

Asuntosäätiön vastuullisuusraportti 2025



Sisältö

Asuntosäätiö 2025	4
Asuntosäätiö lyhyesti	4
Toimitusjohtajan katsaus.....	5
Kohokohdat 2025	8
Strategia ja toimintaympäristö	9
Vastuullisuustyömme.....	13
Vastuullisuuden johtaminen.....	14
Vastuullisuusraportointi	18
Hyvinvoivat ihmiset	21
Kestävät kodit.....	34
Kohtuuhintainen asuminen	45
Tunnusluvut ja GRI-indeksi.....	58



Johdanto

Asuntosäätiö lyhyesti

Asuntosäätiö on yksi suurimmista kotimaisista asuinkiinteistöjen omistajista Suomessa. Mahdollistamme hyvää ja kohtuuhintaista asumista sekä rakennamme kestäviä, turvallisia elinympäristöjä yli 70 vuoden kokemuksella.

Toimintamme perustuu vastuullisuuteen ja yleishyödyllisyyteen: emme tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua. Käytämme toiminnastamme saamamme varat kiinteistöjemme kehittämiseen ja uusien kotien rakennuttamiseen. Me uskomme, että onnellinen koti ja laadukas asuminen kuuluvat kaikille.

Tarjoamme koteja yli 30 paikkakunnalla ja asunnoissamme asuu lähes 32 000 asukasta. Suurin osa asunnoistamme on asumisoikeuskoteja ja tarjoamme myös vuokra- ja omistuskoteja. Kehitämme viihtyisiä ja kestäviä kortteleita yhdessä kumppaneidemme ja muiden toimijoiden kanssa.



Lähes

32 000
asukasta



18 597 kotia

162

asuntosäätiöläistä





Kuva: Teemu Kuusimurto

Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosäätiö tarjoaa noin 18 000 kotia ympäri Suomen ja asunnoissamme asuu lähes 32 000 asukasta. Toimintamme yleishyödyllisyys on perusta merkitykselliselle ja vastuulliselle työllemme. Me uskomme, että onnellinen koti ja kohtuuhintainen asuminen kuuluvat kaikille.

Vuonna 2025 toimintaamme heijastuivat talouden, rakentamisen ja geopoliittisen tilanteen edellisvuodesta jatkuneet epävarmuudet. Toimintaamme haastoivat korkeat asumiskustannukset, kuluttajien heikko luottamus talouteen sekä Orpon hallituksen päätös lakkauttaa asumisoikeusasuntojen uudistuotanto vuoden 2025 jälkeen.

Onnistuimme vuonna 2025 ottamaan useita tärkeitä askelia vastuullisuustyömme edistämisessä, kun jatkoimme edellisvuonna käynnistämämme vastuullisuustyön kehittämistä. Kehitystyö pohjautui strategiaamme sekä henkilöstön ja sidosryhmien näkemyksiin Asuntosäätiön keskeisistä vastuullisuusteemoista.

Päivitimme kuluneena vuonna vastuullisuusohjelmamme sekä tiivistimme ohjelman kolmeen keskeiseen teemaan: Hyvinvoivat ihmiset, Kestävät kodit ja Kohtuuhintainen asuminen. Teemoja yhdistää Asuntosäätiön alkuperäinen tehtävä: Hyvä koti kaikille.

Loppukiri uusien asumisoikeusasuntojen rakentamisessa

Vuonna 2025 Asuntosäätiö rakennutti strategiansa mukaisesti kohtuuhintaisia koteja kasvukeskuksiin hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Käynnistimme uusien kotien rakennuttamisen Espoossa, Helsingissä, Järvenpäässä sekä Pirkkalassa. Koteja valmistui vuoden aikana Helsinkiin, Kangasalle, Tampereelle sekä Vantaalle.

Peruskorjasimme vuoden aikana yhteensä 1 152 asumisoikeusasuntoa 52 asumisoikeuskohteessamme, mikä on Asuntosäätiön kaikkien aikojen ennätys.

Vuoden 2025 loppuun mennessä 1990-luvulla rakennetusta asumisoikeuskannastamme yli 40 prosenttia oli peruskorjattu. Tämä on hieno saavutus, joka vaikuttaa merkittävästi kilpailukykyymme tulevina vuosina.

Valtion tuki uusien asumisoikeusasuntojen rakentamiselle päättyi vuoden 2025 lopussa. Asumisoikeusjärjestelmä säilyy muilta osin ennallaan, ja valtio jatkaa esimerkiksi peruskorjausten tukemista.

Ympäristöministeriö käynnisti vuonna 2025 asumisoikeusjärjestelmän lainsäädännön kehittämisen turvatakseen järjestelmän elinvoimaisuuden ja asumisoikeusasumisen kohtuuhintaisuuden pitkälläkin aikavälillä. Teimme läpi vuoden aktiivista vaikuttamistyötä asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi, ja pyrimme myös jatkossa vaikuttamaan mm. lainvalmisteluun nykyisten ja tulevien asukkaiden etuja ajaen.

40 prosenttia 1990-luvulla rakennetuista asoasunnoistamme on peruskorjattu.

Laadimme ilmastotiekartan ja sitouduimme päästöjen vähentämiseen

Toteutimme vuonna 2025 ensimmäisen GHG-protokollan (Greenhouse Gas Protocol) mukaisen päästölaskennan, joka tukee päästötietojemme vertailtavuutta. Päästölaskennan pohjalta asetimme päästövähennystavoitteen, ja kokosimme ilmastotavoitteemme ja -toimemme ilmastotiekarttaan. Tavoitteenamme on vähentää toiminnastamme aiheutuvia päästöjä 43 prosenttia vuoteen 2035 mennessä.

Asuntosäätiö sitoutui loppuvuodesta 2025 myös kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen (VAETS) uuteen tavoitekauteen tavoitteenaan vähentää energiankäyttöä 10 prosenttia vuosien 2026–2035 aikana. Osana energiatehokkuussopimusta käynnistimme syksyllä 2025 energiatehokkuuden johtamisjärjestelmän (ETJ+) kehitysprojektin, jossa tuotettava järjestelmä sertifioidaan vuoden 2026 aikana.

Asiakkaiden ja työntekijöidemme tyytyväisyys vahvistuivat

Jatkoimme kuluneena vuonna asiakaskokemuksen kehittämistä toimintamme parantamiseksi. Laajensimme asiakkuudenhallintajärjestelmämme sekä asukkaidemme asiointikanavan myös vuokra-asukkaillemme, otimme käyttöön asiointikanavan mobiilisovelluksen sekä kehitimme asukasviestintää.

Tavoitteidemme mukaisesti onnistuimme vahvistamaan asiakastyytyväisyyttä edellisvuodesta.

Asuntosäätiölle myönnettiin vuonna 2025 Suomen Innostavimmat työpaikat -tunnustus, joka kertoo henkilöstömme vahvasta omistautuneisuudesta. Myös työntekijöidemme halukkuus suositella Asuntosäätiötä vahvistui edellisvuodesta. Henkilöstötutkimuksemme tulokset osoittavat, että Asuntosäätiö koetaan reiluksi ja arvojensa mukaisesti toimivaksi työnantajaksi. Olen erittäin tyytyväinen, että sekä asukkaamme että työntekijämme viihtyvät meillä hyvin.

Tavoitteina korkea käyttöaste ja kohtuulliset asumiskustannukset

Kuluvana vuonna jatkamme kilpailukykyämme parantamista korkean käyttöasteen ja kohtuullisten asumiskustannusten varmistamiseksi. Keskeistä tässä

on kiinteistökannan ennakoiva ylläpito, asiakas- ja henkilöstökokemuksen jatkuva kehittäminen sekä aktiivinen vaikuttamistyö kohtuuhintaisen asumisen edellytysten turvaamiseksi.

Yhdessä asuntosäätiöläisten, asukkaidemme ja kumppaneidemme kanssa jatkamme vastuullista työtämme kohtuuhintaisen asumisen kehittämiseksi.

Jukka Helminen

Toimitusjohtaja

Asuntosäätiö-konserni

Vuoden 2025 kohokohdat

Pilotoimme OmaAsuntosäätiö-mobiilisovellusta asukkaidemme kanssa

Teimme asukkaidemme OmaAsuntosäätiö-asiointikanavasta mobiilisovelluksen ja testasimme sovellusta yhdessä asukkaiden kanssa ennen käyttöönottoa.

Lue lisää: Hyvinvoivat ihmiset



Kuva: Johanna Myllymäki



Osallistuimme Pride-liputukseen

Osallistuimme ensimmäistä kertaa Pride-liputukseen, jolla osoitimme tukemme monimuotoisuudelle sekä seksuaali- ja sukupuolivähemmistöjen oikeuksia puolustavalle Pride-liikkeelle. Järjestimme myös monimuotoisuutta ja inklusiivisuutta käsitelleen keskustelutilaisuuden henkilöstöllemme.

Lue lisää: Hyvinvoivat ihmiset

Kuva: Juho Matilainen

Laadimme ilmastotiekartan

Laadimme ensimmäistä kertaa ilmastotiekartan, johon kokosimme Asuntosäätiön ilmastotyötä koskevat tavoitteet ja toimenpiteet vuoteen 2035 saakka.

Lue lisää: Kestävät kodit

Kuva: Rasmus Pedassaar



Kuva: Mikko Törmänen



Asukastoimikunnat päättivät käyttökorvauksista

Kevään 2025 asukaskokouksissa asukastoimikunnat tai asukkaat päättivät käyttökorvausten perimisestä ja suuruudesta, jotta asumiskustannukset jakautuvat jatkossa oikeudenmukaisemmin todellisen kulutuksen ja käytön mukaan.

Lue lisää: Kohtuuhintainen asuminen

Strategia ja toimintaympäristö

Asuntosäätiön strategia kattaa vuodet 2024–2027, ja visiona on Kohtuuhintaisen asumisen ykkösvalinta. Päämääränämme on vuonna 2027 olla tunnetuin ja halutuin kohtuuhintaisen asumisen tarjoaja Suomessa. Syvä asiantuntemuksemme 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.

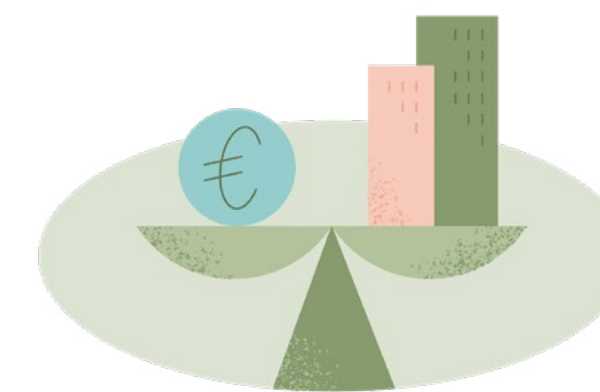
Tavoitteena elinkaariviisaan asuntokannan jatkuva kasvu ja hyvä kunto.



Toimimme ja vaikutamme vastuullisesti

Kohtuuhintaisen ja kestävän 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 kiinteistöalalla, ja toimintaamme ohjaavat erityisesti Suomen asuntomarkkinoiden ja rakentamisen kehitys. Vuonna 2025 toimintaamme heijastuivat edellisvuoden tavoin talouden, rakentamisen ja geopoliittisen tilanteen epävarmuudet. Inflaation hidastumisesta ja korkojen laskusuunnasta huolimatta asumisen kustannukset pysyivät monilla alueilla korkeina, ja kuluttajien luottamus talouteen oli heikkoa.

Luottamusta talouteen heikensivät raportointivuonna entisestään hallituksen asumiseen ja sosiaalietuuksiin kohdistamat leikkaukset, heikko työllisyystilanne, sekä turvallisuustilanteen epävarmuus.

Talouden heilahtelut, rakentamisen supistuminen ja pitkä kustannuspaine näkyivät niin rakentamisessa kuin asumisen menoissa. Uudisrakentamisen odotettu elpyminen jäi toteutumatta, ja markkina pysyi varovaisena.

Vuonna 2025 asuntorakentamisen määrät olivat ennätysalhaalla, eikä valtion tukema rakentaminen tasoittanut tilannetta riittävästi. Orpon hallituksen päätökset ennakoivat merkittävää valtion tukeman asuntotuotannon vähentymistä tulevina vuosina.

Uusien valtion tukemien asumisoikeusasuntojen rakentamisen päättyminen vuoden 2025 lopussa vaikuttaa laajasti yhteiskuntaan.

Asumisoikeustuotannon seisahtuminen syventää entisestään rakennusalan taantumaa, mikä lisää työttömyyttä sekä konkurssien määrää.

Asumisoikeustuotannon loppuminen heikentää myös kaupunkisuunnittelua, sillä asumisoikeusasunnot ovat olleet tärkeä keino ehkäistä alueiden eriytymistä ja monipuolistaa asuntokantaa – myös täydennysrakentamisen kautta pitkään alkuperäisen rakentamisen jälkeen.

Muuttuvaan toimintaympäristöön sopeutuaksemme tarkastelimme vuonna 2025 uudelleen strategiakaudelle laatimiemme kehitysohjelmien tavoitteita. Kehitysohjelmien avulla varmistamme strategiassamme onnistumisen. Kuluvan strategiakautemme kehitysohjelmat ovat:

- **Kilpailukyvyn parantaminen:** Tavoitteenamme on parempi kilpailukyky, kiinteistökannan terveys, tuottavuuden vahvistaminen ja operatiivisen toiminnan tehokkuuden parantaminen.
- **Tyytyväiset asukkaat:** Tavoitteena on, että tunnemme asiakkaamme hyvin, heidän tarpeensa ja toiveensa sekä kuuntelemme ja osallistamme asiakkaitamme.
- **Uudistuotanto tulevaisuudessa:** Tavoitteenamme on laatia pitkä strategiakauden ylittävä suunnitelma uudisrakennuttamiselle.
- **Vaikuttava vaikuttaminen:** Tavoitteemme on luoda pitkäaikaiset edellytykset kohtuuhintaiselle asumiselle Suomessa.



Vastuullisuustyömme vuonna 2025

Vastuullisuuden johtaminen

Vastuullisuustyötämme ohjaavat Asuntosäätiön strategia ja arvot sekä vastuullisuusohjelmamme linjaukset ja tavoitteet. Vastuullisuustyötä johtaa Asuntosäätiön johtoryhmä, joka huomioi vastuullisuusnäkökulmat liiketoiminnan pitkäjänteisessä kehittämisessä. Johtoryhmä vastaa lisäksi hallituksen linjausten toimeenpanosta ja seuraa vastuullisuustyön 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.

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

Asuntosäätiöllä on vastuullisuustyöryhmä, jonka vastuulla on vastuullisuustyön vuosittaisten tavoitteiden valmistelu, vastuullisuutta edistävien toimenpiteiden toteutus ja niissä edistymisen seuranta, kehittämistyö sekä raportointi. Vastuullisuusohjelman raportoinnin koordinoinnista ja viestinnästä vastaa viestintä- ja henkilöstöjohtaja.

Jaamme tietoa vastuullisuusasioista ja toimintaamme ohjaavista periaatteista säännöllisesti henkilöstöllemme, yhteistyökumppaneillemme ja asukkaillemme. Tärkeimpiä vastuullisuustyötämme ohjaavia ohjeita ja periaatteita ovat:

- säätiön säännöt
- hallintosääntö
- Asuntosäätiön strategia ja arvot
- vastuullisuusohjelma
- Toimintaohje ([Code of Conduct](#)) sekä
- työyhteisön kehittämis-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma.

