



TA-YHTYMÄ-KONSERNI

**Vastuullisuusraportti 2025**

# Sisältö

---

## 1 Johdanto

1.1 Taustatietoja TA-Yhtymä-konsernista	5
1.2 Taustatietoa olennaisuusanalyysistä, arvoketjusta ja esitetyistä luvuista	6
VSME-taulukko	8

---

## 2 Hallintotapa, vastuullisuus ja strategia

2.1 Hallinto, vastuullisuuden johtaminen sekä riskienhallinta	12
2.2 Vastuullisuus osana liiketoimintastrategiaa	16

---

## 3 Kaksoisolennaisuusarviointi

3.1 Olennaisuusanalyysiprosessi	21
3.2 Olennaisuusanalyysin tulokset	23

---

## 4 Ympäristövastuu

4.1 Energia ja ilmastonmuutos	26
4.2 Veden käyttö	33
4.3 Biodiversiteetti	34
4.4 Materiaalien käyttö ja kiertotalous	35

---

## 5 Sosiaalinen vastuu

5.1 Oma työvoima	40
5.2 Kuluttajat ja loppukäyttäjät	45

---

## 6 Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

6.1 Eettinen ohjeisto ja sitä tukevat politiikat	51
6.2 Väärinkäytösten torjunta ja huolenaiheista ilmoittaminen	52
6.3 Suhteet toimittajiin ja alihankkijoihin	53
6.4 Poliittinen vaikuttaminen ja lobbaustoiminta	53

---

# Vastuullisuus kuuluu liiketoiminnan ytimeen ja raportointi on sen tukena



**Jenni Vähätiitto**  
vastuullisuusjohtaja



**Liisa Salmela**  
juristi, vastuullisuusasiat

Edessäsi on TA-Yhtymä konsernin historian ensimmäinen vastuullisuusraportti, johon on koottu usean vuoden aikana tehdyn työn tulokset yksiin kansiin. Emme tee vastuullisuustyötä vain raportoinnin vuoksi, vaan siksi, että merkittävänä suomalaisena kiinteistönomistajana koemme, että meillä on tähän suuri velvollisuus. Uskomme, että vastuullisuuden huomioiminen liiketoiminnassa parantaa sen laatua ja kestävyyttä sekä myös pitkän aikavälin kannattavuutta. Oikeastaan vastuullisuutta, liiketoimintaa tai taloudellisuutta ei ole edes tarpeen tiukasti erotella toisistaan, vaan ne kulkevat usein käsi kädessä.

Valmistauduimme julkaisemaan tänä keväänä ensimmäisen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaisen raportin. Vuonna 2025 raportointivaatimuksia päätettiin kuitenkin merkittävästi yksinkertaistaa, minkä seurauksena emme kuulukaan direktiivin soveltamisalaan. Vastuullisuustyössä tärkeintä ovat konkreettiset toimenpiteet, eikä vastuullisuustyömme pysähtynyt, vaikka raportointivelvoitteet kevenivät. Olimme jo aloittaneet direktiivin vaatimuksiin varautumisen toteuttamalla muun muassa kaksoisolennaisuusanalyysin, jonka analyysin pohjalta olemme määritelleet meille olennaiset vastuullisuusaiheet, joihin liiketoiminnassa keskitymme.

Vastuullisuusraporttimme ei siis ole CSRD-direktiivin mukainen eikä täytä ESRS-standardien vaatimuksia, mutta se ei myöskään rajoitu pienille ja keskisuurille yrityksille suunnatun vapaaehto-

sen VSME-standardin vähimmäissisältöihin. Olemme hakeneet työhömmme innoitusta ESRS-standardeista sekä koko kiinteistö- ja rakennusalan kehitystyöstä. Sen tavoitteena on edistää vähähiilisempää, energiatehokkaampaa, ilmatoriskeihin paremmin varautunutta rakennettua ympäristöä sekä toimijoiden sitoutumista vastuullisiin toimintatapoihin.

Vastuullisuuden vaatimukset ovat kannustaneet meitä tarkastelemaan prosessejamme, järjestelmiämme ja tiedonhallintaamme uudessa valossa. Meille on kirkastunut, millaista tietoa kiinteistö-kannastamme ja toiminnastamme tulee kerätä ja miten olemassa olevaa tietoa tulee jalostaa, jotta se palvelisi sekä vastuullisuustavoitteitamme että liiketoiminnan tehostamista ja kehittämistä.

Toistaiseksi vastuullisuustyömme painopiste on ollut erityisesti ympäristöaiheissa, kuten hiilijalanjäljen laskennassa, energiatehokkuuden parantamisessa, jätehuollon kehittämisessä ja ilmatoriskien arvioinnissa. Olemme lisäksi vahvistaneet hyvän hallinnon periaatteita ja laatineet niitä tukevia ohjeistuksia. Tulevaisuudessa lisäämme painopistettä toimitusketjun hallinnan kehittämiseen ja materiaalitehokkuuden parantamiseen. Samalla jatkamme uusien ohjeiden ja toimintatapojen juurruttamista osaksi arkeamme tulevina vuosina. Tavoitteenamme on pitkäjänteinen ja vastuullinen liiketoiminta, joka huomioi tasapuolisesti kaikki sidosryhmämme: asukkaat, henkilöstön, yhteistyökumppanit, luonnon ja ympäristön.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

# 1 | Johdanto

- 5 1.1 Taustatietoja TA-Yhtymä-konsernista
- 6 1.2 Taustatietoa olennaisuusanalyysistä, arvoketjusta ja esitetyistä luvuista
- 8 VSME-taulukko

## Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

# 1 Johdanto

Tämä tilikaudelta 1.1.2025–31.12.2025 julkaistu TA-Yhtymä-konsernin vastuullisuusraportti on konsernin ensimmäinen ja on laadittu mukailleen EFRAGin julkaisemaa Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs (VSME) -raportointiohjetta sekä eurooppalaisia kestävyysraportointistandardeja (European Sustainability Reporting Standards, ESRS). Vastuullisuusraportti sisältää VSME:n perusmoduulin ja laajennetun moduulin mukaiset tiedot. Raportoimme jatkossa vastuullisuusaiheista vuosittain.

TA-Yhtymä-konsernin olennaisuusanalyysi tehtiin vuonna 2024. Tuolloin meillä oli vielä se käsitys, että meidän tulee raportoida EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) ja ESRS-standardien mukaisesti. Tilanne on sittemmin muuttunut, eikä konserni ole vuoden 2025 osalta edellä mainittujen säännösten tai kestävyysraportointivelvoitteiden piirissä. Sillä ei ole myöskään velvoitetta varmentaa vastuullisuusraporttiaan, joten raporttia ei ole varmennettu.

Vastuullisuusraportin ensimmäinen osa jakautuu osioihin, jotka käsittelevät hallintotapaa ja vastuullisuuden johtamista sekä strategiaa ja kaksoisolennaisuusarviointia. Tämän jälkeen seuraavat Ympäristövastuu (E-aiheet), Sosiaalinen vastuu (S-aiheet) ja Liiketoiminnan harjoittaminen (hallinnollinen vastuu eli G-aiheet).

TA-Yhtymä-konsernin edustaja on toiminut vuosien 2024 ja 2025 aikana Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry:n yhteisen kestävyysraportointityöryhmän puheenjohtajana. Ryhmässä on muodostettu kohtuuhintaisten asuntotuottajien yhteisiä näkemyksiä raportoinnista ja alan toimijoille olennaisista aiheista.

## 1.1 Taustatietoja TA-Yhtymä-konsernista

Tämä vastuullisuusraportti koskee TA-Yhtymä-konsernia alakonserneineen sekä tytäryhtiöineen. Konsernin tilinpäätöksen konsernirakenne on kuvattu seuraavassa. Konserniin on yhdistelty vuoden 2025 lopussa seuraavat yhtiöt:

### TA-Yhtymä Oy (emoyhtiö)

93 tytäryhtiötä  
4 osakkuusyhtiötä

### TA-Asumisoikeus Oy (tytäryhtiö)

27 tytäryhtiötä  
15 osakkuusyhtiötä  
8 uutta yhtiötä  
16 emoyhtiöön fuusioitua tytäryhtiötä

### Taova Oy (tytäryhtiö)

11 tytäryhtiötä  
2 osakkuusyhtiötä.

Kaikkien TA-Yhtymä-konserniin kuuluvien yhtiöiden kotipaikka on Suomi, eikä konsernilla ole myöskään emoyritystä tai -yrityksiä, jotka olisivat sijoitautuneet muualle kuin Suomeen. Konserniin kuuluvista tytäryhtiöistä vain TA-Asumisoikeus Oy täyttää tilintarkastuslain (1141/2015) 2 luvun 5 §:n määritelmän ja kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 4 c §:n suuryrityksen määritelmän.



