



 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

Kohti kestäväää kiinteistöliiketoimintaa - johtamisen ja mittaamisen työkalut

kehitys- ja pilottiprojekti

KTI Kiinteistötieto Oy



Taustaa hankkeelle

- ▶ Alan rooli ja merkitys ilmastotalkoissa valtava, alan toimijoiden valmiudessa vastata haasteisiin suuria eroja
 - ▶ Liiketoiminnan vastuullisuuden vaatimukset ja tavoitteet yhä merkittävämmässä roolissa
 - ▶ Kiinteistö(liike)toiminnassa vastuullisuuden paino ympäristönäkökulmissa
 - ▶ Alan laaja arverkosto ja monitahoiset ansaintalogiikat tuovat haasteita vastuullisuuden todentamiseen, mittaamiseen ja ohjaamiseen
- ➔ Suomi edelläkävijäksi kiinteistöjen omistamisen ja käytön eko- ja energiatehokkuudessa ja sen todentamisessa



Keskeiset kysymykset

- ▶ Kuinka vastuullisuuden käsite ja merkitys näkyy kiinteistö(liike)toiminnan johtamisessa?
- ▶ Mitkä ovat johtamisen kannalta keskeisimpiä eko- ja energiatehokkuuden tunnuslukuja eri toimijoiden ja erilaisten rakennusten näkökulmasta?
- ▶ Mikä on eko- ja energiatehokkuuden yhteys kiinteistö(liike)toiminnassa normaalisti seurattuihin tuotto-, riski-, kustannus-, laatu- yms. tunnuslukuihin?



Kiinteistöalan arvoverkoston erilaiset ansaintalogiikat, tulomuodot ja aikajänteet

- kuinka ohjata ja kannustaa eri osapuolia vastuullisuuteen?

Tilatarve
Toimitilat = palvelujen ja tuotteiden tuottaminen
Asunnot = asuminen

KÄYTTÄJÄ

kustannukset, tuottavuus, laatu

KEHITTÄJÄ

Hinta = vuokra / tuottovaade
kehittämisen kate

KÄYTTÄJÄPALVELUT
palkkio, jatkuva

KIINTEISTÖPALVELUT
palkkio, jatkuva

MANAGERI
palkkio,
jatkuva

VÄLITTÄJÄ,
KONSULTTI
palkkio,
onnistumis-
perusteinen

RAKENTAJA
urakoinnin kate

RAHOITTAJA
korko

OMISTAJA

tuotot ja riskit

vuokra: jatkuva, perustuu tyypillisesti määrään (m²)
arvonkehitys: realisoituu kun kohde myydään

KUNNAT

maankäyttömaksut, myyntitulot, vuokratulot, verotulot, käyttömaksut, energianmyynti

Johtaminen

- ▶ Vastuullisuus / eko- ja energiatehokkuus osaksi kiinteistöliiketoiminnan johtamis- ja päätöksentekoprosesseja