Vastuullisuuden johtamismalli

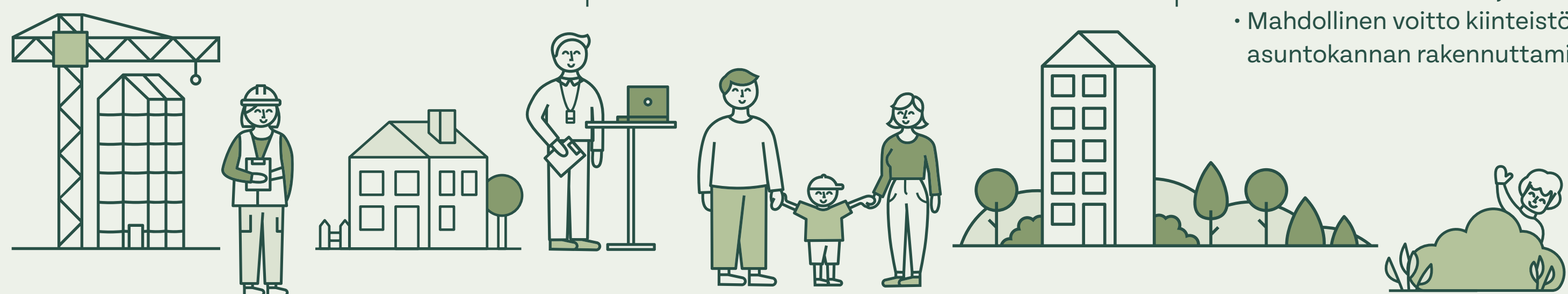
Johto	Hallitus <ul style="list-style-type: none"> • vastuullisuusohjelmassa etenemisen seuranta • riskienhallinta 	Johtoryhmä <ul style="list-style-type: none"> • vastuullisuustyön johtaminen ja jalkautus • vastuullisuusnäkökulmien huomiointi toiminnan kehittämisessä
Vastuullisuustyöryhmä	Vastuullisuuden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

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 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

Resurssit	Liiketoiminta	Tuotokset	Vaikutukset
<p>Taloudellinen pääoma</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oma pääoma 55,9 milj. euroa (2024: 40,8 milj. euroa) • Vieras pääoma 1,411 mrd. euroa (1,320 mrd. euroa) <p>Tuotantopääoma</p> <ul style="list-style-type: none"> • Omistetut asunnot 18 597 kpl (18 389) • Maa-alueet ja tontit, arvo 226,0 milj. euroa (218,6 milj. euroa) <p>Henkilöstö- ja osaamispääoma</p> <ul style="list-style-type: none"> • Osaava ja sitoutunut henkilöstö, 162 henkilöä (159) • Koulutustunteja keskimäärin 27,6/hlö (18) <p>Aineeton pääoma</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asuntosäätiön brändi • Asiakaspalvelu ja -ymmärrys <p>Suhdepääoma/sidosryhmät</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asiakassuhteet ja asukasyhteistyö • Yhteistyö kumppaneiden, viranomaisten, yhteiskunnallisten päättäjien ja rahoittajien kanssa • Toimiala- ja järjestöyhteistyö • Yhteistyö perustajajärjestöjen kanssa <p>Luonnonvarat ja raaka-aineet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lämmitysenergia, sähkö, vesi • Rakennusmateriaalit 	<p>Maanhankinta Suunnittelemme ja kehitämme asuinalueita.</p> <p>Investoinnit Rakennamme yhdessä muiden toimijoiden kanssa asukkaille laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja.</p> <p>Asuntojen myynti ja vuokraus Tarjoamme asumisoikeus-, vuokra- ja omistuskoteja.</p> <p>Viihtyisää asumista Mahdollistamme hyvää asumista ja onnellisia koteja.</p> <p>Asuntojen ja kiinteistöjen ylläpito Ylläpidämme ja remontoimme asuntoja ja kiinteistöjä vastuullisesti.</p>	<p>Asunnot</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asumisoikeusasuntoja 33 paikkakunnalla • Vuokra-asuntoja 5 paikkakunnalla <p>Asiakkaat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tyytyväiset asukkaat, NPS 47,5 (42,8) <p>Palvelut</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkkopalvelun asuntohaku • Asuntojen ja kiinteistöjen ylläpito ja huolto • Palvelukeskus asukkaille 24/7 • Asukkaiden asiointi- ja viestintäkanava OmaAsuntosäätiö • Asumiseen liittyvät palvelut ja asiakasedut <p>Päästöt, energia ja jätteet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hiilidioksidipäästöt 8 341 t CO2 (12 653) • Kokonaisenergiankulutus 186 326 MWh (199 520) • Asumisessa syntynyt jäte 14 385 t (15 581) 	<p>Sosiaalinen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kohtuuhintaiset ja viihtyisät asunnot • Hyvä asiakaskokemus • Yhteisöllisyys • Innostava yrityskulttuuri • Työllistävä henkilöstövaikutus 161 henkilötyövuotta (161) <p>Ympäristö</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kestävät ja kehittyvät asuin ympäristöt • Kiinteistöjen elinkaaren mukainen ylläpito • Energiankulutus laski 7,6 % edellisvuodesta • Vedenkulutus vähentyi 12,2 % edelliseen vuoteen verrattuna <p>Taloudellinen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Palkat ja edut työntekijöille 12,4 milj. € (11,5 milj. €) • Valtiolle ja kunnille verotuloja 15,6 milj. € (11,0 milj. €) • Maksut rahoittajille 28,8 milj. € (28,4 milj. €) • Maksut palveluntuottajille ja alihankkijoille 117,4 milj. € (117,9 milj. €) • Harmaan talouden torjuminen • Mahdollinen voitto kiinteistöjen kehittämiseen ja uuden asuntokannan rakennuttamiseen.



Sidosryhmä-yhteistyö

Sidosryhmät ovat tahoja, joihin toimintamme vaikuttaa merkittävästi, ja jotka vaikuttavat merkittävästi Asuntosäätiön toimintaan. Panostamme säännölliseen yhteistyöhön ja viestintään sidosryhmiemme kanssa sekä huomioimme sidosryhmien toiveet ja odotukset päivittäisessä toiminnassamme.

Taulukkoa on päivitetty sidosryhmien odotusten osalta vuonna 2025 toteutetun kaksoisolennaisuusanalyysin perusteella.

Sidosryhmä	Odotukset Asuntosäätiötä kohtaan	Vuorovaikutuskanavat
Asiakkaat	<ul style="list-style-type: none"> • Kohtuuhintainen ja turvallinen asunto • Hyvä asiakaspalvelu, sujuva asiointi ja avoin viestintä • Vastuullinen kiinteistöjen ja asuntojen ylläpito • Ilmastonmuutoksen huomiointi sekä energiatehokkuuden ja kiertotalouden edistäminen • Asukkaiden osallistaminen • Arvoketjujen vastuullisuus • Taloudellinen läpinäkyvyys 	<ul style="list-style-type: none"> • Asiakastyytyväisyyskyselyt • Asukaskokoukset ja asukastoiminta • Asiakaspalvelu ja -viestintä eri kanavissa: puhelinpalvelu, OmaAsuntosäätiö, verkkopalvelu, Kotimaisema-asiakaslehti, uutiskirjeet, sosiaalinen media • Asiakkuudenhallintajärjestelmä
Henkilöstö	<ul style="list-style-type: none"> • Hyvä johtaminen ja esihenkilötyö • Innostava ja merkityksellinen työ • Panostukset työhyvinvointiin ja -terveyteen • Työssä kehittyminen ja vaikuttamismahdollisuudet • Vastuullinen taloudenhoito • Vastuullisuusnäkökulmien huomioiminen kaikessa toiminnassa 	<ul style="list-style-type: none"> • Henkilöstötyytyväisyystutkimukset • Henkilöstötilaisuudet ja sisäinen viestintä • Esihenkilötyö ja henkilökohtaiset keskustelut • Yhteistoiminta henkilöstön kanssa • Yhteistoimintatiimi (työsuojelutoimikunta) • Vapaa-ajan toimikunta • Valmennukset ja koulutukset
Kumppanit	<ul style="list-style-type: none"> • Reilu kilpailutus ja liiketoiminta • Yhteistyön jatkuvuus • Avoimuus ja tasapuolisuus • Sopimusten noudattaminen • Rakentamisen ympäristönäkökulmien huomiointi • Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen • Arvoketjujen vastuullisuus • Hyvän ja turvallisen asumisen ja asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kilpailutukset • Neuvottelut • Sopimukset ja ohjeet • Kiinteistöalan yhteiset kehityshankkeet
Viranomaiset, yhteiskunnalliset päättäjät ja rahoittajat	<ul style="list-style-type: none"> • Sääntöjen ja lakien mukainen toiminta • Vakavaraisuus • Panostaminen asumisen kohtuuhintaisuuteen • Rakentamisen ympäristönäkökulmien huomiointi • Hyvän ja turvallisen asumisen ja asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen 	<ul style="list-style-type: none"> • Viranomaisyhteistyö • Jatkuva vuoropuhelu • Toiminta alan järjestöissä • Päättäjätapaamiset

Vastuullisuusraportointi

Asuntosäätiö on raportoinut vastuullisuudestaan GRI-viitekehyksen (Global Reporting Index) mukaisesti vuodesta 2022 alkaen. Koostamme vastuullisuusraportin ja taloudelliset lukumme sisältävän vuosikatsauksen vuosittain samalta ajanjaksolta 1.1.–31.12.

Vastuullisuusraportointimme perustuu vuonna 2021 laatimaamme olennaisuusanalyysiin sekä vuonna 2025 laatimaamme kestävyysraportointidirektiivin (Corporate Social Reporting Directive) mukaiseen kaksoisolennaisuusanalyysiin. Kaksoisolennaisuusanalyysin avulla tunnistimme toimintamme kannalta tärkeimmät kestävyysaiheet.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:ta vuodesta 2025 alkaen koskenut kestävyysraportointivelvoite poistui keväällä 2025 EU:ssa edenneiden sääntelymuutosten myötä. Kestävyysraportointivelvoite ei koskenut Asuntosäätiö-konsernia kokonaisuudessaan. Halusimme tästä huolimatta kehittää vastuullisuustyötämme edistääksemme toimintamme läpinäkyvyyttä sidosryhmille sekä tukeaksemme kestävyysliittävää riskienhallintaamme.

Jatkamme vastuullisuustyömme kehittämistä kaksoisolennaisuusanalyysin tulosten pohjalta. Kiinnitämme jatkossa huomiota muun muassa vastuullisuustyömme läpinäkyvyyden

ja mitattavuuden parantamiseen, ilmastotyömme kehittämiseen sekä sosiaalisen vastuullisuuden vahvistamiseen.

Vastuullisuuden kehittäminen

Vastuullisuustyön kehittäminen on yksi Asuntosäätiön kuluvaan strategiakauden tavoitteista. Raportointivuonna päivitimme vastuullisuusohjelman tiivistämällä ohjelmaa neljästä kolmeen pääteemaan.

Osana päivitystä määrittelimme uudelleen vastuullisuustyömme päämäärät sekä selkeytimme vastuullisuusraportointia. Jatkossa asetamme vastuullisuusohjelmamme päämääriä edistävät tavoitteet vuositasolla, jolloin

vastuullisuustoimenpiteiden ja tavoitteiden seuranta on aiempaa selkeämpää. Päivitystyö pohjautui Asuntosäätiön strategiaan sekä alkuvuodesta 2025 toteutettuun kaksoisolennaisuusanalyysiin.

Raportoimme tässä vastuullisuusraportissa vuoden 2025 vastuullisuustyöstämme vastuullisuusohjelmaan tekemiemme päivitysten mukaisesti.

Asuntosäätiön vastuullisuusohjelma ja -tavoitteet

Vastuullisuusohjelmamme kokoaa yhteen vastuullisuutta edistävät suunnitelmat ja toimenpiteet, joiden toteutumista seuraamme vuosittain.

Vastuullisuusohjelmamme jakautuu kolmeen 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.



YK:n Kestävän kehityksen tavoitteet, joita pyrimme edistämään:



Tavoite 7. Edullista ja puhdasta energiaa

Kiinteistöllemme ostettu sähkö on uusiutuvaa. Parannamme kiinteistöjemme energiatehokkuutta ja suosimme uusiutuvia energianlähteitä sekä vähäpäästöisiä materiaaleja.



Tavoite 8. Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua

Varmistamme turvallisen työympäristön ja toimimme reilusti sekä ihmisoikeuksia kunnioittaen, ja edellytämme samaa myös yhteistyökumppaneiltamme.



Tavoite 10. Eriarvoisuuden vähentäminen

Tarjoamme laadukasta asumista erilaisiin elämäntilanteisiin. Vaikutamme aktiivisesti kohtuuhintaisen asumisen puolesta ja osallistumme segregaation torjuntaan.



Tavoite 11. Kestävät kaupungit ja yhteisöt

Rakennamme kestäviä kortteleita ja yhteisöllisyyttä tukevia asuinympäristöjä kasvaviin kaupunkeihin kulkuyhteyksien ja työpaikkojen läheisyyteen.



Tavoite 12. Vastuullista kuluttamista

Hankintamme, materiaalivalintamme ja arjen toimintamme perustuvat pitkäikäisyyteen ja järkevään resurssien käyttöön.



Tavoite 13. Ilmastotekoja

Pienennämme energiankulutusta ja lisäämme päästöttömän energian käyttöä tavoitellen merkittäviä päästövähennyksiä vuoteen 2035 mennessä.



Tavoite 17. Yhteistyö ja kumppanuus

Edistämme liiketoimintamme vastuullisuutta yhdessä asukkaidemme, kumppaneidemme ja toimialajärjestöjen kanssa.

Hyvinvoivat ihmiset

Välitämme ihmisistä. Asukkaamme ja työntekijämme voivat hyvin ja viihtyvät meillä.

Tarjoamme koteja elämän eri vaiheisiin. Kehitämme yhdessä asukkaidemme kanssa viihtyisiä ja turvallisia asuinympäristöjä sekä onnellisuutta vahvistavaa asumista.

Huolehdimme henkilöstömme työhyvinvoinnista ja turvallisuudesta sekä osaamisen kehittymisestä. Merkityksellinen työ ja työssä viihtyminen ovat perusta erinomaiselle asiakaskokemukselle. Kohtaamme kaikki ihmiset yhdenvertaisina ja edistämme monimuotoisuutta toiminnassamme.



