säännöllisesti.

Asuntosäätiön hallitus tarkastelee vuosittain vastuullisuusohjelman etenemistä sekä hyväksyy vastuullisuusraportin. Hallitus käsittelee organisaation vaikutuksia ympäristöön ja yhteiskuntaan pääasiassa strategian tarkastelun yhteydessä sekä käy vuosittain läpi riskienhallinnan periaatteet, valvoo niiden toteutusta ja arvioi prosessien tehokkuutta.

## Vastuullisuuden johtamismalli

<b>Johto</b>	<b>Hallitus</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vastuullisuusohjelmassa etenemisen seuranta</li> <li>• riskienhallinta</li> </ul>	<b>Johtoryhmä</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vastuullisuustyön johtaminen ja jalkautus</li> <li>• vastuullisuusnäkökulmien huomiointi toiminnan kehittämisessä</li> </ul>
<b>Vastuullisuustyöryhmä</b>	<b>Vastuullisuuden avainhenkilöt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vuosittaisten vastuullisuustavoitteiden asetanta</li> <li>• vastuullisuutta edistävät toimenpiteet ja seuranta, kehittämistyö ja raportointi</li> </ul>	
<b>Viestintä</b>	<b>Henkilöstö- ja viestintäjohtaja</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vastuullisuusraportoinnin koordinointi ja viestintä</li> <li>• säännöllinen vastuullisuusasioita ja toimintaperiaatteita koskeva viestintä</li> </ul>	
<b>Koko yritys</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• säätiön säännöt</li> <li>• hallintosääntö</li> <li>• Asuntosäätiön strategia ja arvot</li> <li>• vastuullisuusohjelma</li> <li>• Toimintaohje (Code of Conduct)</li> <li>• työyhteisön kehittämis-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma</li> </ul>	

Liiketoimintojen johtajat vastaavat omiin vastuualueisiinsa liittyvistä toimista vastuullisuusohjelman jalkauttamisessa ja asetettuihin tavoitteisiin pääsystä.

Asuntosäätiöllä on vastuullisuustyöryhmä, joka koostuu vastuullisuustyön kannalta keskeisten toimintojen avainhenkilöistä. Vastuullisuustyöryhmän vastuulla on vastuullisuustyön vuosittaisten tavoitteiden valmistelu, vastuullisuutta edistävien toimenpiteiden toteutus ja niissä edistymisen seuranta, kehittämistyö sekä raportointi. Vastuullisuusohjelman raportoinnin koordinoinnista ja viestinnästä vastaa henkilöstö- ja viestintäjohtaja.

Asuntosäätiön vastuullisuusohjelma perustuu keväällä 2021 laadittuun sidosryhmäkyselyyn, jossa kartoitimme kullekin sidosryhmälle olennaisimmat näkökohdat Asuntosäätiön toiminnassa.

Asuntosäätiön johto arvioi yhdessä hallituksen kanssa kyselyssä esiin nousseet teemat strategian ja liiketoimintavaikutusten perusteella, ja tuloksena tunnistettiin olennaiset pääteemat ja näkökohdat.

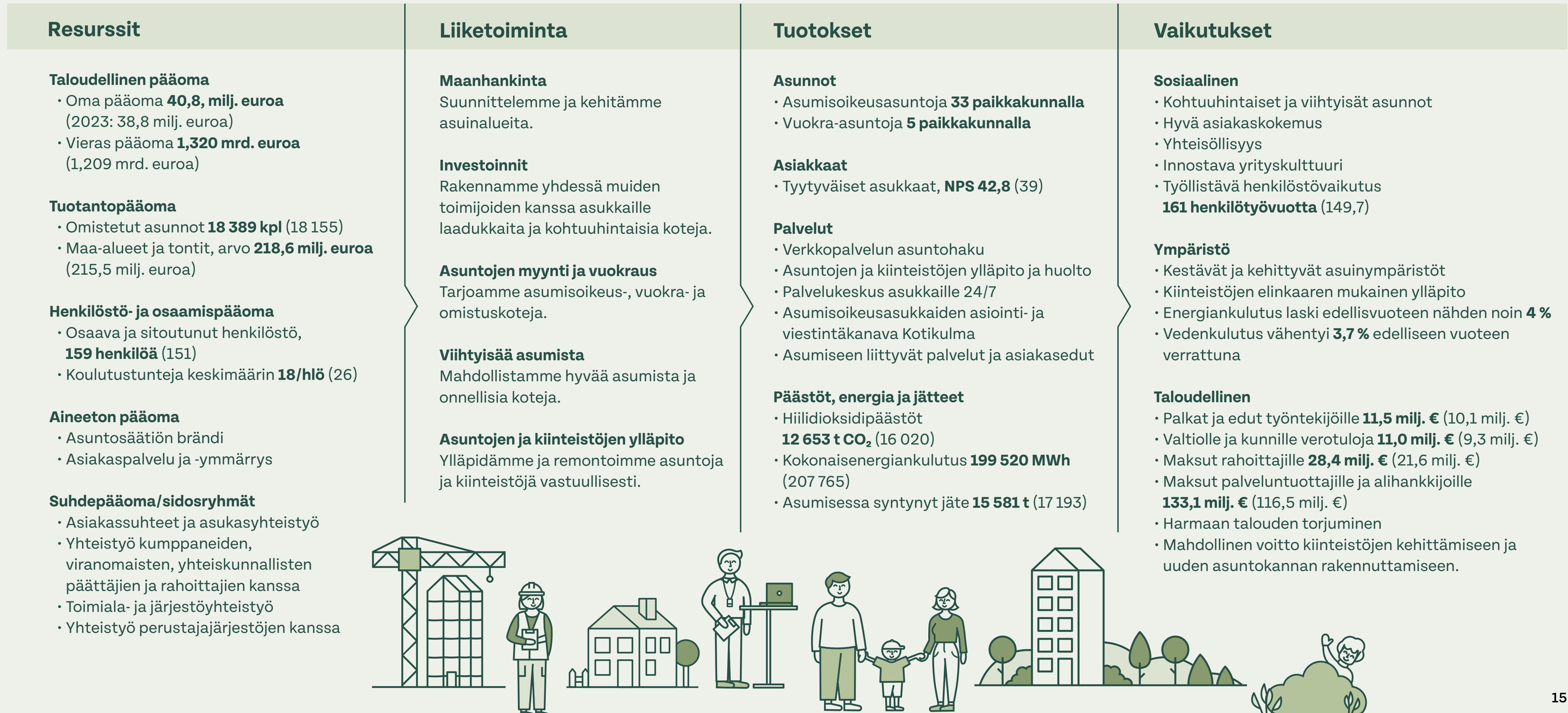
Tärkeimpiä koko Asuntosäätiön vastuullisuutta ohjaavia ohjeita ja periaatteita ovat säätiön säännöt, hallintosääntö, Asuntosäätiön strategia ja arvot, vastuullisuusohjelma, Toimintaohje (Code of Conduct) sekä työyhteisön kehittämis-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma. Jaamme tietoa vastuullisuusasioista ja toimintaamme ohjaavista periaatteista säännöllisesti henkilöstöllemme, yhteistyökumppaneillemme ja asukkaillemme.

Arvioimme toimintaamme liittyviä riskejä säännöllisesti. Pyrimme vähentämään tunnistamiamme negatiivisia vaikutuksia muun

muassa noudattamalla ja tarkastelemalla toimintaohjettamme vuosittain henkilöstön kanssa sekä kehittämällä toimintamallejamme jatkuvasti.

Käytössämme on myös ilmoituskanava (Whistleblowing), jonka kautta henkilöstömme sekä ulkoiset sidosryhmämme voivat nimettömästi raportoida epäilemistään lain tai muiden säädösten, hyvien liiketoimintatapojen tai Asuntosäätiön Toimintaohjeen vastaisuuksista. Raportointikanavan kautta ilmoitetut asiat raportoidaan tarvittaessa Asuntosäätiön hallitukselle.

# Näin luomme arvoa



# Sidosryhmäyhteistyö

Sidosryhmät ovat tahoja, joihin toiminnallamme on merkittävä vaikutus tai joiden toiminnalla on merkittävä vaikutus Asuntosäätiön toimintaan.

Panostamme säännölliseen yhteistyöhön ja viestintään sidosryhmiemme kanssa. Huomioimme sidosryhmien toiveet ja odotukset jokapäiväisessä toiminnassamme.

Sidosryhmä	Odotukset Asuntosäätiötä kohtaan	Vuorovaikutuskanavat
<b>Asiakkaat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kohtuuhintainen ja turvallinen asunto</li> <li>• Hyvä asiakaspalvelu, sujuva asiointi ja avoin viestintä</li> <li>• Vastuullinen kiinteistöjen ja asuntojen ylläpito</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asiakastyytyväisyyskyselyt</li> <li>• Asukaskokoukset ja asukastoiminta</li> <li>• Asiakaspalvelu ja -viestintä eri kanavissa: puhelinpalvelu, Kotikulma, verkkopalvelu, Kotimaisema-asiakaslehti, uutiskirjeet, sosiaalinen media</li> <li>• Asiakkuudenhallintajärjestelmä</li> </ul>
<b>Henkilöstö</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hyvä johtaminen ja esihenkilötyö</li> <li>• Innostava ja merkityksellinen työ</li> <li>• Panostukset työhyvinvointiin ja -terveyteen</li> <li>• Työssä kehittyminen ja vaikuttamismahdollisuudet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Henkilöstötyytyväisyystutkimukset</li> <li>• Henkilöstötilaisuudet ja sisäinen viestintä</li> <li>• Esihenkilötyö ja henkilökohtaiset keskustelut</li> <li>• Yhteistoiminta henkilöstön kanssa</li> <li>• Työsuojelutoimikunta</li> <li>• Eri tiimejä edustava Luotsi-ryhmä</li> <li>• Vapaa-ajan toimikunta</li> <li>• Valmennukset ja koulutukset</li> </ul>
<b>Kumppanit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reilu kilpailutus ja liiketoiminta</li> <li>• Yhteistyön jatkuvuus</li> <li>• Avoimuus ja tasapuolisuus</li> <li>• Sopimusten noudattaminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kilpailutukset</li> <li>• Neuvottelut</li> <li>• Sopimukset ja ohjeet</li> <li>• Kiinteistöalan yhteiset kehityshankkeet</li> </ul>
<b>Viranomaiset, yhteiskunnalliset päättäjät ja rahoittajat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sääntöjen ja lakien mukainen toiminta</li> <li>• Vastuullinen rakennuttaminen ja kiinteistöjen ylläpito</li> <li>• Panostaminen asumisen kohtuuhintaisuuteen</li> <li>• Vakavaraisuus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viranomaisyhteistyö</li> <li>• Jatkuva vuoropuhelu</li> <li>• Toiminta alan järjestöissä</li> <li>• Päättäjätapaamiset</li> </ul>



# Vastuullisuuden kehittäminen

Asuntosäätiö on raportoinut vastuullisuudestaan GRI-viitekehyksen (Global Reporting Index) mukaisesti vuodesta 2022 alkaen. GRI-indeksin mukainen raportointi pohjautuu olennaisuusanalyysiin, jossa on tunnistettu ja priorisoitu toimintaamme liittyvät vaikutukset ja sidosryhmien keskeiset odotukset. Vastuullisuusraporttimme ja vuosikatsauksessamme esitetyt taloudelliset lukumme laaditaan vuosittain samalta ajanjaksolta 1.1.–31.12.

Käynnistimme vuonna 2024 vastuullisuustyömme kehittämisen. Tavoitteenamme on kehittää vastuullisuustyötämme ja -raportointiamme vuodesta 2024 voimaanastuneen kestävyysraportointidirektiivin (Corporate Social Reporting Directive) viitekehyksessä. Vastuullisuutemme kehittäminen on myös yksi kuluvan strategiakautemme tavoitteista.

EU:n kestävyysraportointidirektiivi ei tule kansallisessa lainsäädännössä muuttamaan säätiölakia,

joten Asuntosäätiö ei kuulu kestävyysraportointivelvoitteen piiriin. Haluamme tästä huolimatta kehittää vastuullisuusraportointiamme edistääksemme toimintamme läpinäkyvyyttä sidosryhmillemme, kehittääksemme kestävyteen liittyvää riskienhallintaamme sekä edistääksemme toimialan kestävyystietojen vertailukelpoisuutta.

Osana vastuullisuustyömme kehittämistä toteutimme vuonna 2024 ensimmäistä kertaa kestävyysraportointidirektiiviin perustuvan kaksoisolennaisuusanalyysin.

Vastuullisuuden kehittäminen on yksi kuluvan strategiakautemme tavoitteista.

## Kaksoisolennaisuusarviointi

Toteutimme kaksoisolennaisuusanalyysin syksyn 2024 ja alkuvuoden 2025 aikana. Tavoitteenamme oli analyysin avulla määrittää toimintamme kannalta olennaisimmat kestävyysraportointidirektiivin mukaiset kestävyysaiheet.

Kestävyysraportointidirektiivin viitekehyksen mukaisesti tarkastelimme toimintaamme ympäristön (Environmental), yhteiskuntavastuun (Social) sekä liiketoiminnan harjoittamisen (Governance) näkökulmista. Kaksinkertaisen olennaisuuden periaatteen mukaisesti tavoitteenamme oli selvittää oman toimintamme vaikutuksia yhteiskuntaan ja ihmisiin sekä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien muutosten vaikutusta toimintaamme. Osana arviointia kartoitimme myös kestävyysaiheeseen liittyviä vaikutuksia, riskejä sekä mahdollisuuksia toimintamme näkökulmasta.

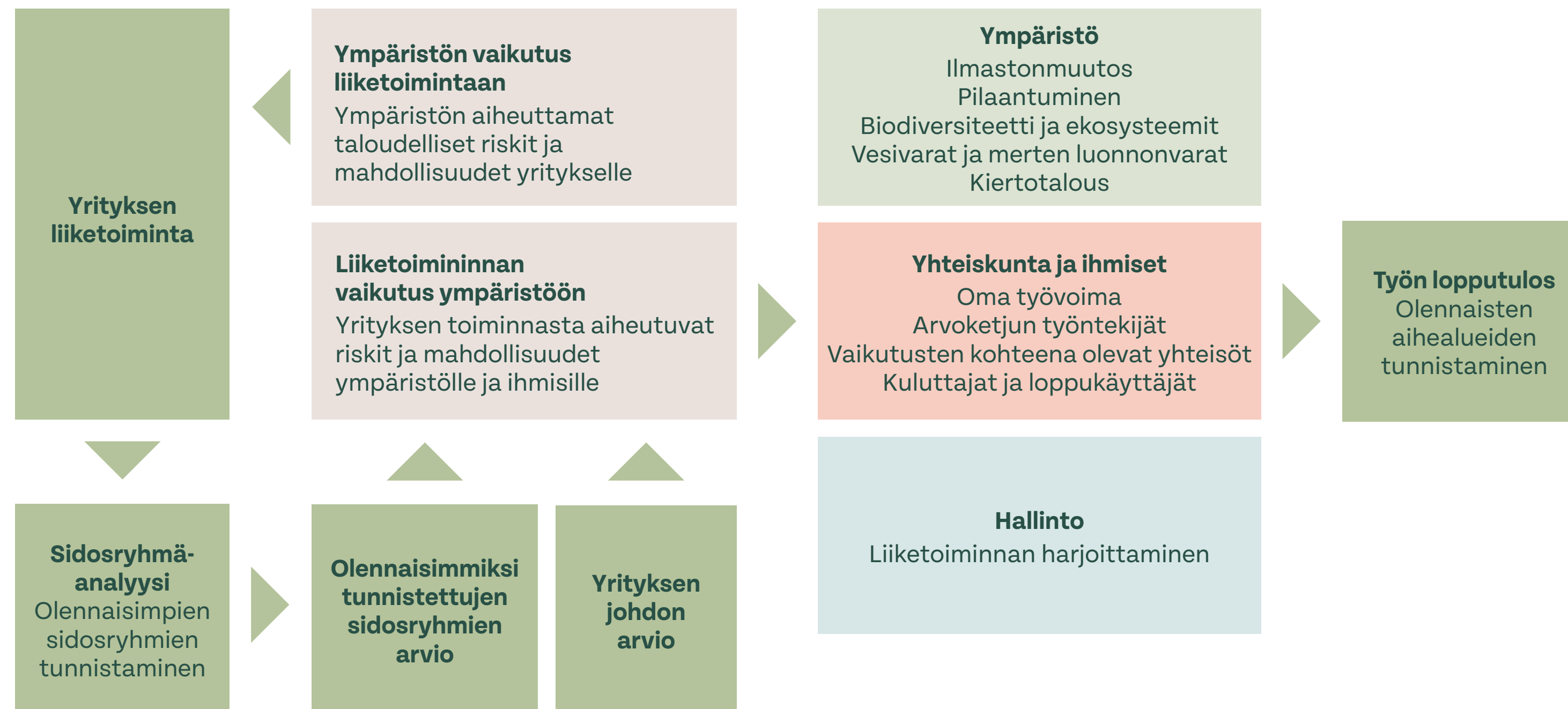
Hyödynsimme kaksoisolennaisuusanalyysin laadinnassa vastuullisuusohjelmaamme sekä vastuullisuustyötämme koskevaa olemassa olevaa tietoa. Kaksoisolennaisuusanalyysin lähtökohtana toimi siten vuonna 2021 laatimamme olennaisuusanalyysi, jonka avulla olemme tunnistaneet keskeisimmät Asuntosäätiön toimintaan liittyvät vaikutukset sekä sidosryhmiemme odotukset. Tekemämme kaksoisolennaisuusanalyysi täydentää aikaisempaa olennaisuusanalyysiamme.

Toteutimme kaksoisolennaisuusanalyysin yhteistyössä asiantuntijakumppanin kanssa. Kaksoisolennaisuusarvioinnin periaatteen mukaisesti laadimme kokonaiskuvan keskeisimmistä sidosryhmistämme sekä arvoketjustamme. Tämän jälkeen arvioimme kuhunkin kestävyysaiheeseen (ympäristö, yhteiskunta ja ihmiset sekä hallinto) liittyviä aiheita niiden vaikutuksen sekä taloudellisen

olennaisuuden näkökulmista. Kukin kestävyysaihe (esim. ilmastonmuutokseen sopeutuminen) katsottiin olennaiseksi sen täyttäessä kriteerit, jotka oli määritelty vaikutuksen olennaisuudelle tai taloudelliselle olennaisuudelle tai molemmille.

Osana kaksoisolennaisuusanalyysia toteutimme sidosryhmäkyselyn, jonka avulla selvitimme keskeisten sidosryhmiemme näkemyksiä meille olennaisimmista kestävyysaiheista. Kyselyyn osallistettuja sidosryhmiä olivat:

- henkilöstö
- asukkaiden edustajat (asukkaiden ja Asuntosäätiön yhteistyöelin Asofoorumi ja vuokra-asukkaiden edustaja)
- Asuntosäätiön perustajajärjestöt
- yhteistyökumppanit
- palveluntuottajat ja valitut kaupungit.



Kaavio: Kaksoisolennaisuuden arviointiprosessi

## Kaksoisolennaisuusanalyysin tulokset

Kaksoisolennaisuusanalyysin perusteella olemme selvittäneet toiminnallemme olennaisimmat kestävyysraportointidirektiivin mukaiset kestävyysaiheet, joiden näkökulmasta kehitämme vastuullisuustyötämme. Nämä kestävyysaiheet ovat:

- Ilmastomuutos (E1)
- Vedenkulutus (E3)
- Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit (E4)
- Resurssit ja kiertotalous (E5)
- Oma työvoima (S1)
- Arvoketjun työntekijät (S2)
- Kuluttajat ja loppukäyttäjät (S3)
- Liiketoiminnan harjoittaminen (G1)

Jatkamme vastuullisuustyömme ja -raportointimme kehitystä kaksoisolennaisuusanalyysin tulosten pohjalta vuoden 2025 aikana.

# Asuntosäätiön vastuullisuusohjelma ja -tavoitteet

Vastuullisuus on kaiken toimintamme ytimessä ja keskeinen arvomme. Vastuullisuusohjelmamme kokoaa yhteen vastuullisuutta edistävät suunnitelmat ja toimenpiteet, joiden toteutumista seuraamme vuosittain. Olemme tunnistaneeet olennaisuusanalyysin avulla ne aiheet, jotka ovat erityisen tärkeitä sidosryhmillemme, ja joihin voimme toiminnallamme eniten vaikuttaa.