## Johdanto

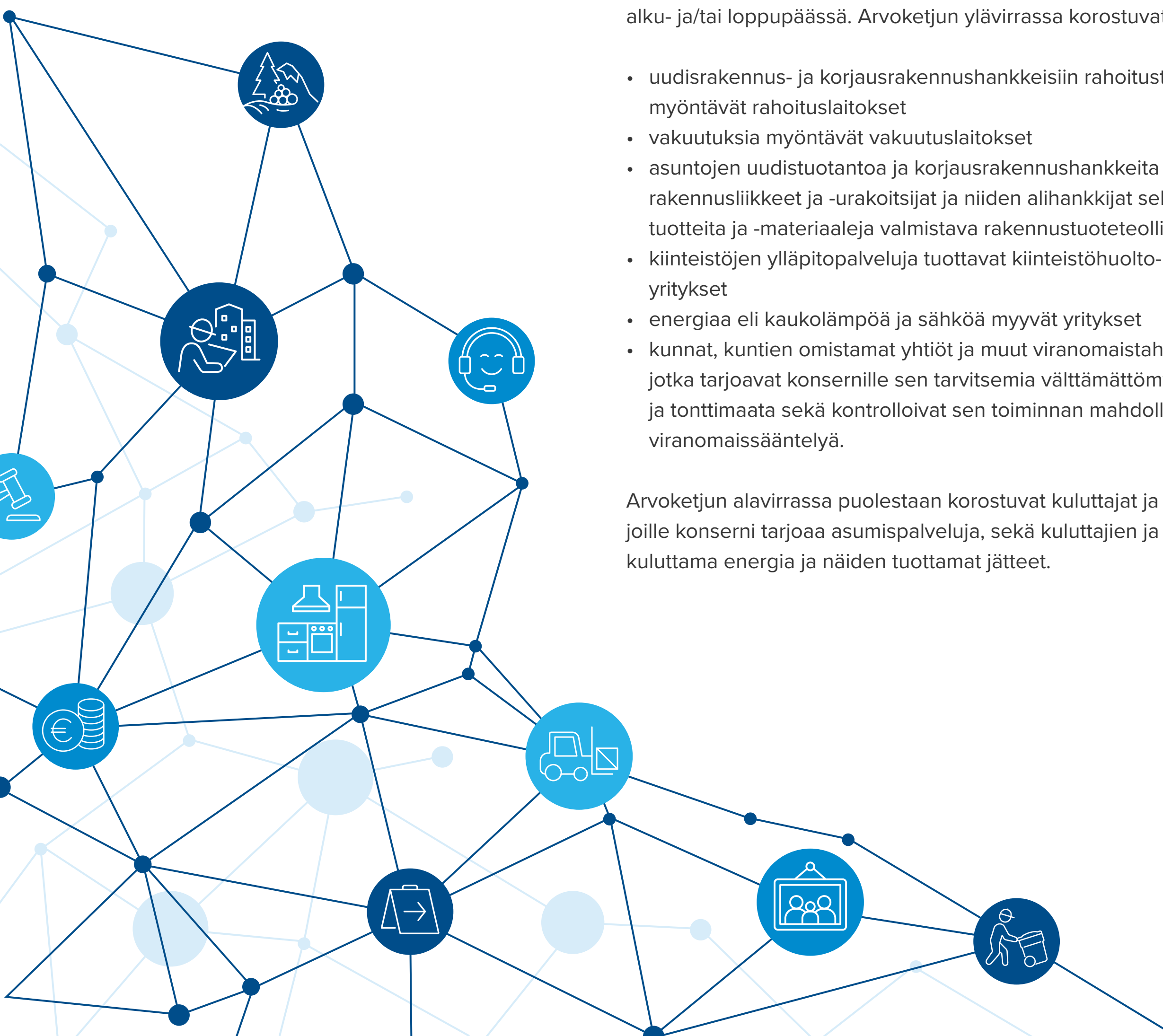
Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuusarviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys



## 1.2 Taustatietoa olennaisuusanalyysistä, arvoketjusta ja esitetyistä luvuista

Olemme pyrkineet ottamaan huomioon ja sisällyttämään olennaisuusanalyysiimme tiedot olennaisista vaikutuksista, riskeistä ja mahdollisuuksista, jotka liittyvät yritykseen sen suorien ja epäsuorien liikesuhteiden kautta arvoketjun alku- ja/tai loppupäässä. Arvoketjun ylävirrassa korostuvat erityisesti

- uudisrakennus- ja korjausrakennushankkeisiin rahoitusta myöntävät rahoituslaitokset
- vakuutuksia myöntävät vakuutuslaitokset
- asuntojen uudistuotantoa ja korjausrakennushankkeita toteuttavat rakennusliikkeet ja -urakoitsijat ja niiden alihankkijat sekä rakennustuotteita ja -materiaaleja valmistava rakennustuoteteollisuus
- kiinteistöjen ylläpitopalveluja tuottavat kiinteistöhuolto- ja siivousalan yritykset
- energiaa eli kaukolämpöä ja sähköä myyvät yritykset
- kunnat, kuntien omistamat yhtiöt ja muut viranomaistahot kuin kunnat, jotka tarjoavat konsernille sen tarvitsemia välttämättömyshyödykkeitä ja tonttimaata sekä kontrolloivat sen toiminnan mahdollistavia lupia ja viranomaissääntelyä.

Arvoketjun alavirrassa puolestaan korostuvat kuluttajat ja loppukäyttäjät, joille konserni tarjoaa asumispalveluja, sekä kuluttajien ja loppukäyttäjien kuluttama energia ja näiden tuottamat jätteet.

Vastuullisuusraportissamme olemme käyttäneet seuraavia lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin määritelmiä: Lyhyt aikaväli on raportointikausi eli yksi vuosi, keskipitkä aikaväli on 1–5 vuotta ja pitkä aikaväli on yli viisi vuotta. Olemme käyttäneet näitä aikavälejä myös kaksoisolennaisuusanalyysia laadittaessa.

Olemme paikoitellen joutuneet käyttämään tietojen raportoinnissa estimointia tai arviolaskelmia, mikäli tarkkoja tietoja ei ole ollut saatavilla. Kohdissa, joissa raportoidut tiedot perustuvat arvioihin, tämä on erikseen mainittu.

Koska vuosi 2025 on ensimmäinen raportointikausi, jolta tuotamme vastuullisuusraportin, raportissa ei vielä pääsääntöisesti ole vertailulukuja edelliseen raportointikauteen verrattuna, paitsi niissä kohdissa, joissa tästä on erikseen mainittu.

Jotta teksti olisi mahdollisimman luettavaa, käytämme tekstissä paikoitellen viittauksia. VSME-taulukossa (s. 8–10) on esitetty vastuullisuusraportissa huomioitavat VSME:n tiedonantovaatimukset ja se, miltä sivulta tiedot löytyvät.