Tavoitteet 2025: Asukkaat	Toimenpiteet	Tavoitteen tila
Asiakaskokemuksen kehittäminen yhdessä asukkaiden kanssa.	Määrittelimme asiakaspolut ja -persoonat asiakaskokemuksemme kehittämiseksi.	● Toteutui
Palveluperiaatteidemme kirkastaminen asiakaspalvelutilanteissa.	Määrittelimme asiakaskohtaamisen mallin.	● Toteutui
Laajennamme asiakkuudenhallintajärjestelmän ja asukkaidemme asiointikanavan vuokra-asukkaisiin. Pilottoimme asiointikanavan sovellusta yhdessä asukkaiden kanssa.	<p>Laajensimme asiointikanavamme ja asiakkuudenhallintajärjestelmän kattamaan myös vuokra-asukkaamme aso-asukkaiden lisäksi.</p> <p>Muutimme asiointikanavamme nimen OmaAsuntosäätiöksi asioinnin ja viestinnän selkeyttämiseksi ja otimme käyttöön asiointikanavan mobiilisovelluksen.</p> <p>Mobiilisovellusta pilotoitiin asukkaiden kanssa ennen varsinaista käyttöönottoa.</p>	● Toteutui
Peruskorjaushankkeiden asukasviestinnän kehittäminen.	Selkeytimme asukasviestinnän sisältöjä ja oikea-aikaisuutta.	● Toteutui
Asofoorumi toimii aktiivisesti ja tukee asukkaiden osallistumista asumisoikeusasumisen kehittämiseen.	<p>Asofoorumi osallistui asumisen kehittämiseen mm. osallistumalla käyttökorvausten muutoksen edistämiseen, ja kokoontui vuoden aikana aktiivisesti. Lisäksi Asofoorumi perusti työryhmän Asofoorumin ja asukkaiden viestinnän parantamiseksi.</p> <p>Asukastoimikunnat ja asukaskokoukset päättivät käyttökorvauksista.</p>	● Toteutui
Asiakaspalautteiden aktiivinen hyödyntäminen toimintamme ja palveluidemme kehittämisessä.	<p>Uudistimme verkkopalvelumme asuntohakua ja helpotimme asuntohakemusten tekoa.</p> <p>Toteutimme kyselyn asiakasviestintämme kehittämiseksi.</p>	● Toteutui

Tavoitteet 2025: Henkilöstö	Toimenpiteet	Tavoitteen tila
Esihenkilötyön mittaus ja kehittäminen tulosten pohjalta.	Asuntosäätiön esihenkilötyö oli mittauksen perusteella hyvällä tasolla. Tulosten pohjalta asetettiin henkilökohtaisia tavoitteita esihenkilötyössä kehittämiseksi.	● Toteutui
Valmentavan johtamisen kehittäminen ja suorituksen johtamisen käytänteiden kehittäminen.	Käynnistimme esihenkilöiden säännöllisen sparritoiminnan. Osallistuimme Tutkitusti hyvä kesäduuni -tutkimukseen ja tuimme kesätyöntekijäkokemusta mentorointitoiminnan avulla. Tarkensimme käytänteitä 1to1-keskusteluiden ja tavoitekeskusteluiden osalta.	● Toteutui
Monimuotoisuutta ja yhdenvertaisuutta tukevien toimintatapojen kehittäminen.	Rekrytoimme kesätyöntekijät anonymisti. Osallistuimme Pride-liputukseen ensimmäistä kertaa ja järjestimme DEI-teemaisen tilaisuuden toimistollamme.	● Toteutui
Työntekijöiden hyvinvoinnin vahvistaminen ja varhaisen välittämisen mallin kehittäminen.	Toteutimme asiakastyön turvallisuutta selvittävän kyselyn henkilöstöllemme ja laadimme turvallisuusohjelman asiakastyön tueksi. Käynnistimme kohteillamme palveluntuottajien työturvallisuushavaintojen raportoinnin. Toteutimme työturvallisuuteen liittyvän auditoinnin ulkopuolisen työturvallisuuskonsultin kanssa.	● Toteutui
Tekoälyn hyödyntämisen tukeminen viestinnän ja valmennuksen keinoin.	Järjestimme säännöllisesti tiedonhallintaan, sovellusten käyttöön ja tekoälyyn liittyvää koulutusta työntekijöille. Toteutimme kaksi pilottikoulutusta työntekijöiden tekoälytaitojen kehittämiseksi.	● Toteutui

Tavoitteet 2026

Asukkaat	Henkilöstö
<ul style="list-style-type: none"> • Syvennämme asiakasymmärrystämme asiakaskokemuksen parantamiseksi. • Kehitämme asukkaan vaihtumisen prosessia. • Kehitämme asukasviestinnän yhtenäisyyttä ja selkeyttä. • Vahvistamme asukkaiden yhteisöllisyyttä ja osallistamista. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vahvistamme hyvää työntekijäkokemusta kehittämällä yhteisöllisyyttä ja esihenkilötyötä. • Edistämme monimuotoisuutta ja yhdenvertaisuutta työyhteisössämme. • Viestimme Asuntosäätiön suunnasta ja tavoitteista säännöllisesti henkilöstölle. • Tuemme asiakastyön turvallisuutta ja kehitämme työturvallisuusriskien ennakoivaa havainnointia.

Asukkaat

Asukkaat ovat Asuntosäätiön toiminnan keskiössä. Asukkaidemme osalta toimintamme vastuullisuus nojaa:

- asumisoikeuslakiin
- yhteishallintolakiin
- hyvän vuokraustavan periaatteisiin ja
- tavoitteeseemme alan parhaasta asiakaskokemuksesta.

Asiakaskokemuksen kehittyminen

Mittaamme asiakastyytyväisyyttä säännöllisesti Net Promoter Score -mittarilla (NPS), joka mittaa asiakkaan suositteluhalukkuutta ja tyytyväisyyttä yhden kysymyksen avulla. Asuntosäätiön asiakastyytyväisyys kasvoi vuonna 2025 yli asetetun tavoitteen: NPS-luku oli 47,5 (2024: 42,8).

Vuoden 2025 asiakastyytyväisyys-tutkimusten perusteella asiakkaamme olivat tyytyväisiä erityisesti ystävälliseen palveluun ja siihen, että ratkaisuja haasteisiin etsittiin aktiivisesti. Asukkaat kokivat myös asuinympäristönsä turvalliseksi ja viihtyisäksi, mikä luo vahvan perustan asumistyytyväisyydelle. Eniten kehitettävää oli asukkaiden mielestä vikailmoitusten etenemisen viestinnässä sekä yhteisöllisyyden ja osallistumisen tukemisessa.

Asiakaskokemuksen kehittämiseksi kiinnitämme jatkossa huomiota muun muassa asukkaan vaihtumisen aikaiseen palveluun ja viestintään. Määrittelimme raportointivuonna myös asiakaspolut ja tyypillisimmät asiakaspersoonat asiakasymmärryksen

ja asiakaskokemuksen kehittämiseksi. Tavoitteidemme mukaisesti laajensimme raportointivuonna asiakkuudenhallintajärjestelmämme myös vuokra-asukkaidemme käyttöön.

Asukkaiden osallistaminen ja asukasyhteistyö

Teemme aktiivista yhteistyötä asukkaidemme kanssa asumisen kehittämiseksi, ja kannustamme asukkaita osallistumaan toimintaamme. Kehitämme myös esimerkiksi kiinteistöhuoltoa sekä piha-alueiden toimivuutta yhdessä asukkaidemme ja kumppaneidemme kanssa.

Asukkaistamme koostuvat asukastoimikunnat toimivat keskeisinä viestinviejinä Asuntosäätiön henkilöstön

ja asukkaiden välillä. Noin 470 kohteessamme on asukastoimikunta, mikä on yli 60 % kohteistamme. Asukkaat perustivat raportointivuonna noin 20 uutta asukastoimikuntaa.

Järjestämme vuosittain jokaisessa kohteessamme asukaskokouksen. Raportointivuonna kokouksiin osallistui noin 4 000 asukasta.

Syksyllä pidettyihin budjetti-infoihin osallistui yhteensä noin 250 asukastoimikuntien jäsentä.

Asofoorumi edistää aso-asumista

Vuonna 2025 käynnistyi edellisvuonna valitun, asukastoimikuntiemme puheenjohtajista koostuvan Asofoorumin kaksivuotinen toimintakausi. Asofoorumin keskuudesta valittiin kolme uutta asukasjäsentä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hallitukseen. Asofoorumi osallistuu asumisoikeusasumisen kehittämiseen ja ottaa kantaa Asuntosäätiön asumisoikeusasuntoja koskeviin asioihin valtakunnallisella tasolla.

Vuoden aikana pidettiin kahdeksan Asofoorumin kokousta. Raportointivuonna Asofoorumi käsitteli muun muassa käyttökorvausten erillisveloitusta ennen kuin asia vietiin asukaskokouksiin päätettäväksi. Lisäksi Asofoorumi tutustui Asuntosäätiön

toimintaan vieraillemalla Helsingissä sijaitsevilla kohteillamme.

Raportointivuoden lopussa Asofoorumi toteutti viestintäkyselyn asukkaiden ja Asofoorumin välisen tiedonkulun kehittämiseksi.

Asiakasviestintä

Kehitimme vuoden 2025 aikana asiakasviestintäämme eri kanavissamme. Laajensimme tavoitteidemme mukaisesti asukkaiden asiointikanavan myös vuokra-asukkaidemme käyttöön sekä otimme käyttöön asiointikanavan mobiilisovelluksen, jota pilotoimme ensin asukkaiden kanssa.

Muutimme raportointivuonna asukkaidemme asiointikanavan nimen Kotikulmasta OmaAsuntosäätiöksi.

Nimenmuutoksen tavoitteena on asiakasviestinnän selkeyttäminen sekä asukkaiden asiointin helpottaminen.

Jatkoimme verkkopalvelumme kehittämistä ja uudistimme asuntohaun ulkoasua ja käytettävyyttä asiakkailtamme saadun palautteen perusteella. Uudistuksen tavoitteena on parantaa asuntohaun toimivuutta.

Lisäsimme raportointivuonna verkkopalveluumme tekoälyä hyödyntävän chat-palvelun, joka palvelee käyttäjiä ympäri vuorokauden. Chat-palvelu tukee asiakaspalveluamme ja mahdollistaa asiakkaiden ohjaamisen oikean tiedon tai palvelukanavan pariin aiempaa ketterämmin ja helpottaa mm. asunnon hakemista.

Kehitimme peruskorjaustemme asukasviestintää asukasinfojen sisällön ja viestinnän oikea-aikaisuuden osalta. Tiedotamme asukkaitamme oman talon peruskorjauksen alkamisesta vähintään kuusi kuukautta aiemmin.

Raportointivuoden lopussa toteutimme asiakasviestinnän kyselyn, jossa selvitimme asukkaidemme tyytyväisyyttä viestintäämme. Kyselyn tulosten pohjalta selkeytämme vuonna 2026 muun muassa asiakasviestinnän kanaviamme asukkaiden tiedonsaannin ja tyytyväisyyden parantamiseksi.



Kuva: Johanna Myllymäki

CASE

OmaAsuntosäätiön mobiilisovellus helpottaa asiointia

Asiakkaidemme asiointi- ja viestintäkanava OmaAsuntosäätiöstä otettiin käyttöön mobiilisovellus selainversion rinnalle. Sovellusta pilotoitiin ensin 40 Asuntosäätiön asukkaan kanssa. Asukkaat pitivät erityisesti siitä, että sovellus helpottaa ja nopeuttaa asiointia, kun esimerkiksi vikailmoituksiin on helppo liittää kuvat suoraan puhelimesta.

Henkilöstö

Henkilöstömme on tärkein voimavaramme. Työyhteisömme hyvinvoinnin ja turvallisuuden tukemisessa vastuullisuutemme pohjana on:

- Asuntosäätiön Toimintaohje (Code of Conduct)
- henkilöstöpolitiikka
- Kansainvälisen työjärjestö ILO:n kahdeksan keskeisen yleissopimuksen vahvistetut perusoikeudet
- toimintaohje häirinnän ja epäasiallisen kohtelun tilanteisiin
- työyhteisön kehittämissuunnitelma (kehittämis-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma)
- työsuojelun toimintaohjelma ja työturvallisuusohjeet
- työterveyden toimintasuunnitelma
- varhaisen välittämisen malli
- YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallinen julistus
- päihdeohjelma ja
- turvallisemman tilan periaatteet.

Henkilöstökokemuksen vahvistaminen

Tavoitteenamme on jatkuvasti kehittää työyhteisömme toimintaa yhdessä henkilöstömme kanssa. Kartoitamme henkilöstökokemusta ja henkilöstömme tyytyväisyyttä vuosittain erilaisten henkilöstötutkimusten avulla.

Johtaminen ja esihenkilötyö	Työntekijäkokemus	Henkilöstön suositteluhalukkuus (eNPS)
<p>Mittaamme vuosittain johtamisen ja esihenkilötyön laatua erilaisten tutkimusten avulla. Vuonna 2025 mittasimme esihenkilötyön ja johtamisen tilaa Coaching Leadership Pulse eli CLP-kyselyllä. Keväällä 2025 esihenkilötyömme keskiarvoindeksi oli 78 (2023: 78). CLP-kyselyssä henkilöstö arvioi esihenkilötyötä osaamisen ja käyttäytymisen näkökulmista asteikoilla 1-5.</p>	<p>Selvitämme vuosittain henkilöstömme innostusta ja omistautuneisuutta työpaikkaansa kuvaavan People Power-indeksin avulla, joka oli 76,8 vuonna 2025 (2024: 77,3). Tuloksemme on selvästi keskimääräistä paremmalla tasolla AA+ (luokituksella A, AA+, AAA).</p> <p>Asuntosäätiölle myönnettiin Suomen innostavimmat työpaikat -sertifikaatti PeoplePower® -tutkimustulosten perusteella.</p>	<p>Mittaamme vuosittain työntekijöidemme halukkuutta suositella meitä työnantajana Employee Net Promoter Score -suosittelemisindeksin (eNPS) avulla. Vuonna 2025 suositteluhalukkuus vahvistui edellisvuodesta 66:een (2024: 62), joka on alan keskiarvoihin verrattuna korkealla tasolla.</p> <p>Raportointivuonna suositteluhalukkuus perustui kokemuksiin Asuntosäätiöstä reiluna, hyvinvointia ja ammatillista kehitystä tukevana sekä arvojensa mukaisesti toimivana työnantajana.</p>

Henkilöstökokemuksen kehittämiseksi vahvistamme yhteisöllisyyttä vuonna 2026 lisäämällä kasvokkaisia kohtaamisia ja yhteistyötä arjessa yhdessä tekemisen ja kehittymisen vahvistamiseksi. Tuemme yhteisöllisyyttä myös vapaamuotoisilla säännöllisillä kohtaamisilla sekä järjestämällä koko henkilöstölle virkistyspäivän ja Startti syksyyn -tilaisuuden. Yhteisöllisyyden vahvistamisen lisäksi viestimme vuonna 2026 aktiivisesti yrityksen suunnasta ja tavoitteista läpi vuoden sekä selkeytämme jokaisen roolia strategian toteuttamisessa.

Tuemme tiimirajat ylittävän yhteistyön toteutumista osana arjen työntekoa. Tärkeässä roolissa ovat erilaiset yhteistyöpalaverit eri tiimien välillä.

Yhteistoimintatiimi toimii Asuntosäätiössä pysyvänä foorumina, jossa työnantaja ja henkilöstön edustajat käyvät yhteistoimintalain mukaisesti säännöllistä vuoropuhelua työyhteisöön, toiminnan kehittämiseen ja henkilöstöön vaikuttavista asioista.

Yhteistoimintatiimin tavoitteena on edistää avoimuutta, vuorovaikutusta ja yhteistä ymmärrystä organisaation tilanteesta sekä tukea henkilöstön mahdollisuuksia vaikuttaa omaa työtään ja työympäristöään koskeviin päätöksiin.

Vuodesta 2026 alkaen Yhteistoimintatiimi toimii myös työsuojelutoimikuntana, minkä vuoksi siihen kuuluvat luottamusvaltuutettujen lisäksi myös kaksi työsuojeluvaltuutettua. Toimintamalli tiivistää työsuojelutoimintaan liittyvää yhteistyötä, parantaa tiedonkulkua ja nopeuttaa päätöksentekoa.

Työsuojelutoimikunnan roolissa Yhteistoimintatiimi seuraa ja käsittelee työympäristön turvallisuuteen, terveellisuuteen ja työhyvinvointiin liittyviä asioita sekä kehittää toimintatapoja, joilla ennaltaehkäistään työstä aiheutuvia haittoja ja tuetaan turvallista työskentelyä koko organisaatiossa.

Yhteistoimintatiimi kokoontuu säännöllisesti ja toimii yhteistyössä koko henkilöstön hyväksi.

Osaamisen kehittäminen

Kannustamme työntekijöitämme osallistumaan ammattitaitoa kehittävään ja ylläpitävään koulutukseen. Käsityksemme oppimisesta pohjautuu 70–20–10-malliin, jonka mukaisesti:

- 10 % osaamisesta perustuu muodolliseen koulutukseen.
- 20 % oppimisesta tapahtuu toisilta henkilöiltä esimerkiksi palautteen kautta, kokemusten jakamisen ja seurannan avulla.
- 70 % oppimisesta tapahtuu työtä tekemällä, haasteisiin tarttumalla ja ongelmia ratkaisemalla.

Jokaisen asuntosäätiöläisen tavoitteet johdetaan strategiasta tavoitekeskusteluihin ja tavoitteissa edistymistä seurataan 1to1-keskusteluissa.

Kehitämme jatkuvasti esihenkilötyötä ja johtamiskäytäntöjämme työntekijöiltämme saadun palautteen perusteella, jota keräämme esimerkiksi henkilöstötutkimusten avulla. Hyödynnämme esihenkilötyössä valmentavan johtamisen käytäntöjä, jonka näkökulmia ovat muiden muassa toisten arvostaminen, osallistaminen ja tavoitteellisuus.

Vuonna 2025 käynnistimme esihenkilötyön kehittämiseen tähtäävän säännöllisen sparraustoiminnan. Esihenkilöt keskustelevat luottamuksellisesti erilaisista esihenkilötyön teemoista ja arjen tilanteista.