Asuntosäätiön vastuullisuusohjelma jakautuu neljään teemaan, joita yhdistää Asuntosäätiön alkuperäinen tehtävä: Hyvä koti kaikille. Olemme linkittäneet kunkin teeman YK:n Kestävän kehityksen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals, SDGs), joita olemme sitoutuneet tukemaan.

## Hyvinvoivat ihmiset

Asukkaamme ja työntekijämme ovat tyytyväisiä ja viihtyvät meillä pitkään

## Eettinen liiketoiminta

Meidät mielletään kiinteistöalan vastuullisimmaksi toimijaksi vuonna 2025

## Oikeudenmukaista asumista

Edistämme yhdessä kumppaneidemme kanssa oikeudenmukaista asumista

## Kestävät kodit

Kaikki kiinteistömme ovat hiilineutraaleja vuonna 2035



## Hyvinvoivat ihmiset

Asukkaamme ja työntekijämme ovat tyytyväisiä ja viihtyvät meillä pitkään.

Asuntosäätiö huomioi ihmisten erilaiset tarpeet asumisessa. Toimimme läheisessä yhteistyössä asukkaidemme kanssa. Kunnioitamme monimuotoisuutta, kohtaamme ihmiset avoimesti ja ystävällisesti ja asiointi kanssamme on sujuvaa. Työntekijämme voivat hyvin, kehittyvät työssään ja kokevat tekevänsä merkityksellistä työtä.



Asuntosäätiö tunnistaa, että sen toiminnalla voi olla niin suoria kuin epäsuoria sekä myönteisiä että kielteisiä vaikutuksia ihmisiin. Asuntosäätiö on sitoutunut kunnioittamaan YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallista julistusta sekä ILO:n kahdeksan keskeisen yleissopimuksen vahvistettuja perusoikeuksia, ja myös Asuntosäätiön yhteistyökumppanien tulee sitoutua samojen oikeuksien kunnioittamiseen.

Ihmisoikeuksiin liittyviä toimintaperiaatteita on kuvattu Asuntosäätiön Toimintaohjeessa (Code of Conduct). Laadimme vuonna 2024 hankintojen vastuulliset toimintaperiaatteet, joissa kuvataan ihmisoikeuksiin liittyvät toimintaperiaattemme myös yhteistyökumppaneille. Asuntosäätiössä

hankinnoista vastaavilla työntekijöillä on vastuu urakoitsijoiden ja hankintaketjun ihmisoikeusasioiden valvonnasta.

Ihmisoikeuksien kunnioittaminen ja niiden rikkomista koskevista epäilyistä ilmoittaminen kuuluu koko Asuntosäätiön henkilöstölle, ja myös muilla kuin Asuntosäätiön työntekijöillä on mahdollisuus ilmoittaa epäilyistä anonymisti Asuntosäätiön ilmoituskanavan kautta.

Asuntosäätiön ilmoituskanava on itsenäinen palvelu, jota pitää yllä ulkopuolinen palveluntuottaja, mikä varmistaa raportoinnin anonymiteetin ja tietojen luottamuksellisen käsittelyn. Palvelu on käytettävissä web-pohjaisilla laitteilla ja puhelimella.

Toimintamme vastuullisuus nojaa asiakkaidemme osalta:

- yhteishallintolakiin,
- asumisoikeuslakiin
- hyvän vuokraustavan periaatteisiin sekä
- tavoitteeseemme alan parhaasta asiakaskokemuksesta.

Henkilöstön hyvinvoinnin osalta vastuullisuutta koskevaa toimintaamme ohjaavat:

- Asuntosäätiön työyhteisön kehittämis-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma,
- kiinteistöalan työehtosopimus sekä
- pelastussuunnitelma.

Tavoite	Tehdyt toimenpiteet	Tavoitteen tila	Tavoitteet 2025
Asukastyytyväisyys paranee	Asiakaspalvelun- ja viestinnän kehittäminen. Valmistauduimme Kotikulma-asiointikanavan mobiiliversion käyttöönottoon. Järjestimme viestintävalmennukset eri tiimeille.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asiakkaiden suositteluhaluus (42,8) vahvistui edellisvuodesta (2023: 39)</li> <li>Otimme haltuumme kohteidemme isännöinnin, myynnin ja vuokrauksen kaikilla toimipaikkakunnillamme.</li> <li>Jatkamme asiakkuudenhallintajärjestelmän kehittämistä.</li> <li>Otimme käyttöön uuden puhelinpalvelujärjestelmän osana asiakaspalvelun kehittämistä.</li> <li>Määrittelimme palveluperiaattemme asiakastilanteisiin.</li> <li>Otamme käyttöön uuden toiminnanohjausjärjestelmän.</li> </ul>	Asiakaskokemuksen kehittäminen yhdessä asukkaiden kanssa. Palveluperiaatteidemme kirkastaminen asiakaspalvelutilanteissa. Asukkaidemme asiointikanava Kotikulma ulotetaan myös vuokratien asukkaiden käyttöön. Laajennamme asiakkuudenhallintajärjestelmän käytön vuokra-asukkaisiin. Peruskorjaushankkeiden asukasviestinnän kehittäminen.
Asukkaiden osallistumismahdollisuudet kehittyvät	Osallistimme asukkaita asumisoikeusasumista koskevaan ASOMERI-tutkimukseen. Osallistimme asukkata peruskorjausten kuntoarviokierroksiin. Asukkaat osallistuivat asukaskokouksiin ja asukastoimikuntien puheenjohtajien tapaamisiin.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asofoorumin aktiivinen toiminta sekä jäsenien valinta syksyllä 2024 uudelle kaksivuotiskaudelle.</li> <li>Asukaskokouksia (685 kpl) järjestettiin kohteissa hybriditoteutuksina.</li> <li>Veimme käytäntöön uuden toimintatavan kaikissa peruskorjaushankkeissamme asukkaiden osallisuuden lisäämiseksi.</li> </ul>	Asofoorumi toimii aktiivisesti ja tukee asukkaiden osallistumista asumisoikeusasumisen kehittämiseen. Kotikulma-sovelluksen pilotointi yhdessä asukkaiden kanssa. Asiakaspalautteiden aktiivinen hyödyntäminen toimintamme ja palveluidemme kehittämisessä.
Henkilöstötyytyväisyys paranee	Osallistuimme Vastuullinen kesäduuni -kampanjaan. Määrittelimme henkilöstön palkitsemisperusteita yhdessä henkilöstön kanssa. Osallistumme Aalto-yliopiston Kulttuuriluotain-hankkeeseen. Valmistauduimme anonymiin kesätyöntekijöiden rekrytointiin ja laadimme monimuotoisuuslausekkeen. Laadimme turvallisemman tilan periaatteet. Sitouduimme rasismivastaiseen Me puhumme teoin -kampanjaan ja laadimme oman rasisminvastaisen vetoomuksemme.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Henkilöstötyytyväisyys kohosi ja työntekijämme suosittelevat meitä mielellään: eNPS 62 (2023: 55).</li> <li>Esihenkilötyön jatkuva kehittäminen.</li> <li>Palkitsemisen kehittäminen.</li> <li>Henkilöstöpolitiikan luominen.</li> <li>Suorituksen johtamisen kehittäminen.</li> <li>Työnantajalupauksen määrittely.</li> </ul>	Esihenkilötyön mittaus ja kehittäminen tulosten pohjalta. Valmentavan johtamisen kehittäminen. Suorituksen johtamisen käytänteiden kehittäminen. Monimuotoisuutta ja yhdenvertaisuutta tukevien toimintatapojen kehittäminen.
Työturvallisuutta johdetaan	Kannustamme työntekijöitämme työterveyttä tukeviin työnteon tapoihin. Nostimme mielenterveyden tärkeyttä esiin mm. henkilöstölle ja johdolle järjestettyjen koulutusten keinoin.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Työturvallisuuden säännöllinen raportointi ja seuranta. Vuonna 2024 raportoitiin kolme työtaturma peruskorjaustyömaallamme (2023: 0).</li> <li>Päivitimme työturvallisuus ja -terveyssuunnitelmamme.</li> </ul>	Työntekijöiden hyvinvoinnin vahvistaminen. Varhaisen välittämisen mallin kehittäminen.

## Askelia parempaan asiakastyytyväisyyteen

Asukkaat ovat toimintamme keskiössä. Mittaamme asiakastyytyväisyyttä säännöllisesti Net Promoter Score -mittarilla (NPS) asiakaskokemuksen kehittämiseksi. NPS on kansainvälisesti käytetyin asiakasuskollisuuden mittari, joka mittaa asiakkaan suosittelemisluokkaa ja tyytyväisyyttä yhden kysymyksen avulla. Asiakastyytyväisyys kasvoi vuonna 2024 tavoitteiden mukaisesti ja Asuntosäätiön NPS-luku oli 42,8 (2023: 39).

NPS-mittausten perusteella asiakastyytyväisyyttä koskevien kyselyidemme vastaajamäärät kasvavat tasaisesti. Vuoden 2024 NPS-mittauksen perusteella asiakkaamme olivat tyytyväisiä erityisesti asuntojen rauhallisuuteen sekä asiakaspalvelumme ystävällisyyteen ja ammattitaitoisuuteen. Eniten kehitettävää oli asukkaiden mielestä vikailmoitukseen

vastaamisen nopeudessa sekä asukkaiden aktivoinnissa yhteistyöhön. Hyvän asiakaskokemuksen ylläpitämiseksi kiinnitämme jatkossa huomiota muun muassa yhteisöllisyyden edistämiseen, nopeaan ja ystävälliseen palveluun, toimivien pohjaratkaisujen toteuttamiseen ja viestintämme selkeyteen.

Asiakaskokemuksen kehittämiseksi otimme kaikkien kohteidemme isännöinnin, myynnin ja vuokrauksen oman henkilöstömme haltuun 1.1.2024 alkaen. Asuntosäätiön kaikkien noin 18 000 asunnon isännöinti, myynti ja vuokraus hoidetaan oman henkilöstömme voimin kaikilla 33 toimipaikkakunnallamme. Henkilöstön hoitamana saamme sekä myynnin että isännöinnin prosessit yhdenmukaisemmiksi kaikkien kohteidemme osalta ja varmistamme tasalaatuisen palvelun asiakkaillemme koko Suomen

alueella. Osana haltuunottoa rekrytoimme 12 uutta aluevastaavaa. Päivitimme kuluneena vuonna myös organisaatorakennettamme ja perustimme uusia toiminnanohjausryhmiä asiakaskokemuksen ja toimintamme kehittämiseksi.

**Asiakaskokemuksen kehittämiseksi otimme kaikkien kohteidemme isännöinnin, myynnin ja vuokrauksen oman henkilöstömme haltuun 1.1.2024 alkaen.**



## Monipuolista asiakasviestintää

Kehitimme vuoden 2024 aikana asiakasviestintäämme useissa eri viestintäkanavissamme. Uudistimme puhelinjärjestelmämme sujuvoitukseksi asukkaiden ja asunnonhakijoiden asiointia kanssamme. Kehitimme myös asumisoikeusasukkaidemme Kotikulma-asiointikanavan sisältöjä ja visuaalista ilmettä sekä valmistelimme Kotikulman mobiiliversion käyttöönottoa.

Jatkamme vuonna 2023 käyttöön ottamamme asiakkuudenhallintajärjestelmän kehitystyötä vuokraohjeidemme siirtämiseksi asiakkuudenhallintajärjestelmään sekä valmistautumista uuden Kenno-toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönottoon. Tavoitteenamme on laajentaa Kotikulma-asiointikanavamme myös vuokra-asukkaidemme käyttöön.

Kehitimme asiakasviestintäämme uudistamalla peruskorjauksiin liittyviä tiedotteitamme ja kyselyitämme asukkaiden palautteiden pohjalta. Kehitimme peruskorjauksiin liittyviä toimintatapojamme asukaslähtöisemmiksi myös mahdollistamalla asukkaiden aiempaa aktiivisemmän osallistumisen peruskorjaushankkeiden kuntoarviokierroksiin. Jatkoimme rakentamisen etenemisestä ja muuttoon liittyvistä tiedoista kertovien uutiskirjeiden lähettämistä uudiskohteidemme asukkaille.

Edistääksemme asiakasviestintämme saavutettavuutta ja yhdenvertaisuutta aloitimme kaksikielisten asukastiedotteiden käyttöönoton. Tavoitteenamme on jatkossa tarjota asukastiedotteemme sekä suomeksi että englanniksi.

Kehitimme viestintämme saavutettavuutta myös vuoden 2024 aikana brändiuudistuksen avulla. Osana brändimme päivitystyötä panostimme muun muassa kuva- ja tekstimateriaaliemme saavutettavuuteen eri viestintäkanavissamme.

Koko Asuntosäätiön henkilöstölle on järjestetty viestintävalmennus asiakaspalvelumme ja -viestintämme kehittämiseksi. Edellisvuonna käynnistyneiden valmennusten tavoitteena on ollut hyvän asiakas- ja henkilöstökokemuksen tukeminen. Jatkamme asiakasviestinnän kehittämistä vuonna 2025 esimerkiksi täsmentämällä palveluperiaatteitamme.





Kuva: Pia Inberg

## CASE

### Uusi puhelinjärjestelmä asioinnin tukena

Uudistimme puhelinjärjestelmämme asiakaspalvelumme ja -viestintämme kehittämiseksi keväällä 2024. Uudistuksen tavoitteena oli asukkaiden ja asunnonhakijoiden asioinnin helpottaminen. Otimme raportointivuonna käyttöön myös puhelinsoitot, joilla toivotamme uudet asukkaamme tervetulleeksi uuteen kotiin.

Uudistetun puhelinjärjestelmän myötä meitä on aiempaa helpompi lähestyä yhden puhelinnumeron avulla. Autamme palvelunumeromme avulla kaikissa asumiseen ja asunnon hakemiseen liittyvissä asioissa sekä vikailmoituksissa, joissa palvelemme ympäri vuorokauden.

Hyödynsimme uuden puhelinjärjestelmän käyttöönoton yhteydessä tekoälyratkaisuja asioinnin sujumisen helpottamiseksi. Tekoälyn avulla olemme tuottaneet muun muassa selkokielistä tiivistelmiä puhelujen sisällöstä asiakaspalvelumme tueksi.

## Sujuvaa asukasyhteistyötä

Kannustamme asukkaitamme osallistumaan toimintaamme ja asumisen kehittämiseen.

Asukkaistamme koostuvat asukastoimikunnat toimivat keskeisinä viestinviejinä Asuntosäätiön henkilöstön ja asukkaiden välillä ja voivat toiminnallaan osallistua asumisoikeusasumisen kehittämiseen.

Yli 60 %:ssa kohteistamme on oma asukastoimikunta ja asukkaamme osallistuvat kokouksiin aktiivisesti. Kuluneena vuonna järjestettiin 685 hybridimallilla toteutettua asukaskokousta ja kokouksiin osallistui noin 3 300 asukasta. Asukkaamme perustivat lisäksi kymmeniä uusia asukastoimikuntia. Myös asumisoikeus- ja vuokra-asukkaille järjestämämme budjetti-infot keräsivät runsaasti osallistujia.

Asuntosäätiön asukastoimikuntien puheenjohtajat kokoontuvat vuosittain keskustelemaan asumisoikeusasumisesta ja sen kehittamisestä. Tapaamisissa valitaan asukastoimikuntien

puheenjohtajistosta koostuva asukkaiden ja Asuntosäätiön välinen yhteistyöelin, Asofoorumi.

### Asofoorumi osallistuu asumisen kehittämiseen

Asofoorumi osallistuu kaksivuotisella toimikaudellaan asumisoikeusasumisen kehittämiseen ja voi halutessaan viedä asumisoikeusasioita käsiteltäväksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hallitukseen. Asofoorumilla on kolmen jäsenen edustus Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hallituksessa.

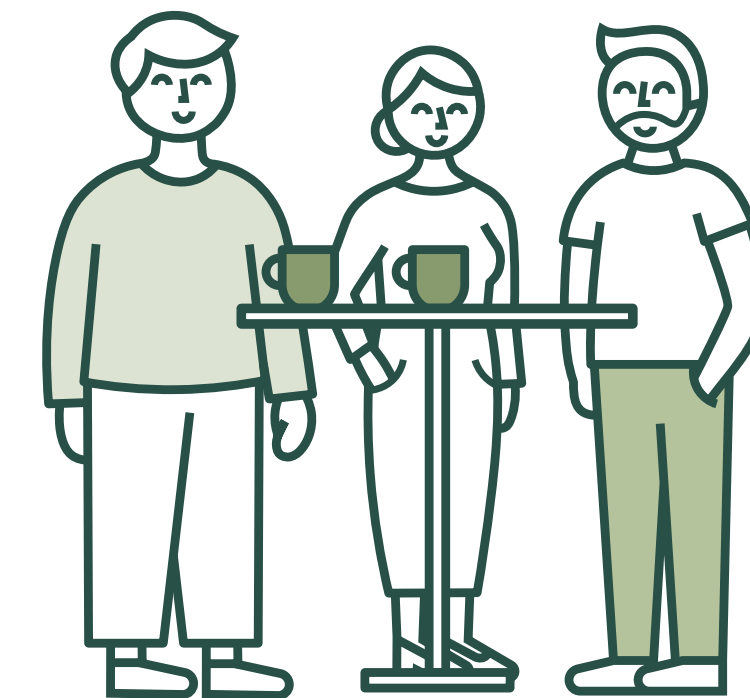
Vuosi 2024 päätti ensimmäisen asumisoikeuslain uudistuksen jälkeisen Asofoorumin toimikauden. Toimikaudellaan Asofoorumi käsitteli esimerkiksi asumisoikeuslain uudistukseen, aso-asuntojen peruskorjauksiin sekä vastikkeisiin liittyviä kysymyksiä sekä hallitusohjelmaan kirjattuja aso-järjestelmää koskevia muutoksia oman toimintansa näkökulmasta. Asofoorumi kokoontui toimikauden 2023–2024 aikana yhteensä 16 kertaa.

Uusi Asofoorumi toimintakaudelle 2025–2026 valittiin asukastoimikuntien puheenjohtajien tapaamisissa syksyllä 2024 ja Asofoorumin toinen toimintakausi käynnistyi vuoden 2025 alussa.

Asukaskokouksiin osallistui  
vuonna 2024 noin

**3 300**

henkilöä



## Henkilöstökokemus voimavarana

Vuosittaiset henkilöstötutkimukset ovat tärkeässä osassa toimintamme ja työtapojemme kehittämistä ja työhyvinvoinnin kartoittamista. Mittaamme henkilöstötyytyväisyyttä vuosittain muun muassa vuorovuosina toteuttavilla Siqni-henkilöstökyselyllä ja esihenkilötyötä mittaavalla CLP-kyselyllä. Vuoden 2023 keväällä toteutetun CLP-kyselyn mukaan esihenkilötyömme keskiarvoindeksi on 78 (2021: 75).

Keväällä 2024 toteutettu Siqni-kysely kartoitti henkilöstöllemme merkityksellisiä asioita työssä sekä niiden toteutumista käytännössä. Tulosten perusteella työntekijämme kokevat työnsä merkitykselliseksi ja henkilöstökokemuksemme on korkealla tasolla. Tulosten mukaan työntekijöillemme kaikkein merkityksellisimmät työhön liittyvät asiat ovat vapaus tehdä töitä ajasta ja paikasta riippumatta (64 %), mielekkäät työtehtävät (47 %) ja työn ja vapaa-ajan tasapaino (39 %).

Vuonna 2024 työntekijöidemme kokonaistyytyväisyyden keskiarvo oli Siqni-kyselyssä 84 asteikolla 0–100.

Työntekijöiden suositteluhalukkuutta kuvaava suositteluindeksi (eNPS) kohosi edellisvuodesta 62:een (2023: 55). Employee Net Promoter Score on kansainvälisesti vertailtavissa oleva suositteluindeksi. Asuntosäätiölle myönnettiin toista kertaa Future Workplaces -sertifikaatti poikkeuksellisen hyvästä työntekijäkokemuksesta Siqni-henkilöstökyselyn perusteella.