### Johdanto

### Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

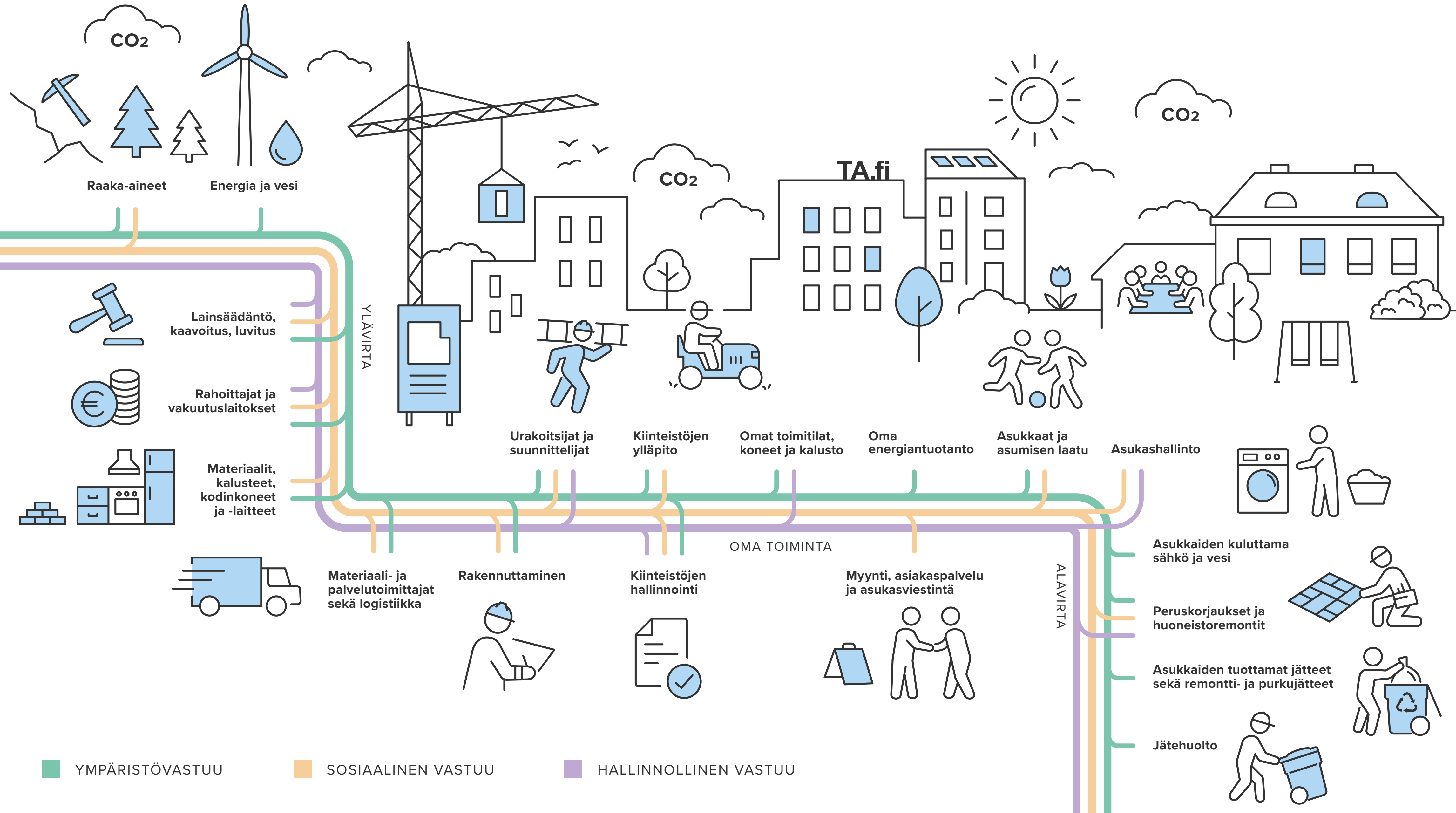
### Kaksoisolennaisuus-arviointi

### Ympäristövastuu

### Sosiaalinen vastuu

### Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

# TA-YHTYMÄ-KONSERNIN ARVOKETJU



Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

VSME-koodi	Kappale	Selite	Mittari / vastaus	Sivunumero
<b>YLEISET TIEDOT</b>				
<b>B1 – Vastuullisuusraportin laatimisperusteet</b>				
B1	24a			
B1		ii Raportoinnissa on käytössä perusmoduuli ja laajennettu moduuli	Kyllä	5
B1	24b	Onko yritys jättänyt julkistamatta tietoja, koska ne katsotaan turvallisuusluokitelluiksi tai arkaluonteisiksi tiedoiksi	Ei	
B1	24c	Raportti on konsolidoitu (raportti sisältää tietoja TA-Yhtymä Oy -konsernin emoyhtiöstä ja sen tytäryhtiöistä)	Kyllä	
B1	24d	Raportissa mukana olevien tytäryhtiöiden luettelo, mukaan lukien niiden rekisteröity osoite	Rekisteröity osoite: Knitter Business Park, Kutojantie 6-8, 02630 Espoo	5
B1	24e			
B1		i Yhtiömuoto	Osakeyhtiö	
B1		ii NACE-koodi	68202 Asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinta	
B1		iii Tase	3 734,8 miljoonaa euroa	
B1		iv Liikevaihto	236,0 miljoonaa euroa	
B1		v Henkilöstön määrä tilikauden lopussa	298	40
B1		vi Maa, jossa toimintaa harjoitetaan, ja merkittävien omaisuuserien sijainti	Suomi	5
B1		vii Omistettujen, vuokrattujen tai hallinnoitujen kohteiden sijainti	Suomi	5
B1	25	Kestävyyteen liittyvät sertifikaatit tai merkit	Ei ole	
<b>C1 – Strategia: Liiketoimintamalli ja kestävyys</b>				
C1	47a	Kuvaus merkittävistä tuotteista ja palveluista		16
C1	47b	Kuvaus merkittävistä markkinoista, joilla yritys toimii (esim. alueellinen markkina)		6, 16
C1	47c	Kuvaus pääliikesuhteista ja arvoketjusta		7, 19
C1	47d	Kuvaus strategian keskeisistä kestävyysselementeistä		16–18
<b>B2 – Kestävämpään talouteen siirtymistä koskeva käytännöt, toimintaperiaatteet ja tulevaisuuteen suuntautuvat aloitteet</b>				
B2	26a	Kestävyyskäytännöt		26, 43–44
B2	26b	Kestävyyteen liittyvät toimintaperiaatteet ja tieto, ovatko ne julkisesti saatavilla		41, 51–55
B2	26c	Tulevaisuuteen suuntautuvat aloitteet tai suunnitelmat kestävyuden edistämiseksi		28, 32, 35–36, 44, 46, 53
B2	26d	Tavoitteet, joilla seurataan toimintaperiaatteiden täytäntöönpanoa, sekä edistyminen niiden saavuttamisessa		18, 28, 36
B2	27	Mitä yritys tekee vähentääkseen kielteisiä vaikutuksiaan ja lisätäkseen myönteisiä vaikutuksiaan ihmisiin ja ympäristöön		26, 34–35, 42, 46
<b>C2 – Kuvaus kestävämpään talouteen siirtymistä koskevistä käytännöistä, toimintaperiaatteista ja tulevaisuuteen suuntautuvista aloitteista</b>				
C2	49	Organisaation hallintoelin, joka on vastuussa politiikkojen, käytäntöjen jne. toteuttamisesta		12–14
<b>YMPÄRISTÖMITTARIT</b>				
<b>B3 – Energiankulutus ja kasvihuonekaasupäästöt</b>				
B3	29	Kokonaisenergiankulutus megawattitunteina (MWh)	mWh	31–32
B3	30a	Scope 1 -kasvihuonekaasupäästöt tonneina hiilidioksidiekvivalentteina (tCO <sub>2</sub> eq) (omista tai hallituista lähteistä)	Hiilidioksidiekvivalenttitonnit (tCO <sub>2</sub> eq)	29
B3	30b	Sijaintiperusteiset Scope 2 -päästöt tonneina hiilidioksidiekvivalentteina (tCO <sub>2</sub> eq) (ostetun energian, kuten sähkön, lämmön tai jäähdytyksen, tuotannosta aiheutuvat päästöt)	Hiilidioksidiekvivalenttitonnit (tCO <sub>2</sub> eq)	29
B3	31	Kasvihuonekaasuintensiteetti		29
<b>C3 – Kasvihuonekaasujen vähentämistavoitteet ja ilmastosiirtymä</b>				
C3	54	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoitteet	Ei ole	
C3	54a	Tavoitevuosi ja tavoitevuoden arvo	Ei ole	
C3	54b	Perusvuosi ja perusvuoden arvo	2024	
C3	54c	Tavoitteissa käytetyt yksiköt		
C3	54d	Scope 1:n, Scope 2:n ja Scope 3:n osuus tavoitteista	Ei ole	
C3	54e	Tärkeimmät toimet, joita toimija aikoo toteuttaa tavoitteidensa saavuttamiseksi	Ei ole	
C3	55	Siirtymäsuunnitelma ilmastomuutoksen hillitsemiseksi	Ei ole	
C3	56	Mikäli siirtymäsuunnitelmaa ilmastomuutoksen hillitsemiseksi ei ole, ilmoitus siitä, aikooko yritys aikooko se ottaa tällaisen siirtymäsuunnitelman käyttöön ja jos aikoo, milloin.	Ei ole	26

## Johdanto

## Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

## Kaksoisolennaisuus-arviointi

## Ympäristövastuu

## Sosiaalinen vastuu

## Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

<b>C4 – Ilmatoriskit</b>					
C4	57a		Ilmatoon liittyvät uhkat ja siirtymätapahtumat	18, 28	
C4	57b		Arvio siitä, miten alttiiksi toimija on arvioinut omaisuutensa, toimintansa ja arvoketjunsä ilmatoon liittyville uhkille ja siirtymätapahtumille	18, 28	
C4	57c		Tunnistettujen ilmatoriskien ja ilmastonmuutokseen liittyvien muutosten aikajänteet		
C4	57d		Onko yritys toteuttanut ilmastonmuutoksen sopeutumista tukevia toimia	18, 28	
C4	58		Ilmatoriskien mahdolliset haittavaikutukset, jotka voivat vaikuttaa yrityksen taloudelliseen tulokseen tai liiketoimintaan lyhyellä, keskipitkällä tai pitkällä aikavälillä, ja ilmoitus siitä, arvioiko yritys riskit korkeiksi, keskisuuriksi vai pieniksi	18, 28	
<b>B4 – Ilman, veden ja maaperän pilaantuminen</b>					
B4	32		Päästöt veteen, ilmaan ja maaperään	Ei olennainen	
<b>B5 – Biologinen monimuotoisuus</b>					
B5	33		Toimipaikat, jotka sijaitsevat biologisen monimuotoisuuden kannalta herkillä alueilla tai niiden läheisyydessä	Ei olennainen	
B5	34a		Maankäytön kokonaispinta-ala	Ei pystytä raportoimaan	
B5	34b		Vettä läpäisemättömän alueen kokonaispinta-ala	Ei pystytä raportoimaan	
B5	34c		Luonnonsuojelusuuntautuneen alueen kokonaispinta-ala yrityksen toimipaikkojen ulkopuolella	Ei pystytä raportoimaan	
B5	34d		Luonnonsuojelusuuntautuneen alueen kokonaispinta-ala yrityksen toimipaikoissa	Ei pystytä raportoimaan / Ei olennainen	
<b>B6 – Vesi</b>					
B6	35		Vedenkäytön kokonaismäärä	Veden kokonaiskulutus kuutioina; veden kulutus litroina huoneistoalaa kohden; veden kulutus suhteessa liikevaihtoon	33
B6	36		Tuotantoprosessit, jotka kuluttavat merkittävästi vettä	Ei olennainen / Ei ole	
<b>B7 – Resurssien käyttö, kiertotalous ja jätehuolto</b>					
B7	37		Soveltaako toimija kiertotalouden periaatteita		36
B7	38a		Jätteen kokonaistuotanto tyypin mukaan eriteltynä (tavanomainen ja vaarallinen)	Jätteen kokonaismäärät jaoteltuna jätelajeihin; jätteen kokonaismäärät per asukas per vuosi; kunkin jätelajin määrä (kg) per asunoneliö per vuosi.	37
B7	38b		Kierrätykseen tai uudelleenkäyttöön ohjatun jätteen kokonaismäärä vuodessa	Kierrätysaste ja hyötykäyttöaste sekä lajitteluaste eli sekajätteen osuus jätteen kokonaismäärästä	37
B7	38c		Käytettyjen materiaalien vuosittainen massavirta	Ei pystytä raportoimaan	35–36
<b>SOSIAALISET MITTARIT</b>					
<b>B8 – Työvoima: Yleiset ominaisuudet</b>					
B8	39a		Työsopimuksen tyyppi	Prosenttiosuudet pääluvusta ja vuoden keskimääräisestä henkilöstömäärästä	40
B8	39b		Sukupuolijakauma	Prosenttiosuudet pääluvusta ja vuoden keskimääräisestä henkilöstömäärästä	40
B8	39c		Paljonko työntekijöitä on kussakin maassa, jos yritys toimii useammassa kuin yhdessä maassa	Ei olennainen	
B8	40		Henkilöstön vaihtuvuus raportointijaksolla	Prosenttiosuus	40
<b>B9 – Työvoima: Terveys ja turvallisuus</b>					
B9	41a		Työtapaturmien määrä ja esiintymistiheys		
B9	41b		Työtapaturmista ja työperäisistä sairauksista johtuvien kuolemantapausten määrä	Ei ole	
<b>B10 – Työvoima: Palkkaus, työehtosopimus ja koulutus</b>					
B10	42a		Saavatko työntekijät työehtosopimusten mukaista vähimmäispalkkaa	Kyllä	
B10	42b		Naisten ja miesten palkkojen välinen prosentuaalinen ero		44
B10	42c		Työehtosopimusten piiriin kuuluvien työntekijöiden prosenttiosuus		40
B10	42d		Keskimääräinen vuosittainen koulutustuntien määrä työntekijää kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan		42
<b>C5 – Työvoiman ominaispiirteitä koskevat lisätiedot</b>					
C5	59		Sukupuolijakauma johtotasolla		40
C5	60		Muut kuin työsuhteiset työntekijät, jotka työskentelevät yksinomaan yrityksen lukuun, kuten itsenäiset ammatinharjoittajat, sekä tilapäiset työllistämistoiminnan kautta työllistetyt työntekijät		40