Osallistuimme raportointivuonna ensimmäistä kertaa järjestettyyn Duunitorin Tutkitusti hyvä kesäduuni-kampanjaan ja tutkimukseen. Kesätyöntekijöiden kokemuksia työhausta, työtehtävistä ja perehdytyksestä selvittäneessä tutkimuksessa vahvuksiämme olivat toimiva työnhakuprosessi sekä mielekkäät työtehtävät ja oppimismahdollisuudet.

Tuimme hyvää kesätyökokemusta ensimmäistä kertaa mentorointitoiminnalla. Kesällä 2025 Asuntosäätiössä työskenteli 13 kesätyöntekijää, joita ohjasi palveluasiantuntijana työskennellyt **Miro Lehtonen**. Kesätyömentorina Lehtonen huolehti kesätyöntekijöiden yhteisöllisyydestä järjestämällä yhteisiä tapaamisia sekä tukemalla arjen sujuvuutta. Lehtosen johdolla toteuttamamme kesätyömentorointitoiminta ylsi kolmen parhaan joukkoon Vuoden kesäduuniteko-sarjassa Rekrygaalassa.

Toteutimme raportointivuonna kaksi tekoälyn käyttöön liittyvää pilottia, joiden tavoitteena oli tunnistaa M365 Copilotin hyödyt työyhteisössämme sekä tukea työntekijöidemme tekoälyosaamista. Järjestimme läpi vuoden myös tekoälyavusteiseen tiedonhallintaan ja sovellusten käyttöön liittyvää koulutusta työntekijöille.

Vuonna 2025 henkilöstömme osallistui sisäisiin ja ulkoisiin koulutuksiin keskimäärin 27,6 tunnin (2024: 18) ja 3,7 päivän (2024: 2,2) verran.



Kuva: Juho Matilainen

Monimuotoisuuden ja yhdenvertaisuuden edistäminen

Asuntosäätiö on sitoutunut monimuotoisuuden ja yhdenvertaisuuden kunnioittamiseen ja edistämiseen kaikessa toiminnassaan. Emme hyväksy syrjintää, hyökkäävää tai häiritsevää käytöstä ja käytössämme on selkeät toimintamallit, kuten turvallisemman tilan periaatteet, epäasiallisen ja häiritsevän käytöksen torjumiseksi.

Raportointivuonna tarkastelimme työyhteisömme tasa-arvoisuutta ja yhdenvertaisuutta osana toteuttamaamme vuosittaista henkilöstötyytyväisyyskyselyä.

Tulosten perusteella työntekijämme kokevat tasa-arvoisuuden toteutuvan työyhteisössämme pääosin hyvin. Myös vuonna 2023 toteuttamamme tasa-arvo- ja yhdenvertaisuuskyselyn perusteella syrjintää tai epäasiallista kohtelua esiintyy Asuntosäätiössä erittäin vähän. Toteutamme tasa-arvo- ja yhdenvertaisuuskyselyn seuraavan kerran vuonna 2026.

Vuonna 2025 kokeilimme ensimmäistä kertaa anonyymia rekrytointia kesätyöntekijöiden valinnassa, jossa tavoitteenamme oli

edistää rekrytointikäytäntöjemme yhdenvertaisuutta suuntaamalla esihenkilöiden huomio hakijoiden osaamiseen ja motivaatioon. Tavoitteenamme on ottaa anonyymi rekrytointi käyttöön kaikissa julkisesti itse toteuttamissamme rekrytoinneissa vuoden 2026 aikana.

Toimme raportointivuonna moninaisuutta aiempaa vahvemmin esiin myös asukastarinoissamme sekä muussa viestinnässämme.

Kokeilimme ensimmäistä kertaa anonyymia rekrytointia kesätyöntekijöiden valinnassa.

CASE

Osallistuimme Pride-liputukseen

Osallistuimme ensimmäistä kertaa Pride-liputukseen, jolla osoitimme tukemme monimuotoisuudelle sekä seksuaali- ja sukupuolivähemmistöjen oikeuksia puolustavalle Pride-liikkeelle. Järjestimme liputuksen yhteydessä

toimistollamme monimuotoisuutta ja inklusiivisuutta käsitelleen keskustelutilaisuuden kansainvälisen Pride-kuukauden hengessä.



Työturvallisuus ja -hyvinvointi

Tuemme työntekijöiden terveyttä, turvallisuutta ja työkykyä sekä ehkäisemme työtapaturmia ja ammattitauteja. Käytössämme ovat seuraavat työsuojelua edistävät toimintaryhmät:

- Asuntosäätiön, työeläkeyhtiön ja työterveystoimijan muodostama työkykyjohtamisen **ohjausryhmä**, joka kokoontuu kaksi kertaa vuodessa ja seuraa henkilöstön työhyvinvoinnin tilannetta.

- Asuntosäätiön **johtoryhmä**, joka seuraa aktiivisesti työyhteisömme hyvinvointiasioita yhteistoimintatiimin, esihenkilöiden tai henkilöstön esille nostamana sekä vuosittaisten henkilöstötutkimusten avulla.
- Asuntosäätiön **yhteistoimintatiimi**, joka kokoontuu säännöllisesti ja käsittelee työsuojeluun ja -hyvinvointiin liittyviä teemoja.

Arvioimme työturvallisuusriskejä ja kehitämme henkilöstömme työturvallisuutta ja -terveyttä säännöllisesti. Käytössämme on varhaisen välittämisen malli, jonka avulla pyrimme ehkäisemään ja havainnoimaan työkykyä uhkaavat ongelmat mahdollisimman varhain.

Vuonna 2025 toteutimme asiakastyön turvallisuutta tutkivan kyselyn henkilöstöllemme ja laadimme turvallisuusohjelman asiakastyön tueksi. Turvallisuusohjelma otettiin käyttöön alkuvuodesta 2026, ja kehitämme ohjelmaa työntekijöiden palautteen perusteella.

Työkykyä tukevat henkilöstöedut

Henkilöstöllämme on käytössään laaja hammashoitoedun sisältävä työterveyshuolto sekä liikunta-, kulttuuri- ja hierontaetu sekä lounasetu. Tuemme työhyvinvointia ergonomiaa parantavien työvälineiden avulla toimistollamme ja kannustamme työterveyttä tukeviin tapoihin. Jaamme työterveyttä tukevia vinkkejä säännöllisesti henkilöstöllemme, ja raportointivuonna järjestimme kaksi hyvinvointiaamua työhyvinvoinnin vahvistamiseksi.

Asuntosäätiön henkilökunnan jäsenten muodostama vapaa-ajan toimikunta järjestää säännöllisesti toimintaa yhteisöllisyyden ja hyvinvoinnin tukemiseksi työajan ulkopuolella.

Työturvallisuus työmailla ja kiinteistöillä

Valvomme työmaidemme työolosuhteita ja työturvallisuuden toteutumista sekä kehitämme työturvallisuutta yhdessä urakoitsijakumppaneidemme kanssa. Edellytämme henkilöstöltämme asianmukaisten turvavarusteiden käyttöä työmailla.

Toteutimme raportointivuonna uudis- ja peruskorjaustyömaidemme viranomaisvelvoitteiden ja lain vaatimusten tarkasteluun liittyvän ulkopuolisen auditoinnin. Auditoinnin perusteella Asuntosäätiön työmaiden

Laadimme turvallisuusohjelman asiakastyön tueksi.

toiminta todettiin vähäisin puuttein viranomaisvaatimukset täyttäväksi. Jatkossa kiinnitämme huomiota auditoinnin perusteella erityisesti kaivantojen turvallisuuden tukemiseen sekä työntekijöiden työsuhtetietojen tarkastamiseen.

Vuonna 2025 toteutimme peruskorjaustyömaillamme työsuhtetietojen sekä työntekijöiden henkilötietojen tarkastukset. Lisäksi aloitimme työturvallisuushavaintojen raportoinnin peruskorjattavilla

kohteillamme palveluntuottaja-, huolto- ja korjauskumppaneiden toimesta.

Rakennustyömaidemme työturvallisuutta kuvaavien TR-mittausten keskiarvo nousi uudiskohteissa ja oli raportointivuonna 97,1 % (2024: 95,7 %). Korjausrakentamisessa TR-mittausten keskiarvio oli 94,9 % (2024: 96,5 %). Peruskorjaus- ja uudiskohdetyömaillamme ei raportoitu työtapaturmia. Kuluneena vuonna raportoitiin kaksi sisäisissä tilaisuuksissamme tapahtunutta tapaturmaa sekä yksi työmatkatapaturma.








Kestävät kodit

Huolehdimme kodeista ja mahdollistamme kestäväää asumisen arkea.

Asumisen energiankulutus sekä kotien rakennuttaminen ja korjaaminen aiheuttavat suurimmat ilmastovaikutuksemme. Vähennämme asumisen aikaista energiankulutustamme lisäämällä uusiutuvan energian osuutta kokonaiskulutuksessamme sekä toteuttamalla korjauksia pitkäjänteisesti ja ennakoiden. Tavoitteenamme on pienentää toimintamme päästöjä merkittävästi vuoteen 2035 mennessä.

Vahvistamme toiminnassamme kiertotaloutta ja luonnon monimuotoisuutta. Tuemme asukkaitamme asumisen ja arjen kestävässä valinnoissa.



Tavoitteet 2025	Toimenpiteet	Tavoitteen tila
<p>Käynnistämme noin 400 uuden asunnon rakennuttamisen.</p> <p>Tavoitteenamme on peruskorjauksen valmistuminen noin 40 kohteessa, joissa peruskorjataan 950 asuntoa.</p>	<p>Käynnistimme 290 uuden asunnon rakennuttamisen.</p> <p>Peruskorjasimme yhteensä 1152 asumisoikeusasuntoa 52 kohteessamme.</p>	 Toteutui osittain
<p>Rakennutamme uudiskohteet A-energialuokkaan.</p> <p>Energiansäästöinvestointien kartoitus peruskorjauskohteissa.</p>	<p>Uudiskohteet on rakennettu A-energialuokkaan.</p> <p>Teimme peruskorjauksissa tavanomaisia energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä, mutta emme suurempia energiainvestointeja, kuten aurinkovoimaloiden käyttöönottoa.</p> <p>Ylitimme VAETS-energiatehokkuussopimukseen perustuvan energiatehokkuustavoittemme (15 902 MWh/a) saavuttamalla tavoitteesta 146 prosenttia.</p> <p>Sitouduimme uuteen VAETS-sopimuskauteen ja energiankäyttömme tehostamiseen 10 % vuosien 2026–2035 aikana.</p>	 Toteutui
<p>Päästölaskennan kehittäminen Greenhouse Gas Protocol (GHG) -standardin mukaiseksi.</p>	<p>Laajensimme päästölaskentamme GHG-protokollan mukaiseksi.</p> <p>Laskimme toimintamme hiilijalanjäljen.</p>	 Toteutui
<p>Jatkamme hiilitiekarttamme kehittämistä.</p>	<p>Laadimme ilmastotiekartan, johon on koottu Asuntosäätiön ilmastotyötä koskevat tavoitteet ja toimenpiteet vuoteen 2035 saakka.</p>	 Toteutui
<p>Jatkamme jätteiden raportointimallien täsmentämistä uudis- ja peruskorjaushankkeiden osalta.</p> <p>Asukkaiden aktiivinen kannustaminen kestäviin asumisen tapoihin.</p>	<p>Raportoimme jätteiden kierrätysasteen vain uudiskohteiden osalta.</p> <p>Kannustimme asukkaita kestävään asumiseen jakamalla mm. vinkkejä energiankulutukseen ja kierrätykseen.</p>	 Toteutui osittain
<p>Peruskorjaushankkeiden toteutustapojen kehittämisen jatkaminen.</p>	<p>Tarkensimme suunnitteluohjeita talotekniikan ja energiatehokkuuden osalta, esim. hanavalikoima vaihdettiin malliin, joka säästää enemmän vettä.</p> <p>Käynnistimme hankkeen energianhallintajärjestelmiemme kehittämiseksi.</p>	 Toteutui
<p>Vastuullisuustyön kehittäminen kestävyysdirektiivin viitekehyksessä.</p> <p>Vastuullisuustyön raportointia koskevan tiedonhallinnan kehittäminen.</p>	<p>Kestävyysraportointivelvoite poistui keväällä 2025. Kehitimme päästölaskentamme GHG-protokollan mukaiseksi ja vastuullisuusohjelmaamme kestävyysdirektiiviä mukailevaksi.</p>	 Toteutui osittain

Tavoitteet 2026

Kestävät kodit

- Rakennutamme kohtuuhintaista asumista kasvukeskuksiin.
- Parannamme asuntojemme energiatehokkuutta perus- ja ylläpitokorjauksilla.
- Otamme käyttöön energianhallintajärjestelmän osana VAETSiin sitoutumista.
- Vahvistamme toiminnassamme kiertotaloutta ja luonnon monimuotoisuutta.
- Tuemme asukkaitamme asumisen ja arjen kestävässä valinnoissa.

Energiatehokkuustoimenpiteet ja VAETS

Olemme sitoutuneet toiminnassamme kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelman (VAETS) mukaisesti energiansäästötavoitteisiin. Vuoteen 2025 mennessä ylitimme sopimukseen perustuvan energiatehokkuustavoittemme (15 902 MWh/a) saavuttamalla tavoitteesta 146 prosenttia. Tehostimme energiankäyttöämme yhteensä 23 218 MWh/a sopimuskauden 2017–2025 aikana.

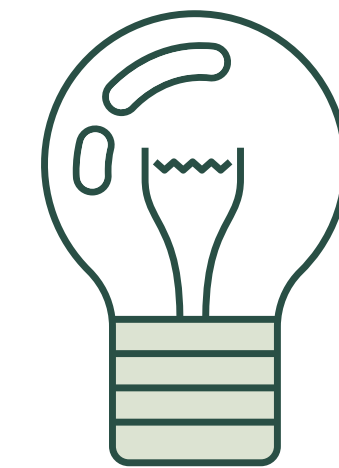
Sitouduimme loppuvuodesta 2025 VAETSin uuteen tavoitekauteen ja

asetimme tavoitteeksi tehostaa energiankäyttöämme 10 prosenttia vuosien 2026–2035 aikana. Osana energiatehokkuussopimusta käynnistimme raportointivuoden syksyllä energiatehokkuuden johtamisjärjestelmäprojektin (ETJ+). Järjestelmä sertifioidaan vuoden 2026 aikana.

ETJ+-projektissa luomme sisäisen toimintaohjeen ja käytännöt energiankäytön tehostamisen seuraamiseen ja raportointiin. Osana projektia aloitimme raportointivuoden lopulla isännöitsijöiden ja aluevastaavien säännölliset koulutukset kasvattamaan osaamista energiatehokkuudesta.

Koulutuksissa perehdytään muun muassa talotekniikan eri järjestelmien, kuten kulutusseurannan käyttöön.

Olemme sitoutuneet myös 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.



146 %

**Energiatehokkuus-
tavoitteesta
saavutettu.**

Kehitimme päästölaskentaamme

Kehitimme raportointivuonna tavoitteidemme mukaisesti päästölaskentaamme. Teimme laskennan GHG-protokollan (Greenhouse Gas Protocol) mukaisesti, mikä lisää vertailtavuutta päästöjen laskennassa ja raportoinnissa. Tunnistimme päästölaskennassa oman toimintamme suorat päästöt (scope 1), epäsuorat päästöt (scope 2) sekä arvoketjumme päästöt (scope 3). Päästölaskenta koski Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n ja Asuntosäätiön Vuokra-Asunnot Oy:n tietoja, joiden omistuksessa on suurin osa asuntokannastamme.

Suurin osa päästöistämme aiheutuu kiinteistöjen lämmityksestä, peruskorjaus- ja ylläpito Hankkeista sekä uudisrakentamisesta.

Vuonna 2025 omistamiemme kiinteistöjen energian ominaiskulutus laski 7,6 % ja veden ominaiskulutus 12,2 % edellisvuoteen verrattuna.