Vuonna 2024 tarkastelimme henkilöstötyytyväisyyttä ensimmäistä kertaa henkilöstökokemusta mittaavan PeoplePower®-tutkimuksen avulla. Tutkimus tarkastelee henkilöstön innostusta ja omistautuneisuutta työpaikkaansa. Ylsimme luokituksessa indeksillä 77,3 keskimääräistä selvästi paremmalle tasolle AA+. Tuloksemme myötä meille myönnettiin Innostavimmat työpaikat 2024 -sertifikaatti, jonka perusteena on ylttäminen parhaisiin luokituksiin (AA, AA+ ja AAA). Tutkimuksen perusteella jatkamme panostusta muiden muassa työkuorman ennaltaehkäisevään purkamiseen esihenkilötyön avulla.

eNPS **62**

**Henkilöstötyytyväisyytemme on hyvällä tasolla ja työntekijämme suosittelevat työpaikkaansa mielellään.**



## Kehittyvä toimintakulttuuri

Kehitämme arjen esihenkilötyötämme jatkuvasti henkilöstömme työtyytyväisyyden tukemiseksi. Hyödynnämme esihenkilötyössä valmentavan johtamisen käytäntöjä, joiden keskiössä ovat toisen arvostaminen, osallistaminen ja tavoitteellisuus. Asuntosäätiön esihenkilöt kokoontuvat säännöllisesti ja kehittävät johtamiskäytäntöjä pienryhmissä esimerkiksi palautteenantoon ja suorituksen johtamiseen liittyen.

Osallistamme henkilöstöämme työyhteisömme toimintatapojen kehittämiseen. Osallistuimme raportointivuonna Aalto-yliopiston suomalaisia etätyökäytänteitä selvittävään Kulttuuriluotain-tutkimushankkeeseen. Tutkimukseen osallistui useita erilaisia työtehtäviä edustavia asuntosäätiöläisiä sekä muiden suurten suomalaisten yritysten

työntekijöitä. Huomioimme vuonna 2025 valmistuvan tutkimushankkeen osana työskentelytapojemme tarkastelua ja kehittämistä.

Asuntosäätiöläisten arjessa työnantajan ja työntekijöiden vuoropuhelua tukevat yhteistoimintatiimi sekä Asuntosäätiön eri tiimejä edustava Luotsi-ryhmä. Yhteistoimintatiimi toimii työnantajan ja henkilöstöryhmien edustajien muodostamana neuvottelufoorumina yhteistoimintalain mukaisissa asioissa. Yhteistoimintatiimissä on edustus koko Asuntosäätiö-konsernin henkilöstöstä.

Asuntosäätiön Luotsi-ryhmän tarkoituksena on kehittää Asuntosäätiön yrityskulttuuria ja vahvistaa henkilöstön ja johdon välistä vuoropuhelua.

Luotsi-ryhmä käsittelee Asuntosäätiön työyhteisön kehittämis-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmat vuosittain yhdessä yhteistoimintatiimin kanssa. Luotsi-ryhmä kokoontui vuoden 2024 aikana yhteensä neljä kertaa ja osallistui esimerkiksi Asuntosäätiön sisäisten palkitsemiskäytäntöjen ja yhteisöllisyyden kehittämiseen.

Arvioimme työyhteisömme tasa-arvoisuuden ja yhdenvertaisuuden toteutumista joka toisena vuonna toteutettavan tasa-arvo- ja yhdenvertaisuuskyselyn avulla. Vuonna 2023 toteuttamamme kysely osoitti, että syrjintää tai epäasiallista kohtelua esiintyy Asuntosäätiössä erittäin vähän.

## Monimuotoisuus ja yhdenvertaisuus työyhteisössä

Edistimme raportointivuonna työyhteisömme monimuotoisuutta ja yhdenvertaisuutta. Osana monimuotoisuuden kehittämistä laadimme turvallisemman tilan periaatteet, joiden avulla ylläpidämme toisia arvostavaa ympäristöä. Turvallisemman tilan periaatteita noudatetaan kaikissa järjestämissämme tilaisuuksissa. Monimuotoisuuden edistämiseksi otimme käyttöön myös sukupuolineutraalit wc-tilat.

Monimuotoisuustyön kehittämiseksi Asuntosäätiö sitoutui lisäksi valtioneuvoston ja Motivan rasisminvastaiseen Me puhumme teoin -kampanjaan, jonka tavoitteena on torjua rasismia ja syrjintää sekä edistää tasa-arvoisempaa yhteiskuntaa. Osana sitoumusta laadimme oman rasisminvastaisen vetoomuksemme ja konkreettiset toimenpiteemme rasismin kitkemiseksi.

Edistääksemme yhdenvertaisuuttamme työnantajana valmistelimme vuoden 2024 lopulla anonyymien rekrytointiprosessin käyttöönottoa. Aloitimme anonyymien rekrytointiprosessin käyttöönoton vuoden 2025 alusta kesätyöntekijöidemme rekrytoinnin osalta ja jatkamme anonyymien rekrytointikäytäntöjemme kehitystä vuoden 2025 aikana.

Toteutimme kesätyö-  
rekrytointimme kesälle 2025 anonyymina rekrytointina.

## Turvallista työntekoa

Työsuojelun avulla ylläpidämme ja edistämme työntekijöiden terveyttä, turvallisuutta ja työkykyä sekä ehkäistä työtapaturmia ja ammattitauteja. Asuntosäätiön johtoryhmä seuraa aktiivisesti työyhteisömme hyvinvointiasioita työsuojelutoimikunnan, esihenkilöiden tai henkilöstön esille nostamana sekä vuosittaisten henkilöstötutkimusten avulla.

Asuntosäätiön työsuojelutoimikunta kokoontuu säännöllisesti ja käsittelee työhyvinvointiin liittyviä teemoja. Lisäksi Asuntosäätiön, työeläkeyhtiön ja työterveystoimijan muodostama työkykyjohtamisen ohjausryhmä kokoontuu kaksi kertaa vuodessa ja seuraa henkilöstön työhyvinvoinnin tilannetta.

Teemme työturvallisuuteen liittyvien riskien arviointia säännöllisesti ja kehitämme työtapojamme tukemaan henkilöstömme kokonaisvaltaista työturvallisuutta ja -hyvinvointia. Päivitimme raportointivuonna työterveys ja -turvallisuussuunnitelmaamme

sekä työyhteisön kehittämis-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmaamme työhyvinvoinnin edistämiseksi.

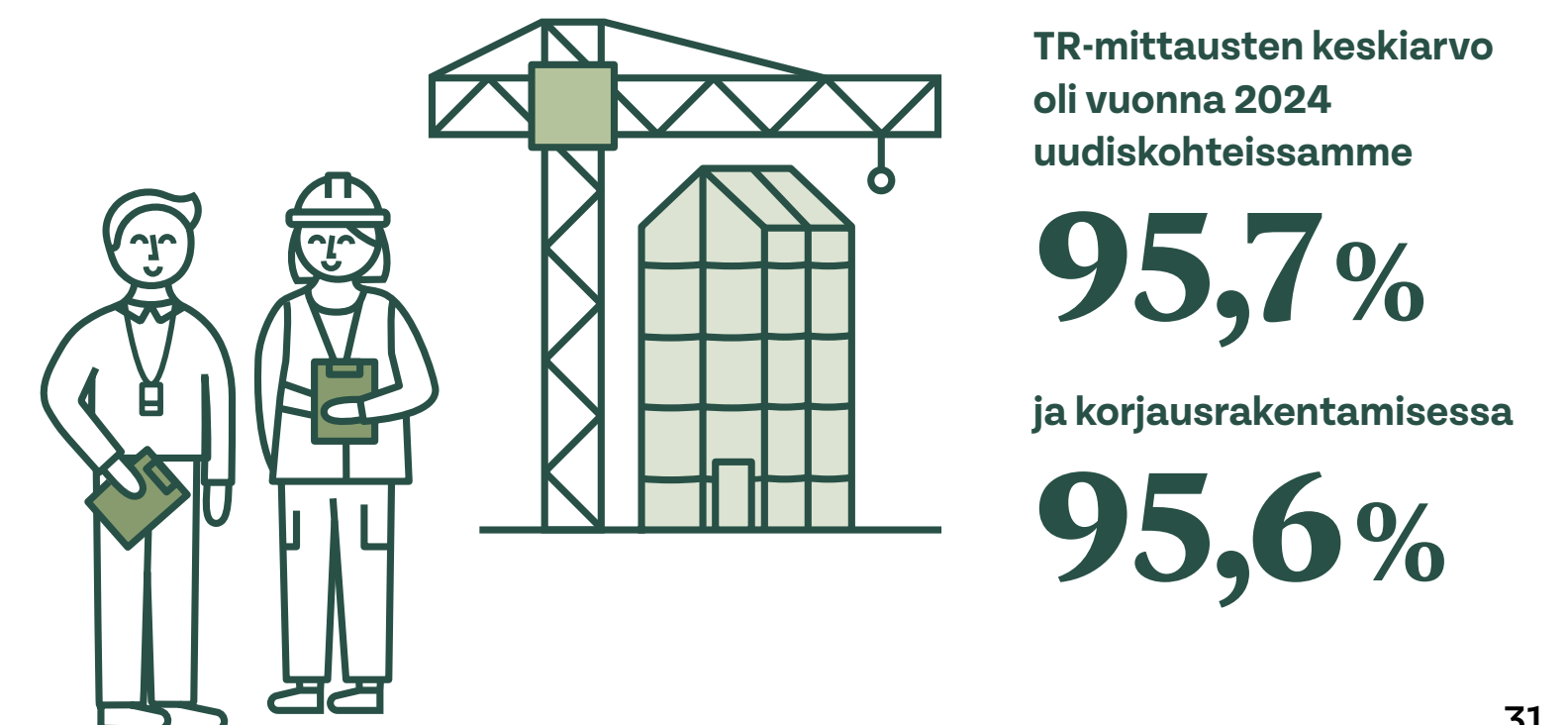
Käytössämme on varhaisen välittämisen malli, jonka avulla tuemme henkilöstön työkykyä sekä ehkäisemme työkyvyttömyyttä. Varhaisen välittämisen mallin avulla pyrimme havaitsemaan ja ennakkoimaan työkykyä uhkaavat ongelmat mahdollisimman varhain sekä reagoimaan ongelmiin parhaalla mahdollisella tavalla.

Emme hyväksy työpaikallamme minkäänlaista syrjintää, hyökkäävää tai häiritsevää käytöstä. Käytössämme on selkeät toimintamallit ja -ohjeet epäasiallisen ja häiritsevän käyttäytymisen kitkemiseksi.

Tapiolassa sijaitseva toimitilakiinteistöömme ja kiinteistön pelastussuunnitelmaan tutustuminen on osa perehdytysprosessiamme. Toimitilamme ovat esteettömät.

Työturvallisuus uudis- ja peruskorjauskohteidemme työmailla on ensisijaisesti urakoitsijakumppaneidemme vastuulla. Valvomme työmaidemme työturvallisuuden toteutumista ja kehitämme työturvallisuutta yhdessä urakoitsijoiden kanssa. Edellytämme henkilöstöltämme asianmukaisten turvavarusteiden käyttöä työmailla.

Rakennustyömaidemme työturvallisuutta kuvaavien TR-mittausten keskiarvo oli vuonna 2024 uudiskohteissamme 95,7 % (2023: 95,7 %) ja korjausrakentamisessa 95,6 % (2023: 94,5 %). Peruskorjaustyömaillamme raportoitiin kolme työtapaturmaa (2023:0). Uudiskohteilla ei raportoitu työtapaturmia.



CASE

## Vastuullista kesätyötä ja Vuoden kesätyöntekijä 2024 -tunnustus

Osallistuimme ensimmäistä kertaa Oikotien Vastuullinen kesäduuni -tutkimukseen. Kesätyöntekijöille suunnatun tutkimuksen perusteella palkitaan ansioituneimpia työnantajia. Sijoituimme neljänneksi Pienten ja keski suurten organisaatioiden sarjassa, jossa yrityksiä oli yhteensä 23.

Oikotie Työpaikat palkitsi Vastuullinen kesäduuni -kampanjassa myös kesätyöntekijämme Ville Kaljusen Vuoden kesätyöntekijäksi 2024.

Vuonna 2024 tutkimukseen vastasi 13 185 kesätyöntekijää 140 organisaatiosta.



Kuva: Asuntosäätiö

## Työhyvinvointiedut ja osaamisen kehittäminen työn tukena

Henkilöstöllämme on käytössään laaja hammashoitoedun sisältävä työterveyshuolto. Lisäksi tarjoamme henkilöstöllemme liikunta-, kulttuuri- tai hierontaedun sekä lounasedun. Tuemme työhyvinvointia taukoliikuntasovelluksen sekä ergonomiaa tukevien työvälineiden avulla ja kannustamme työntekijöitämme työterveyttä tukeviin työtapoihin. Asuntosäätiön henkilökunnan jäsenten muodostama vapaa-ajan toimikunta järjestää lisäksi kuukausittaista toimintaa yhteisöllisyyden ja hyvinvoinnin tukemiseksi työajan ulkopuolella.

Pidämme työterveyteen liittyviä teemoja aktiivisesti esillä työyhteisössämme.

Kuluneena vuonna työhyvinvoinnin teemanamme oli mielenterveydestä huolehtiminen, jota nostimme esiin viestinnän ja koulutusten keinoin koko henkilöstölle.

Tuemme henkilöstön ammatillisen osaamisen kehittymistä kannustamalla työntekijöitämme osallistumaan ammattitaitoa kehittävään ja ylläpitävään koulutukseen. Henkilöstömme osallistui kuluneena vuonna koulutuksiin keskimäärin 18 tunnin (2023: 26) ja 2,2 päivän (2023: 2,3) verran. Vuonna 2024 ei järjestetty koko henkilöstön kattavaa yleiskoulutusta.



# Oikeudenmukaista asumista

Edistämme yhdessä kumppaneidemme kanssa oikeudenmukaista asumista.

Asuntosäätiö toimii yhteiskunnan tasa-arvoisuuden puolesta tarjoamalla kohtuuhintaista ja laadukasta asumista mahdollisimman monelle. Kehitämme viihtyisiä, kestäviä ja yhteisöllisiä asuinympäristöjä huomioiden eri ihmisten erilaiset tarpeet ja elämänvaiheet.



Tavoite	Tehdyt toimenpiteet	Tavoitteen tila	Tavoitteet 2025
Teemme aktiivista vaikuttamistyötä kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi.	Käynnistimme 503 kohtuuhintaisen asunnon tuotannon. Peruskorjasimme yhteensä 851 asumisoikeusasuntoa 38 kohteessa. Raportoimme avoimuusrekisteriin vuoden aikana tekemästämme vaikuttamistyöstämme.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uudiskohdehankkeita valmistui tavoitteiden mukaisesti. Peruskorjaushankkeissa ylitimme tavoitteemme 650 peruskorjattavasta asunnosta.</li> <li>Vaikutimme päättäjiin kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi.</li> <li>Otimme käyttöön avoimuusrekisterin.</li> </ul>	Käynnistämme noin 400 uuden asunnon rakennuttamisen. Tavoitteenamme on peruskorjauksen valmistuminen noin 40 kohteessa, joissa peruskorjataan 950 asuntoa. Jatkamme aktiivista vaikuttamistyötämme kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi ja asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi.
Maineemme ja sidosryhmiemme tuki vahvistuu.	Aloitimme vastuullisuustyömme kehittämisen kestävyysdirektiivin viitekehyksessä sidosryhmiä osallistaen. Viestimme toiminnastamme ajantasaisesti ja monikanavaisesti. Järjestimme kaikille avoimet Kodin päivän neulontatalkoot. Jatkoimme yhteistyötä asukasbrändilähettiläiden kanssa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maineemme ja tunnettuutemme vahvistui edellisvuodesta (Luottamus&amp;Maine-indeksi 2024: 3,30).</li> <li>Medianäkyvyytemme kasvoi edellisvuodesta. Toimituksellisen median maininnat tavoittivat noin. 25 milj. lukijaa ja katsojaa.</li> <li>Viestimme aktiivisesti oikeudenmukaista asumista edistäviä pääviestejämme tunnettuutemme kasvattamiseksi.</li> <li>Nostimme Kotionnellisuus-tutkimuksen avulla kodin merkitystä esiin.</li> <li>Suunnitelmallinen vaikuttamistyö läpi vuoden.</li> <li>Sidosryhmäpolitiikan luominen.</li> </ul>	Maineemme ja tunnettuutemme vahvistuvat. Aktiivinen vaikuttamistyötä ja tunnettuutta tukeva viestintä monikanavaisesti. Vastuullisuustyön kehittäminen ja vastuullisuusohjelman päivittäminen. Sidosryhmäpolitiikan määrittely. Kodin ja hyvän asumisen merkityksen viestintä Kotionnellisuus-tutkimuksen avulla.
Yhteisöllisen ja turvallisen asumisen tukeminen.	Kannustimme asukkaita asukastoimintaan mm. Ihan pihalla -asiakasviestinnän avulla. Toteutimme useita kohtaamisia mahdollistavia yhteistyöprojekteja asukkaidemme kanssa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asukkaiden yhteisöllisyyden vahvistaminen asukastoiminnalla ja hyvään naapuruuteen ja yhteiseen tekemiseen kannustaminen asukasviestinnässä.</li> </ul>	Asukkaiden yhteisöllisyyden vahvistaminen asukasviestinnän keinoin.



## Uusia koteja kasvukeskuksiin ja ennätysmäärä peruskorjauksia

Strategiamme mukaisesti rakennamme toimivaa asumista kaupunkikeskuksiin. Teemme kaupunkien ja muiden yhteistyökumppaneidemme kanssa laaja-alaista yhteistyötä asuinalueiden kehittämisessä sekä alueiden kaavoitus- ja toteutusvaiheissa. Suurimman osan uusista tonteistamme saamme joko tontinluovutuskilpailujen kautta tai kaupunkien suoraan luovuttamina.

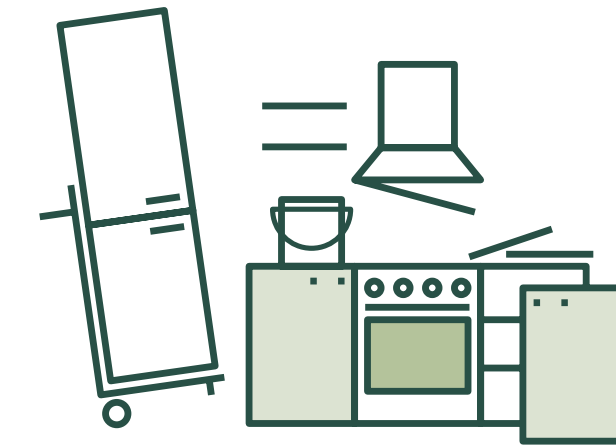
Vuonna 2024 suunnittelimme ja rakennutimme kestäviä ja monipuolisia uusia asuinympäristöjä pääkaupunkiseudulla, Pirkanmaalla sekä Keski-Suomessa yhdessä

yhteistyökumppaneidemme kanssa. Aloitimme 503 uuden asunnon rakennuttamisen ja 237 uutta rakennuttamaamme asuntoa valmistui. Vuoden lopulla rakenteilla oli yhteensä 694 asuntoa. Vuonna 2025 tavoitteenamme on käynnistää noin 400 kohtuuhintaisen asunnon tuotanto.

Pidennämme kiinteistöjemme elinkaarta ja parannamme asumisviihtyvyyttä peruskorjaushankkeilla, joita toteutamme 1990-luvulla rakennettuihin asumisoikeuskohteisiimme. Tavoitteenamme on korjata 1990-luvulla rakennettuja asumisoikeusasuntojamme

siten, että viimeisimmät korjattavat kohteet valmistuvat 2030-luvun aikana.

Ylitimme tavoitteemme peruskorjauksen valmistumisesta 650 asumisoikeusasunnossa. Vuonna 2024 toteutimme ennätysmäärän peruskorjauksia 38 kohteessa, joissa peruskorjattiin yhteensä 851 asuntoa. Lisäksi käynnistimme peruskorjaushankkeen 44 kohteessamme. Vuonna 2025 tavoitteenamme on peruskorjauksen valmistuminen noin 40 kohteessa, joissa peruskorjataan 950 asuntoa.



**851**  
peruskorjattua  
asokotia



**237**  
uutta kotia  
valmistui

## Vastikkeet, käyttöaste ja vaihtuvuus vuonna 2024

Määritämme asumisoikeusasuntojemme vastikkeet omakustannusperiaatteella, eli toteutuneiden kustannusten perusteella. Emme tavoittele toiminnallamme välitöntä voittoa tai taloudellista etua, vaan käytämme toiminnastamme saamamme varat omistamiemme kiinteistöjen kehittämiseen ja uuden asuntokannan rakennuttamiseen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran (nyk. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke) asuntomarkkinakatsauksen mukaan runsas asuntotarjonta ja käyttövastikkeiden kallistuminen heikensivät asumisoikeusasuntojen kysyntää ja markkinatilannetta vuonna 2024. Kasvaneen tarjonnan takia markkina- vuokrien nousu hidastui ja samanaikaisesti valtion tukemien asuntojen vuokrat ja käyttövastikkeet nousivat selvästi markkinavuokria enemmän.