## Johdanto

### Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

### Kaksoisolennaisuus-arviointi

### Ympäristövastuu

### Sosiaalinen vastuu

### Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

<b>C6 – Ihmisoikeuksia koskevat toimintaperiaatteet ja prosessit</b>					
C6	61a		Onko yrityksellä käytössä omaa työvoimaa koskevat käytännesäännöt tai ihmisoikeuksia koskevia toimintaperiaatteita?	Kyllä	41, 51
C6	61b		Jos kyllä, käsitelläänkö niissä seuraavia aiheita:		
C6		i	lapsityövoiman kielto	Kyllä	
C6		ii	pakkotyön kielto	Kyllä	
C6		iii	ihmiskaupan kielto	Kyllä	
C6		iv	syrjinnän kielto	Kyllä	41
C6		v	tapaturmien ehkäiseminen	Kyllä	43–44
C6		vi	jokin muu	Kyllä	
C6	61c		Onko yrityksellä omaa työvoimaansa käsittelevä valitusmekanismi	Kyllä	44, 52
<b>C7 – Vakavat ihmisoikeuksien loukkaukset</b>					
C7	62a		Onko yritys todennut omassa työvoimassaan tapauksia, jotka liittyvät johonkin seuraavista:	Ei	41
C7		i	lapsityövoima	Ei	
C7		ii	pakkotyö	Ei	
C7		iii	ihmiskauppa	Ei	
C7		iv	syrjintä	Ei	
C7		v	jokin muu	Ei	
C7	62b		Jos kyllä, yritys voi kuvata toimenpiteet, joita on toteutettu edellä mainittujen tapauksien käsittelemiseksi	Ei olennainen / Ei ole	
C7	62c		Onko yrityksellä tietoa vahvistetuista tapauksista, jotka koskevat arvoketjun työntekijöitä, vaikutuksen alaisia yhteisöjä, kuluttajia ja loppukäyttäjää? Jos kyllä, täsmennä.	Ei pystytä raportoimaan	
<b>HALLINTOMITTARIT</b>					
<b>B11 – Korruptiosta ja lahjonnasta annetut tuomiot ja sakot</b>					
B11	43		Yrityksen raportointijaksolla korruptiosta ja lahjonnasta saatujen tuomioiden ja sakkojen määrät	Ei ole	53
<b>C8 – Tietyistä toiminnoista saadut tulot ja sulkeminen EU:n vertailuarvojen ulkopuolelle</b>					
C8	63a		Kiistanalaiset aseet (jalkaväkimiinat, tytärammukset, kemialliset aseet ja biologiset aseet)	Ei olennainen / Ei ole	
C8	63b		Tupakan viljely ja tuotanto	Ei olennainen / Ei ole	
C8	63c		Fossiilisten polttoaineiden (hiili, öljy ja kaasu) ala (eli yritys saa tuloja fossiilisten polttoaineiden etsinnästä, louhinnasta, keräämisestä, tuotannosta, käsittelystä, varastoinnista, jalostuksesta tai jakelusta, mukaan lukien kuljetus, varastointi ja kauppa)	Ei olennainen / Ei ole	
C8	63d		Kemikaalien tuotanto, jos yritys valmistaa torjunta-aineita ja muita maatalouskemikaaleja	Ei olennainen / Ei ole	
C8	64		Yrityksen on ilmoitettava, onko se suljettu Pariisin sopimuksen mukaisten EU:n vertailuarvojen ulkopuolelle	Ei olennainen / Ei ole	
<b>C9 – Hallintoelimen sukupuolijakauma</b>					
C9	65		Johtoelinten sukupuolijakauma	Naisten ja miesten prosentiosuudet ja henkilömäärät	12–13

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

# 2

## Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

- 12 2.1 Hallinto, vastuullisuuden johtaminen sekä riskienhallinta
- 16 2.2 Vastuullisuus osana liiketoimintastrategiaa
- 19 Sidosryhmät



Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-  
arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu  
ja eettisyys

## 2 Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

### 2.1 Hallinto, vastuullisuuden johtaminen sekä riskienhallinta

Seuraavassa annetut tiedot perustuvat TA-Yhtymä-konsernin hallintomalliin, joka on hyväksytty TA-Yhtymä Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n hallituksissa vuonna 2024.

#### 2.1.1 Hallitukset

TA-Yhtymä Oy:n hallituksessa on yhtiöjärjestyksen mukaan 3–7 jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalista seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. TA-Yhtymä Oy:n hallituksessa oli raportointikaudella kuusi jäsentä, eikä hallituksen kokoonpanossa tapahtunut muutoksia. Hallituksen jäsenistä 100 % on miehiä ja 0 % naisia, eikä hallitukselle ole määritelty monimuotoisuuspolitiikkaa. Yrityksellä ei ole käytössä myöskään monimuotoisuusmittareita. Hallituksen jäsenten ikäjakauma on 56–68 vuotta. Hallituksen jäsenistä neljä eli noin 67 % on riippumattomia. Hallituksen jäsenistä liikkeenjohtoon osallistuu vain hallituksen puheenjohtaja, joka on lukuisten TA-Yhtymä-konserniin kuuluvien tytäryhtiöiden hallituksen puheenjohtaja sekä mukana tarvittavassa määrin myös konsernin operatiivisessa toiminnassa. Muut hallituksen jäsenet eivät ole TA-Yhtymä-konsernin liikkeenjohdossa mukana eivätkä ole konserniin kuuluvien yritysten palve-

luksessa. Työsuhteisilla työntekijöillä ei ole edustusta hallituksessa.

Hallituksen tehtävänä on yhtiöjärjestyksen ja lain-säädännön mukaisesti huolehtia yrityksen toiminnan ja hallinnon asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen toimintaa varten on laadittu työjärjestys, jossa on määritelty tarkemmin hallituksen päätöksenteossa noudatettavat aikataulut ja toimintaperiaatteet. Hallitus käsittelee ja päättää konsernin kannalta strategisesti, taloudellisesti, liiketoiminnallisesti ja periaatteellisesti merkittävät asiat. TA-Yhtymän hallitus päättää vuosittain myös vuokrien ja käyttökorvausten tasosta.

#### Hallituksen tehtävänä on muun muassa:

- valita ja erottaa yhtiön toimitusjohtaja
- vahvistaa toimitusjohtajan tehtävät sekä toimisuhteen ehdot ja valvoa, että tämä hoitaa juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti
- vahvistaa konsernin strategia sekä valvoa sen noudattamista
- allekirjoittaa ja esittää konsernitilinpäätös sekä toimintakertomus ja konsernin vastuullisuusraportti tarkastettavaksi
- päättää toimitusjohtajan palkitsemisesta ja muista eduista
- päättää muutoinkin asioista, jotka ottaen huomioon konsernin toiminnan laajuus ja laatu ovat epätavallisia ja laajakantoisia.

TA-Yhtymä Oy:n toimitusjohtaja ja TA-Asumisoikeus Oy:n toimitusjohtaja valmistelevat hallituksen kokoukset. Hallitus on päätösvaltainen, kun läsnä on yli puolet hallituksen jäsenistä tai kun yli puolet hallituksen jäsenistä on sähköpostikokouksessa ilmoittanut kantansa käsiteltäviin asioihin. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänen mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee. Hallituksen kokouksesta laaditaan pöytäkirja.

TA-Asumisoikeus Oy:n hallituksessa on yhtiöjärjestyksen mukaan 3–5 jäsentä, joista vähintään kaksi on asukkaiden edustajia. Asumisoikeuden haltijat nimeävät asukkaiden ehdokkaita hallitusjäseniksi vuosittaisissa kohdekohtaisissa asukkaiden kokouksissa. Silloin, kun hallituksessa on asukasedustajien paikkoja auki, TA-Asumisoikeus Oy:n hallitus valitsee näistä ehdokkaista sopivat henkilöt, jonka jälkeen valinnat vahvistetaan TA-Asumisoikeus Oy:n yhtiökokouksessa. Koska hallituksen jäsenten toimikausi on toistaiseksi voimassa oleva ja asukasedustajat ovat keskimäärin olleet varsin pitkään hallituksessa, asukasedustajien paikkoja avautuu hallituksessa vain harvoin. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja mahdollisen varapuheenjohtajan.

TA-Asumisoikeus Oy:n hallituksessa oli raportointikaudella viisi jäsentä. Hallituksen jäsenistä 80 % eli neljä on miehiä ja 20 % eli yksi on nainen. Hallituksen jäsenten ikäjakauma on 58–78 vuotta. Hallituksen jäsenistä liikkeenjohtoon osallistuu

### Hallitusten jäsenet 2025



100 % miehiä  
0 % naisia

Ikäjakauma 56–68 vuotta

Riippumattomien jäsenten osuus 67 %

#### TA-Asumisoikeus Oy



80 % miehiä  
20 % naisia

Ikäjakauma 58–78 vuotta

Riippumattomien jäsenten osuus 20 %

#### Taova Oy



100 % miehiä  
0 % naisia

Ikäjakauma 67–68 vuotta

Riippumattomien jäsenten osuus 0 %

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

vain hallituksen puheenjohtaja. Hallituksen jäsenistä kaksi on asukkaiden edustajia. TA-Asumisoikeus Oy:n hallituksen jäsenistä konserniin nähden riippumaton on vain yksi. Loput eivät ole riippumattomia joko osakeomistustensa vuoksi tai sen vuoksi, että asukasedustajina asuvat yhtiön asunnoissa. Näin ollen hallituksen jäsenistä 20 % on riippumattomia.

Hallituksen tehtävänä on lainsäädännön mukaisesti huolehtia yhtiön toiminnan ja hallinnon asianmukaisesta järjestämisestä osakeyhtiölain määräämällä tavalla. TA-Asumisoikeus Oy:n hallituksella ei ole erikseen määritettyä omaa työjärjestystä. Hallitus päättää myös TA-Asumisoikeus Oy:n käyttövastikkeiden ja -korvausten tasosta sekä muista asumisoikeuslainsäädännön edellyttämistä asioista.

Osaomistusasuntoja hallinnoivan Taova Oy:n hallituksessa on 3–5 jäsentä, joiden toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Hallituksen tehtävänä on lainsäädännön mukaisesti huolehtia yhtiön toiminnan ja hallinnon asianmukaisesta järjestämisestä osakeyhtiölain määräämällä tavalla. Taova Oy:n hallituksella ei ole erikseen määritettyä omaa työjärjestystä. Taova Oy:n hallituksessa oli raportointikauden lopussa kaksi jäsentä, mutta hallitusta tullaan täydentämään seuraavassa yhtiökokouksessa. Hallituksen jäsenistä 100 %

eli molemmat ovat miehiä. Hallituksen jäsenten ikäjakauma on 67–68 vuotta. Hallituksen jäsenistä liikkeenjohtoon osallistuu yksi henkilö. Taova Oy:n hallituksen jäsenistä yksikään ei ole konserniin nähden riippumaton.

### 2.1.2 Toimitusjohtajat

TA-Yhtymä Oy:n, TA-Asumisoikeus Oy:n ja Taova Oy:n toimitusjohtajat nimittää kunkin yhtiön hallitus. Lisäksi TA-Asumisoikeus Oy:n omistamalla, ennen emoyhtiönsä fuusioitumista itsenäisillä yhtiöillä on omat toimitusjohtajansa, jotka ovat rakennuttaja-asiamiehiä. TA-Yhtymä Oy:n suoraan omistamissa asunto-osakeyhtiöissä ja kiinteistö-osakeyhtiöissä taas toimitusjohtajana toimii yleensä kiinteistömanageri, jonka tehtävät vastaavat isännöitsijän tehtäviä.

TA-Yhtymä Oy:n, TA-Asumisoikeus Oy:n ja Taova Oy:n toimitusjohtajien tehtävänä on johtaa yrityksen operatiivista toimintaa lain ja sääntöjen sekä yhtiön hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöissä ja kiinteistö-osakeyhtiöissä toimitusjohtajan tehtäviin ei kuulu kovin paljon operatiivista toimintaa ottaen huomioon, ettei näillä yhtiöillä yleensä ole esimerkiksi palkattua henkilökuntaa. Asunto-osakeyhtiöissä ja kiinteistöosakeyhtiöissä toimitusjohtajan tehtävissä painottuvat hallinnolliset asiat.