Laadimme ilmastotiekartan

Päästölaskennan pohjalta olemme asettaneet päästövähennystavoitteen ja koonneet ilmastotavoitteemme ja -toimemme ilmastotiekarttaan. Tavoitteenamme on vähentää toiminnastamme aiheutuvia päästöjä 43 prosenttia vuoteen 2035 mennessä. Tavoiteaikataulu perustuu Asuntosäätiön omien toimenpiteiden lisäksi muun muassa kansalliseen hiilineutraaliustavoitteeseen sekä kaukolämpöyhtiöiden tavoitteisiin.

Keskeiset päästövähennystavoitettamme tukevat toimenpiteet ovat:

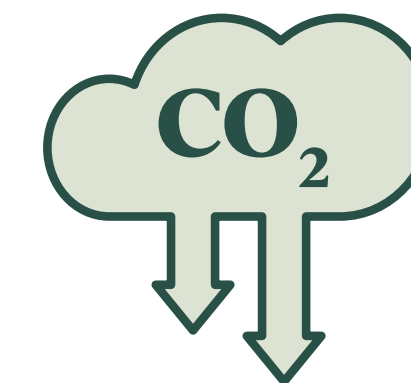
- uusiutuvan kaukolämmön hankinnan lisääminen
- energiaa säästävien toimenpiteiden toteutus peruskorjauksissa (mm. vettä säästävät vesikalusteet, älykkäät lämmönsäätöjärjestelmät ja led-valaistukset)
- PTS-toimenpiteiden toteutuminen suunnitelmien mukaisesti

- VAETS-energiansäästötavoitteen toteutuminen ja
- sähköisen liikkumisen huomiointi ja lisääminen työmatkoissa ja omien ajoneuvojen käytössä.

Tällä hetkellä kaikki ostamamme kiinteistösähkö tuotetaan uusiutuvilla energiamuodoilla. Suurin osa käyttämästämme kaukolämmöstä tuotetaan lämpöpumpuilla tai sähkökattiloilla. Yli puolet käyttämästämme lämpöenergiasta on peräisin uusiutuvista energianlähteistä (57 % vuonna 2025).

Vuonna 2025 omistamiemme kiinteistöjen energian ominaiskulutus laski noin 7,6 prosenttia (2024: 6,6 %) ja veden ominaiskulutus 12,2 prosenttia (2024: 3,7 %). Kiinteistösähkön ominaiskulutus pysyi edellisvuoden tasolla (3,7 %).

Olemme mukana WWF:n toimistoille tarkoitetussa Green Office -järjestelmässä. Green Officeen kuulumisen todentaa sitoumuksemme ympäristön kannalta kestävien ja vastuullisten ratkaisujen edistämiseen toimitiloissamme sekä työn tekemiseen liittyvässä toiminnassa ja päätöksenteossa. Tarkastelemme vuosittain työtapojemme ympäristövaikutuksia Green Officen Kulutustapamittari-kyselyn avulla.



Asetimme tavoitteeksi päästöjen vähentämisen 43 % vuoteen 2035 mennessä.

Asuntosäätiön ilmastotiekartta

Scope 1

Sähköisen liikkumisen huomiointi ja lisääminen työmatkoissa ja omien ajoneuvojen käytössä.

Scope 2

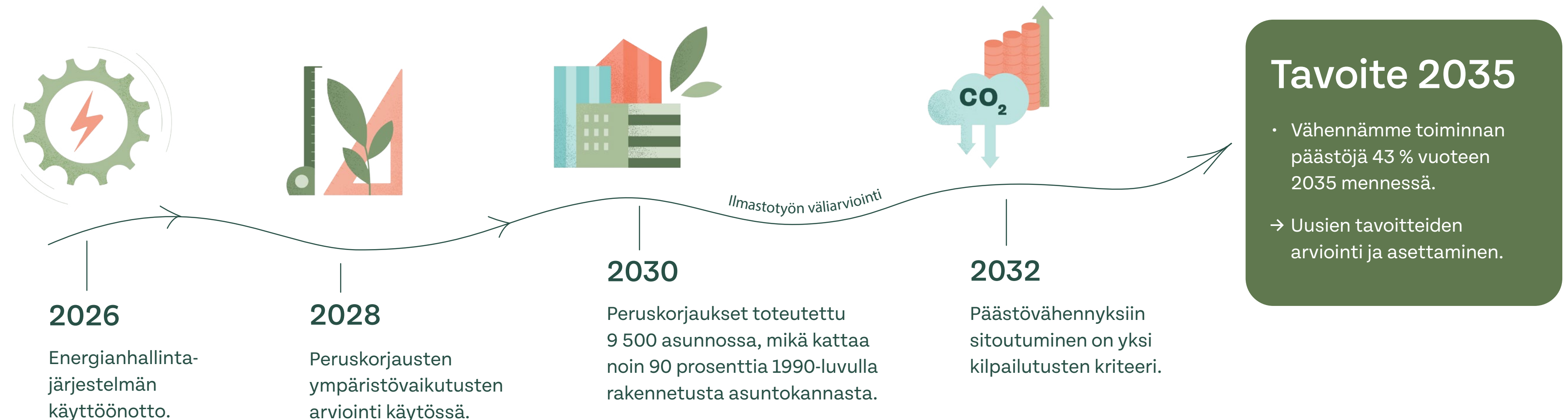
Uusiutuvan kaukolämmön hankinnan lisääminen.

Scope 3

- Energiatehokkuustoimenpiteet peruskorjauksissa.
- VAETS-energiansäästöavoitteen (-19 150 MWh/a) toteuttaminen.
- Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmien (PTS) toteutus suunnitellusti.
- Yhteistyö alan toimijoiden kanssa.

Lähtötilanne 2025

- Kiinteistöille ostettu sähkö on uusiutuvaa.
- 27 % kiinteistöjen lämpöenergiasta tuotetaan uusiutuvilla energiamuodoilla.
- Noin 250 kohteessa on käytössä älykäs lämmönsäätöjärjestelmä.
- 88 maalämpö- ja aurinkoenergiaratkaisua kohteilla, joista osassa käytössä molemmat.
- Kaikki öljy- ja kaasulämmitteiset kiinteistöt on siirretty maalämpöön.
- Yhteensä 4400 peruskorjattua asuntoa.



Jatkuvat tavoitteet

- Energian- ja vedenkulutuksen vähentäminen.
- Päästölaskennan kehittäminen ja palveluntuottajien päästötietojen keruun laajentaminen.
- Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen peruskorjausten yhteydessä.
- Uudiskohteiden rakentaminen A-energialuokkaan.
- Uudisrakentamisen päästöjen pienentäminen ja hiilijalanjälkitavoitteen säännöllinen arviointi.

Jatkuvat toimenpiteet

Korjaus- ja uudisrakentaminen

- Rakenteelliset energiatehokkuustoimet: lisälämmön-eristykset, led-valaistus, ikkunoiden ja ovien korjaukset ja uusiminen.
- Paikallisen energiantuotannon ja energiainvestointien arviointi ja toteutus: aurinkovoimalat, maalämpö.

Käyttö ja ylläpito

- Asuntojen energia- ja vesitehokkuustoimet: ilmanvaihto, älykkäät lämmitysjärjestelmät, valaisimien ja kodinkoneiden uusiminen.
- Kaukolämmön kysyntäjoustoos osallistuminen.
- Asukkaiden kannustaminen kestäväan asumiseen.
- Kiinteistöjen energiankulutuksen säännöllinen seuranta.

Peruskorjaukset

Peruskorjasimme raportointivuonna yhteensä 1 152 asuntoa 52 asumisoikeuskohteessa, mikä on enemmän kuin aiempina vuosina. Vuoden 2025 loppuun mennessä 1990-luvulla rakennetusta asumisoikeuskannastamme yli 40 prosenttia oli peruskorjattu, millä on merkittävä vaikutus kilpailukykyymme.

Panostamme peruskorjauksissa kestäviin rakentamisen tapoihin ja materiaaleihin muun muassa:

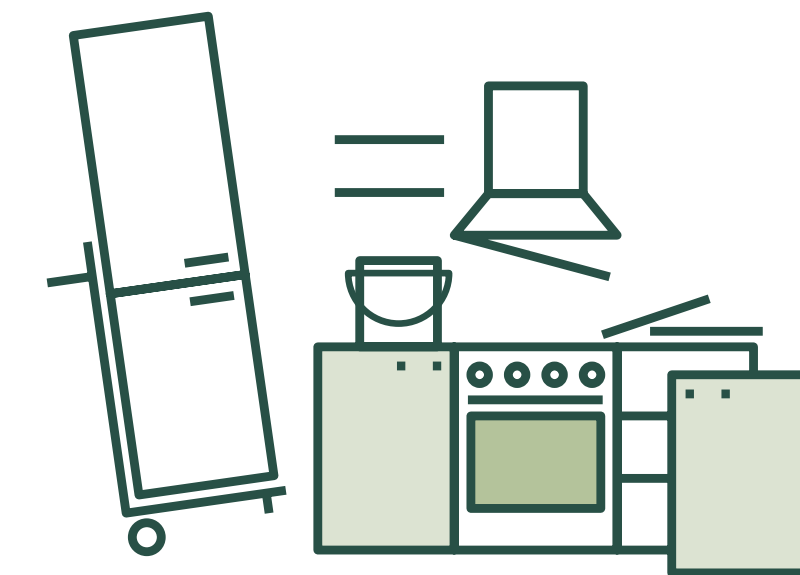
- asentamalla kiinteistöihin tehokkaita lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmiä
- uusimalla ikkunoita ja eristyksiä ja
- vaihtamalla vesihanat vettä säästäviin malleihin sekä valaistuksen LED-valaisimiin.

Peruskorjausten jälkeen vedenkulutus on pudonnut kiinteistöissämme tyypillisesti noin 20 prosenttia ja sähkön kulutus noin 10–20 prosenttia.

Tarkensimme raportointivuonna peruskorjausten suunnitteluohjetta talotekniikan ja energiatehokkuuden osalta. Jatkossa peruskorjauksissa käytetään kotimaisia Oraksen hanoja, joissa veden virtaama on aiempaa pienempi.

40 %

1990-rakennetuista
asumisoikeusasunnoistamme
on peruskorjattu.



Uudiskohteet

Kaikki rakennuttamamme uudiskohteet rakennetaan A-energialuokkaan ja arvoimme maalämmön ja aurinkopaneelien mahdollisuudet jokaisessa uudiskohteessa.

Aloitimme hiilijalanjälkemme laskennan vuonna 2023 ja laskennan pohjalta olemme määrittäneet rakennuttamiemme uudiskohteiden hiilijalanjäljen tavoitearvioksi 15 kg/CO₂e/m²/a tai alle. Vuonna 2025 onnistuimme pienentämään uudisrakentamisen hiilipäästöjä edellisvuodesta, ja valmistuneiden uudiskohteidemme hiilipäästöjen keskiarvo oli 14,1 kg/CO₂e/m²/a (2024: 14,32 kg/CO₂e/m²/a)

Vuonna 2025 valmistuneiden uudiskohteidemme työmaa-aikaisten kierrätysasteiden keskiarvo oli 73,4 % (2024: 68,35 %).



Viulukonsertonkuja 6a, Järvenpää Kuva: Rasmus Pedassaar

Uudenlaista viherajattelua Helsingin Vuosaaressa

Rakennutamme uudiskohtemme valmiisiin kaupunkiympäristöihin, ja tonteille jätetään tilaa viheralueille. Pyrimme huomioimaan luonnon monimuotoisuuden säilymisen ja ylläpitämisen rakennuttamisen yhteydessä hyödyntämällä esimerkiksi kasvikattoja, viljelylaatikoita ja niittymäisiä viherratkaisuja. Pihojen viherhoidon yhteydessä poistamme kiinteistöjen pihoilta haitallisia vieraslajeja.

Käynnistimme raportointivuoden alussa 115 uuden asumisoikeusasunnon rakentamisen Helsingin Vuosaareen. Kurkimoisioon osoitteeseen Ensi parvi 3 A–F nouseva kohde on osa Asuntosäätiön ja A-Kruunun Vihreistä vihrein -mallilla toteutettavaa hanketta.

Ennen rakentamisen alkua tontilta siirrettiin talteen noin 600 kuutiota puita, pensaita ja aluskasvillisuutta väliaikaiseen säilytykseen. Rakentamisen loppuvaiheessa ne palautetaan piholle ja kohteeseen rakennettaville kasvikatolle. Asuntojen parvekkeille sekä asukkaiden oleskeluun tarkoitetuille kasvikatolle tulee istutuslaatikoita kasvien viljelyä varten.

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



600

kuutiota kasveja
siirretään
takaisin tontille.



Atlantinkatu 8, kuva: Rasmus Pedassaar

CASE

Asuntosäätiöstä Vuoden rakennuttaja 2025

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry valitsi Asuntosäätiön Vuoden rakennuttajaksi 2025. Valinnan tehnyt tuomaristo kiitteli Asuntosäätiön kehittävää, elinkaariviisasta ja vastuullista otetta rakennuttamiseen. Tuomaristo arvosti Asuntosäätiön panostusta uudis- ja korjausrakentamiseen sekä olemassa olevan kannan ylläpidossa asuinrakennuksien pitkäikäisyyteen.

Valinnassa kiinnitettiin huomiota Asuntosäätiön luomaan uuteen korjausrakentamisen toimintamalliin kiinteistöjen peruskorjauksissa. Mallia hyödyntämällä on pystytty lyhentämään niin hankkeiden läpimenoaikoja kuin parantamaan tuottavuutta. Asuntosäätiö on myös jakanut kokemuksia ja käytännön vinkkejä mallista muiden alan toimijoiden kanssa.

Kohtuuhintainen asuminen

Toimimme läpinäkyvästi ja reilusti.
Luomme pitkäaikaiset edellytykset
kohtuuhintaiselle asumiselle.

Edistämme aktiivisesti oikeudenmukaisen asumisen toteutumista Suomessa, ja tarjoamme kohtuuhintaisia koteja. Varmistamme asuntojemme korkean käyttöasteen ja kohtuulliset asumiskustannukset kilpailukykyisellä toiminnalla.

Toimimme eettisesti oikein ja edellytämme samaa yhteistyökumppaneiltamme. Teemme avointa yhteistyötä sidosryhmiemme kanssa hyvän asumisen ja reilun liiketoiminnan edistämiseksi.



Tavoitteet 2025	Toimenpiteet	Tavoitteen tila
Jatkamme aktiivista vaikuttamistyötämme kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi ja asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi.	Teimme läpi vuoden aktiivista ja monikanavaista vaikuttamisviestintää kohtuuhintaisen asumisen edellytysten turvaamiseksi.	● Toteutui
Maineemme ja tunnettuutemme vahvistuvat.	Teimme aktiivista mediaviestintää läpi vuoden, ja Asuntosäätiötä koskevat mediamaininnat tavoittivat noin. 25 milj. lukijaa ja katsojaa. Luottamus&Maine-tutkimuksessa arvio maineestamme laski hieman edellisvuodesta 3,23:een (2024: 3,30). Onnistuimme kasvattamaan tunnettuuttamme vuoden aikana toteutettujen tutkimusten perusteella (mm. Luottamus&Maine, Brand KPI, RadioMedia).	● Toteutui osittain
Kodin ja hyvän asumisen merkityksen viestintä Kotionnellisuus-tutkimuksen avulla.	Toteutimme Kotionnellisuus-tutkimuksen ja viestimme tuloksista läpi raportointivuoden.	● Toteutui
Sidosryhmäpolitiikan määrittely.	Sidosryhmäpolitiikkaa ei määritelty raportointivuonna.	● Ei toteutunut
Hallintosäännön päivittäminen.	Emme saaneet päivitystyötä valmiiksi raportointivuoden aikana.	● Toteutui osittain
Työssä tarvittavan tiedon löydettävyyden ja tiedon jakamisen kehittäminen.	Tarkensimme tiedon jakamiseen ja hallintaan liittyviä käytänteitä tiimikohtaisesti. Järjestimme säännöllisesti tiedonhallintaan, sovellusten käyttöön ja tekoälyyn liittyvää koulutusta työntekijöille.	● Toteutui
Säännölliset koko henkilöstön kattavat tietoturva- ja tietosuojakoulutukset.	Järjestimme kolme tietosuojakoulutusta koko henkilöstöllemme, joiden keskiarvoinen osallistumisprosentti oli 99 %. Päivitimme lähipiiriohjeistuksemme henkilötietojen käsittelyn osalta. Tietosuojaryhmä arvioi toimintaamme liittyvät tietosuojariskit.	● Toteutui
Tietosuojapoikkeamien määrän pienentyminen.	Tietosuojapoikkeamien määrä kasvoi, vuonna 2025 12 kpl (2024: 7 kpl). Poikkeamien kasvua selittävät toteuttamamme tietosuojakoulutukset, jotka vahvistivat valmiuttamme tunnistaa ja ehkäistä tietosuojapoikkeamia.	● Ei toteutunut

Tavoitteet 2026

Kohtuuhintainen asuminen

- Parannamme käyttöastettamme.
- Vaikutamme kohtuuhintaisen asumisen ja asumisoikeusjärjestelmän jatkuvuuden puolesta.
- Kasvatamme Asuntosäätiön ja asumisoikeusasumisen tunnettuutta ja vahvistamme mainettamme vastuullisena asumisen asiantuntijana.
- Päivitämme Toimintaohjeemme ja lisäämme hallintomme läpinäkyvyyttä.
- Kehitämme tekoälyosaamistamme.