Vuoden 2024 lopulla asumisoikeusasuntojen käyttövastike oli koko maassa keskimäärin 13,3 euroa neliöltä. Pääkaupunkiseudulla käyttövastike oli keskimäärin 14,5 euroa neliöltä ja Helsingin seudun kehyskunnissa 12,8 euroa neliöltä. Kalleimmat käyttövastikkeet olivat Espoossa, 14,9 euroa neliöltä. Vuoteen 2023 verrattuna käyttövastikkeet kohosivat koko maassa 5,7 prosenttia.

Käyttövastikkeiden keskimääräisestä noususta huolimatta asumisoikeusasuntojen vastikkeet ovat edelleen edullisempia kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat. Esimerkiksi Helsingissä käyttövastikkeet olivat keskimäärin 30 % edullisempia kuin vastaavan kokoisten asuntojen markkinavuokrat. Koko maan vertailussa ero asumisoikeusasuntojen hyväksi oli 15 prosenttia. (Aran (nyk. Varke)

asuntomarkkinakatsaus 2/2024: Asumisoikeusasunnot.)

Asuntosäätiön asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden yleinen kehitys on ollut maltillista. Vuodelle 2024 jouduimme nostamaan asuntojemme vastikkeita ja vuokria keskimäärin 8,1 prosenttia. Vastikkeita ja vuokria nostivat erityisesti korkeiden korkojen vuoksi kohonneet lainanhoitokulut sekä yleinen kustannusten nousu, mm. voimakkaasti kallistuneet lämmitys- ja huoltokulut.

Vuoden 2024 lopulla ilmoitimme vastikkeidemme korotuksista vuodelle 2025. Vastikkeiden korotus koski lähes kaikkia 17 000 asumisoikeuskotiamme, mutta korotuksen suuruus vaihteli kohdekohtaisesti. Keskimäärin vastikkeemme nousivat 2,6 prosenttia vuodelle 2025. Korotukset säilyivät melko matalina, sillä energian ja sähkön

hintojen kehitys on ollut suotuisaa eikä lainakorkojen odotettu vuoden 2024 lopulla nousevan. Yksi asumisen hintoja nostava tekijä on ollut yleisen arvonlisäverokannan muutos 24 prosentista 25,5 prosenttiin 1.9.2024 alkaen.

Asuntojemme käyttöaste oli 96,3 prosenttia (2023: 97,5 %) ja vaihtuvuus 17,6 prosenttia (2023: 14,09 %). Edellisvuoteen verrattuna käyttöaste aleni hieman ja vaihtuvuus kasvoi noin 3,5 prosenttia. Asumisoikeus- sekä valtion tuella rakennettujen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojemme keskimääräiset asumisajat pidentyivät hieman edellisvuodesta. Asumisoikeusasunnoissamme asutaan keskimäärin 8,7 vuotta (8,6) ja vuokra-asunnoissa 3,5 vuotta (3,2).

## Vaikuttamistyötä kohtuuhintaisen asumisen puolesta

Asuntosäätiö tekee aktiivista vaikuttamistyötä kohtuuhintaisen asumisen puolesta sekä itse että yhdessä eri järjestöjen kanssa. Olemme jäsenenä seuraavissa järjestöissä:

- RAKLI ry
- KOVA ry
- Green Building Council Finland
- Helsingin seudun kauppakamari

Vaikuttamistyötämme ovat sävyttäneet viime vuosina erityisesti kohtuuhintaiseen asumiseen ja asumisoikeusjärjestelmään liittyvät asuntopoliittiset päätökset. Edellisvuoden tavoin vaikuttamistyötämme ohjasi vuonna 2024 Orpon hallituksen hallitusohjelman linjaus asumisoikeusasuntojen

uudistuotannon lakkauttamisesta vuoteen 2025 mennessä.

Hallitus on perustellut asumisoikeusasuntojen uudisrahoituksen lopettamispäätöstä valtiolle muodostuvalla taloudellisella riskillä. Vuonna 2024 linjattiin lisäksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran lakkauttamisesta ja sen tehtävien siirrosta ympäristöministeriön alaisen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen Varken hoidettavaksi vuodesta 2025 alkaen.

Hallituksen asuntopoliittisia linjauksia koskevaa selvitystyötä tehtiin kuluneen vuoden aikana useamman työryhmän toimesta. Vuonna 2024 toteutettiin

myös asumisoikeusasumisen merkitystä, toimivuutta ja kehittämistarpeita tarkastellut ASOMERI-selvitys asumisoikeusasukkaille. Selvityksen toteutti Owl Group yhdessä Asuntosäätiön ja TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa Aran (nyk. Varke) kehittämishankerahoituksella. Selvitykseen vastasi yhteensä 8 522 henkilöä.

ASOMERI-selvityksen perusteella asumisoikeusasukkaat ovat pääosin tyytyväisiä asumiseensa, ja aso-asumisessa arvostetaan erityisesti pysyvyyttä. Selvitykseen osallistuneista 81 prosenttia arvioi asumisoikeusasumisen ja oman asunnon vastaavan tarpeitaan erittäin hyvin tai hyvin. Asumisoikeusasukkaat pitävät

vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittuvaa asumisoikeusasumista edelleen tarpeellisena.

Asuntosäätiö pyrki läpi vuoden vaikuttamaan kohtuuhintaisen asumisen ja asumisoikeusjärjestelmän toteutumisedellytysten turvaamiseksi. Käytännössä vaikuttamistyömme toteutui päättäjille kohdistetun suoran viestinnän, mediaviestinnän, avoimuusrekisteriin kirjattujen päättäjätapaamisten sekä edunvalvontatoimijoiden kanssa tehtävän yhteistyön keinoin. Nostimme kannanotoissamme aktiivisesti esiin tarpeen aso-järjestelmän kehittämiseen ja kohtuuhintaisen asumisen toteutumisen turvaamiseen.

Vaikuttamistyömme tueksi nostimme mediassa esiin kansalaisten kohtuuhintaista asumista koskevia näkemyksiä väestökattavan Kotionnellisuus-tutkimuksemme avulla. Tutkimuksemme mukaan lähes kolmannes (30 %) suomalaisista oli tutkimuksen tekohetkellä kesällä 2024 huolissaan asumiseen liittyvistä poliittisista päätöksistä Suomessa. Valtaosa tutkimukseen vastanneista oli myös sitä mieltä, että Suomeen tarvitaan vuokra- ja omistusasumista täydentävä asumismuoto. Mielipiteensä kertoneista jopa kolme neljästä (74 %) halusi tulevaisuudessakin välimuodon vuokra- ja omistusasumisen rinnalle.

Aloitimme kuluneena vuonna vaikuttamistyömme raportoinnin vaikuttamisen avoimuutta ja läpinäkyvyyttä tukevaan avoimuusrekisteriin. Asuntosäätiö on raportoinut vaikuttamistyöstään avoimuusrekisteriin 1.4.2024 alkaen (diaarinumerot ASU-24-326-T ja ASU-25-2396-T).

Hallitusohjelman kirjauksen mukaisesti asumisoikeusasuntojen uudistuotanto on päätetty lakkauttaa vuoden 2025 jälkeen. Hallituksen linjaus koskee vain uusien asumisoikeuskohteiden rakentamista, muutoin asumisoikeusjärjestelmä säilyy

entisellään eikä linjaus vaikuta aso-asunnoissa asuvien tai niihin muuttavien sopimukseen tai ehtoihin.

Jatkamme pitkäjänteistä vaikuttamistyötämme kohtuuhintaisen asumisen ja asumisoikeusjärjestelmän turvaamiseksi ja kehittämiseksi. Kuluvan strategiakauden yhtenä tavoitteenamme on myös selvittää muiden toimintaamme sopivien asumismuotojen, kuten 10-vuotisilla korkotukilainoilla rahoitettavien vuokrakohteiden rakennuttamisen ja tarjonnan kasvattamista sekä panostaa asumisoikeuskohteidemme peruskorjausprosessin kehittämiseen.

Jatkamme  
pitkäjänteistä  
vaikuttamis-  
työtämme  
kohtuuhintaisen  
asumisen  
turvaamiseksi.

## Vaikuttamistyömme vuonna 2024

<b>Tavoitteet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aso-järjestelmän toimintaedellytysten turvaaminen järjestelmää kehittäen, ja uudistuotannon alasajoa hidastaen esim. korvaavien mallien käyttöönottoon asti.</li> <li>• Kohtuuhintaisesta asumisesta käytyyn keskusteluun osallistuminen.</li> <li>• Asuntosäätiön profiloituminen asumista koskevassa keskustelussa.</li> <li>• Kodin ja hyvän asumisen merkityksen nostaminen julkiseen keskusteluun.</li> </ul>
<b>Pääviestit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asumisoikeusjärjestelmää tulee kehittää, ei lakkauttaa, koska:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aso-järjestelmä on tehokas työkalu kaupunkisuunnittelussa segregaaation torjumiseksi.</li> <li>• Kansalaisten asumisvaihtoehdot heikkenevät ja yhteiskunta luokkaistuu.</li> <li>• Aso-järjestelmä on osoittautunut toimivimmaksi ns. välimallin asumismuodoksi.</li> <li>• Uudistuotannon loppuminen lisää valtion luottoriskiä aso-talojen peruskorjauksissa.</li> <li>• Asumisoikeusjärjestelmän haasteisiin (luottoriskit ja kohdentuminen) voidaan vastata lainsäädäntömuutoksilla.</li> </ul> </li> <li>• Hyvä koti on terveyden ja ihmissuhteiden ohella merkityksellisin onnellisuuden lähde.</li> </ul>
<b>Keinot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Päättäjätapaamiset.</li> <li>• Suora viestintä päättäjille.</li> <li>• Mediaviestintä.</li> <li>• Yhteistyö edunvalvontatoimijoiden kanssa.</li> <li>• Selvitysten ja raporttien valmisteluun osallistuminen.</li> <li>• Kotionnellisuus-tutkimus.</li> </ul>
<b>Tulokset</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hallitusohjelman linjauksen mukaisesti aso-asuntojen uudistuotanto on päätetty lakkauttaa vuoden 2025 jälkeen. Aso-järjestelmä säilyy muutoin entisellään.</li> <li>• 60 mediamainintaa Kotionnellisuus-tutkimuksesta.</li> <li>• Asuntosäätiötä koskevien mediamainintojen keskimääräinen tavoitavuus 25,5 milj. (2023: 23,7 milj.)</li> </ul>

## Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta

Vuonna 2023 perustettiin ensimmäinen valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta, jonka tehtävänä on seurata asumisoikeusjärjestelmän toimintaa, tehdä aloitteita ja antaa lausuntoja sekä muulla tavoin kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita. Valtakunnallisen neuvottelukunnan perustaminen on seurausta asumisoikeusjärjestelmän vuoden 2022 uudistuksista.

Valtakunnallisessa asumisoikeusasioiden neuvottelukunnassa edustettuina ovat sekä asumisoikeuden haltijat että asumisoikeusyhteisöjen edustajat. Neuvottelukuntaan osallistuu lisäksi pysyviä asiantuntijaedustajia Varkesta (ent. Ara), Valtiokonttorista ja ympäristöministeriöstä. Vuonna 2024 asumisoikeusasioiden neuvottelukunta on muun muassa laatinut kannanottoja asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lakkautuspäätökseen sekä asumisoikeuskohteiden käyttö- ja luovutusrajoituksiin liittyen.

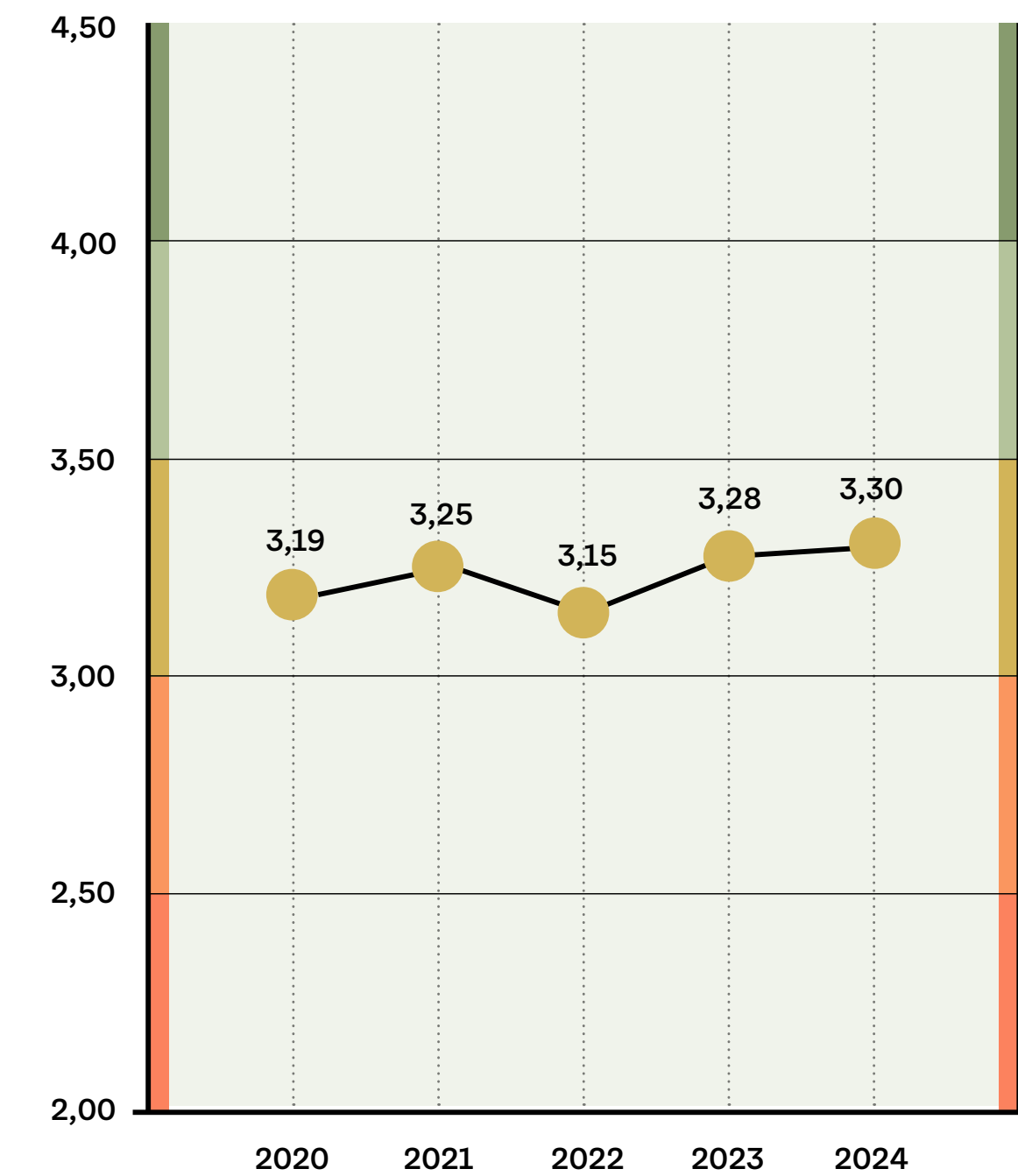
## Maineemme ja tunnettuutemme jatkoivat vahvistumistaan

Asuntosäätiön maine ylsi T-Median suomalaisten yritysten mainetta tutkivassa Luottamus&Maine-tutkimuksessa mittaushistoriansa parhaaseen kokonaistulokseen. Maineemme kokonaisarvosana oli 3,30 viisiportaisella asteikolla (2023: 3,28). Tutkimuksessa Asuntosäätiön mainetta tarkasteltiin kattavasti kahdeksan eri osa-alueen kautta. Maineemme osa-alueista vahvimpia ovat talous, tuotteet ja palvelut, työpaikka sekä vastuullisuus. Merkittävä vahvistumista suomalaisten mielikuvissa on tapahtunut arvioitaessa Asuntosäätiötä työnantajana sekä Asuntosäätiön vastuullisuutta.

Myös sidosryhmien Asuntosäätiölle osoittama tuki vahvistui tutkimuksen kaikilla osa-alueilla. Huomattavinta kasvu oli sidosryhmien suosittelussa ja luottamuksessa.

Osana maineemme tarkastelua selvitimme viisiportaisen ESG PERCEPTION -indeksin avulla Asuntosäätiön ulkopuolisten sidosryhmien mielikuvia liittyen Asuntosäätiön ympäristö- ja yhteiskuntavastuuseen sekä sosiaaliseen vastuuseen. Myös tämä indeksi osoitti vastuullisuuttamme koskevien mielikuvien vahvistuneen sidosryhmien keskuudessa. Vastuullisuusmielikuvien osalta vahvuudeksemme nousi sosiaalinen vastuu, johon liittyvissä mielikuvissa oli tapahtunut suurinta kehitystä edellisvuoteen nähden. Asuntosäätiön ESG PERCEPTION -indeksi oli viisiportaisella asteikolla 3,30 (2023: 3,25).

Maineen kehitys (Luottamus&Maine-tutkimus)





## Nousujohteista medianäkyvyyttä

Tuemme maineemme ja tunnettuutemme vahvistumista aktiivisella mediaviestinnällä ja kohtuuhintaista asumista ja rakennuttamista koskevaan keskusteluun osallistumalla. Viestimme aktiivisesti myös sosiaalisen median kanavissamme.

Vuoden 2024 lopulla päätimme lopettaa X-tilimme päivittämisen. Alustalta vetäytymistämme perustelee muun muassa huolemme alustan vastuullisuutta tukevien periaatteiden ja toimintojen kaventumisesta.

Asuntosäätiön medianäkyvyys on nousujohteista. Medianäkyvytemme kasvoi edellisvuodesta, ja Asuntosäätiötä koskevien mediamainintojen potentiaalinen tavoitavuus kohosi 25 miljoonaan lukijaan ja katsojaan. Edellisvuoden

vastuullisuusraportin sisältävässä vuosikertomuksessa ilmoitimme virheellisesti Asuntosäätiötä koskevien mediamainintojen potentiaalisen tavoitavuuden olleen 7 miljoonaa vuonna 2023. Vuoden 2023 tarkistettu tavoitavuusluku on 23,7 miljoonaa.

Vuonna 2024 olimme mediassa esillä erityisesti asumisoikeusjärjestelmää koskeviin asuntopoliittisiin päätöksiin, uudiskohteisiin sekä suomalaisen asumista koskevia käsityksiä luotaavaan Kotionnellisuus-tutkimukseemme liittyen. Asuntosäätiö ja Kotionnellisuus-tutkimukseemme nojaava viestintätöyömme palkittiin parhaana vuoden 2024 Finnish Comms Awards -kilpailussa Toimintaympäristön teemojen hallinta (Issues Management) -kategoriassa.

### Asuntosäätiön medianäkyvyys vuonna 2024

<b>Toimituksellinen media</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lähes 350 Asuntosäätiötä koskevaa mediamainintaa.</li> <li>• Toimituksellisten sisältöjen keskimääräinen tavoitavuus 25,5, milj. (2023: 23,7 milj.) lukijaa ja katsojaa.</li> <li>• 60 Kotionnellisuus-tutkimusta koskevaa mediamainintaa.</li> </ul>
<b>Sosiaalinen media</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kanavakohtainen tavoitavuus 130 000–8,87 milj. katsojaa.</li> <li>• 19 brändilähettiläs- ja yhteistyöjulkaisua sosiaalisen median kanavissa.</li> <li>• Brändilähettiläsjulkaisujen näyttökertoja yli miljoona.</li> </ul>



Kuvat: Pia Inberg



Jatkoimme tunnettuutemme vahvistamista brändilähettiläidemme kanssa tehdyn yhteistyön keinoin. Asuntosäätiön brändilähettiläinä toimivat vuonna 2024 asukkaamme Vesa Heimo ja Samuel Jyrinki, jotka kertoivat Instagram- ja TikTok-kanavillaan muun muassa asumisoikeusasumisen hyvistä puolista sekä asumisoikeusasunnon hakuprosessista. Brändilähettiläidemme avulla olemme onnistuneet kasvattamaan näkyvyyttämme eri viestintä- ja markkinointikanavissa sekä lisäämään asumisoikeusasumisen tunnettuutta.

Teimme kuluneena vuonna yhteistyötä myös myyntineuvottelijamme, MasterChef Suomi -kilpailusta tutun Antti Monosen kanssa. Antti vieraili kahdella asuntonäytöllä tarjoamassa pientä naposteltavaa, ideoi asukkaillemme kaksi reseptiä ja teki julkaisuja Instagram- ja TikTok-kanavilleen asumisoikeusasumisesta.