TA-Yhtymä-konsernin toimitusjohtajat	
<b>Jouni Linnavuori, TA-Yhtymä-konserni, TA-Yhtymä Oy ja Taova Oy</b>	
Syntymävuosi	1975
Nykyisessä tehtävässä vuodesta	2019
Suoritetut tutkinnot	MBA, Helsingin kauppakorkeakoulu, 2005 Kauppatieteiden maisteri, Jyväskylän yliopisto, 2001 CCA-tutkinto (certified credit analyst) Sijoituspalvelututkinto (APV1)
Keskeinen työkokemus	Toimitusjohtaja, TA-Yhtymä Oy, 2019– Toimitusjohtaja, Taova Oy, 2020– Talous- ja rahoitusjohtaja, TA-Yhtiöt, 2015– Toimitusjohtaja, TA-Asumisoikeus Oy, 2017–2019 Handelsbanken, 2001–2015: Laaja kokemus pankkitoiminnasta mm. liiketoimintajohtajana (johtoryhmän ja luottokomitean jäsen), usean konttorin johtajana sekä yritysrahoituksen ja luottoanalyysin tehtävissä
Keskeiset luottamustehtävät	Hallituksen jäsen, Sinimäen Kiinteistöhoito Oy, 2022– Hallituksen jäsen, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, 2022–2023 Sijoittaminen-johtoryhmän ja -toimikunnan jäsen, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, 2017–2025
Osaaminen ja kokemus kestävyys- ja vastuullisuusasioissa	Keskuskauppakamarin järjestämä johdon vastuullisuusvalmennus vuonna 2024; vastuullisuusasioiden ja -prosessien läpikäynti rahoittajien kanssa, kiinteistökannan energiatehokkuuden ja hiilidioksidipäästöjen vaikutuksen raportointi rahoittajille
<b>Esa Mustonen, TA-Asumisoikeus Oy</b>	
Syntymävuosi	1981
Nykyisessä tehtävässä vuodesta	2019
Suoritetut tutkinnot	Oikeustieteen kandidaatti, Helsingin yliopisto, 2007
Keskeinen työkokemus	Toimitusjohtaja, TA-Asumisoikeus Oy, 2019– Toimitusjohtaja, Taova Oy, 2013–2019 Lakimies, TA-Asumisoikeus Oy, 2007–2019
Keskeiset luottamustehtävät	Asunnot-johtoryhmän ja -toimikunnan jäsen, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, 2022–2025 Hallituksen varapuheenjohtaja, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry, 2025– Hallituksen jäsen, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry, 2021– Hallituksen varapuheenjohtaja, Suomen Asumisoikeusyhdistys ry, 2020– Juristiryhmän jäsen, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, 2017–2025 Hallituksen puheenjohtaja, Taova Oy, 2009–2013
Osaaminen ja kokemus kestävyys- ja vastuullisuusasioissa	Pitkä kokemus sääntelyn seuraamisesta; Keskuskauppakamarin järjestämä johdon vastuullisuusvalmennus vuonna 2024; lukuisat vastuullisuuteen liittyvät seminaarit ja tapahtumat

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

### 2.1.3 Hallinto-, johto- ja valvontaelinten vastuut sekä osaaminen ja asiantuntemus vastuullisuusasioissa

TA-Yhtymä-konserniin vuoden 2024 aikana nimetty vastuullisuusjohtaja vastaa vastuullisuusohjelman koordinoinnista kokonaisuutena. Hänellä on tehtävässä tukena vastuullisuustiimi, johon kuuluu taloushallinnon, juridiikan ja hankinnan ammattilaisia ja jossa on raportointikauden aikana ollut 4–5 jäsentä. Vastuullisuusohjelmamme osa-alueet jakautuvat ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja liiketoiminnan harjoittamisen eli hallinnollisen vastuun osa-alueille ja kytkeytyvät edelleen yrityksen tiettyihin ydin- ja tukitoimintoihin ja näiden vastuualueisiin. Ydin- ja tukitoimintojen johtajat ja päälliköt osallistuvat kukin omaan vastuualueeseensa liittyvien vastuullisuustavoitteiden ja -mittareiden määrittelyyn ja seurantaan vastuullisuustiimin johdolla.

Kehitys- ja vastuullisuusjohtaja ja vastuullisuustiimi sekä ydin- ja tukitoimintojen johtajat ja päälliköt raportoivat vastuullisuusohjelmaan liittyvistä asioista konsernin toimitusjohtajille ja nämä puolestaan TA-Yhtymä Oy:n hallitukselle. Vastuullisuustiimi esittelee vastuullisuuslinjaukset ja -ehdotukset toimitusjohtajille, jotka tekevät päätökset ottaen huomioon hallituksen mahdollisen ohjauksen asiassa.

TA-Yhtymä-konsernissa hallitukset ja toimitusjohtajat vastaavat siitä, että olennaiset vastuullisuusvaikutukset, -riskit ja -mahdollisuudet on määritelty asianmukaisesti ja että nämä otetaan huomioon riittävällä tavalla yhtiön johto- ja valvontaelinten

toiminnassa ja päätöksenteossa. Yritysten ylin johto sekä vastuullisuusasioiden parissa työskentelevät asiantuntijat kehittävät myös jatkuvasti osaamistaan vastuullisuusaiheiden osalta. Toimitusjohtajat vastaavat siitä, että vastuullisuusohjelman toteuttamiseen, raportointiin ja -seurantaan on riittävä osaaminen ja resurssit ja että ohjelma tavoitteineen ja mittareineen sekä olennaisuusanalyysi, johon se perustuu, on laadittu asianmukaisesti ja päivitetään tarpeen vaatiessa. Vastuullisuusjohtaja ja vastuullisuustiimi arvioivat, millä osa-alueilla yrityksen ulkopuolista osaamista ja resursseja on mahdollisesti tarpeen hankkia, ja tekevät tätä koskevia esityksiä toimitusjohtajille. Olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien käytännön seuranta kuuluu TA-Yhtymä-konsernissa vastuullisuustiimille, ja tätä työtä tukevat tarvittaessa toimitusjohtajat ja liiketoimintojen ja tukitoimintojen vetäjät.

TA-Yhtymä Oy:n hallituksen jäsenillä on kokonaisuutena laaja-alainen kokemus hyvästä hallintotavasta sekä kansainvälisestä liiketoiminnasta ja johtamisesta eri toimialoilta. Yhdellä jäsenistä henkilöllä on laaja-alaista kokemusta asuntoliiketoiminnasta sekä kiinteistö- ja rakennusalaista ja yhdellä valtiontuista ja julkisen talouden sääntelystä. Hallituksessa on myös jäsen, joilla on laaja-alaista osaamista ja kokemusta vastuullisesta sijoittamisesta sekä niihin liittyvien riskien ja mahdollisuuksien arvioinnista. Hallituksen jäsenet osallistuvat vastuullisuusasioiden arviointiin ja seurantaan perehtymällä olennaisuusanalyysiin sekä seuraamalla vastuullisuusohjelman vuosittaista raportointia.

TA-Asumisoikeus Oy:n hallituksella on kokonaisuutena laaja-alainen kokemus liiketoiminnasta ja johtamisesta eri toimialoilta, muun muassa asunto- ja rahoitusliiketoiminnasta, taloushallinnosta, rahoituksesta ja pankkitoiminnasta sekä projektien hallinnasta. Taova Oy:n hallituksella puolestaan on kokonaisuutena laaja-alainen kokemus liiketoiminnasta ja johtamisesta eri toimialoilta, muun muassa projektien hallinnasta ja sääntelyn kehittämisestä. Erityistä osaamista tai kokemusta vastuullisuusasioiden johtamisesta ei kummankaan yhtiön hallituksen jäsenillä ole.

Konsernissa ei ole käytössä vastuullisuustavoitteisiin perustuvia hallinto-, johto- tai valvontaelinten tai henkilöstön palkitsemisjärjestelmiä.

### 2.1.4 Riskienhallinta

Riskienhallinta on meillä ennakoivaa ja oleellinen osa johtamista, ja sitä ohjaa TA-Yhtymä Oy:n hallituksen hyväksymä riskienhallintapolitiikka. Politikassa on määritelty konsernin riskienhallinnan tavoitteet ja periaatteet, organisointi ja vastuut sekä toimintatavat. Pyrimme pitämään toimintaympäristön tiedot riskeistä jatkuvasti ajan tasalla ja siksi tunnistamme riskejä osana päivittäistä johtamista, päätöksentekoa sekä toimintaa. Konsernin riskienhallinnasta vastaa riskienhallinnan työryhmä, johon kuuluvat turvallisuuspäällikön lisäksi kehitys- ja vastuullisuusjohtaja ja lakiosaston edustaja.

Ydintoiminnot ja tukitoiminnot vastaavat riskienhallinnan toteutuksesta omalla vastuualueellaan

Vuonna 2025 toteutetun laajan riskikartoituksen tuloksena olemme työstäneet konsernille riskikartan, jossa riskit on asetettu tärkeysjärjestykseen.

sekä toimintaansa liittyvien riskien tunnistamisesta, arvioimisesta, käsittelystä ja hallinnasta. Ydintoiminnot ja tukitoiminnot raportoivat riskeistä, riskienhallintatoimenpiteistä ja toimenpiteiden tuloksista riskienhallintatoiminnolle ja toimitusjohtajille. Ydin- ja tukitoimintojen johtajat ja päälliköt vastaavat riskienhallinnan toimivasta ja tehokkaasta toteutuksesta omilla vastuualueillaan. TA-Yhtymä Oy:n hallitus seuraa ja arvioi riskienhallinnan toteuttamista sekä valvoo yhtiön strategiaan ja toimintoihin liittyvien riskien arviointia ja hallintaa säännöllisesti.

Olemme toteuttaneet vuoden 2025 aikana laajan riskikartoituksen, johon on osallistunut eri toimintojen edustajia työpajojen muodossa. Riskikartoituksen tuloksena riskienhallinnan työryhmä on työstänyt riskikartan. Prosessi ja sen tulokset on käsitelty TA-Yhtymä Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n hallituksissa joulukuussa 2025.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

Tunnistetut riskit olemme arvioineet riskin toteutumisen todennäköisyyden sekä seurauksien osalta. Tämän jälkeen riskit on pisteytetty, ja pisteytyksen perusteella muodostamme riskeistä yhteenvedon, jota kutsutaan myös ns. heatmapiksi tai riskikartaksi. Sen avulla riskienhallinnan työryhmä on asettanut riskit prioriteettijärjestykseen. Riskienhallinnan menettelyt kohdistamme erityisesti merkitykseltään kriittisiin, merkittäviin ja kohtalaisiin riskeihin. Kokonaisvaltaisen riskien arvioinnin riskienhallinnan työryhmä toteuttaa noin kahden vuoden välein.