Reilu ja läpinäkyvä liiketoiminta

Toimintamme ytimessä ovat reiluus ja yleishyödyllisyys. Arjessa toimintaamme ohjaa Asuntosäätiön Toimintaohje (Code of Conduct), jossa määrittelemme eettiset tavoitteemme sekä kestävät liiketoimintakäytännöt. Järjestämme vuosittain henkilöstöllemme Toimintaohjetuokiot, joissa keskustelemme toimintatavoistamme Toimintaohjeen pohjalta.

Toimintamme eettisyyttä ja oikeudenmukaisuutta tukevat lisäksi:

- Asuntosäätiön lähipiiriohje, markkinaehtoisuusselvitys ja sijoitusstrategia
- hankintojen vastuullisuusperiaatteet
- huolellisuusvelvoite
- tietosuojaohje ja tietosuoja ohjaavat periaatteet ja
- Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) sijoitusohje.

Käytössämme on ilmoituskanava (Whistleblowing), jonka avulla työntekijät, asiakkaat ja yhteistyökumppanit voivat ilmoittaa havaitsemistaan väärinkäytöksistä, poikkeamista tai rikkomuksista. Vuonna 2025 vastaanotimme ilmoituskanavan kautta kaksi ilmoitusta, jotka eivät johtaneet toimenpiteisiin.

Jatkoimme vuonna 2025 hallintosäännön päivitystä sekä hyvän hallintotavan ja sisäisen valvonnan prosessien määrittelyä. Viimeistelimme hallintosäännön päivityksen vuoden 2026 aikana sekä laadimme sidosryhmäpolitiikan.

Taloudellinen vastuu

Käytämme toiminnastamme saamamme varat omistamiemme kiinteistöjen kehittämiseen ja uuden asuntokannan rakennuttamiseen. Emme tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua.

Asuntosäätiöllä on nollatoleranssi lahjontaan ja korrupioon. Emme tarjoa, anna, ota vastaan tai pyydä lahjuksia, tai muillakaan keinoin tavoittele sopimatonta hyötyä. Toimimme hankinnoissamme ja kilpailutuksissamme läpinäkyvästi ja edellytämme samaa yhteistyökumppaneiltamme. Tuemme toimintamme ja hankintojemme läpinäkyvyyttä esimerkiksi:

- noudattamalla säätiölakiin perustuvaa lähipiiriohjeistusta
- selvittämällä yhteistyökumppaneiden taloudelliset toimintaedellytykset seuraamalla pakotelistauksia Varken veloitteen mukaisesti korkotukilainoilla rahoitetuissa kohteissamme
- vaatimalla kaikkien rakennuttamisen ja korjausrakentamisen kumppaneidemme kuulumista Suomen Vastuu Groupin Luotettava Kumppani-palveluun

- velvoittamalla urakoitsijat noudattamaan kilpailutusten tasavertaisuutta edistävää tilaajavastuulakia
- sisällyttämällä hankintojen vastuullisuusperiaatteet kaikkiin tarjouspyyntöihimme ja
- säätelemällä aliurakoinnin käyttämistä työmailla.

Asumiskustannukset vuonna 2025

Haastava asuntomarkkinoiden tilanne vuonna 2025 kavensi vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien ja omakustannusperiaatteella määräytyvien käyttövastikkeiden ja vuokrien välistä eroa erityisesti suurissa kaupungeissa. Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet nousivat, pysyen kuitenkin selvästi markkinavuokria edullisempina.

Esimerkiksi Helsingissä käyttövastikkeet olivat keskimäärin 24 % (vuonna 2024: 30 %) edullisempia kuin vastaavan kokoisten asuntojen markkinavuokrat. Käyttövastikkeiden erot vastaaviin markkinavuokra-asuntoihin kaventuivat vuoden aikana keskimäärin 4,3 prosenttiyksiköllä.

Vuoden 2025 syyskuussa asumisoikeusasuntojen käyttövastike oli koko maassa keskimäärin 13,9 euroa neliöltä. Pääkaupunkiseudulla käyttövastike oli keskimäärin 15,4 euroa neliöltä ja Helsingin seudun kehyskunnissa 13,2 euroa neliöltä. Käyttövastikkeet kohosivat edellisvuoteen verrattuna 5,1 %. (Varken Asuntomarkkinakatsaus 2/2025: Asumisoikeusasunnot.)

Määritämme asumisoikeusasuntojemme vastikkeet omakustannusperiaatteella, eli toteutuneiden kustannusten perusteella. Koska etenkin energian ja sähkön hintojen kehitys on ollut suotuisaa, olivat vuodelle 2026 tekemämme vastikkeiden ja vuokrien korotukset melko matalat.

Mahdollistaaksemme vastikekorotusten kohtuullisena pysymisen, emme toteuttaneet raportointivuonna kiinteistöjen pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman (PTS) mukaisia korjauksia.

Vuodelle 2026 asumisoikeuskotiemme vastikkeet nousivat keskimäärin 0,4 prosenttia. Valtion tukemissa vuokratodeissa vuokrat eivät keskimäärin nousseet lainkaan. Vapaarahoitteisten vuokratien vuokrat nousivat keskimäärin 1,7 prosenttia ja vuokrattujen asumisoikeusasuntojen vuokrat nousivat keskimäärin 1,6 prosenttia.

Pitkäaikaisia asukkaita

Asuntosäätiön asumisoikeusasunnoissa asutaan keskimäärin 8,8 vuotta ja vuokra-asunnoissa 3,3 vuotta. Raportointivuonna asuntojemme käyttöaste oli 95,2 prosenttia (2024: 96,3 %) ja vaihtuvuus 18 prosenttia (2024: 17,6 %).

Hyvä käyttöaste ja kustannustehokkuus ovat keskeisimmät toimintaamme ohjaavat tavoitteet vuonna 2026.



Kuva: Mikko Törmänen

CASE

Asukastoimikunnat päättivät käyttökorvauksista

Kevään 2025 asukaskokouksissa asukastoimikunnat tai asukaskokoukset päättivät omien kohteidensa osalta käyttökorvausten perimisestä ja suuruudesta. Yhteensä noin 470 kohteessa päätettiin ottaa erillisveloituksen käyttöön.

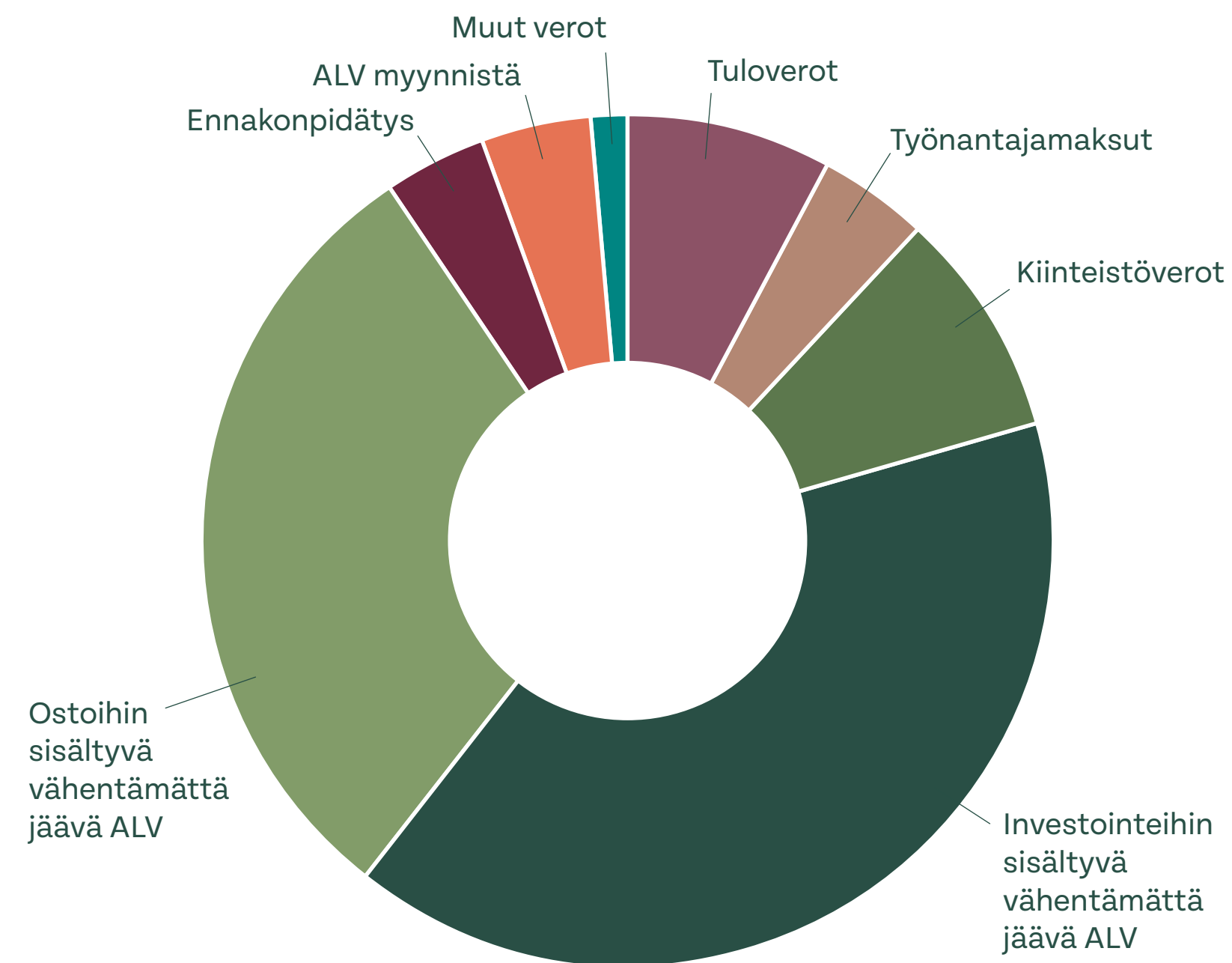
Erillisveloitusten myötä asumiskustannukset jakautuvat oikeudenmukaisemmin todellisen kulutuksen ja käytön mukaan. Lisäksi asuntojemme vastikkeet ovat aiempaa vertailukelpoisempia alan muiden toimijoiden kanssa, mikä lisää kilpailukykyämme.

Verojalanjalkemme

Osallistumme vastuullisena veronmaksajana yhteiskunnan toimintojen kehittämiseen ja ylläpitämiseen. Toimintamme keskittyy kaikilta osiltaan Suomeen, jonne maksamme kaikki veromme. Asuntosäätiön verojalanjälki muodostuu kaikista maksamistamme veroista sekä veroluontoisista maksuista. Verojalanjälkeen sisältyvät maksamamme välilliset ja välittömät verot sekä ennakonpidätykset.

Vuonna 2025 maksoimme veroja koko konsernin osalta 76,1 miljoonaa euroa (2024: 59,6 miljoonaa euroa) liikevaihtomme ollessa 218,1 miljoonaa euroa (2024: 207,0 miljoonaa euroa). Liikevaihtoomme suhteutettuna verojen osuus liikevaihdostamme oli 34,9 % (2024: 28,8 %).

Asuntosäätiön verojalanjälki 2025



Tilikaudella maksetut verot

Välittömät

- Tuloverot 6,1 milj. euroa
- Työnantajamaksut 3,1 milj. euroa
- Kiinteistöverot 6,7 milj. euroa

Välilliset

- Investointeihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 30,5 milj. euroa
- Ostoihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 22,8 milj. euroa

Tilikaudella tilitetyt verot

- Ennakonpidätys 2,8 milj. euroa
- ALV myynnistä 3,2 milj. euroa
- Muut verot 1,0 milj. euroa

Kaikki verot yhteensä	76,1 milj. euroa
Liikevaihto	218,1 milj. euroa
Verot suhteessa liikevaihtoon	34,9 %

Vaikuttamistyö

Teemme aktiivista vaikuttamistyötä kohtuuhintaisen asumisen edellytysten turvaamiseksi itsenäisesti sekä yhdessä eri järjestöjen kanssa, kuten Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry, Green Building Council Finland ja Helsingin seudun kauppakamari.

Raportointivuoden aikana teimme vaikuttamistyötä tapaamalla valtakunnallisia päättäjiä sekä kuntien ja kaupunkien päättäjiä. Viestimme myös aktiivisesti uutiskirjettä hyödyntäen sekä median kautta. Raportoimme Suomen avoimuusrekisteriin eduskuntaan ja ministeriöihin kohdistuvasta vaikuttamistoiminnastamme.

Vuonna 2025 vaikuttamistyömme keskittyi edellisvuosien tavoin Orpon hallituksen päätökseen lakkauttaa uusien asumisoikeusasuntojen rakentaminen

vuoden 2025 jälkeen sekä kohtuuhintaisen asumisen edistämiseen. Korostimme läpi vuoden kannanotoissamme tarvetta asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseen sekä kohtuuhintaisen asumisen toteutumisen varmistamiseen myös jatkossa.

Asumisoikeusjärjestelmään ei ole tehty muutoksia muutoin kuin uudistuotannon lakkauttamispäätöksen osalta. Valtio esimerkiksi tukee jatkossakin peruskorjausten toteutuksia. Jatkamme käynnistämämme asumisoikeuskohteiden uudis- sekä peruskorjaushankkeiden toteuttamista ja peruskorjaushankkeiden suunnittelua tavoitteidemme mukaisesti.

Ympäristöministeriö laati kesällä 2025 selvityksen uudistuotannon lakkauttamisen vaikutuksista asumisoikeusjärjestelmään. Selvityksen pohjalta käynnistettiin asumisoikeusasumisen elinvoimaisuuden

ja kohtuuhintaisuuden turvaamiseen tähtäävien lakimuutosten valmistelu. Osana lakimuutosten valmistelua arvioidaan muun muassa asukkaiden mahdollisuuksia lunastaa asumisoikeusasunto omakseen mahdollisessa konkurssitilanteessa sekä asumisoikeusyhtiöiden mahdollisuutta muuttaa asuntoja vuokra- tai omistusasunnoiksi mahdollisessa konkurssitilanteessa.

Seuraamme lainvalmistelua ja vaikutamme asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseen nykyisten ja tulevien asukkaiden etuja ajaen.

Kotionnellisuus-tutkimus

Vaikuttamistyömme tueksi nostimme julkiseen keskusteluun suomalaisten asumiseen liittyviä käsityksiä tarkastelevan Kotionnellisuus-tutkimuksemme tuloksia. Toimme tutkimuksen avulla alkuvuodesta 2025 esille muun muassa suomalaisten kasvavan huolen asumisen kohtuuhintaisuudesta sekä nousevista asumiskustannuksista: alkuvuonna 2025 yli puolet (53 %) suomalaisista koki, että kohtuuhintainen asuminen toteutuu Suomessa huonosti tai hyvin huonosti.