## Kotionnellisuus-tutkimus

Selvitämme vuosittaisessa Kotionnellisuus-tutkimuksessamme suomalaisten onnellisuuden tilaa ja kodin merkitystä onnellisuudelle. Vuodesta 2021 toteuttamamme tutkimus osoittaa läpi historiansa, että kodilla on terveyden ja läheisten rinnalla suurin vaikutus suomalaisten onnellisuuteen.

Kotionnellisuus 2024-tutkimuksessa tarkastelimme suomalaisten näkemyksiä sekä kohtuuhintaisesta asumisesta että suomalaisten yleisimpiä kotiin ja asumiseen liittyviä käsityksiä. Kotionnellisuus-tutkimuksemme

mukaan jopa joka neljäs (26 %) suomalainen kokee naapureiden lisäävän turvallisuudentunnetta. Joka kymmenes meistä on huolissaan naapurin pärjäämisestä tai hyvinvoinnista ja yhtä moni myös auttaa naapuriaan säännöllisesti arkiaskareissa. Etenkin vanhemmilla (55–69-vuotiaat) suomalaisilla on myös useita ystäviä naapurustossa.

Edellä mainittujen lisäksi tutkimme suomalaisten käsityksiä siivous- ja kodinhoitotaidoista, kotona vietetyn ajan määrästä ja ajanviettotavoista

sekä suomalaisten tapoja sisustaa kotia ja luoda kotiin tunnelmaa. Viestimme Kotionnellisuus-tutkimuksemme tuloksista aktiivisesti mediassa ja tutkimustuloksista laadittiin 60 uutista tai artikkelia valtakunnallisiin ja paikallisiin medioihin.

Kotionnellisuus-tutkimus toteutettiin raportointivuonna kaksiosaisena. Tutkimukseen osallistui 3 521 vastaajaa, jotka edustavat 18–69-vuotiaita suomalaisia.

Selvitämme vuosittaisessa Kotionnellisuus-tutkimuksessamme suomalaisten onnellisuuden tilaa ja kodin merkitystä onnellisuudelle.



Kuva: Asuntosäätiö

## CASE

### Kodin päivän neuletalkoot

Kotionnellisuus-tutkimuksemme mukaan koti on suomalaisille terveyden ja läheisten rinnalla tärkein onnellisuuden lähde. Vuodesta 2021 lähtien on vietetty Asuntosäätiön lanseeraamaa vuosittaista Kodin päivää, joka kutsuu jokaisen juhlistamaan kodin tärkeyttä.

Suomessa oli vuonna 2023 yli 3 400 koditonta (Aran asunnottomuus selvitys 2024), jotka eivät pääse nauttimaan oman kodin rauhasta ja turvasta. Halusimme tehdä Kodin päivänä yhdessä hyvää, ja yhdistimme Kodin päivän vieton vuosittain 17.10. vietettävään Asunnottomien yöhön.

Järjestimme kaikille avoimet Kodin päivän neulontatalkoot, jossa neulottiin lämmikettä asunnottomille villasukkien ja lapasten muodossa. Talkoita varten suunnittelimme helpon neulekuosin, josta jokainen osallistuja sai neuloa haluamansa luomuksen. Osallistuimme myös itse talkoisiin henkilöstömme innokkaiden neulojien johdolla.

Neulosten jakelussa teimme yhteistyötä EHYT ry:n sekä A-klinikkasäätiön kanssa, jotka järjestävät vuosittain valtakunnallisen Lahjoita lämpöä -kampanjan. Viestimme kampanjasta aktiivisesti eri viestintäkanavissamme ja haastoimme talkoisiin mukaan yhteistyökumppaneitamme sekä alan toimijoita. Myös asukasbrändi-lähettiläämme Vesa Heimo ja Samuel Jyrinki kannustivat seuraajiaan osallistumaan neuletalkoisiin.



**kodin päivä**

## Yhteisöllisyys asumisen ytimessä

Kannustamme asukkaitamme asukastoimintaan ja hyvään naapuruuteen yhteisöllisyyden lisäämiseksi. Asukkaamme voivat myös osallistua asumisen kehittämiseen Asofoorumin ja talokohtaisten asukastoimikuntien välityksellä

Kuluneena vuonna kannustinme asukkaitamme yhteiseen puuhasteluun Ihan pihalla -sisältöjen avulla. Ihan pihalla -sisältöjen ytimessä on vapaamuotoiseen, kodin pihapiirissä tapahtuvan asukastoimintaan kannustaminen ja asukkaiden yhteenkuuluvuuden lisääminen. Tarjoamme asukkaillemme ideoita ja vinkkejä yhteiseen matalan kynnyksen tekemiseen eri viestintäkanavissamme.

Asukkaiden yhteisöllisyyden vahvistamiseksi nostamme säännöllisesti esiin erilaisia asukastarinoita muun muassa Kotimaisema-lehdessämme. Asukastarinat ovat osoittautuneet laajalti kiinnostaviksi sisällöiksi myös verkkopalvelussamme sekä sosiaalisen median kanavissamme.

Asukkaiden yhteisöllisyyden vahvistamiseksi järjestämme uudiskohteidemme asukkaille ensimmäisen asukaskokouksen ennen uuden talon valmistumista. Kotiklubiksi kutsuttujen asukastilaisuuksien tavoitteena on luoda hyvää yhteishenkeä asukkaiden sekä Asuntosäätiön välille heti alusta lähtien ja tukea asumisen viihtyisyyttä.



Kuva: Juho Matilainen



Kuva: Juho Matilainen



Kuvat: Sanna Liimatainen

## CASE

### Asukkaiden yhteisiä kohtaamisia

Asukkaamme kohtasivat toisiaan useissa yhteisissä tilaisuuksissa kuluneen vuoden aikana. Alkusyksystä 2024 järjestimme Helsingin Puotilaan valmistuneella Klaavuntien uudiskohteellamme tupaantuliaisjuhlat korttelin asukkaille. Juhlat järjestettiin yhteistyössä naapuritontille oman kohteensa rakennuttaneen Lumo Kotien kanssa.

Puotilalaista yhteisöllisyyttä henkivissä tupaantuliaisissa asukkaat pääsivät tutustumaan toisiinsa, Puotilan lähialueen yrittäjiin sekä Puotila-seuraan. Yhteisöllisyys näkyi myös tarjoiluissa, kun asukkaat saivat nauttia kotikorttelin kivijalassa toimivien yrittäjien valmistamista herkuista. Iloiset juhlat huipentuivat Puotilasta lähtöisin olevan laulaja Erinin tunnelmalliseen musiikkiesitykseen

Espoon Suurpellossa asuvat asukkaamme pääsivät osallistumaan yhteisöllisen tiilitaideteoksen tekoon syksyllä 2024. Suurpellon Lukutorille noussut taideteos koostuu 720 tiilestä, jonka tekemiseen ovat osallistuneet alueen päiväkotien ja koulujen lapset ja asukkaat.

## Kestävät kodit

Kaikki kiinteistömme ovat hiilineutraaleja vuonna 2035.

Asuntosäätiö vastaa ilmastonmuutokseen vähentämällä toiminnastaan aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä ja kehittämällä ilmastotyötään kumppaneidensa kanssa. Vähennämme energiankulutusta, suosimme uusiutuvia energialähteitä ja edistämme kiertotaloutta sekä autamme asukkaitamme tekemään kestäviä tekoja asumisen arjessa.



Tavoite	Tehdyt toimenpiteet	Tavoitteen tila	Tavoitteet 2025
Kiinteistöjemme energiatehokkuus paranee vuosittain.	Selvitimme mahdollisuuden maalämmön ja aurinkovoimaloiden käyttöön kaikissa uudiskohteissamme. Asensimme aurinkovoimaloita 10 kohteeseemme.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistöjen energian ominaiskulutus laski 4 % ja veden sekä sähkön ominaiskulutus laskivat 3,7 % edellisvuoteen verrattuna.</li> <li>Kiinteistöjen vedenkulutus on pudonnut kohdekohtaisesti noin 5-25 % ja sähkönkulutus noin 10-20 % peruskorjausten jälkeen.</li> <li>Maalämmön ja aurinkovoimaloiden tehokkuus ja kannattavuus arvioidaan kaikissa uudis- ja peruskorjauskohteissa.</li> <li>Kaikki uudiskohteemme rakennutettiin A-energialuokkaan (75 kWh/m<sup>2</sup>/a).</li> <li>Uudiskohteidemme rakennusten hiilijalanjäljen tavoitearvio on 15 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a tai alle.</li> </ul>	Rakennutamme uudiskohteet A-energialuokkaan. Energiansäästöinvestointien kartoitus peruskorjauskohteissa.
Teemme suunnitelman, jonka avulla pyrimme kiinteistöjemme hiilineutraaliuteen 2035 mennessä.	Käynnistimme hiilineutraaliussuunnitelmaamme tukevien toimenpiteiden ja tavoitteiden määrittelytyön. Jatkoimme puisten CLT-tilaelementtien käyttöä Helsingin Postipuiston kohteellamme.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kehitämme päästölaskentaa laajentamalla tiekartan kattamaan Scope 3 -päästöt.</li> <li>Toimimme hiilitiekartan tavoitteiden mukaisesti.</li> <li>Puisten CLT-tilaelementtien käyttö rakennuttamisessa Helsingin Postipuistossa.</li> </ul>	Päästölaskennan kehittäminen Greenhouse Gas Protocol (GHG) -standardin mukaiseksi. Jatkamme hiilitiekarttamme kehittämistä.
Selvitämme kiertotalouden mahdollisuudet toiminnassamme.	Täsmensimme jätteiden raportointia uudiskohteissamme. Kannustimme asukkaitamme kierrättämiseen ja kestäväan asumiseen. Käytimme toimistotilojamme Green Office -ympäristöjärjestelmän mukaisesti.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selvitämme uudis- ja peruskorjaustyömaiden jätteiden käsittelyn ja laadimme tavoitteet materiaalien kierrätykseen ja uusiokäyttöön.</li> <li>Jättemäärien raportointi hankkeiden päätyttyä.</li> <li>Liitämme suunnitteluohjeisiin ohjeistuksen vähähiilisyttä ja kiertotaloutta edistävästä materiaalivalinnoista.</li> </ul>	Jatkamme jätteiden raportointimallien täsmentämistä uudis- ja peruskorjaushankkeiden osalta. Asukkaiden aktiivinen kannustaminen kestäviin asumisen tapoihin.
Kestävän liiketoiminnan kehittäminen.	Kasvatimme hallituksen kestävän kehityksen asiantuntemusta. Otimme käyttöön vastuullisuusraportoinnin ja seurannan työkalun. Valmistauduimme kestävyysdirektiivin viitekehityksen mukaiseen raportointiin.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hallituksen kestävän kehityksen osaamisen varmistaminen.</li> <li>Kehitämme vastuullisuusraportointiamme.</li> <li>Jatkamme peruskorjaushankkeidemme toteutustavan kehittämistä.</li> </ul>	Peruskorjaushankkeiden toteutustapojen kehittämisen jatkaminen. Vastuullisuusuytyön kehittäminen kestävyysdirektiivin viitekehityksessä. Vastuullisuusuytyön raportointia koskevan tiedonhallinnan kehittäminen.
Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen.	Valmistelimme Vihreistä vihrein -hankkeen käynnistystä Helsingin Vuosaarella.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Laadimme suunnitelman, jossa määrittelemme tavoitteet luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi.</li> </ul>	Kehitämme luonnon monimuotoisuuden huomiointia osana toimintaamme.



● Tavoite toteutui hyvin tai tehdyt toimenpiteet edistivät tavoitteen saavuttamista huomattavasti.

● Tavoite toteutui osittain.

● Tavoite ei toteutunut.



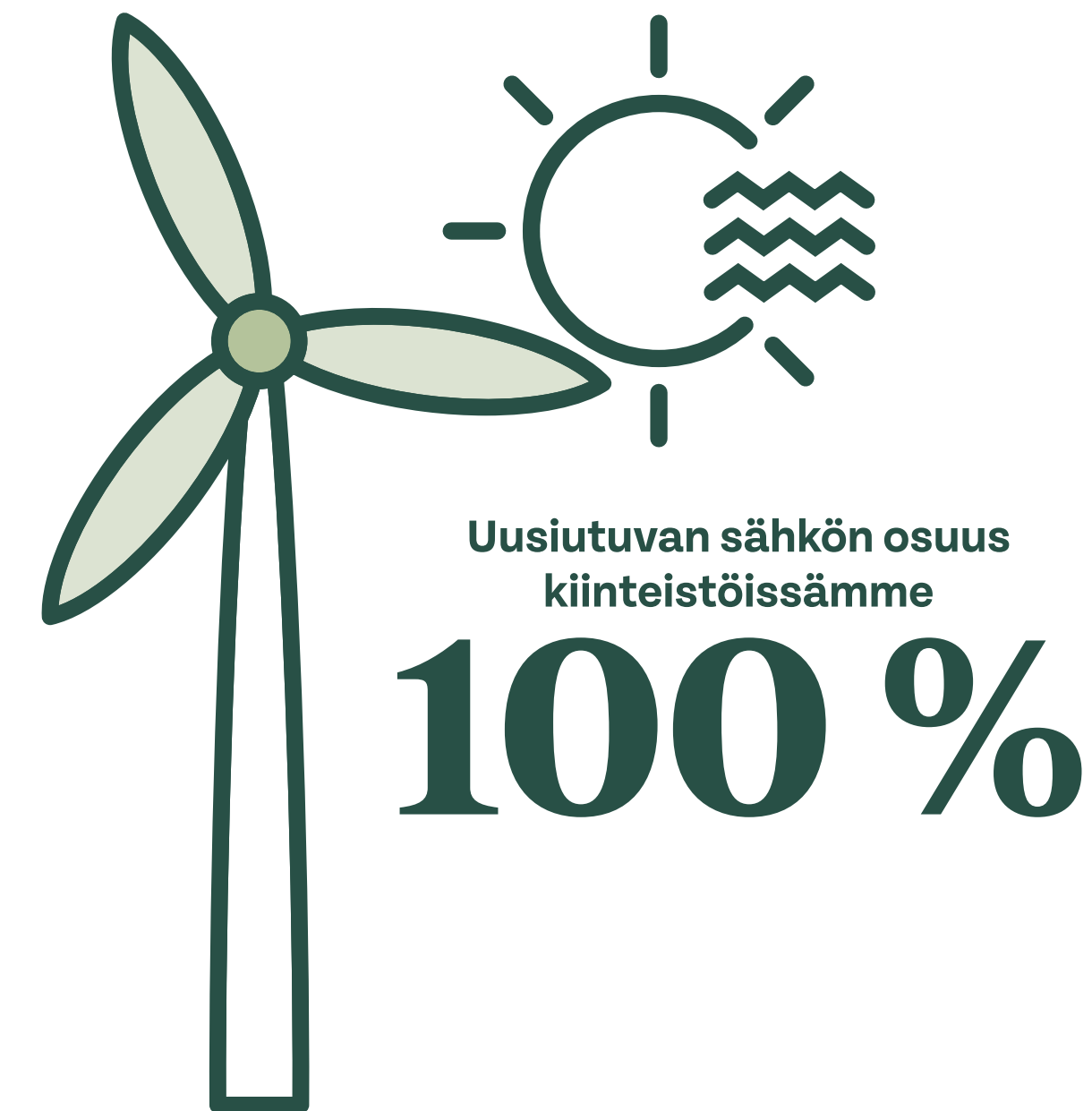
## Kohti kiinteistöjen hiilineutraaliutta

Tavoitteenamme on saavuttaa kiinteistöjemme hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä. Tavoitteen edistämiseksi olemme sitoutuneet eurooppalaisten Green Building Councilien yhteiseen #BuildingLife-hankkeeseen, jonka tavoitteena on päästövähennysten vauhdittaminen sekä kansallisella että EU-tasolla. Hankkeen kannattajana sitoudumme kiinteistö- ja rakennusalan yhteisten tavoitteiden mukaisesti edistämään tavoitetta rakennetun ympäristön hiilineutraaliudesta vuoteen 2035 mennessä.

Asuntosäätiö on sitoutunut toiminnassaan kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen (VAETS) mukaisiin energiansäästötavoitteisiin.

Saavutimme jo vuonna 2021 energiatehokkuussopimuksen mukaisen tavoitteen energiankäytön vähentämisestä 7,5 prosenttia vuosien 2017–2025 aikana. Puolitimme myös kiinteistöjemme hiilidioksidipäästöt vuosien 2018–2020 aikana.

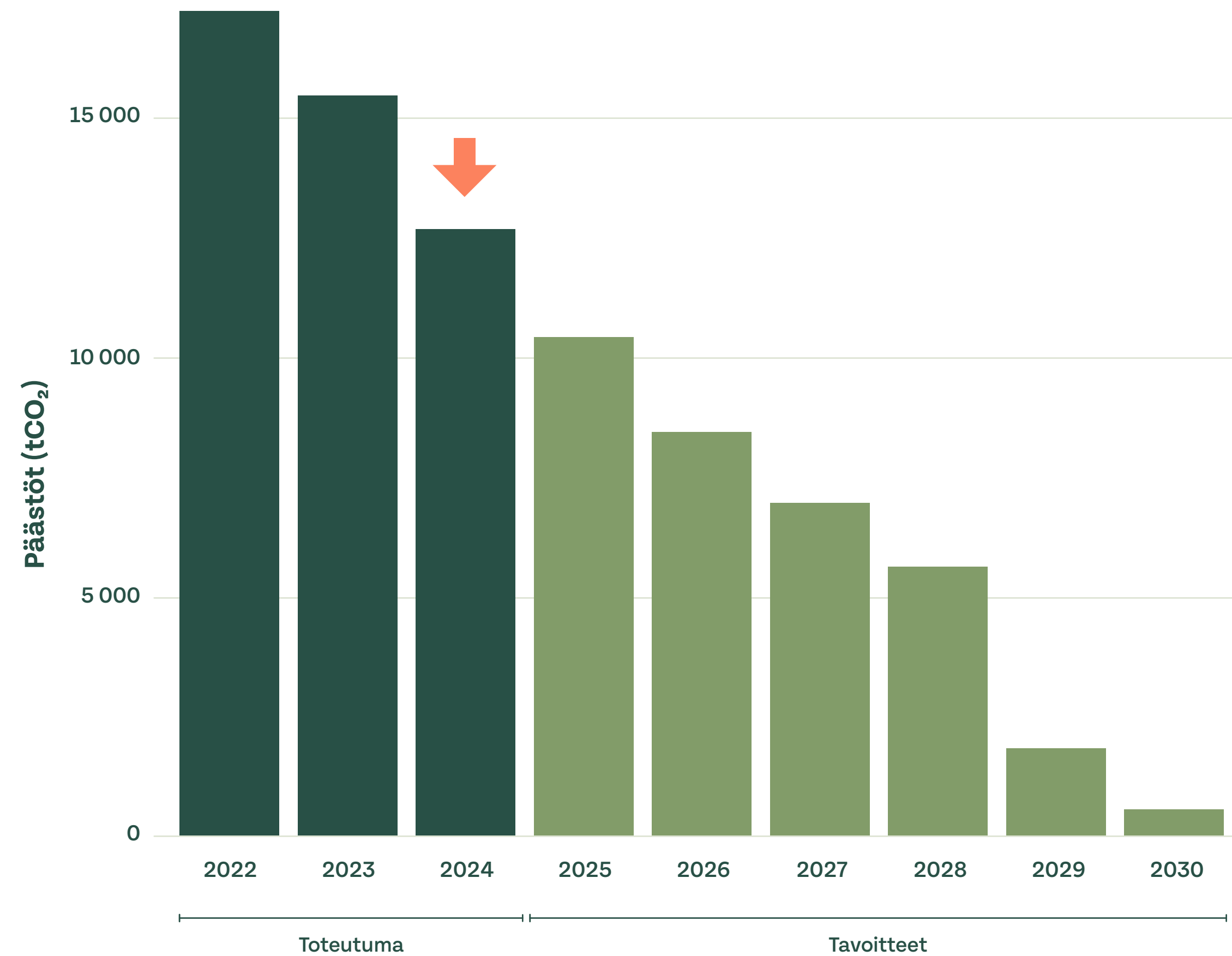
Tähtäämme kiinteistöjemme energiatehokkuuden jatkuvaan parantamiseen ja ilmastonmuutoksen torjumiseen uusiutuvia energianlähteitä suosimalla. Kaikki ostamamme kiinteistösähkö tuotetaan uusiutuvilla energiamuodoilla. Käyttämämme kaukolämpö on osittain päästötöntä tai kompensoitua. Lähes kolmasosa käyttämästämme lämpöenergiasta on peräisin uusiutuvista energianlähteistä.