TA-Yhtymä-konsernin riskienhallinnassa ei ole erilisiä prosesseja vastuullisuuteen liittyville riskeille ja muille riskeille, eli riskienhallinnan prosesseissa huomioidaan vastuullisuusasioihin liittyvät riskit samalla tavoin kuin muutkin riskit. Arvioimme riskejä kahdella asteikolla: riskitapahtuman todennäköisyyden ja vaikutusten tai seurausten perus-

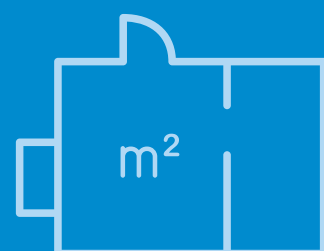
teella. Asteikko on kummassakin sama eli nollasta neljään, jossa nolla todennäköisyyden asteikolla tarkoittaa, ettei tapahtuma ole mahdollinen, ja vaikutusten tai seurausten asteikolla, että vaikutuksia tai seurauksia ei käytännössä ole. Neljä tarkoittaa erittäin todennäköistä tapahtumaa tai vaikutusten tai seurausten asteikolla sitä, että seuraukset arvioidaisiin miljoonissa euroissa. Kullekin riskille saadaan kokonaispisteet todennäköisyyden ja vaikutusten tai seurausten perusteella, ja asetamme riskit tärkeysjärjestykseen pisteytyksen perusteella. Riskien saamien kokonaispisteiden pohjalta toimitusjohtajat päättävät, ryhdytäänkö korjaaviin toimenpiteisiin ja millaisella aikataululla. Toimitusjohtajat vastaavat siitä, että riskikartta on ajan tasalla ja että riskien ennaltaehkäisyä ja niihin varautumista koskeviin toimenpiteisiin on olemassa riittävät resurssit.

Mikäli konsernin riskienhallintaprosessissa nousee esiin uusia vastuullisuusriskejä tai tunnistetussa

riskiympäristössä tapahtuu muutoksia, tämä aiheuttaa tarpeen peilata näitä päätöksiä tai muutoksia olennaisuusanalyysin tuloksiin. Käytännössä toimitusjohtajien ja hallitusten on säännöllisin väliajoin vastuullisuustiimin valmistelun pohjalta arvioitava, vaikuttavatko vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet suunniteltuihin liiketoimintaan koskeviin päätöksiin, riskienhallintaprosessissa tehtyihin havaintoihin tai toimintaympäristön muutoksiin tai päinvastoin. Päätöksenteko merkitään hallituksen kokousten pöytäkirjoihin.

## VUONNA 2025

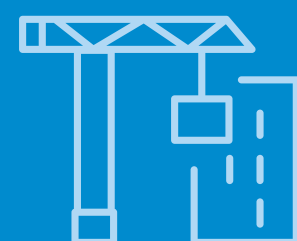
Asuntojen määrä vuoden lopussa



**23 477** asuntoa

Uusia asuntoja valmistui

Asumisoikeusasuntoja 1 262  
Yleishyöd. vuokra-asuntoja 640



**1 902** kpl

Asukkaita vuoden 2025 lopussa



noin **41 000** hlöä

Asuntojen käyttöaste vuonna 2025



**94 %**

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

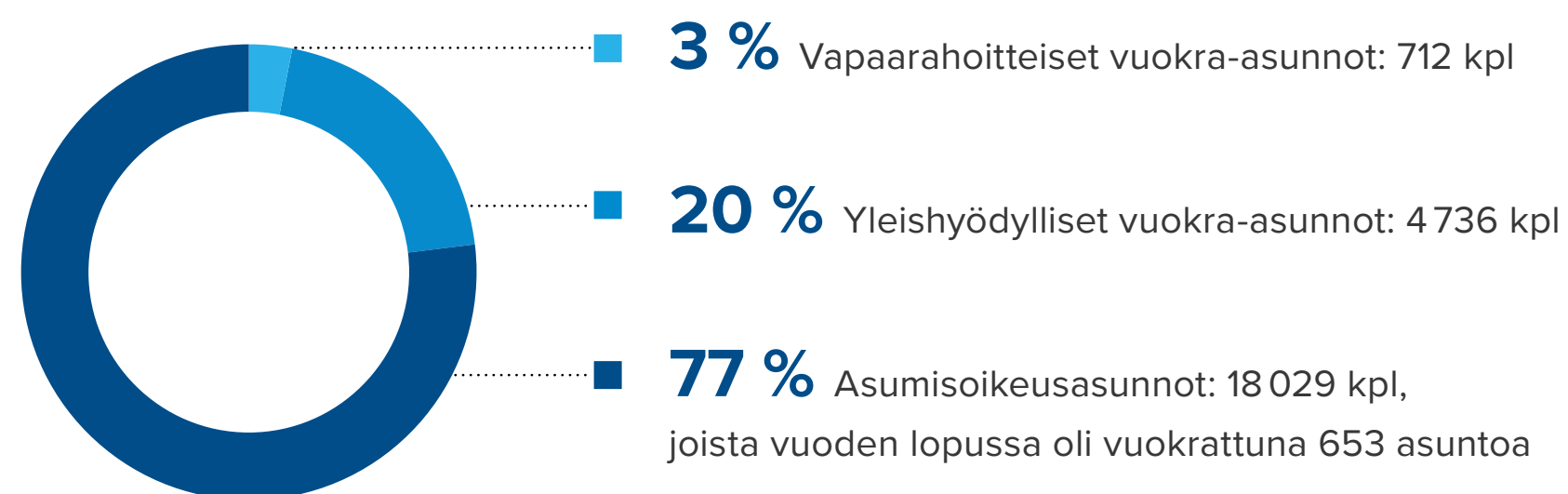
## 2.2 Vastuullisuus osana liiketoimintastrategiaa

Olemme yhdistäneet vastuullisuusseikat tiiviisti osaksi TA-Yhtymä-konsernin strategiaa vuosien 2024–2025 aikana, jolloin määritelimme konsernin strategian sekä vastuullisuusasioiden painopistealueet ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja yrityskulttuurin sekä hallinnollisen vastuun osa-alueilla.

### 2.2.1 TA-Yhtymä-konsernin liiketoimintamalli

Konserni on yleishyödyllinen yhteisö, joka tarjoaa pääasiassa yleishyödyllisiä asumisoikeusasuntoja ja vuokra-asuntoja kasvukeskuksissa koko Suomen alueella. Konsernilla ei ole toimintaa Suomen ulkopuolella. Valtaosa, lähes 80 %, konsernin asuntokannasta on asumisoikeusasuntoja ja 20 % yleishyödyllisiä vuokra-asuntoja. Hyödynnämme kiinteistöjen manageroinnissa, myynnissä ja markkinoinnissa ja sekä tukitoiminnoissa pitkälti omaa henkilöstöämme. Meillä on myös oma korjausorganisaatio, jota käytetään pienemmissä huoneistokorjauksissa lähinnä pääkaupunkiseudulla. Omat viheryksikkömme hoitavat kohteiden pihojen vihertöitä pääkaupunkiseudulla ja tietyillä muilla suurilla paikkakunnilla. Kiinteistöjen huolto- ja siivoustoiminnan hankimme paikallisilta kumppaneilta.

### Asumismuodot



Liiketoimintamallimme on perustunut keskeisesti siihen, että olemassa olevaa asuntokantaa on täydennetty vuosittain uudistuotannolla, jolloin lainoituskustannuksia ja korjauskustannuksia on pystytty pitämään mahdollisimman ennustettavina ja tasaamaan koko kiinteistökannan kesken. Tätä kautta myös asuntojen käyttövästikkeet ja vuokrat ovat kehittyneet ennustettavasti. Lisäksi tärkeänä tavoitteenamme on asuntojen mahdollisimman korkea käyttöaste. Riskiä asuntojen tyhjäkäytöstä hillitsemme muun muassa aktiivisella myynnillä ja suunnitelmallisella korjaustoiminnalla, jonka tavoitteena on asuntokannan kunnan ja arvon säilyttäminen. Se taas osaltaan takaa asukkaille hyväkuntoiset ja viihtyisät asunnot.

### 2.2.2 Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon päättymisen vaikutukset

Uusia asumisoikeusasuntoja meille valmistuu vielä vuosien 2026 ja 2027 aikana, mutta tämän jälkeen asumisoikeusasuntojen uudistuotanto lakkaa hallituksen päätettyä vuonna 2024 lopettaa valtion korkotuen myöntämisen tähän tarkoitukseen. Koska asuntojen tuotantoon vaikuttavat voimakkaasti tällaiset tuki- ja rahoitusmuotojen sekä muun viranomaissääntelyn muutokset, olemme muokanneet asuntotuotantoa ja hankkeiden rahoittamista koskevia strategisia

linjauksiamme. Valtion tukeman asuntotuotannon nopeat ja suuret poliittiset muutokset hidastavat tontteihin ja suunnitteluun sitoutuneen konsernin pääoman kiertoa ja saattavat näin osaltaan nostaa pääomakustannuksia.

Raportointikaudella olemme jatkaneet asumisoikeustalojen tuotantoa, eli viemme loppuun ne rakennushankkeet, jotka ovat saaneet korkotukipäätöksen. Korkotukivaltuuksia myönnetään kuitenkin edelleen asumisoikeustalojen peruskorjauksiin, jotta nykyisten asumisoikeustalojen kunnossapito varmistetaan tulevaisuudessakin. Korjaushankkeidemme määrä lisääntyy todennäköisesti tulevina vuosina. Suurempien korjaushankkeiden yhteydessä arvioimme mahdollisuuksia toteuttaa myös vastuullisuustavoitteitamme, kuten energiatehokkuuden parantamista ja hiilijalanjäljen pienentämistä.

### 2.2.3 Vastuullisuus osana strategiaa ja liiketoimintamallia

Strategia on laadittu siten, että olemme yhdistäneet vastuullisuusseikat luonnolliseksi osaksi kaikkia muita strategian osia ja strategian muut osat tukevat myös vastuullisuustavoitteita.