Kotionnellisuus-tutkimus toteutettiin raportointivuonna kaksiosaisena, ja siihen osallistui yhteensä 3 567 18–69-vuotiasta suomalaista.

53 % suomalaisista koki, että kohtuuhintainen asuminen toteutuu Suomessa huonosti tai hyvin huonosti.



Kuva: Riina Peuhu

Vaikuttamistyömme vuonna 2025

Tavoitteet	Pääviestit	Keinot	Tulokset
<ul style="list-style-type: none"> • Aso-järjestelmän toimintaedellytysten turvaaminen järjestelmää kehittämällä. • Kohtuuhintaisesta asumisesta käytyyn keskusteluun osallistuminen. • Asuntosäätiön profiloituminen asumisen asiantuntijana asumista koskevassa keskustelussa. • Kodin ja hyvän asumisen merkityksen nostaminen julkiseen keskusteluun. 	<p>Asumisoikeusjärjestelmä on pidettävä elinvoimaisena uudistuotannon päättymisen jälkeen.</p> <p>Asumisoikeusjärjestelmää tulee kehittää, sillä:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aso-järjestelmä on tehokas työkalu kaupunkisuunnittelussa segregaaation torjumiseksi. • Kansalaisten asumisvaihtoehdot heikkenevät ja yhteiskunta luokkaistuu. • Aso-järjestelmä on osoittautunut toimivimmaksi ns. välimallin asumismuodoksi. • Uudistuotannon loppuminen lisää valtion luottoriskiä aso-talojen peruskorjauksissa. • Asumisoikeusjärjestelmän haasteisiin (luottoriskit ja kohdentuminen) voidaan vastata lainsäädäntömuutoksilla. <p>Kotionnellisuus-tutkimus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hyvä koti on terveyden ja ihmissuhteiden ohella merkityksellisin onnellisuuden lähde. • Huoli kohtuuhintaisesta asumisesta on kasvussa. • Suomalaisten mielestä vastuu asumisesta kuuluu poliittisille päättäjille. 	<ul style="list-style-type: none"> • Päättäjätapaamiset. • Suora viestintä päättäjille. • Mediaviestintä. • Kotionnellisuus-tutkimuksen laadinta ja viestintä. • Selvitysten ja raporttien valmisteluun osallistuminen. • Yhteistyö edunvalvontatoimijoiden kanssa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hallitusohjelman linjauksen mukaisesti asumisoikeus-asuntojen uudistuotannon tuki päättyi vuoteen 2025. Aso-järjestelmään ei muita muutoksia uudistuotannon lakkautuksen lisäksi. • YM:n asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseen tähtäävä selvitys on käynnissä. • 61 mediamainintaa Kotionnellisuus-tutkimuksesta. • Asuntosäätiötä koskevien mediamainintojen keskimääräinen tavoitavuus 25 milj. (2024: 25,5 milj.) ja määrä 353 kpl.

Maine ja tunnettuus

Tavoitteenamme on alan vastuullisimman toimijan sekä hyvän työpaikan maine, jonka kehittymistä seuraamme säännöllisesti erilaisten tutkimusten avulla. Raportointivuonna onnistuimme vahvistamaan Asuntosäätiön sekä asumisoikeusasumisen tunnettuutta.

Tutkimme tunnettuuttamme vuosittain valtakunnallisella otannalla. Vuonna 2025 tutkimukseen osallistui 487 suomalaista 18–69-vuotiasta. Vuoden 2025 tutkimustulokset osoittivat tunnettuutemme vahvistuneen selvästi: 40 % vastaajista tunsi Asuntosäätiön nimeltä edellisvuoden 31 %:iin verrattuna. Myös asumisoikeusasumisen harkinta lisääntyi, nousten 18 prosenttiin edellisvuoden 14 prosentista.

Seuraamme maineemme kehittymistä vuosittain myös Luottamus&Maine -tutkimuksella, joka arvioi mainetta kahdeksan osa-alueen kautta. Vuonna 2025 maineemme kokonaisarvosana laski hieman edellisvuodesta ja oli 3,23 (2024: 3,30). Vahvimmat maineen osa-alueemme olivat talous, työpaikka, vastuullisuus ja hallinto. Luottamus&Maine-tutkimus osoitti myös tunnettuutemme vahvistuneen suuren yleisön keskuudessa merkittävästi edellisestä tarkasteluvuodesta 2020.

Osana Luottamus&Maine-tutkimusta arvioidaan vuosittain myös viisiportainen ESG PERCEPTION -indeksi, joka tarkastelee ulkopuolisten sidosryhmien mielikuvia ympäristö-, yhteiskunta- ja sosiaalisesta vastuustamme. Vastuullisuusmielikuvien osalta vahvuuksiksemme nousivat sidosryhmävuorovaikutus ja hallinnon läpinäkyvyys. ESG PERCEPTION -indeksimme oli raportointivuonna 3,23 (2024: 3,30).

Mediaviestintä

Osallistumme aktiivisesti asumista ja rakennuttamista koskevaan julkiseen keskusteluun. Vuonna 2025 olimme mediassa esillä erityisesti aso-asuntojen uudistuotannon lakkauttamiseen sekä aso-asumisen kehittämiseen, Kotionnellisuus-tutkimukseemme sekä rakennuttamiimme uudiskohteisiin liittyen.

Raportointivuonna Asuntosäätiö mainittiin toimituksellisissa medioissa 353 kertaa (2024: 347), ja mainintojemme keskimääräinen tavoitavuus oli 25 miljoonaa lukijaa ja katsojaa (2024: 25,5). Erityisesti Kotionnellisuus-tutkimuksemme herätti laajaa mediakiinnostusta ja tutkimus mainittiin eri medioissa yli 60 kertaa. Vahvistimme näkyvyyttämme sosiaalisen median kanavissamme, joissa kanavakohtainen tavoitavuus oli 139 000–4,7 miljoonaa katsojaa.

Asukasbrändilähettiläät ja Kodin päivän leivontahaaste

Laajensimme yhteistyötämme asukasbrändilähettiläidemme kanssa ja kasvatimme brändilähettiläiden määrää kahdesta neljään. Brändilähettiläinämme toimivat vuonna 2025 asukkaamme **Nikolaos Haaponiemi, Fardus Hassan, Vesa Heimo** ja **Samuel Jyrinki**, jotka kertoivat omissa somekanavissaan asumisestaan Asuntosäätiön kodeissa sekä jakoivat tietoa asumisoikeusasumisesta.

Lanseerasimme raportointivuonna Asuntosäätiön ensimmäisen oman reseptin ja järjestimme leivontahaasteen vuosittain vietettävän Kodin päivän yhteydessä. Toteutimme Onnenkaku-reseptimme yhteistyössä ruokavaikuttaja Kinuskikissan, eli **Sini Visan** kanssa, joka suunnitteli reseptin sekä jakoi reseptiä omilla kanavillaan. Lisäksi reseptiä jaettiin laajasti Asuntosäätiön omissa kanavissa ja myös Asuntosäätiön brändilähettiläät osallistuivat Kodin päivän leivontahaasteeseen.



Asuntosäätiön brändilähettiläs Fardus Hassan, kuva: Johanna Myllymäki

Tietosuoja ja -turva

Tuemme toimintamme tietosuoja ja -turvaa erilaisten teknisten ratkaisujen, ohjeistusten ja koulutusten avulla. Vahvistimme raportointivuonna tietosuoja- ja tietoturvaosaamistamme tarjoamalla aiheeseen liittyviä koulutuksia koko henkilöstöllemme sekä roolikohtaisesti.

Asuntosäätiön tietosuojaryhmä kokoontui vuonna 2025 neljä kertaa ja laati arvion toimintaamme liittyvistä tietosuojariskeistä. Lisäksi vahvistimme tietosuoja tarkentamalla tietojen säilytysaikoja ja päivittämällä lähipiiriohjeistusta henkilötietojen käsittelyn osalta.

Vuonna 2025 tietosuojavastaavallemme ilmoitettiin yhteensä 12 tietosuojapoikkeamaa (2024: 7), joista suurin osa johtui inhimillisestä virheestä. Poikkeamien kasvua edellisvuoteen selittävät raportointivuonna toteuttamamme

tietosuojakoulutukset, jotka vahvistivat henkilöstömme ymmärrystä ilmoitusvelvollisuudesta. Koulutusten myötä valmiutemme tunnistaa ja ehkäistä tietosuojapoikkeamia parani koko organisaatiossa.

Parantaaksemme asiakkaiden asiointikokemusta, palvelumme laatua ja kiinteistöjen ylläpidon tehokkuutta hyödynnämme toiminnassamme tekoälyä. Vuoden aikana vahvistimme henkilöstön tekoälyosaamista järjestämällä kaksi tekoälytaitoja tukevaa pilottikoulutusta ja kaikille avoimia säännöllisiä tietoisuuksia.

Vahvistimme
koulutuksilla
henkilöstömme
tietosuoja- ja
tietoturvaosaamista.



Tunnusluvut ja GRI-indeksi

Raportin kuvaus

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

Tämän raportin sisältö perustuu Asuntosäätiön vastuullisuusohjelmaan sekä vuonna 2025 toteuttamaamme kaksoisolennaisuusanalyysiin ja vuonna 2021 tehtyyn olennaisuusanalyysiin. Raportissa kuvataan Asuntosäätiön toiminnan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristölliset vaikutukset tilikaudelta 1.1.-31.12.2025. 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 24.4.2026. Raportin yhteystaho Asuntosäätiössä: viestinta@asuntosaaatio.fi

Tunnusluvut

Taloudelliset tunnusluvut

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

Taloudellisen vastuun tunnusluvut	2025	2024	2023
Liikevaihto (1 000 €)	218 090	206 990	194 765
Asuntojen käyttöaste, %	95,2	96,3	97,5
Asuntojen vaihtuvuus, %	18,0	17,1	14,9

Julkiselta sektorilta saatu avustus (1 000 €)	2025	2024	2023
Korkotuki	3 665	9 667	4 896
Korkotukilainojen määrä	985 901	859 217	743 628
Vuosimaksulainojen määrä	134 078	173 099	219 366
Käynnistysavustukset	0	0	910

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)	2025	2024	2023
Yhteensä	186 326	199 520	207 765
Sähkö	18 899	18 132	19 216
Uusiutuvan sähkön osuus, %	100 %	100 %	100 %
Lämpöenergia	167 427	181 388	188 549
Uusiutuvan energian osuus, %	57,0 %	38,9 %	31,4 %

Energian ominaiskulutus (KWh/m ² /a)	2025	2024	2023
Yhteensä	152,3	164,8	176,0
Sähkönkulutus	3,7	3,7	4,0
Lämmönkulutus, sääkorjattu	39,4	39,0	40,6

Muutos 24-25	Muutos % 24-25	Muutos 23-24	Muutos % 23-24
-13 194	-6,6 %	-8 244,5	-4,0 %
767	4,2 %	-1 083,5	-5,6 %
-13 961	-7,7 %	-7 161,0	-3,8 %

Muutos 24-25	Muutos % 24-25	Muutos 23-24	Muutos % 23-24
-13	-7,6 %	-11,2	-6,4 %
-0	-0,5 %	-0,3	-7,1 %
0,4	1,0 %	-1,6	-3,9 %

Energiankulutuksen vähentäminen	2025	2024	2023
Energiatehokkuustoimenpiteet, milj. €	2,52	2,58	3,09
Energiankulutuksen vähentäminen energiatehokkuustoimenpiteillä, MWh	1 920	2 439	4 228

Veden kulutus	2025	2024	2023
Kokonaiskulutus (1000 m ³)	1 350	1 467	1 479
Veden ominaiskulutus (l/rak.m ³)	264	301	312

Muutos 24-25	Muutos % 24-25	Muutos 23-24	Muutos % 23-24
-117	-7,9 %	-12,5	-0,8 %
-37	-12,2 %	-11,4	-3,7 %

Jätteet	2025	2024	2023
Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä (t)	14 385	15 581	19 870

Muutos 24-25	Muutos % 24-25	Muutos 23-24	Muutos % 23-24
-1 196	-7,7 %	-4 288,7	-21,6 %

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.

Päästökehitys scopettain ja toiminnoittain

Päästölaji	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Scope 1	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9
Scope 2	16 647,9	14 255,4	11 863	9 470,5	7 078,1	4 685,6	2 293,2	2 192,4	2 091,7	1 991	1 890,3	1 789,6
Scope 3 yhteensä	48 688,2	49 342,8	46 640,2	44 702,4	40 667,5	38 290,3	38 078,2	37 711,6	37 714,3	37 640,8	37 582,5	37 588,2
Scope 3.1 Ostetut tuotteet ja palvelut	23 170,2	23 170,2	23 170,2	23 170,2	23 170,2	23 170,2	23 170,2	23 170,2	23 170,2	23 170,2	23 170,2	23 170,2
Scope 3.1 Peruskorjaukset (tarkennetut luvut)	3 879,9	5 313,4	5 500	5 500	2 887,6	543,6	364,3	30,5	66,1	25,4	0	5,7
Scope 3.1 Vesi	210,3	208,6	206,9	205,1	204,8	2 04,5	204,5	204,5	204,5	204,5	204,5	204,5
Scope 3.2 Uudishankkeet	9 515,6	8 771,2	5 916,5	4 013,4	2 624	2 624	2624	2 624	2624	2 624	2 624	2 624
Scope 3.3 Polttoaineiden tuotanto ja siirtohäviöt	8 191,4	8 191,4	8 191,4	8 191,4	8 191,4	8 191,4	8 191,4	8 191,4	8 191,4	8 191,4	8 191,4	8 191,4
Scope 3.5 Jätteet	1 272,7	1 239,9	1 207,1	1 174,2	1 141,4	1 108,5	1 075,7	1 042,9	1 010	977,2	944,3	944,3
Scope 3.6 Liikematkustus	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Scope 3.7 Työmatkaliikenne	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1
Scope 3.8 Itselle vuokrattu omaisuus	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Scope 3.13 Ulosvuokrattu omaisuus	2 426	2 426	2 426	2 426	2 426	2 426	2 426	2 426	2 426	2 426	2 426	2 426
Yhteensä	65 362	63 624,1	58 529,1	54 198,8	47 771,5	43 001,8	40 397,3	39 929,9	39 831,9	39 657,7	39 498,7	39 403,7

Toteutimme raportointivuonna GHG-protokollan (Greenhouse Gas Protocol) mukaisen päästölaskennan vuoden 2024 tiedoista alkaen.

Taulukkoihin on kuvattu tämän laskennan mukaiset scope 1–3 päästötiedot vuosilta 2024 ja 2025. Vastaavalla laskentamallilla ei ole saatavilla tietoja aiemmilta vuosilta.

Päästöt, scope 2

Kasvihuonekaasupäästöt	2025	2024	2023	Muutos 24-25	Muutos % 24-25	Muutos 23-24	Muutos % 23-24
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, markkinaperusteinen, t CO ₂ (scope 2)	8 341	12 653	16 020	-4 312	-34,1 %	-3 367	-21,0 %
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, sijaintiperusteinen, t CO ₂ (scope 2)	8 957	13 622	16 380	-4 665	-34,2 %	-2 758	-16,8 %
Kasvihuonepäästöt yhteensä, t CO ₂ (scope 2)	8 341	12 653	16 020	-4 312	-34,1 %	- 3 367	-21,0 %
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti CO ₂ kg/asm ²	6,8	10,3	24,38	-3,5	-33,8 %	-14,1	-57,8 %

Ennen raportointivuotta toteuttamamme scope 2- päästölaskenta poikkeaa GHG-protokollan mukaisesta laskennasta.

Aiemmassa laskennassamme olemme käyttäneet kaukolämmön suoraa CO₂-päästöjä. Taulukoissa on esitetty laskentahistoria scope 2:n osalta.