## Asuntosäätiön hiilitiekartta

Laadimme vuonna 2023 ensimmäisen hiilineutraaliussuunnitelmamme tukemaan tavoitettamme hiilineutraaliudesta vuoteen 2035 mennessä. Tiekarttaan on kuvattu Asuntosäätiön tulevan päästökehitystä kuvaavan arvion lisäksi myös lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteet sekä Asuntosäätiön toimenpiteet hiilineutraaliussuunnitelman tukemiseksi. Tiekartan lähtökohtana toimii vuonna 2022 toteutettu markkinaperustainen hiilijalanjäljen laskenta.

Kehitämme päästölaskentaamme Greenhouse Gas Protocol (GHG) -standardin mukaiseksi vuoden 2025 aikana. Tavoitteenamme on laajentaa päästölaskentaamme kattamaan Scope 1-3 -päästöt. Tarkennamme myös hiilitiekarttaamme osana kehitystyötä.



## Kestäviä rakentamisen ja asumisen ratkaisuja

Vuonna 2024 omistamiemme kiinteistöjen energian ominaiskulutus laski noin 4 prosenttia (2023: 7,8 %), kiinteistöjemme vedenkulutus vähentyi 3,7 prosenttia ja kiinteistösähkön ominaiskulutus laski 3,7 prosenttia (2023: 3 %) edellisvuoteen verrattuna. Kiinteistöillämme käytetty sähkö tuotetaan vesivoimalla.

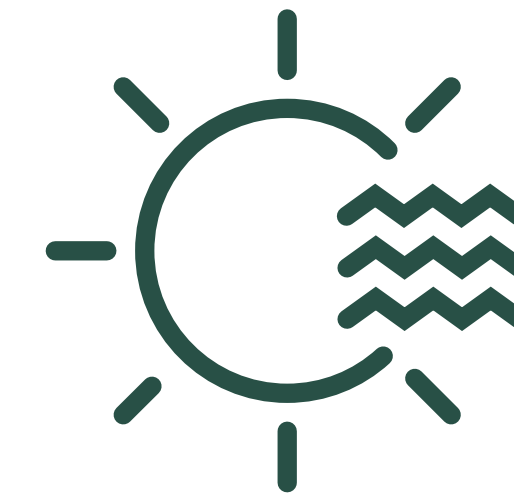
Yhteensä lähes kolmannes kaikista Asuntosäätiön kiinteistöissä käytetystä lämpöenergiasta tuotetaan uusiutuvilla energiamuodoilla. Olemme siirtäneet kaikki kohteemme öljy- ja maakaasulämmityksestä maalämpöön ja selvitämme mahdollisuuksia maalämmön käyttöön peruskorjausten yhteydessä sekä kaikissa uudiskohteissamme.

Valtaosassa Espoon ja Kirkkonummen kohteistamme on käytössä vähähiilinen kaukolämpö. Suurin osa Asuntosäätiön Espoon ja Kirkkonummen asuinkiinteistöistä on mukana kaukolämmön kulutusjoustossa, jossa lämpöä ohjataan kulutuspiikkien osoittaman tarpeen mukaan. Tavoitteenamme on lisätä myös Vantaalla sijaitsevat kohteemme kulutusjousto.

Tavoitteenamme on vuosittain lisätä kiinteistöjemme energiatehokkuutta parantavien aurinkovoimaloiden määrää kohteissamme. Vuonna 2024 lisäsimme aurinkovoimaloita kymmeneen kohteeseemme.

Kiinnitämme huomiota kiinteistöjemme viherhoitoon ja -suunnitteluun yhdessä kumppaneidemme kanssa.

Kiinteistöjemme huoltosopimukset huomioivat kiinteistöjen pihojen sekä leikki- ja viheralueiden suunnittelun, rakentamisen ja kunnossapidon. Käytännössä viherhoito ja kiinteistöpihojen kasvillisuudesta huolehtiminen toteutuvat kiinteistöillämme esimerkiksi myrkyttömien vaihtoehtojen suosimisena rikkakasvillisuuden torjunnassa.



**Vuonna 2024  
lisäsimme  
aurinkovoimaloita  
kymmeneen  
kohteeseemme.**

## Uudisrakennuttaminen

Kaikki rakennuttamamme uudiskohteet rakennetaan A-energialuokkaan. Aloitimme hiilijalanjälkemme laskennan vuonna 2023 ja laskennan pohjalta olemme määrittäneet rakennuttamiemme uudiskohteiden hiilijalanjäljen tavoitearvioksi 15 kg/CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a tai alle. Vuonna 2024 valmistuneiden uudiskohteidemme hiilipäästöjen keskiarvo oli 14,32 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a.

Rakennutamme uudiskohteemme valmiisiin kaupunkiympäristöihin. Pyrimme huomioimaan luonnon monimuotoisuuden säilymisen ja ylläpitämisen rakennuttamisen

yhteydessä hyödyntämällä esimerkiksi viherkattoja, viljelylaatikoita ja niittymäisiä viherratkaisuja.

Helsingin Postipuistoon valmistui kertomusvuoden lopulla rakennuttamamme puurakenteinen asumisoikeuskohde. Kohde on rakennettu puisista CLT-tilaelementeistä moduuleja päällekkäin nostamalla ja toisiinsa kytkemällä suoraan työmaalla. Postipuiston kohteessa on panostettu sekä monimuotoisuuden tukemiseen että yhteisöllisyyteen viihtyisien yhteistilojen, kuten viherhuoneiden, ja koko korttelin yhteisen leikkipihan keinoin.

**Kaikki  
rakennuttamamme  
uudiskohteet  
rakennetaan  
A-energialuokkaan.**

Täsmensimme vuonna uudiskohteidemme jätteen raportointia. Seuraamme uudisrakentamisessa syntyviä jätteitä sekä kierrätysasteita kohdekohtaisesti. Vuonna 2024 valmistuneiden uudiskohteidemme työmaa-aikaisten kierrätysasteiden keskiarvo oli 68,35 %.

## Korjausrakennuttaminen

Panostamme peruskorjauksissa kestäviin rakentamisen tapoihin ja materiaaleihin muun muassa:

- asentamalla kiinteistöihin tehokkaita lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmiä
- uusimalla ikkunoita ja eristyksiä ja
- vaihtamalla vesihanat vettä säästäviin malleihin sekä valaistuksen LED-valaisimiin.

Asennamme peruskorjattuihin asuntoihin Leanheatin lämmönsäätöjärjestelmän, jonka avulla sisälämpötiloja on mahdollista seurata ja hallita huoneistotasolla reaaliaikaisesti. Huoneistotason lämmönsäätöjärjestelmä on käytössä kaikissa Asuntosäätiön Espoon, Joensuun, Järvenpään, Tampereen ja Tuusulan kohteissa.

Peruskorjausten jälkeen vedenkulutus on pudonnut kiinteistöissämme kohdekohtaisesti noin 5-25 prosenttia ja sähkön kulutus noin 10-20 prosenttia.

Jatkoimme kuluneena vuonna korjausrakentamisen uuden tahtituotannon periaatteisiin nojaavan toteutusmallin pilotointia. Mallin taustalla on hankkeen tehokkuuteen ja jatkuvaan parantamiseen keskittyvä lean-ajattelu. Tahtituotantomallin avulla korjattujen asuntojen läpimenoajat lyhentyivät merkittävästi ja 0-virheluovutusten määrä nousi. Käynnistimme vuonna 2024 myös uuden korjausrakentamisen mallin pilotoinnin. Pilotoinnin tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia korjausrakentamisen prosessimme tehostamiseen muun

muassa kilpailuttamalla korjaushankkeet urakoitsijoiden tarjoamiin yksikköhintoihin perustuen. Mallin pilotointi jatkuu vuonna 2025.

Kiinteistöjen pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman (PTS) mukaiset edellisvuonna kilpailutetut hankkeet toteutettiin suunnitelmien mukaisesti vuoden 2024 aikana. PTS-korjauksia toteutettiin yhteensä 340. Ylläpitokorjauksista suurin osa kohdistui yksittäisiin asuntoihin muuttojen yhteydessä.

Peruskorjausten jälkeen sähkön kulutus on pudonnut kiinteistöissämme kohdekohtaisesti noin 10-20 prosenttia.



Kuva: Rasmus Pedassaar

## CASE

# Ekologinen purkutyö uuden perustana Helsingin Puotilassa

Rakennutimme uuden asumisoikeuskohteen Helsingin Puotilaan osoitteeseen Klaavuntie 13. Puotilan vanhan ostoskeskuksen paikalle valmistuneessa kohteessa on yhteensä 45 asumisoikeusasuntoa, jotka sijoittuvat kuuteen asuinkerrokseen. Talon katutasoon valmistui lisäksi vuokrattava liiketila.

Puotilan vanhan ostoskeskuksen purku toteutettiin kestävästi EU:n Green Deal -sitoumuksen mukaisesti. Green Deal on Euroopan komission käynnistämä vihreän kehityksen ohjelma, jonka avulla EU tähtää Euroopan

ilmastoneutraaliuuteen vuoteen 2050 mennessä. Sitoumuksen periaatteiden mukaisesti kierrätimme ostoskeskuksen purkutöissä vähintään 70 prosenttia kaikesta vaarattomasta jätemassasta ja keräsimme irtainta ainesta hyötykäyttöön.

Talon asukkailla on käytössään naapuritalon kanssa yhteinen kattoterassi sekä ylimmän kerroksen sauna, vilvoittelu- ja kerhotilat. Talon piha on suunniteltu lapsiturvalliseksi ja viihtyisyyden tukemiseksi talon pihalle on rakennettu vehreät oleskelu- ja istutusalueet.

## Kestävä asumisen arki

Kannustamme asukkaitamme kierrättämään, jotta voimme yhdessä asukkaidemme kanssa vaikuttaa asumisesta ja toiminnastamme koituviin päästöihin.

Asukkaat voivat vaikuttaa omaan hoitovastikkeeseensa sitä pienentävästi esimerkiksi vähentämällä vedenkulutusta tai asumisesta kertyvän jätteen määrää. Kaikissa vähintään viiden asunnon kiinteistöissämme on kierrätysmahdollisuus sekajätteelle, biojätteelle, lasille, muoville, lasille ja metalleille.

Jaamme asukkaillemme ympärivuotisesti vinkkejä kestäväan asumiseen ja kannustamme asukkaitamme muun muassa energian- ja vedenkulutuksen tehostamiseen. Asumisoikeusasuntojemme asukkaat voivat seurata oman talonsa lämmityksen, sähkön ja veden kulutusta asiointikanava Kotikulmasta.

## Kehitämme kestävyys- ja luonnon monimuotoisuuden liittyvää osaamistamme

Tavoitteenamme on vuosittain vahvistaa liiketoimintamme vastuullisuutta tukemalla kestävyttä koskevaa osaamistamme.

Katsausvuonna tätä osaamista on vahvistettu esimerkiksi tarjoamalla asiantuntijatukea Asuntosäätiön johdon kestävyysosaamiseen.

Tuemme luonnon monimuotoisuutta hyödyntämällä erityisesti

uudisrakentamisessa mahdollisilta osin kasvikattoja ja muita tonttiemme ekosysteemejä ylläpitäviä rakenteita. Tavoitteenamme on kehittää luonnon monimuotoisuuden huomioivaa työtämme. Osana tätä pyrimme tarkastelemaan Asuntosäätiön Kirkkonummella, Kuusamossa ja Siuntiossa omistamia virkistyskäyttöisiä metsiä kokonaisvaltaisemmin osana toimintaamme.



## Olemme Green Office



Olemme mukana WWF:n toimistoille tarkoitettussa Green Office -järjestelmässä. Green Officeen kuulumisen todentaa sitoumuksemme ympäristön kannalta kestävien ja vastuullisten ratkaisujen edistämiseen toimitiloissamme sekä työn tekemiseen liittyvässä toiminnassa ja päätöksenteossa.

Toimitilojemme ympäristövaikutusten pienentämiseksi kiinnitämme huomiota esimerkiksi jätteiden lajitteluun, paperitulostuksen vähentämiseen sekä vastuulliseen energiankäyttöön. Green Office näkyy henkilöstöllemme vuoden aikana vaihtuvien teemojen ja kampanjoiden keinoin.

Seuraamme Green Officen mukaisessa ympäristöohjelmassamme etenemistä ja raportoimme etenemisestä vuosittain WWF:lle. Ympäristöohjelma sisältää esimerkiksi toimitilojamme koskevat tavoitteemme ja toimenpiteemme ympäristöasioiden huomiointiin. Tarkastelemme vuosittain myös esimerkiksi energiankulutukseen ja lajitteluun liittyvien työtapojemme ympäristövaikutuksia Green Officen Kulutustapamittari-kyselyn avulla.





Kuva: Arkworks Arkkitehdit Oy

## CASE

### Vihreistä vihrein Vuosaari

Vuoden 2024 aikana valmistelimme Helsingin Vuosaaren asumisoikeuskohteemme rakennustöiden käynnistämistä. Kohteeseen valmistuu kevään 2027 aikana 115 asumisoikeusasuntoa.

Kurkimoisioon osoitteeseen Ensi Parvi 3 A–F nouseva kohde on osa Asuntosäätiön ja A-Kruunun Vihreistä vihrein -mallilla toteutettavaa hanketta. Tutkimuksen ja kestävän asuntorakennuttamisen yhdistävän hankkeen tavoitteena on tuoda ihmiset ja luonnon yhdistäviä viherelementtejä osaksi asumista sekä edistää asuinympäristöjen kestävyyttä tukevaa rakentamista.

Vehreyden ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi kohteeseen asennetaan muun muassa kasvikattoja asukkaiden oleskelua varten ja istutuslaatikoita kasvien viljelyyn. Kohteen piharakentamisessa hyödynnetään tontilta talteen otettuja kasvisiirteitä, kuten puita, pensaita ja aluskasvillisuutta monimuotoisuuden tukena.

Teemme hankkeessa yhteistyötä Helsingin yliopiston kanssa rakennusten katoille istutettavan kasvillisuuden tutkimuksesta. Tutkimustyön tavoitteena on lisätä ymmärrystä vihreämpien asuinympäristöjen toteuttamisesta.

# Eettinen liiketoiminta

Meidät mielletään kiinteistöalan vastuullisimmaksi toimijaksi vuonna 2025.

Asuntosäätiö toimii läpinäkyvästi ja edellyttää samaa yhteistyökumppaneiltaan. Edistämme toiminnallamme vastuullista rakentamista ja hankintaa, ja valitsemme yhteistyökumppanimme huolellisesti. Teemme osamme ihmisoikeuksien ja vastuullisen liiketoiminnan edistämiseksi kiinteistö- ja rakennusalalla.

Liiketoimintaa koskevan vastuullisuuden osalta toimintamme nojaa laatimaamme Toimintaohjeeseen (Code of Conduct), jossa kerromme Asuntosäätiön eettisen

toiminnan perustan, eettisesti kestävät liiketoimintakäytännöt sekä eettisen toiminnan tavoitteet. Muita toimintamme eettisyyttä ohjaavia periaatteita ja linjauksia ovat:

- huolellisuusvelvoite
- Asuntosäätiön lähipiiriohje ja sijoitusstrategia
- Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (ent. Ara) sijoitusohje sekä
- tietosuojan tukemista ohjaavat periaatteet.



Tavoite	Tehdyt toimenpiteet	Tavoitteen tila	Tavoitteet 2025
Ei tapauksia, joissa harmaata taloutta.	Laadimme vastuullisuusperiaatteet tekemillemme hankinnoille ja liitimme ne osaksi tarjouspyyntöjämme ja sopimuksiamme. Käynnistimme hallintosääntöme päivittämistyön. Käynnistimme sisäisen valvonnan toimintojemme kartoittamisen.	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">●</span> Hankintojen vastuullisten toimintatapojen määrittely ja mittareiden laatiminen vastuulliselle kumppanuudelle.</li> <li><span style="color: orange;">●</span> Hallintosäännön päivittäminen.</li> <li><span style="color: orange;">●</span> Sisäisen valvonnan toimintojen kartoittaminen.</li> </ul>	Hallintosäännön päivittäminen. Sisäisen valvonnan toimintojen ja prosessien kartoittaminen.
Ei rikoksia, väärinkäytöksiä tai vakavia toimintaohjeen poikkeamia.	Järjestimme henkilöstöllemme toimintamme kehittämiseen tähtäävät vuosittaiset Toimintatapatuokiot. Valmistelimme hyvän hallintotavan prosessin määrittelyä.	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">●</span> Ei rikoksia, väärinkäytöksiä tai vakavia toimintaohjeen poikkeamia.</li> <li><span style="color: orange;">●</span> Hyvän hallintotavan prosessin määrittely.</li> </ul>	Hyvän hallintotavan prosessin määrittely.
Täytämme jatkuvasti lainsäädännön toiminnallemme asettamat tietosuojavaatimukset.	Järjestimme tietoturvallista ja erilaisten sovellusten (mm. Excel, M365) käyttöä tukevia tietoisuuksia henkilöstölle. Järjestimme tietoturva- ja tietosuojaperehdytystä henkilöstölle. Päivitimme tietosuojaselosteen.	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">●</span> Tietosuojapoikkeamien määrä pienentyi (2024: 7 kpl, 2023: 11 kpl).</li> <li><span style="color: green;">●</span> Henkilöstön osaamisen vahvistaminen tietoturva- ja tietosuoja-asioissa.</li> </ul>	Työssä tarvittavan tiedon löydettävyyden ja tiedon jakamisen kehittäminen. Tekoälyn hyödyntämisen tukeminen viestinnän ja valmennuksen keinoin. Säännölliset koko henkilöstön kattavat tietoturva- ja tietosuojakoulutukset. Tietosuojapoikkeamien määrän pienentyminen.



## Vastuulliset liiketoimintakäytännöt

Toimintamme eettinen perusta, eettisesti kestävät liiketoimintakäytännöt sekä toimintamme eettisyyden tavoitteet on kerrottu toimintaohjeessamme (Code of Conduct). Toimintaohjeemme pohjautuu Asuntosäätiön arvoihin. Jokainen työntekijämme on sitoutunut toimintaohjeen noudattamiseen.

Järjestämme vuosittain koko henkilöstöllemme Toimintatapatuokiot, joissa keskustelemme arjen toimintatavoistamme toimintaohjeemme pohjalta. Toimintaohjeen säännöllinen läpikäynti on yksi tapamme huolehtia toimintamme eettisyydestä.

Käytössämme on ilmoituskanava (Whistleblowing) toiminnassamme havaituista väärinkäytöksistä ilmoittamista varten. Ilmoituskanavan avulla Asuntosäätiön sidosryhmät, kuten työntekijät, asiakkaat ja yhteistyökumppanit, voivat raportoida havaitsemistaan poikkeamista tai rikkomuksista,

### Toimintaohjeemme pohjautuu Asuntosäätiön arvoihin: vastuullisuuteen, uteliaisuuteen ja asiakaskeskeisyyteen.

jotka koskevat esimerkiksi lakeja, säännöksiä, hyviä liiketoimintatapoja tai Asuntosäätiön Toimintaohjetta. Ilmoituskanava on sidosryhmiemme saatavilla verkkopalvelussamme sekä työyhteisömme yhteisellä viestintäalustalla. Vuoden 2023 alussa käyttöön otetun ilmoituskanavan välityksellä ei ole tullut toimenpiteisiin johtaneita ilmoituksia.

Käynnistimme edellisvuonna asettamiemme tavoitteiden mukaisesti hallintosääntömme

päivitystyön kuluneena vuonna. Tavoitteenamme on kehittää hallintosääntömme sisältöä muun muassa Asuntosäätiön hyvän hallinnon periaatteiden määrittelyllä vuoden 2025 aikana.

Myös sisäisten toimintojemme valvonnan kehitystyö jatkuu vuoteen 2025. Sisäisten toimintojen valvonta pitää sisällään muun muassa toimintaprosessiemme seuraamiseen sekä valvontavastuisiin liittyvien ohjeistusten määrittelyä. Jatkamme lisäksi hyvän hallintoprosessin määrittelytyötä osana hallintosäännön ja sisäisten toimintojen valvonnan kehittämistä.

Kehitimme raportointivuonna palkkahallintoamme sekä palkkahallinnon sujuvuutta tukevien järjestelmien ja prosessien automatisointia.