#### Strategiaan sisältyy neljä kokonaisuutta:

- Parempaa asumista: Yhdistelmä laatua, hintaa ja kokemusta
- Digi- ja tekoälyratkaisut toiminnan tukena
- Kestävää asumista ja toimintaa
- Osaava henkilöstö ja vahva kulttuuri kilpailuetuna

Näille kokonaisuuksille olemme määritelleet vuoteen 2027 ulottuvat toimintaohjelmat. Kestävää asumista ja toimintaa -kokonaisuuteen kuuluvat seuraavat aiheet:

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

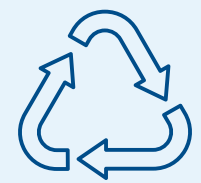
Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys



**Ilmastonmuutokseen sopeutuminen** ja sen hillintä, jossa tärkeitä toimenpiteitä ovat hiilijalanjäljen laskenta ja sitä koskevien tavoitteiden asettaminen, muuttuvan ilmaston myötä realisoituvien riskien hallinta, energiankulutus (kulutuksen hallinta, energiatehokkuus ja uusiutuvat energiamuodot), vedenkulutuksen vähentäminen sekä asuntojen lämpöolosuhteiden hallinta



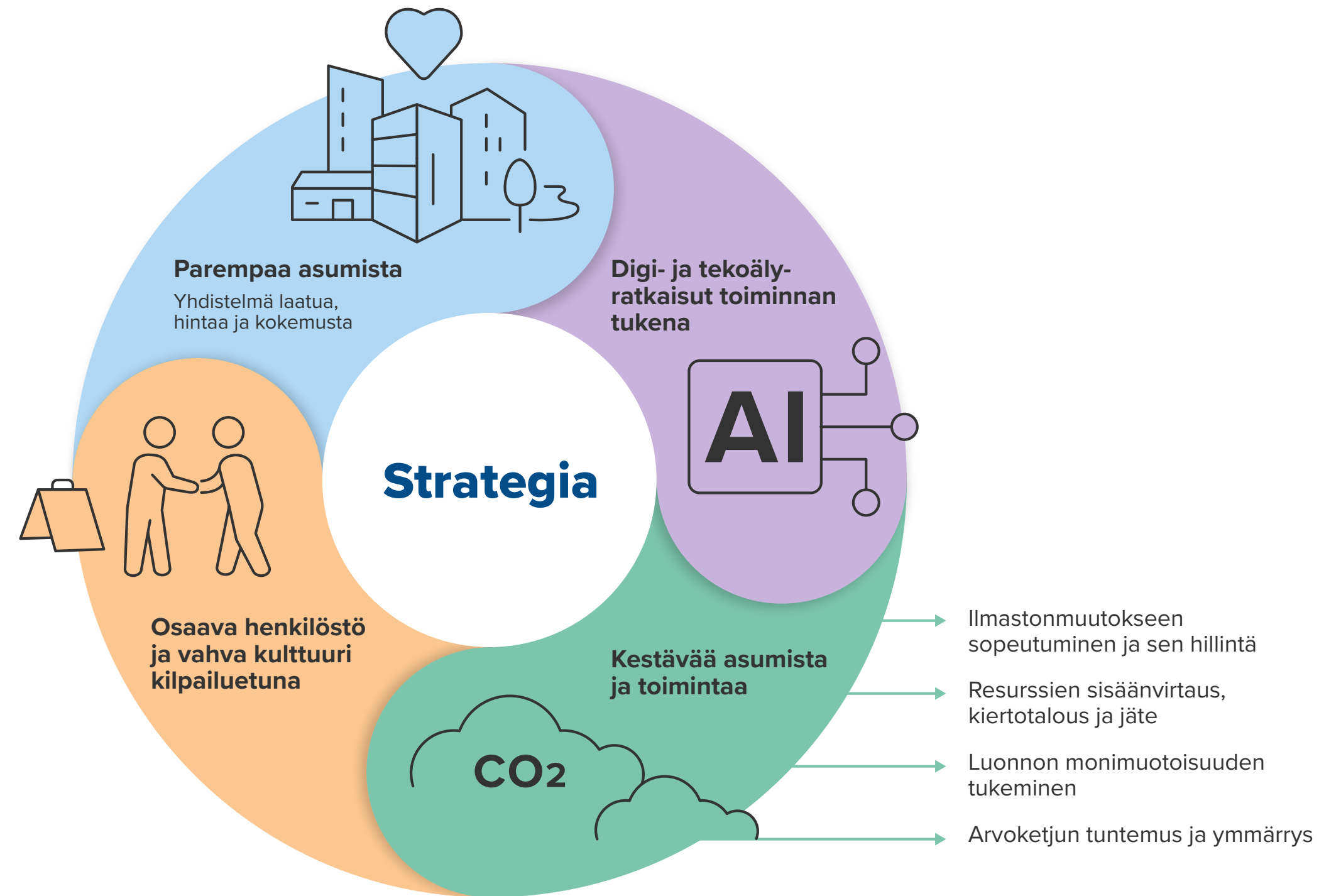
**Resurssien sisäänvirtaus, kiertotalous ja jäte**, jossa tärkeitä toimenpiteitä ovat materiaali- ja hankintakriteerien täsmentäminen, korjaustoiminnasta aiheutuvien jätteiden hallinta, asukkaiden tuottaman jätteen lajittelun parantaminen ja jätekustannusten hallinta sekä uusien kiertotalousmahdollisuuksien hyödyntäminen



**Luonnon monimuotoisuuden tukeminen**, jossa tärkeitä toimenpiteitä ovat piha-alueiden suunnittelu ja ylläpito ja haitallisten vieraslajien torjunta



**Arvoketjun tuntemus ja ymmärrys**, jossa tärkeitä toimenpiteitä ovat toimittajien tarkempi kartoittaminen, valikointi ja luokittelu muun muassa vastuullisuuskriteerien perusteella sekä vuoropuhelu ja yhteistyö toimittajien kanssa sekä arvoketjun tuntemuksen laajentaminen myös organisaation sisäisiin prosesseihin, jotta organisaation eri toiminnot tuntisivat toistensa toimintaa paremmin ja pelaisivat saumattomammin yhteen.



Myös muihin strategian kokonaisuuksiin kytkeytyy useita kestävyysaiheita, ja aihekokonaisuuksien välillä on paljon yhtymäkohtia. Olenaisuusanalyysimme yhteydessä tunnistetut vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet johtavat siihen, että meidän on suunnitelmallisesti kehitettävä kiinteistökantaamme myös vastuullisuuden näkökulmasta.

Globaalit ja paikalliset yhteiskunnalliset muutokset, kiristyvä sääntely ja läpinäkyvyyttä koskevan vaatimustason nousu vaikuttavat kiinteistöalan toimintaympäristöön. Alan toimijoiden tulee mukauttaa toimintaansa tiukentuvaan rakentamisaan, ympäristöä ja vastuullisuutta lainsäädäntöön sekä digitaaliseen turvallisuuteen liittyviin vaatimuksiin. Ennakoiva toiminta näissä asioissa auttaa vähentämään riskejä sekä rakentamaan luottamusta asukkaiden, viranomaisten ja rahoittajien keskuudessa.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

#### 2.2.4 Kiinteistökannan kehittäminen vastuullisuuden näkökulmasta

Olemme tunnistaneeet tarpeen mukauttaa uudistuotantoa koskevia vaatimuksia ja suunnitteluohjeita konsernin kestävyystavoitteiden mukaiseksi ja täyttämään kiristyvän sääntelyn vaatimukset. Uudistetun uudistuotannon suunnitteluohjeen olemme ottaneet käyttöön vaiheittain kevään ja syksyn välisenä aikana vuonna 2025. Uudessa suunnitteluohjeessa olemme ottaneet huomioon energiatehokkuutta koskevan kansallisen sääntelyn vaatimukset sekä omat energiatehokkuutta koskevat näkemyksemme, hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskennan, luonnon monimuotoisuuden edistämisen piha-alueilla sekä kiertotalouden periaatteet rakennusten suunnittelussa. Kiertotalouden huomioiminen rakennusten ja asuntojen suunnittelussa tarkoittaa käytännössä esimerkiksi sitä, että materiaalit ja kiintokalusteet ovat riittävän pitkäikäisiä ja ensisijaisesti korjattavia pikemminkin kuin kokonaan uusiin vaihdettavia ja että asuntoihin suunnitellaan lähtökohtaisesti sellaiset tilat, että jätteen kierrätys olisi asukkaille mahdollisimman helppoa. Lisäksi olemme huomioineet suunnitteluohjeessa vaatimukset, jotka on täytettävä, mikäli rakennuskohteita halutaan toteuttaa EU-taksonomian mukaisena.

Olemassa olevaa asuntokantaa korjattaessa edistämme samalla ympäristötavoitteita investointien taloudellisen kannattavuuden rajoissa. Energiatehokkuutta parantavat korjaukset edistävät ilmastonmuutoksen hillintää, minkä lisäksi perusparannuslainoituksen ehdoissa on mahdollista

saada jonkin verran etua, mikäli kohteen energiatehokkuus paranee korjauksen ansiosta vähintään 30 % ja korjaus toteutetaan EU-taksonomian vaatimusten mukaisesti. Kohteen olemassa olevien materiaalien harkittu korjaaminen on kiertotalouden kannalta parempi vaihtoehto kuin niiden vaihtaminen kokonaan uusiin. Pyrimme siihen, että asuntojen edelleen hyväkuntoisia materiaaleja ei jouduttaisi vaihtamaan vain sen vuoksi, että ne eivät enää vastaa kulloisiakin sisustustrendejä. Tätä tavoittelemme valitsemalla asuntoihin ajattomia ja neutraaleja materiaaleja ja kalusteita.

Korjausten yhteydessä on ajankohtaista myös ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Esimerkiksi sään ääri-ilmiöihin ja lämpötilojen kohoamiseen on osassa asunto- ja kiinteistökantaa tarpeen varautua tarkkailemalla rakenteiden kuntoa aiempaa tiheämmin, korjaamalla rakennuksia ja niiden rakenteita ja taloteknisiä järjestelmiä sekä piha-alueita siten, että ne kestävät aikaisempaa paremmin voimakkaita sateita tai hulevesien määrän lisääntymistä ja että asunnot pysyisivät viihtyisinä myös hellejaksojen aikana lämpötilojen kohotessa korkeiksi. Tätä tarkoitusta varten olemme pilotoineet ilmatoriskikartoitusten laadintaa kohteissamme vuonna 2025 ja asettaneet tavoitteita ilmatoriskikartoitusten laadinnalle. Tavoitteena on, että vuoden 2026 aikana koko nykyisestä asuntokannasta tehdään ilmatoriskikartoitukset.