Mittaaminen

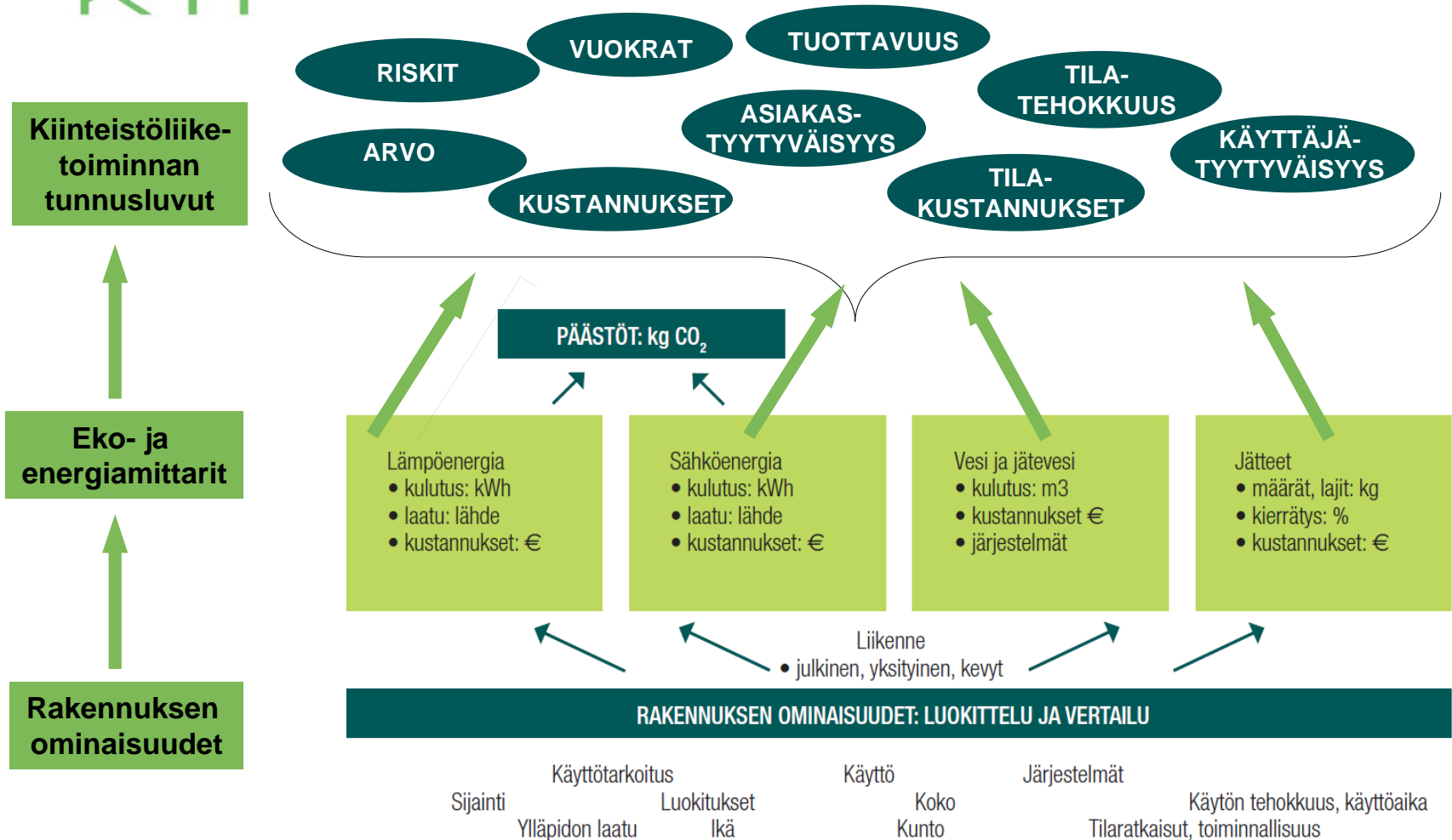
- ▶ Oman suorituksen mittaaminen ja vertailu
- ▶ Arvoverkoston ohjaaminen "oikeilla" mittareilla

strategia
tavoitteet
ohjaaminen

seuranta
kehittäminen



Eko- ja energiamittaminen osaksi johtamista ja päätöksentekoa





Johtamisen teema

Tavoitteena:

- ▶ Määritellä vastuullisuuden käsitteen sisältö kiinteistöliiketoiminnan / kiinteistösijoittamisen näkökulmasta
 - ▶ strategiat ja johtamisjärjestelmät
 - ▶ osapuolten tavoitteet, rooli ja merkitys
 - ▶ mahdollisuudet uudentlaisille yhteistyömalleille

- ▶ Kuvata ja kehittää työkaluja
 - ▶ vastuullisuusnäkökulman sisällyttämisestä osaksi päätöksenteko- ja johtamisprosesseja
 - ▶ vuokraus – ylläpito – investoinnit
 - ▶ tuottavuuden ja kannattavuuden välisten yhteyksien analysointiin

- ➔ Työkirja vastuullisuuden ilmentymisestä kiinteistöalalla arvoverkoston eri osapuolten näkökulmasta