## Läpinäkyvää taloudellista toimintaa

Toimimme kaikissa hankinnoissamme ja kilpailutuksissamme läpinäkyvästi ja edellytämme samaa yhteistyökumppaneitamme. Noudatamme säätiölakiin perustuvaa lähipiiriohjeistusta, jonka tavoitteena on varmistaa avoimuus ja läpinäkyvyys Asuntosäätiön ja sen lähipiirin välillä tehdyissä taloudellisissa toimissa. Ylläpidämme lähipiirirekisteriä sekä lähipiiriohjetta.

Asuntosäätiöllä on nollatoleranssi lahjontaan ja korruptioon. Emme tarjoa, anna, ota vastaan tai pyydä lahjuksia, tai muillakaan keinoin tavoittele sopimatonta hyötyä.

Selvitämme yhteistyökumppaneidemme taloudelliset toimintaedellytykset seuraamalla pakotelistauksia Varken (ent. Ara) velvoitteen mukaisesti niissä kohteissamme, jotka on rahoitettu korkotukilainoilla. Vaadimme kaikilta rakennuttamisen

ja korjausrakentamisen yhteistyökumppaneitamme kuulumista Suomen Vastuu Groupin Luotettava Kumppani -palveluun. Velvoitamme urakoitsijat noudattamaan kilpailutusten tasavertaisuutta edistävää tilaajavastuulakia ja säätelemme aliurakoinnin käyttämistä työmailla.

Valitsemme yhteistyökumppanimme huolellisesti ja huolehdimme asianmukaisesta kilpailutuksesta. Hankkeiden kilpailutuksia varten käytössämme on tarjouspyyntöpalvelu, jota käyttämällä yhdenmukaistamme tarjouspyyntöjämme ja lisäämme tarjousten käsittelyn läpinäkyvyyttä.

Laadimme kuluneena vuonna vastuullisuusperiaatteet tekemillemme hankinnoille. Vastuullisuusperiaatteet velvoittavat Asuntosäätiön yhteistyökumppaneita ja näiden alihankkijoita ja ne ovat osa Asuntosäätiön tekemiä sopimuksia ja tarjouspyyntöjä.

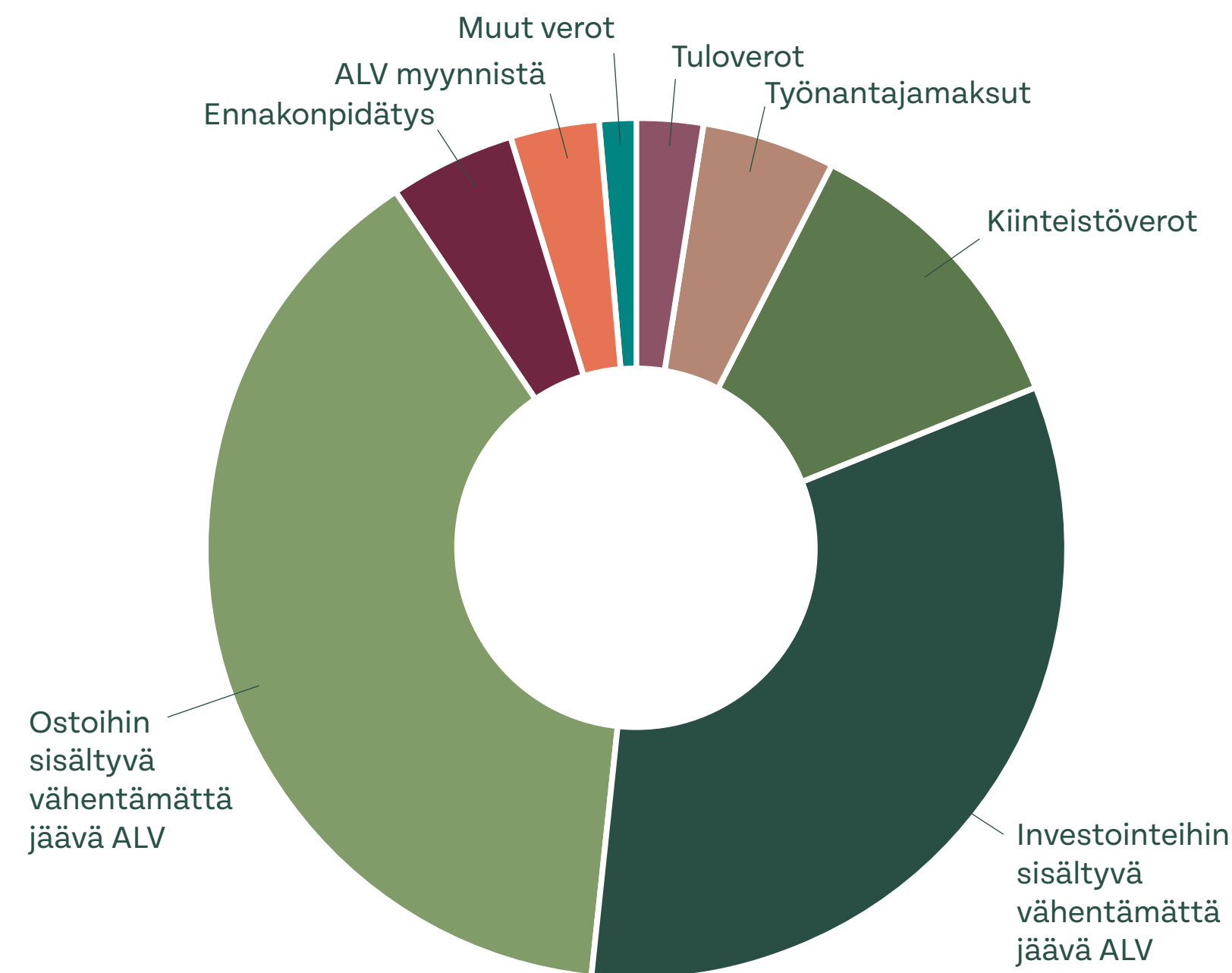
Laadimme  
vastuullisuus-  
periaatteet  
tekemillemme  
hankinnoille.

## Asuntosäätiön verojalanjälki

Asuntosäätiö osallistuu vastuullisena veronmaksajana yhteiskunnan toimintojen kehittämiseen ja ylläpitämiseen. Toimintamme keskittyy kaikilta osiltaan Suomeen, jonne maksamme kaikki veromme. Vuonna 2024 maksoimme veroja koko konsernin osalta 59,6 miljoonaa euroa liikevaihtomme ollessa 207,0 miljoonaa euroa. Liikevaihtoomme suhteutettuna verojen osuus liikevaihdostamme oli 28,8 %.

Olemme raportoineet toimintamme yhteiskunnalle tuottamaa taloudellista lisäarvoa kuvaavan verojalanjälkemme vuodesta 2023 lähtien. Verojalanjälkemme muodostuu kaikista maksamistamme veroista sekä veroluontoisista maksuista. Verojalanjälkeen sisältyvät maksamamme välilliset ja välittömät verot sekä ennakonpidätykset.

Asuntosäätiön verojalanjälki 2024



### Tilikaudella maksetut verot

#### Välittömät

Tuloverot	1,6 milj. euroa
Työnantajamaksut	2,9 milj. euroa
Kiinteistöverot	6,8 milj. euroa

#### Välilliset

Investointeihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV	19,6 milj. euroa
Ostoihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV	23,4 milj. euroa

### Tilikaudella tilitetyt verot

Ennakonpidätys	2,7 milj. euroa
ALV myynnistä	2,1 milj. euroa
Muut verot	0,7 milj. euroa

<b>Kaikki verot yhteensä</b>	<b>59,6 milj. euroa</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>207,0 milj. euroa</b>
<b>Verot suhteessa liikevaihtoon</b>	<b>28,8 %</b>



Kuva: Rasmus Pedassaar

## CASE

# Vastuullisuusperiaatteet osaksi Asuntosäätiön hankintoja

Laadimme vastuullisuusperiaatteet tekemillemme hankinnoille yhteistyössä kumppaniyritystemme kanssa. Periaatteet kuvaavat taloudelliseen, sosiaaliseen ja ympäristövastuuseen liittyviä ehtojamme ja odotuksiamme yhteistyölle kumppaneiden ja alihankkijoiden kanssa. Hankintojen vastuullisuusperiaattemme ovat:

- Luotettava Kumppani -palveluun kuuluminen
- Omista työntekijöistä huolehtiminen
- Asuntosäätiön Toimintaohjeeseen (Code of Conduct) sitoutuminen
- Rehellisyys ja tahtotila kannattavaan ja kestävään liiketoimintaan
- Asukkaista välittäminen ja huolen kantaminen
- Työturvallisuuden valvominen ja kehittäminen
- Toiminnan vaatimat ympäristöluvut ja -käytännöt ovat kunnossa
- Sitoutuminen ympäristövastuullisuuden kehittämiseen

## Tietoturvallista työntekoa ja asiointia

Pyrimme hallitsemaan toimintamme tietoturvaa teknisten toimenpiteiden ja ratkaisujen sekä toimintatapaohjeiden ja koulutuksien avulla. Tyypillisimpiä toimenpiteitämme tietoturvan ylläpitämiseksi ovat muun muassa virustorjunta, käyttäjätunnuksien ja salasanojen hallinta, erilaiset tietoliikenteen salauksiin liittyvät ratkaisut, tietojen muutosten ja käytön lokikirjaaminen sekä valvonta.

Tietosuoja-asioiden kehittämistä koordinoiva tietosuojaryhmämme kokoontuu vuosittain säännöllisesti. Katsausvuoden aikana ei tehty yhtäkään henkilötietopyyntöä.

Tietosuojavastaavamme tietoon tuli yhteensä seitsemän tietosuojapoikkeamaa (2023: 11). Tyypillisimmin tietosuojapoikkeamat johtuivat inhimillisestä virheestä tietojärjestelmien käytössä.

Päivitimme tietosuojaselosteitamme vuoden 2024 aikana. Tuimme toimintamme tietoturvallisuutta myös järjestämällä erilaisten sovellusten (esimerkiksi M365-sovellukset) tietoturvallista käyttöä koskevia tietoisuuksia henkilöstöllemme. Lisäksi jaoimme kertomusvuonna henkilöstöllemme vinkkejä tietoturvalliseen työskentelyyn sekä

järjestimme tietoturvaan ja -suojaan liittyviä perehdytystilaisuuksia.

Käynnistimme raportointivuonna EU:n tekoälysäädöksen mukaisen tekoälystrategian laatimisen. Strategian laadinnan tavoitteena on tekoälyn hyödyntämistä koskevien periaatteidemme täsmentäminen sekä tekoälyn vastuullinen jalkauttaminen osaksi toimintaamme. Kuluneena vuonna olemme hyödyntäneet tekoälyä erilaisten toimintaprosessiemme sujuvoittamisessa, kuten puhelinjärjestelmämme käyttöönoton yhteydessä sekä ostolaskujemme käsittelyssä.

Tuimme toimintamme tietoturvallisuutta järjestämällä sovellusten tietoturvallista käyttöä koskevia tietoisuuksia henkilöstöllemme.





# Tunnusluvut ja GRI-indeksi

# Raportin kuvaus

Vastuullisuusraportin tavoitteena on antaa sidosryhmillemme avoimesti ja läpinäkyvästi tietoa toiminnastamme ja arvonluonnistamme. Tämä vastuullisuusraportti on Asuntosäätiön kolmas GRI-ohjeiston (Global Reporting Initiative) mukaan laadittu raportti.

Tämän raportin sisältö perustuu vuonna 2021 tehtyyn olennaisuusanalyysiin ja vastuullisuusohjelmaan. Lisää tietoa olennaisuusanalyysistä löytyy tämän raportin Sidosryhmäyhteistyö-osiosta. Raportissa kuvataan Asuntosäätiön toiminnan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristölliset vaikutukset tilikaudelta 1.1.-31.12.2024. Raporttia ei ole varmennettu ulkoisesti.

Tunnuslukujen laskentarajana on käytetty pääosin Asuntosäätiön omistamien kiinteistöjen ja Asuntosäätiön henkilöstön tietoja. Mahdolliset tarkemmat rajaukset ilmoitetaan tunnuslukujen yhteydessä.

Tämän vastuullisuusraportin julkaisupäivämäärä on 16.4.2025. Raportin yhteystaho Asuntosäätiössä: [viestinta@asuntosaaatio.fi](mailto:viestinta@asuntosaaatio.fi).

# Tunnusluvut

## Taloudelliset tunnusluvut

Vastuullisuusraportissa esitetyt taloudelliset tunnusluvut koskevat Asuntosäätiö sr -konsernin lukuja. Luvut perustuvat tilinpäätökseen sekä kirjanpitoon.

Taloudellisen vastuun tunnusluvut	2024	2023	2022	2021
Liikevaihto (1 000 €)	206 990	194 765	186 356	192 828
Asuntojen käyttöaste, %	96,3	97,5	98,3	98,2
Asuntojen vaihtuvuus, %	17,6	14,9	15,0	14,2

Julkiselta sektorilta saatu avustus (1 000 €)	2024	2023	2022	2021
Korkotuki	9 667	4 896	31	0
Korkotukilainojen määrä	859 217	743 628	661 729	573 396
Vuosimaksulainojen määrä	173 099	219 366	265 330	318 474
Käynnistysavustukset	0	910	0	640

## Ympäristötunnusluvut

Ympäristötunnuslukujen laskennassa käytetyt laskentarajat koskevat Asuntosäätiön omistamia kiinteistöjä. Laskennan ulkopuolelle on jätetty Asuntosäätiön toimiston sekä työmaiden energian- ja vedenkulutukset sekä jätteiden määrät. Kokonaisenergiankulutus sisältää kiinteistösähkön ja lämmityksen. Koska asukkaamme vastaavat itse huoneistosähkön ostosta, ei huoneistosähköä ole huomioitu kulutustiedoissa.

Energiatehokkuustoimenpiteemme sisältävät kaikki sähkön, lämmön ja veden säästöön tehdyt toimenpiteet.

Energian kokonaiskulutus (MWh)	2024	2023	2022	2021	Muutos 23-24	Muutos % 23-24	Muutos 22-23	Muutos % 22-23
<b>Yhteensä</b>	199 520	207 765	209 577	218 226	-8 244,5	-4,0 %	-1 812,0	-0,9 %
Sähkö	18 132	19 216	19 599	20 257	-1 083,5	-5,6 %	-383,0	-2,0 %
Uusiutuvan sähkön osuus %	100 %	100 %	100 %	100 %				
Lämpöenergia	181 388	188 549	189 978	197 969	-7 161,0	-3,8 %	-1 429,0	-0,8 %
Uusiutuvan energian osuus %	38,9 %	31,4 %	27,6 %	27,2 %			23,7 %	13,9 %

Energian ominaiskulutus (KWh/m <sup>2</sup> /a)	2024	2023	2022	2021	Muutos 23-24	Muutos % 23-24	Muutos 22-23	Muutos % 22-23
<b>Yhteensä</b>	164,8	176,0	177,5	186,3	-11,2	-6,4 %	-1,5	-0,9 %
Sähkönkulutus	3,7	4,0	3,9	4,1	-0,3	-7,1 %	0,1	2,6 %
Lämmönkulutus, sääkorjattu	39,0	40,6	40,2	43,6	-1,6	-3,9 %	0,4	1,0 %

Energiankulutuksen vähentäminen	2024	2023	2022	2021
Energiatehokkuustoimenpiteet, milj. €	2,58	3,09	3,40	2,71
Energiankulutuksen vähentäminen energiatehokkuustoimenpiteillä, MWh	2 439	4 228	2 286	2 887

Veden kulutus	2024	2023	2022	2021	Muutos 23-24	Muutos % 23-24	Muutos 22-23	Muutos % 22-23
Kokonaiskulutus (m <sup>3</sup> )	1 467	1 479	1 542	1 632	-12,5	-0,8 %	-63,0	-4,1 %
Veden ominaiskulutus (l/m <sup>3</sup> )	301	312	323	345	-11,4	-3,7 %	-11,4	-3,5 %

Jätteet	2024	2023	2022	2021	Muutos 23-24	Muutos % 23-24	Muutos 22-23	Muutos % 22-23
Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä (t)	15 581	19 870	26 595	26 418	-4 288,7	-21,6 %	-6 724,9	-25,3 %

Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä perustuu Tilastokeskuksen raportoimaan keskimääräiseen vuotuisen asukaskohtaiseen jätemäärään sekä Suomen väestömäärään. Näiden pohjalta on laskettu Asuntosäätiön asukasmäärän avulla asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä.

## Päästöt

Kasvihuonekaasupäästöt	2024	2023	2022	2021	Muutos 23-24	Muutos % 23-24	Muutos 22-23	Muutos % 22-23
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, markkinaperusteinen, t CO <sub>2</sub> (scope 2)	12 653	16 020	17 314	18 528		-21,0 %	-1 294,4	-7,5 %
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, sijaintiperusteinen, t CO <sub>2</sub> (scope 2)	13 622	16 380	24 288	25 909	-2 757,7	-16,8 %	-7 908,4	-32,6 %
Kasvihuonepäästöt yhteensä (t CO <sub>2</sub> )	12 653	16 020	17 314	18 528			-1 294,4	-7,5 %
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti CO <sub>2</sub> kg/asm <sup>2</sup>		24,38	26,18	28,65			-1,8	-6,9 %

Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt sisältävät lämmön, sähkön ja veden päästöt.

Markkinaperusteisella luvulla tarkoitetaan kaukolämpötoimittajakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua ja sijaintiperusteisella luvulla tarkoitetaan maakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua. Sijaintiperusteiset päästökertoimet ovat Energiateollisuus ry:n määrittelemät ja sähkön päästökerroin Fingridin määrittelemä (2023). Markkinaperustaisessa laskennassa on käytetty vuoden 2022 päästökertoimia, sillä kaikkia laskentavuodelle ilmoitettuja päästökertoimia ei ollut käytettävissä. Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti on ilmoitettu asuinneliömetriä kohden.

Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti CO<sub>2</sub> kg/asm<sup>2</sup> ei saatavilla raportointiajankohtana. Laskentatapa auditoidaan raportoinnin tarkoituksenmukaisuuden varmistamiseksi.

## Sosiaaliset tunnusluvut

Asuntosäätiön henkilöstömäärä on se henkilöstömäärä, joka on ollut voimassa tilikauden päättyessä.

Henkilöstötyytyväisyys mitattiin vuonna 2024

PeoplePower®-indeksin avulla. Henkilöstökokemuksen indeksi oli 77,3 asteikolla 0-100. Aiempina vuosina henkilöstötyytyväisyys on mitattu OTE-henkilöstökyselyllä 1-5 arvosana-asteikolla.

Sairauspoissaoloprosentti tarkoittaa sellaista poissaoloa, jonka aiheuttaa tapaturma tai työntekijän sairastuminen. Sairauspoissaoloihin sisältyy työterveyshuollon määräämät sairauslomat sekä omalla ilmoituksella pidetyt sairauspäivät. Työtapaturmista on huomioitu sellaiset tapaturmat, jotka ovat johtaneet vähintään yhden päivän poissaoloon.

Henkilöstön määrä	2024	2023	2022	2021
Henkilöstön määrä tilikauden lopussa	159	151	140	124

Henkilöstötyytyväisyys ja suositteluhaluus	2024	2023	2022	2021
Henkilöstötyytyväisyys	77,3	3,96	3,99	3,96
Henkilöstön suositteluhaluus (eNPS)	62	55	58	64

Henkilöstön suositteluhalukkuutta on mitattu vuodesta 2021 alkaen.

Työsuhteiden laadut	2024	2023	2022	2021
<b>Vakituiset yhteensä</b>	<b>149</b>	<b>140</b>	<b>130</b>	<b>121</b>
Vakituiset, miehiä	68	63	53	50
Vakituiset, naisia	81	77	77	71
<b>Määräaikaiset yhteensä</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>3</b>
Määräaikaiset, miehiä	4	1	1	0
Määräaikaiset, naisia	6	10	9	3
<b>Kokoaikaiset yhteensä</b>	<b>150</b>	<b>140</b>	<b>132</b>	<b>122</b>
Kokoaikaiset, miehiä	69	63	53	50
Kokoaikaiset, naisia	81	77	79	72
<b>Osa-aikaiset yhteensä</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>2</b>
Osa-aikaiset, miehiä	3	1	1	0
Osa-aikaiset, naisia	6	10	7	2

Henkilöstöryhmien ja hallituksen sukupuolijakauma	2024	2023	2022	2021
Henkilöstö, miehiä	72	64	54	50
Henkilöstö, naisia	87	87	86	74
Johtoryhmä, miehiä	6	7	7	6
Johtoryhmä, naisia	3	3	3	3
Hallitus, miehiä	2	2	2	2
Hallitus, naisia	2	3	3	3

Määräaikaiset työntekijät sisältävät kesätyöntekijät. Kokoaikaiset työntekijät eivät sisällä kesätyöntekijöitä.