Sosiaaliset tunnusluvut

Asuntosäätiön henkilöstömäärä on se henkilöstömäärä, joka on ollut voimassa tilikauden päättyessä. Henkilöstötyytyväisyys mitattiin vuonna 2025 PeoplePower®-indeksin avulla, joka oli vuonna 2025 76,8 asteikolla 0–100.

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	2025	2024	2023
Henkilöstön määrä tilikauden lopussa	162	159	151

Henkilöstötyytyväisyys ja suositteluhaluus	2025	2024	2023
Henkilöstötyytyväisyys	76,8	77,3	3,96
Henkilöstön suositteluhaluus (eNPS)	66	62	55

Henkilöstötyytyväisyyttä on mitattu vuodesta 2024 alkaen PeoplePower®-indeksin avulla asteikolla 0–100. Vuonna 2023 henkilöstötyytyväisyyttä on mitattu OTE-henkilöstökyselyllä arvosana-asteikolla 1–5.

Työsuhteiden laadut	2025	2024	2023
Vakituiset yhteensä	151	149	140
Vakituiset, miehiä	68	68	63
Vakituiset, naisia	83	81	77
Määräaikaiset yhteensä	11	10	11
Määräaikaiset, miehiä	5	4	1
Määräaikaiset, naisia	6	6	10
Kokoaikaiset yhteensä	154	150	140
Kokoaikaiset, miehiä	70	69	63
Kokoaikaiset, naisia	84	81	77
Osa-aikaiset yhteensä	8	9	11
Osa-aikaiset, miehiä	3	3	1
Osa-aikaiset, naisia	5	6	10

Henkilöstöryhmien ja hallituksen sukupuolijakauma	2025	2024	2023
Henkilöstö, miehiä	76	72	64
Henkilöstö, naisia	86	87	87
Johtoryhmä, miehiä	8	6	7
Johtoryhmä, naisia	3	3	3
Hallitus, miehiä	2	2	2
Hallitus, naisia	3	2	3

Määräaikaiset työntekijät sisältävät kesätyöntekijät. Kokoaikaiset työntekijät eivät sisällä kesätyöntekijöitä.

Henkilöstöryhmien ja hallituksen ikäjakauma	2025	2024	2023
Henkilöstö			
Alle 30-vuotiaat	17	15	15
30–49-vuotiaat	83	88	89
Yli 50-vuotiaat	62	56	47
Johtoryhmä			
Alle 30-vuotiaat	0	0	0
30–49-vuotiaat	4	6	5
Yli 50-vuotiaat	6	3	5
Hallitus			
Alle 30-vuotiaat	0	0	0
30–49-vuotiaat	0	1	1
Yli 50-vuotiaat	5	4	4

Uudet työntekijät ja vaihtuvuus	2025	2024	2023
Uudet työntekijät yhteensä			
Alle 30-vuotiaat	4	5	3
30–49-vuotiaat	9	12	15
Yli 50-vuotiaat	1	3	4
Uudet työntekijät, miehet	7	12	13
Uudet työntekijät, naiset	7	8	9
Kokonaisvaihtuvuus (%)	3,3 %	6,2 %	7,4 %

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

Koulutustunnit	2025	2024	2023
Koulutustunnit yhteensä, keskiarvo	27,6	18,0	25,9
Koulutustunnit, miehet	26,7	17,48	27,6
Koulutustunnit, naiset	28,3	18,49	25,0
Koulutustunnit, johto	7,4	12,33	48,6
Koulutustunnit, ylemmät toimihenkilöt	30,9	18,08	21,3
Koulutustunnit, toimihenkilöt	26,2	18,6	25,9

Työtaturman ja sairauspoissaolot	2025	2024	2023
Työtaturmat	3	3	0
Sairauspoissaoloprosentti	1,8 %	1,1 %	2,6 %

Sairauspoissaoloprosentti: Sairauspoissaolopäivien määrä suhteessa kalenterivuoden päiviin.

Vuosittaisen kompensaation suhdeluvut	2025	2024
Korkeimman vuosiansion ja mediaansiansion suhde	1:4	1:4
Kokonaispalkkavertailu (toimihenkilöiden palkkakeskiarvo suhteessa johdon palkkakeskiarvoon)	34 %	34 %

GRI-indeksi

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 2: Yleinen sisältö (2021)		
Organisaation kuvaus ja raportointikäytännöt		
2-1	Organisaation yleistiedot	Hallituksen toimintakertomus. (Katso vuosikatsaus sivu 11) Asuntosäätiö, Tuulikuja 2, 02100 Espoo.
2-2	Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt	Hallituksen toimintakertomus (katso vuosikatsaus sivu 36).
2-3	Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö	Raportin kuvaus
2-4	Oikaisut aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Vuoden 2025 raportti on Asuntosäätiön neljäs GRI:n mukainen vastuullisuusraportti. Korjattu vertailuvuoden 2024 lukutieto Maksut palveluntuottajille ja alihankkijoille .
2-5	Raportoinnin varmennus	Ei ulkoista varmennusta.
Toimialat ja työntekijät		
2-6	Toimialat, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	Asuntosäätiö lyhyesti, Vastuullisuuden johtaminen, Näin luomme arvoa. Hallituksen toimintakertomus (katso vuosikatsaus sivu 20)
2-7	Palkansaajat	Tunnusluvut . Jaottelu alueittain ei ole oleellista.
2-8	Tietoa muista työntekijöistä	Asuntosäätiöllä ei ole vuokratyöntekijöitä. Kaikkien kohteidemme myynti, vuokraus ja isännöinti on omassa hallussamme kaikilla toimipaikkakunnilla.

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
Hallinnointi		
2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	Vastuullisuuden johtaminen, Hallinto ja lähipiiritoimet (katso vuosikatsaus sivu 34)
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	Vastuullisuuden johtaminen, Hallituksen toimintakertomus (katso vuosikatsaus sivu 40)
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	Hallinto ja lähipiiritoimet (katso vuosikatsaus sivu 39). Hallituksen puheenjohtaja ei ole toimitusjohtaja, eikä toimitusjohtaja ole konsernin hallituksen jäsen.
2-12	Hallituksen rooli vaikuttavuuden johtamisessa	Vastuullisuuden johtaminen, Hallinto ja lähipiiritoimet (katso vuosikatsaus sivu 41)
2-13	Vaikuttavuuden johtamisen vastuunjako	Vastuullisuuden johtaminen
2-14	Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa	Vastuullisuuden johtaminen
2-15	Eturistiriitojen välttäminen	Kohtuuhintainen asuminen, Hallinto ja lähipiiritoimet (katso vuosikatsaus sivu 43), Toimintaohje
2-16	Kriittisistä huolenaiheista viestiminen	Vastuullisuuden johtaminen . Ei kriittisiä huolenaiheita vuonna 2025.
2-17	Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä	Hallituksen kestävyysosaamista on tuettu vuoden 2025 aikana esimerkiksi tarjoamalla ajankohtaista tietoa kestävyysasioista yleisesti ja niitä koskevan sääntelyn muutoksista vuoden aikana.
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.

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
2-19	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	Hallinto ja lähipiiritoimet (katso vuosikatsaus sivu 44) 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 44) . Hallitus päättää toimitusjohtajan palkitsemisesta. Toimitusjohtajan palkitseminen on sidottu konsernitason tavoitteisiin.
2-21	Vuosittaisen kompensaaation suhdeluku	Tunnusluvut . Vuosittaisen kompensaaation suhdeluvun lisäksi raportoimme kokonaispalkkavertailun tunnusluvut.
Strategia, politiikat ja toimintatavat		
2-22	Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	Vastuullisuusohjelma
2-23	Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut	Vastuullisuuden johtaminen , Hyvinvoivat ihmiset: asukkaat , Hyvinvoivat ihmiset: henkilöstö . Kestävät kodit , Kohtuuhintainen asuminen
2-24	Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen	Vastuullisuuden johtaminen , Kestävät kodit , Kohtuuhintainen asuminen
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen	Vastuullisuuden johtaminen , Sidosryhmäyhteistyö . Negatiivisten vaikutusten tunnistaminen ja huomiointi on osa vastuullisuustyömme kehittämistä.
2-26	Tietoa yritysten toiminnan vaikutuksiin liittyvien huolenaiheiden ilmoittamisesta ja avun saamisesta	Vastuullisuuden johtaminen , Kohtuuhintainen asuminen
2-27	Lakien ja sääntöjen noudattaminen	Ei lakien rikkomisesta johtuvia tuomioita tai sakkoja vuonna 2025.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Kohtuuhintainen asuminen

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
Sidosryhmävuorovaikutus		
2-29	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Sidosryhmäyhteistyö
2-30	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Henkilöstöstä 100 % on yleisen työehtosopimuksen piirissä.
GRI 3: Olennaiset aiheet (2021)		
3-1	Olennaisten aiheiden määrittely	Vastuullisuuden johtaminen , Sidosryhmäyhteistyö , Vastuullisuusraportointi . Päivitimme vastuullisuusohjelmamme vuonna 2025 laatimamme kaksoisolennaisuusanalyysin pohjalta.
3-2	Olennaiset aiheet	Vastuullisuuden johtaminen , Sidosryhmäyhteistyö , Vastuullisuusraportointi
3-3	Olennaisten aiheiden johtaminen	Vastuullisuuden johtaminen , Hyvinvoivat ihmiset , Kestävät kodit , Kohtuuhintainen asuminen

Taloudelliset standardit

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 201: Taloudelliset tulokset (2016)		
201-1	Suoran taloudellisen arvon tuottaminen ja jakaminen	Tilinpäätös (katso vuosikatsaus sivu 53)
201-4	Julkiselta sektorilta saatu taloudellinen avustus	Tunnusluvut
Asuntosäätiön oma näkökohta	Asuntojen käyttöaste	Tunnusluvut
Asuntosäätiön oma näkökohta	Asuntojen vaihtuvuus	Tunnusluvut
GRI 203: Välilliset taloudelliset vaikutukset (2016)		
203-1	Investoinnit infrastruktuuriin ja tarjotut yleishyödylliset palvelut	Hallituksen toimintakertomus (katso vuosikatsaus s. 16)
203-2	Keskeiset epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	Vastuullisuuden johtaminen
GRI 205: Korruptionvastaisuus (2016)		
205-1	Liiketoimintayksiköt, joille on tehty korruptioon liittyvä riskianalyysi	Vastuullisuuden johtaminen, Hallituksen toimintakertomus (katso vuosikatsaus sivu 16) . Arvioitu osana riskienarviointiprosessia.
205-2	Korruptionvastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä kommunikointi ja koulutus	Kohtuuhintainen asuminen
205-3	Vahvistetut korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Ei vahvistettuja korruptiotapauksia vuonna 2025.

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 207: Verot (2019)		
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 raportoi vuosittain toimintansa verojalanjäljen, joka 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	Sidosryhmien odotukset on huomioitu vastuullisuusohjelmassamme. Suhtaudumme verojen maksuun myönteisesti ja pyrimme edistämään yhteistyötä verottajan kanssa.

Ympäristöstandardit

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 302: Energia (2016)		
302-1	Organisaation oma energiankulutus	Tunnusluvut
302-3	Energiaintensiteetti	Tunnusluvut
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	Tunnusluvut
302-5	Tuotteiden ja palveluiden energiantarpeen vähennykset	Tunnusluvut , Kestävät kodit
GRI 303: Vesi ja jätevedet (2018)		
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	Tunnusluvut
GRI 304: Luonnon monimuotoisuus (2016)		
304-2	Toiminnan, tuotteiden ja palveluiden merkittävät vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen	Kestävät kodit

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 305: Päästöt (2016)		
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)	Tunnusluvut
305-2	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (scope 2)	Tunnusluvut
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)	Tunnusluvut
305-4	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Tunnusluvut
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Tunnusluvut
GRI 306: Jätteet (2020)		
306-1	Jätteen syntyminen ja jätteen merkittävät vaikutukset	Kestävät kodit
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	Tunnusluvut . 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 jätteisiin liittyvää raportointiamme. Vuodelta 2025 raportoimme valmistuneiden uudiskohteidemme työmaa-aikaisten kierrätysasteiden keskiarvon (73,4 %).
306-5	Jäte, jota ei hyödynnetä	Tietoa asukkaiden lajittelemista jätteistä ei ole. Tavoitteenamme on kehittää jätteisiin liittyvää raportointiamme. Vuodelta 2025 raportoimme valmistuneiden uudiskohteidemme työmaa-aikaisten kierrätysasteiden keskiarvon (74,3 %).
GRI 308: Toimittajien ympäristöarviointi (2016)		
308-1	Uudet toimittajat, jotka arvioitiin ympäristökriteereillä	Tieto on olennainen, mutta GRI:n mukaista dataa ei ole saatavilla. Asuntosäätiöllä on käytössään vastuullisuusperiaatteet tekemilleen hankinnoille. Vastuullisuusperiaatteet ovat osa tarjouspyyntöjämme ja sopimuksiamme ja ne velvoittavat yhteistyökumppaneitamme. Periaatteissa on huomioitu ympäristövastuu sekä taloudellinen ja sosiaalinen vastuu.

Sosiaaliset standardit

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 401: Työsuhteet (2016)		
401-1	Henkilöstön vaihtuvuus	<u>Tunnusluvut</u> . Jaottelu alueellisesti ei olennaista.
Asuntosäätiön oma näkökohta	Henkilöstötyytyväisyys	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u>
GRI 403:Työterveys- ja turvallisuus (2018)		
403-1	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmät	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> . Työturvallisuuden- ja terveyden johtamisen sekä työturvallisuuden raportointi ja niiden kehittäminen on osa vastuullisuustyötämme.
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi, tapauksien tutkinta	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> Kehitämme jatkuvasti työturvallisuuden- ja terveyden johtamisjärjestelmää sekä työturvallisuuden raportointia osana vastuullisuustyötämme.
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>

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 404: Koulutus ja henkilöstön kehittäminen (2016)		
404-1	Keskimääräiset koulutustunnit työntekijää kohden	Hyvinvoivat ihmiset , Tunnusluvut
404-3	Kehityskeskustelut ja suoritusten arvioinnit	Kehityskeskustelujen piiriin kuuluu koko Asuntosäätiön henkilöstö. Vuonna 2025 100 % henkilöstöstä kävi kehityskeskustelun.
GRI 405: Monimuotoisuus ja yhtäläiset mahdollisuudet (2016)		
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	Tunnusluvut
GRI 406: Syrjinnän kieltäminen (2016)		
406-1	Syrjintätapaukset ja korjaavat toimenpiteet	Ei syrjintätapauksia vuonna 2025.
GRI 414: Toimittajien sosiaalinen arviointi		
414-1	Tavarantoimittajat, jotka on arvioitu sosiaaliseen vastuuseen liittyvien kriteerien mukaisesti	Tieto on olennainen, mutta GRI:n mukaista dataa ei ole saatavilla. Asuntosäätiöllä on käytössä vastuullisuusperiaatteet tekemilleen hankinnoille. Vastuullisuusperiaatteet ovat osa tarjouspyyntöjämme ja sopimuksiamme ja ne velvoittavat yhteistyökumppaneitamme. Periaatteissa on huomioitu ympäristövastuu sekä taloudellinen ja sosiaalinen vastuu.

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 416: Asiakkaiden terveys ja turvallisuus (2016)		
416-1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arviointi	Rakennustöissä noudatetaan voimassa olevia lakeja, asetuksia ja viranomaismääräyksiä sekä hyvää rakennustapaa. Toteutimme vuonna 2025 uudis- ja peruskorjaustyömaidemme viranomaisvelvoitteiden ja lain vaatimusten tarkasteluun liittyvän ulkopuolisen auditoinnin sekä peruskorjaustyömaillamme työsuhdetietojen sekä työntekijöiden henkilötietojen tarkastukset.
416-2	Tuotteiden terveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	Ei tuotteiden/palveluiden turvallisuus- tai terveystietojen tulleita sakkoja tai tuomioita 2025.
GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja (2016)		
418-1	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen hävittämiseen liittyvät valitukset	<u>Kohtuuhintainen asuminen</u>
Asuntosäätiön oma näkökohta	Asukkaiden suositteluhaluus (NPS)	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u>

Onnella on osoite

 asuntosäätiö