Mittaamisen teema

Tavoitteena:

- ▶ Keskeisimpien mittareiden ja tunnuslukujen sisältöjen määrittely ja testaus
 - ▶ omistajan ja käyttäjän näkökulmasta
 - ▶ eri kiinteistötyyppien näkökulmasta
- ▶ Kehittää työkalu rakennusten / salkkujen eko- ja energiatehokkuuden jatkuvaan mittaamiseen, seurantaan, vertailuun ja ohjaamiseen
- ▶ Määritellä ja mallintaa eko- ja energiatehokkuuden ja kiinteistöliiketoiminnan muiden tunnuslukujen väliset yhteydet
 - ▶ projektissa hyödynnetään KTI:n tietokantoja esim. kiinteistöjen tuotoista, asiakastyytyväisyydestä
- ➡ Analyysi oman toiminnan ja kiinteistökohteiden eko- ja energiatehokkuudesta
- ➡ Perusta oman toiminnan vastuullisuuden jatkuvalla seurannalla, arvioinnilla ja kehittämisellä



Hanke mahdollistaa

Eko- ja energiatehokkuus osaksi

- ▶ **yhteistyösuhteiden johtamista ja kehittämistä**
 - ▶ vuokraustoimintaan, vuokralaissuhteisiin ja -vuorovaikutukseen– ”green lease”
 - ▶ vastuunjaon täsmentämiseen: käyttäjä-omistaja-palveluntuottajat
 - ▶ kiinteistöliiketoiminnan ympäristönäkökulmiin liittyvien riskien hallintaan
- ▶ **kiinteistöjen johtamista ja kehittämistä**
 - ▶ tavoitteiden asetantaa, seuranta ja raportointia
 - ▶ investointien kannattavuuden jatkuvaa arviointia
 - ▶ toimenpiteiden vaikutusten analysointia
 - ▶ tilojen käytön ohjaamista
- ▶ Sidosryhmäviestintää sekä yrityksen että **koko alan imagon** kehittämistä

*arvoverkoston
ohjaaminen oikeilla
mittareilla*



Lopputulemat hankkeesta

- ▶ **Työkirja**
vastuullisuuden
ilmentymisestä
kiinteistöalalla
arvoverkoston
eri osapuolten
näkökulmasta
- ▶ **Analyysi** oman
toiminnan ja
kiinteistökohteiden
eko- ja
energiatehokkuu-
desta
- ▶ **Perusta** oman
toiminnan
vastuullisuuden
jatkuvalle
seurannalle,
arvioinnille ja
kehittämislle



- ▶ **vastuullisuusnäkökulma kiinteistöalan yritysten johtamisjärjestelmissä**
 - ▶ kirjallisuusselvitys taustalle
 - ▶ haastattelut
 - ▶ työpaja (tammi-helmikuu)
- ▶ **keskeisten tunnuslukujen ja niiden sisällön määrittäminen**
 - ▶ selvitys käytössä olevista tunnusluvuista taustalle
 - ▶ työpaja (maaliskuu)
- ▶ **tunnuslukujen testaus, hyväksikäyttö, jatkotoimenpiteet**
 - ▶ tietojen keruu, analysointi ja raportointi
 - ▶ työpaja (huhtikuu)
- ▶ **yhteydet liiketoiminnan muihin mittareihin**
 - ▶ tietojen kokoaminen ja analysointi
 - ▶ työpaja (kesäkuu)

*sitoutumiset hankkeeseen
pyydämme joulukuun
puoleen väliin
mennessä*



Kiitos mielenkiinnosta!

KTI Kiinteistötieto Oy

Eerikinkatu 28, 7. kerros

00180 HELSINKI

Puh: 020 7430 130

etunimi.sukunimi@kti.fi

www.kti.fi

Lisätietoja:

Hanna Kaleva
puh: 040 5555 269

Jessica Niemi
puh: 0400 910 296

Riitta Lahtinen
puh: 040 5471 488