Henkilöstöryhmien ja hallituksen ikäjakauma	2024	2023	2022	2021
<b>Henkilöstö</b>				
Alle 30-vuotiaat	15	15	15	15
30–50-vuotiaat	88	89	79	65
Yli 50-vuotiaat	56	47	43	44
<b>Johtoryhmä</b>				
Alle 30-vuotiaat	0	0	0	0
30–50-vuotiaat	6	5	6	5
Yli 50-vuotiaat	3	5	4	4
<b>Hallitus</b>				
Alle 30-vuotiaat	0	0	0	0
30–50-vuotiaat	1	1	1	1
Yli 50-vuotiaat	4	4	4	4

Uudet työntekijät ja vaihtuvuus	2024	2023	2022	2021
<b>Uudet työntekijät yhteensä</b>				
Alle 30-vuotiaat	5	3	2	6
30–50-vuotiaat	12	15	16	12
Yli 50-vuotiaat	3	4	3	3
Uudet työntekijät, miehet	12	13	10	14
Uudet työntekijät, naiset	8	9	11	7
<b>Kokonaisvaihtuvuus (%)</b>	6,2	7,4	8,6	7,5

Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus: Vuoden aikana lopettaneiden henkilöiden summa edellisen vuoden lopun henkilömäärään suhteutettuna, ei sisällä kesätyöntekijöitä.

Koulutustunnit	2024	2023	2022	2021
<b>Koulutustunnit yhteensä, keskiarvo</b>	18,0	25,9	36,3	28,5
Koulutustunnit, miehet	17,48	27,6	37,9	34,2
Koulutustunnit, naiset	18,49	25,0	35,5	24,4
Koulutustunnit, johto	12,33	48,6	57,6	54,4
Koulutustunnit, ylemmät toimihenkilöt	18,08	21,3	42,3	30,5
Koulutustunnit, toimihenkilöt	18,6	25,9	27,6	17,4

Työtaturman ja sairauspoissaolot	2024	2023	2022	2021
Työtaturmat	3	0	2	1
Sairauspoissaoloprosentti	1,1	2,6	1,78	0,93

Sairauspoissaoloprosentti: Sairauspoissaolopäivien määrä suhteessa kalenterivuoden päiviin.

Vuosittaisen kompensaaion suhdeluvut	2024	2022
Korkeimman vuosiansion ja mediaansiansion suhde	1:4	1:5
Kokonaispalkkavertailu (toimihenkilöiden palkkakeskiarvo suhteessa johdon palkkakeskiarvoon)	34 %	34 %

Vuoden 2023 tietoja ei saatavilla raportointiajankohtana. Kompensatiota koskevat suhdeluvut lasketaan 1-2 vuoden välein.

# GRI-indeksi

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
<b>GRI 2: Yleinen sisältö (2021)</b>		
<b>Organisaation kuvaus ja raportointikäytännöt</b>		
2-1	Organisaation yleistiedot	<a href="#">Hallituksen toimintakertomus. (Katso Vuosikatsaus sivu 12)</a> Asuntosäätiö, Tuulikuja 2, 02100 Espoo.
2-2	Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt	<a href="#">Hallituksen toimintakertomus (Katso Vuosikatsaus sivu 35)</a>
2-3	Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö	<a href="#">Raportin kuvaus</a>
2-4	Oikaisut aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Vuoden 2024 raportti on Asuntosäätiön kolmas GRI:n mukainen vastuullisuusraportti. Korjasimme vuoden 2023 osalta seuraavat tunnusluvut: energian kokonaiskulutus (188 549 mWh), mitattu lämpöenergia (183 780), asukkaiden tuottamat jätteet vuosilta 2023-2021 sekä sijaintiperustaiset epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO <sub>2</sub> (scope 2) vuosilta 2022 ja 2021. Tarkistuksen syynä oli taulukkolaskennan laskentakaavoista havaitut virheet. Korjatut tunnusluvut on ilmoitettu raportin sivuilla 68-70. Vuoden 2023 osalta on oikaistu lisäksi medianäkyvyyteen liittyvä tavoittavuusluku on 7 miljoonasta 23,7 miljoonaan.
2-5	Raportoinnin varmennus	Ei ulkoista varmennusta.

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
<b>Toimialat ja työntekijät</b>		
2-6	Toimialat, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	<a href="#">Asuntosäätiö lyhyesti</a> , <a href="#">Vastuullisuuden johtaminen</a> , <a href="#">Näin luomme arvoa</a> . <a href="#">Hallituksen toimintakertomus (Katso Vuosikatsaus sivu 20)</a>
2-7	Palkansaajat	<a href="#">Tunnusluvut</a> . Jaottelu alueittain ei ole oleellista.
2-8	Tietoa muista työntekijöistä	Asuntosäätiöllä ei ole vuokratyöntekijöitä. Otimme kaikkien kohteidemme myynnin, vuokrauksen ja isännöinnin omaan haltuumme 1.1.2024 alkaen.
<b>Hallinnointi</b>		
2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	<a href="#">Vastuullisuuden johtaminen</a> , <a href="#">Hallinto ja lähipiiritoimet (Katso Vuosikatsaus sivu 45)</a>
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	<a href="#">Vastuullisuuden johtaminen</a> , <a href="#">Hallituksen toimintakertomus (Katso Vuosikatsaus sivu 39)</a>
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	Hallinto ja lähipiiritoimet (Katso Vuosikatsaus sivu 38). Hallituksen puheenjohtaja ei ole toimitusjohtaja, eikä toimitusjohtaja ole konsernin hallituksen jäsen.
2-12	Hallituksen rooli vaikuttavuuden johtamisessa	<a href="#">Vastuullisuuden johtaminen</a>
2-13	Vaikuttavuuden johtamisen vastuunjako	<a href="#">Vastuullisuuden johtaminen</a>
2-14	Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa	<a href="#">Vastuullisuuden johtaminen</a>
2-15	Eturistiriitojen välttäminen	<a href="#">Eettinen liiketoiminta</a> , <a href="#">Hallinto ja lähipiiritoimet (Katso Vuosikatsaus sivu 42)</a> , <a href="#">Toimintaohje</a>
2-16	Kriittisistä huolenaiheista viestiminen	<a href="#">Vastuullisuuden johtaminen</a> . Ei kriittisiä huolenaiheita vuonna 2024.
2-17	Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä	Hallituksen kestävyysosaamista on tuettu vuoden 2024 aikana esimerkiksi vastuullisuustyön kehittämistyön ja kestävyysasiantuntijan avulla.

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi	Hallitus arvioi toimintaansa säännöllisesti. Tällä hetkellä arviointi ei sisällä erityisiä ympäristö- ja sosiaalisia näkökulmia. Tavoitteena on lisätä näitä näkökulmia sekä kehittää ulkopuolista arviointia.
2-19	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	Hallinto ja lähipiiritoimet (Katso Vuosikatsaus sivu 43). Toimitusjohtajalle maksetaan kuukausipalkka ja bonus. Toimitusjohtajalla on oikeus irtisanomisajan palkkaan. Palkitsemista ei ole kytketty kestävyysvaikutusten johtamiseen.
2-20	Palkitsemisen määrittelykäytännöt	Hallinto ja lähipiiritoimet (Katso Vuosikatsaus sivu 43). Hallitus päättää toimitusjohtajan palkitsemisesta. Toimitusjohtajan palkitseminen on sidottu konsernitason tavoitteisiin.
2_21	Vuosittaisen kompensaaion suhdeluku	Tunnusluvut. Vuosittaisen kompensaaion suhdeluvun lisäksi raportoimme kokonaispalkkavertailun tunnusluvut.
<b>Strategia, politiikat ja toimintatavat</b>		
2-22	Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	<a href="#">Vastuullisuusohjelma</a> .
2-23	Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut	<a href="#">Vastuullisuuden johtaminen</a> , <a href="#">Hyvinvoivat ihmiset</a> , <a href="#">Eettinen liiketoiminta</a> .
2-24	Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen	<a href="#">Vastuullisuuden johtaminen</a> , <a href="#">Eettinen liiketoiminta</a> .
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen	<a href="#">Vastuullisuuden johtaminen</a> , <a href="#">Vastuullisuusohjelma</a> . Kehitämme negatiivisten vaikutusten tunnistamista ja niiden korjaamiseen liittyviä prosessejamme osana vastuullisuustyön kehittämistä.
2-26	Tietoa yritysten toiminnan vaikutuksiin liittyvien huolenaiheiden ilmoittamisesta ja avun saamisesta	<a href="#">Vastuullisuuden johtaminen</a> , <a href="#">Eettinen liiketoiminta</a>
2-27	Lakien ja sääntöjen noudattaminen	Ei lakien rikkomisesta johtuvia tuomioita tai sakkoja vuonna 2024.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	<a href="#">Oikeudenmukaista asumista</a> .

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
<b>Sidosryhmävuorovaikutus</b>		
2-29	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	<u>Sidosryhmäyhteistyö.</u>
2-30	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Henkilöstöstä 100 % on yleisen työehtosopimuksen piirissä.
<b>GRI 3: Olennaiset aiheet (2021)</b>		
3-1	Olennaisten aiheiden määrittely	<u>Vastuullisuuden johtaminen, Vastuullisuuden kehittäminen.</u> Laadimme vuonna 2024 ensimmäistä kertaa kaksoisolennaisuusanalyysin. Kehitämme vastuullisuustyömme kaksoisolennaisuusanalyysin pohjalta.
3-2	Olennaiset aiheet	<u>Vastuullisuuden johtaminen, Vastuullisuuden kehittäminen.</u>
3-3	Olennaisten aiheiden johtaminen	<u>Vastuullisuuden johtaminen, Hyvinvoivat ihmiset, Oikeudenmukaista asumista, Kestävät kodit, Eettinen liiketoiminta.</u>

## Taloudelliset standardit

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
<b>GRI 201: Taloudelliset tulokset (2016)</b>		
201-1	Suoran taloudellisen arvon tuottaminen ja jakaminen	<a href="#">Tilinpäätös (Katso Vuosikatsaus sivu 51)</a>
201-4	Julkiselta sektorilta saatu taloudellinen avustus	<a href="#">Tunnusluvut</a>
Asuntosäätiön oma näkökohta	Asuntojen käyttöaste	<a href="#">Tunnusluvut</a>
Asuntosäätiön oma näkökohta	Asuntojen vaihtuvuus	<a href="#">Tunnusluvut</a>
<b>GRI 203: Välilliset taloudelliset vaikutukset (2016)</b>		
203-1	Investoinnit infrastruktuuriin ja tarjotut yleishyödylliset palvelut	<a href="#">Hallituksen toimintakertomus (Katso Vuosikatsaus sivu 16)</a>
203-2	Keskeiset epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	<a href="#">Vastuullisuuden johtaminen</a>
<b>GRI 205: Korruptionvastaisuus (2016)</b>		
205-1	Liiketoimintayksiköt, joille on tehty korruptionon liittyvä riskianalyysi	<a href="#">Vastuullisuuden johtaminen</a> , <a href="#">Hallituksen toimintakertomus (Katso Vuosikatsaus sivu 16)</a> . Arvioitu osana riskienarviointiprosessia.
205-2	Korruptionvastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä kommunikointi ja koulutus	<a href="#">Eettinen liiketoiminta</a>
205-3	Vahvistetut korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Ei vahvistettuja korruptiotapauksia vuonna 2024.

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
<b>GRI 207: Verot (2019)</b>		
207-1	Lähestymistapa verotukseen	Asuntosäätiöllä ei ole erillistä verostrategiaa. Kaikki Asuntosäätiö-konserniin kuuluvat yhtiöt on rekisteröity Suomeen, jonne maksamme kaikki veromme. Konserniyhtiöiden verotettavaa tulosta voidaan tasata yhtiöiden välillä konserniavustuksella. Asuntosäätiö on raportoinut verojalanjäljen vuodesta 2023 lähtien. Verojalanjälki muodostuu kaikista maksamistamme veroista sekä veroluontoisista maksuista.
207-2	Verohallinto, -hallinta ja riskien kontrolloiminen	<u>Vastuullisuuden johtaminen</u> . Arvioitu osana riskienarviointiprosessia.
207-3	Sidosryhmien osallistaminen ja tavat käsitellä veronmaksuun liittyviä huolenaiheita	Verot nousivat yhdeksi olennaiseksi aiheeksi vuonna 2021 toteuttamassamme sidosryhmäkyselyssä. Sidosryhmien odotukset on huomioitu vastuullisuusohjelmassamme. Suhtaudumme verojen maksuun myönteisesti ja pyrimme edistämään yhteistyötä verottajan kanssa.



## Ympäristöstandardit

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
<b>GRI 302: Energia (2016)</b>		
302-1	Organisaation oma energiankulutus	<a href="#">Tunnusluvut</a>
302-3	Energiaintensiteetti	<a href="#">Tunnusluvut</a>
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	<a href="#">Tunnusluvut</a>
302-5	Tuotteiden ja palveluiden energiantarpeen vähennykset	<a href="#">Tunnusluvut</a> , <a href="#">Kestävät kodit</a>
<b>GRI 303: Vesi ja jätevedet (2018)</b>		
303-1	Vesi jaettuna resurssina	Asuntosäätiön kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua. Suurin osa vedenkulutuksesta on asumiseen liittyvää vedenkulutusta. Jätevesi menee kunnalliseen jätevesiverkkoon, jossa se puhdistetaan.
303-2	Jätevesien vaikutusten hallinta	Kunnalliset vesilaitokset tarkistavat veden laadun.
303-5	Vedenkulutus	<a href="#">Tunnusluvut</a>
<b>GRI 304: Luonnon monimuotoisuus (2016)</b>		
304-2	Toiminnan, tuotteiden ja palveluiden merkittävät vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen	<a href="#">Kestävät kodit</a>

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
<b>GRI 305: Päästöt (2016)</b>		
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	Tietoja ei saatavilla. Kehitämme suorien kasvihuonekaasujen päästöjen laskentaa osana hiilitiekarttamme kehitystä.
305-2	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)	<u>Tunnusluvut</u>
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3)	Tietoja ei saatavilla. Kehitämme epäsuorien kasvihuonekaasujen päästöjen laskentaa hiilitiekarttamme kehittämisen yhteydessä.
305-4	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Tietoja ei saatavilla vuoden 2024 osalta. Auditoimme energiaintensiteetin laskentatavan raportoinnin tarkoituksenmukaisuuden varmistamiseksi vuoden 2025 aikana.
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	<u>Tunnusluvut</u>
<b>GRI 306: Jätteet (2020)</b>		
306-1	Jätteen syntyminen ja jätteen merkittävät vaikutukset	<u>Kestävät kodit</u>
306-2	Jätteen merkittävien vaikutusten hallinta	Kestävät kodit. Asuntosäätiön raportoitavat jätteet ovat Asuntosäätiön asukkaiden tuottamaa kotitalousjätettä. Paikalliset jätehuollot huolehtivat jäteastioiden tyhjentämisestä ja käsittelystä. Asuntosäätiön tehtävä on huolehtia, että asukkaille on määrätty paikka, johon he voivat tuoda jätteet ja lajitella ne. Raportoinnissa hyödynnetään Tilastokeskuksen tietoja.
306-3	Syntynyt jäte	<u>Tunnusluvut</u> . Jättemäärä sisältää asukkaiden tuottamat ei-vaaralliset jätteet.

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
306-4	Hyötykäyttöön menevä jäte	Tietoa asukkaiden lajittelemista jätteistä ei ole. Tavoitteenamme on kehittää uudiskohdetyömaidemme kierrätysasteen raportointia. Vuoden 2024 osalta raportoimme valmistuneiden uudiskohteidemme työmaa-aikaisten kierrätysasteiden keskiarvon (68,35 %).
306-5	Jäte, jota ei hyödynnetä	Tietoa asukkaiden lajittelemista jätteistä ei ole. Tavoitteenamme on kehittää uudiskohdetyömaidemme kierrätysasteen raportointia. Vuoden 2024 osalta raportoimme valmistuneiden uudiskohteidemme työmaa-aikaisten kierrätysasteiden keskiarvon (68,35 %).
<b>GRI 308: Toimittajien ympäristöarviointi (2016)</b>		
308-1	Uudet toimittajat, jotka arvioitiin ympäristökriteereillä	Tieto on olennainen, mutta GRI:n mukaista dataa ei ole saatavilla. Asuntosäätiö laati vuoden 2024 vastuullisuusperiaatteet tekemilleen hankinnoille. Vastuullisuusperiaatteet velvoittavat myös yhteistyökumppaneitamme ja periaatteissa on huomioitu ympäristövastuu sekä taloudellinen ja sosiaalinen vastuu.

## Sosiaaliset standardit

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
<b>GRI 401: Työsuhteet (2016)</b>		
401-1	Henkilöstön vaihtuvuus	<u>Tunnusluvut</u> . Jaottelu alueellisesti ei olennaista.
Asuntosäätiön oma näkökohta	Henkilöstötyytyväisyys	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> , <u>Tunnusluvut</u> .
<b>GRI 403: Työterveys- ja turvallisuus (2018)</b>		
403-1	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmät	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> . Kehitämme työturvallisuuden- ja terveyden johtamisjärjestelmää sekä työturvallisuuden raportointia osana vastuullisuustyömme kehittämistä.
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi, tapauksien tutkinta	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> . Kehitämme työturvallisuuden- ja terveyden johtamisjärjestelmää sekä työturvallisuuden raportointia osana vastuullisuustyömme kehittämistä.
403-3	Työterveyspalvelut	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> . Asuntosäätiön henkilöstöllä on laaja työterveyshuolto Terveystalossa. Henkilöstöllä on kattava vakuutusturva, joka huomioi tapaturmat niin työ- kuin vapaa-ajalla.
403-4	Työntekijöiden osallistuminen ja konsultointi työterveys- ja turvallisuusasioihin sekä näistä viestiminen työntekijöille	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u>
403-5	Työntekijöiden koulutus työterveyteen ja -turvallisuuteen	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u>
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	Asuntosäätiön henkilöstöllä on laaja työterveyshuolto Terveystalossa. Henkilöstöllä on kattava vakuutusturva, joka huomioi tapaturmat niin työ- kuin vapaa-ajalla.
403-9	Työhön liittyvät tapaturmat	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> , <u>Tunnusluvut</u> .
<b>GRI 404: Koulutus ja henkilöstön kehittäminen (2016)</b>		

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
404-1	Keskimääräiset koulutustunnit työntekijää kohden	<a href="#">Hyvinvoivat ihmiset, Tunnusluvut.</a>
404-3	Kehityskeskustelut ja suoritusten arvioinnit	Kehityskeskustelujen piiriin kuuluu koko Asuntosäätiön henkilöstö. Vuonna 2024 100 % henkilöstöstä kävi kehityskeskustelun.
<b>GRI 405: Monimuotoisuus ja yhtäläiset mahdollisuudet (2016)</b>		
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	<a href="#">Tunnusluvut</a>
<b>GRI 406: Syrjinnän kieltäminen (2016)</b>		
406-1	Syrjintätapaukset ja korjaavat toimenpiteet	Ei syrjintätapauksia vuonna 2024.
<b>GRI 414: Toimittajien sosiaalinen arviointi</b>		
414-1	Tavarantoimittajat, jotka on arvioitu sosiaaliseen vastuuseen liittyvien kriteerien mukaisesti	Tieto on olennainen, mutta GRI:n mukaista dataa ei ole saatavilla. Asuntosäätiö laati vuoden 2024 vastuullisuusperiaatteet tekemilleen hankinnoille. Vastuullisuusperiaatteet velvoittavat myös yhteistyökumppaneitamme ja periaatteissa on huomioitu ympäristövastuu sekä taloudellinen ja sosiaalinen vastuu.
<b>GRI 416: Asiakkaiden terveys ja turvallisuus (2016)</b>		

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
416-1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arviointi	Rakennustöissä noudatetaan voimassa olevia lakeja, asetuksia ja viranomaismääräyksiä sekä hyvää rakennustapaa.
416-2	Tuotteiden terveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	Ei tuotteiden/palveluiden turvallisuus- tai terveysnäkökulmista tulleita sakkoja tai tuomioita 2024.
<b>GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja (2016)</b>		
418-1	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen hävittämiseen liittyvät valitukset	<u>Eettinen liiketoiminta</u>
Asuntosäätiön oma näkökohta	Asukkaiden suositteluhaluus (NPS)	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u>

# Onnella on osoite

 asuntosäätiö