#### 2.2.5 Sosiaalisen vastuun vaikutukset strategiaan

Konsernille olennaiset sosiaalisen vastuullisuuden aiheet liittyvät omaan työvoimaan ja kuluttajiin ja loppukäyttäjiin eli asukkaisiin. Strategiaa laadittaessa olemme ottaneet huomioon väestörakenteen muutokset ja demografiset haasteet, joista suurimpia ovat Suomen väestön ikääntyminen, laskeva syntyvyys sekä muuttoliikkeen ja kaupungistumisen kiihtyminen. Nämä vauhdittavat tarvetta kehittää joustavia ja monikäyttöisiä asumisratkaisuja. Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee huomioida esteettömyys ja monimuotoisuus siten, että ratkaisut palvelevat niin ikääntyviä, lapsiperheitä kuin monikulttuurista asiakaskuntaa. Asuinalueiden ja palveluiden suunnittelussa korostuvat lisäksi alueellisten erojen huomiointi sekä yhteisöllisyyden tukeminen.

Olemme asettaneet tavoitteen, että myös olemassa olevan asuntokannan esteettömyyttä parannetaan korjausten yhteydessä, mikäli tämä on taloudellisesti mahdollista. Väestön ikääntyessä yhä useammalla asukkaalla on haasteita liikkumisessa, ja erityisesti asuntokannan vanhimmat kohteet eivät välttämättä mahdollista liikkumisrajoitteisille henkilöille itsenäistä asumista. Olennaisuusanalyysissä on tunnistettu riski, että asunnossaan ja asuinympäristössään viihtyviä asukkaita saattaa joutua muuttamaan pois, mikäli kohde ei ole riittävässä määrin esteetön. Esteettömyyttä parantavia toimenpiteitä toteutetaan ensisijaisesti muiden korjausten yhteydessä harkiten ja kustannustehokkaasti.

Tavoitteena on, että vuoden 2026 aikana koko nykyisestä asuntokannasta tehdään ilmatoriskikartoitukset.

Meillä ei ole käytössä valtakunnallista asiakasryhmien segmentointimallia, mutta strategiassamme olemme määritelleet ne asiakasryhmät, joihin keskitymme. Olemme tunnistaneeet tarpeen ymmärtää asiakkaitamme nykyistä paremmin, ja tämän vuoksi olemmekin vuoden 2025 aikana määritelleet tarkemmin tietotarpeitamme. Tämä työ jatkuu edelleen vuonna 2026.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

# Sidosryhmät

<b>Asiakkaat</b>  Noin 41 000 asukasta	<b>Henkilöstö</b>  Noin 300 työntekijää	<b>Toimittajat, alihankkijat ja yhteistyökumppanit</b>  Noin 1 700 toimittajaa ja alihankkijaa	<b>Rahoittajat</b>  Kuntarahoitus, Handelsbanken, Nordea, OP-ryhmä, Valtiokonttori	<b>Viranomaiset</b>  Varke, YM, Verohallinto, kaupungit ja kunnat (mm. rakennusvalvonta)	<b>Järjestöt</b>  KOVA ry, SAY, Kiinteistöliitto
---	--	---	---	---	---

## ODOTUKSET TA-YHTYMÄ-KONSERNIA KOHTAAN

Kohtuuhintaiset, kustannuskehitykseltään ennustettavat ja turvalliset asunnot Kiinteistöjen ja asuntojen toimiva kunnossapito Sujuva asiakaspalvelu ja mahdollisten ongelmatilanteiden ripeä hoitaminen Avoin viestintä Yksityisyydestä ja tietosuojasta huolehtiminen	Hyvä johtaminen ja esihenkilötyö Selvästi määritellyt tavoitteet ja prioriteetit Merkityksellinen ja innostava työnkuva Koulutus- ja kehittymismahdollisuudet Työturvallisuus ja hyvinvointi Tasa-arvoinen kohtelu Toimivat työvälineet Yksityisyydestä ja tietosuojasta huolehtiminen	Sopimusten noudattaminen Yhteistyön jatkuvuus ja pitkäjänteisyys Reilu ja tasa-arvoinen kohtelu Vastuullinen ja kestävä toiminta ja yhteistyö ja opastus kestävyysasioiden edistämisessä	Kannattava toiminta Vastuullinen rakentaminen ja kiinteistöjen ylläpito Läpinäkyvät toimintatavat Kattava vastuullisuusraportointi, jonka perusteella rahoituspäätösten tekeminen on vaivatonta	Sääntelyn ja viranomaisohjeiden noudattaminen Yleishyödyllisyyden ja kohtuuhintaisuuden huomioiminen toiminnassa Läpinäkyvät ja vastuulliset toimintatavat Nopea ja sujuva viestintä	Luotettava ja vastuullinen toiminta Alan jatkuva kehittäminen Yhteisten etujen ajaminen Tiedon jakaminen yhteisissä työryhmissä
--	---	---	--	---	--

## VUOROVAIKUTUSKANAVAT

Asiakastyytyväisyyskyselyt Asukastoimikunnat ja yhteistyöelin Asukassivut Suora palaute esim. sähköpostitse Uutiskirjeet ja verkkosivut Sosiaalinen media Messu- ja markkinointitapahtumat	Henkilöstötyytyväisyyskyselyt Esihenkilöviestintä Kehityskeskustelut Perehdys- ja koulutustilaisuudet Intranetin sisällöt ja ohjeistukset Teams-kanavat Työsuojelutiimi	Kilpailutukset Neuvottelut ja lähtötietojen kerääminen Sopimukset ja ohjeet Uutiskirjeet ja verkkosivut Toimittajatapaamiset	Sijoittaja- ja rahoittajatapaamiset Ulkoinen viestintä Vastuullisuusraportointi Rahoittajien kestävyyskyselyt	Viranomaisyhteistyö ja viranomaisten tarjoamien viestintäkanavien käyttäminen Sidosryhmätapaamiset Ulkoinen viestintä	Osallistuminen järjestöjen toimintaan mm. työryhmien ja tapahtumien kautta Jatkuva vuoropuhelu
--	---	--	--	---	---

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

# 3

## Kaksois- olennaisuus- arviointi

- 21 3.1 Olennaisuusanalyysiprosessi
- 23 3.2 Olennaisuusanalyysin tulokset



Johdanto

Hallintotapa ja  
vastuullisuus  
sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-  
arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu  
ja eettisyys

# 3 Olennaisuusanalyysi

## 3.1 Olennaisuusanalyysiprosessi

Toteutimme TA-Yhtymä-konsernissa olennaisuusanalyysin olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamiseksi vuonna 2024. Samaan aikaan käynnistimme myös strategian päivittämissä projektin. Prosessien samanaikaisuudesta johtuen olennaisuusanalyysia tehtäessä ei ollut vielä käytettävissä strategiaproessin lopputulosta. Olennaisuusanalyysin tulokset on kuitenkin otettu huomioon strategian muodostamisessa siten, että olemme integroineet kestävyysaiheet osaksi strategiaa.

Olennaisuusanalyysin laadintaan osallistuivat TA-Yhtymä Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n toimitusjohtajat, vastuullisuusasiantuntijat sekä ydin- ja tukitoimintojen vetäjät. Toimitusjohtajat ovat esitelleet yhtiöiden hallituksille vuoden 2024 lopulla olennaisuusanalyysin keskeiset tulokset.

### 3.1.1 Vaiheet I ja II

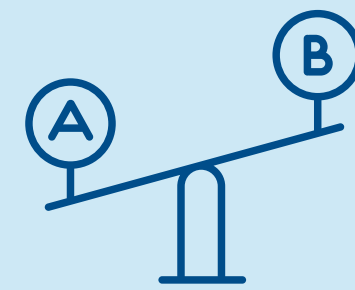
**Vaiheessa I** kävimme läpi toimialamme, liiketoimintamallin ja arvoketjun sekä sidosryhmät yleisellä tasolla. Lisäksi käynnistimme pohdinnan arvoketjujen ja sidosryhmien suhteesta konsernin kestävyysvaikutuksiin.

**Vaiheessa II** kävimme läpi ESRS-standardeihin sisältyvän listauksen vastuullisuusaiheista ja niiden kontekstin. Olennaisena osana vaihetta olivat sidosryhmäkyselyt, jotka lähetettiin kesällä 2024 kolmelle kohderyhmälle: asunnoissamme asuville asukkaille, omalle henkilöstölle ja yhteistyökumppaneiden edustajille. Kyselyn avulla kartoitimme, mitkä ympäristövastuun, sosiaalisen ja yhteiskunnallisen vastuun sekä hallinnollisen ja taloudellisen vastuun aiheet ovat toimintamme kannalta sidosryhmien mielestä merkittäviä. Vastaajat pisteyttivät kestävyysaiheet, ja lisäksi he saivat myös kommentoida aiheita antamalla avoimia vastauksia. Kokosimme avoimet vastaukset yhteen ja ryhmit-

telimme ne niiden sisällön perusteella. Yhteenvedot sekä numeraalisista vastaustilastoista että avoimista vastauksista kävimme läpi olennaisuusanalyysiprosessin loppuvaiheessa aiheisiin liittyvien vaikutusten pisteyttämisen yhteydessä.

Kyselyjen tuloksista ilmeni paitsi se, mitä kestävyysaiheita kukin sidosryhmä piti tärkeimpinä, myös se, että tärkeysjärjestyksissä oli eroja ryhmien välillä. Asukkaille tärkeimpiä olivat yleisesti ottaen ne kestävyysaiheet, joiden vaikutukset he pystyvät selvimmin ja konkreettisimmin näkemään arjessaan ja jotka heijastuivat heidän omaan asumiseensa eniten. Mitä etäisempi oli asukkaiden

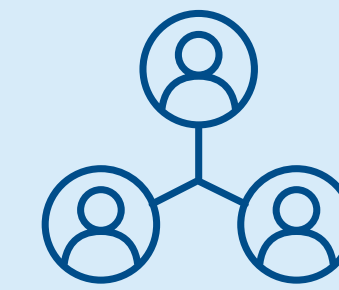
## Olennaisuusanalyysin neljä päävaihetta



- Vaihe I** Kestävyyskontekstin määrittäminen. Kuvasimme konsernin kestävyyskontekstin ja tunnistimme merkittävät sidosryhmät.
- Vaihe II** Alustava olennaisten aiheiden listaus ESRS-aihelistan pohjalta. Muodostimme kestävyysaiheiden niin kutsutun pitkän listan.
- Vaihe III** Kestävyysaiheiden kuvaus ja arvottaminen: Asetimme kestävyysaiheiden pitkän listan aiheet tärkeysjärjestykseen.
- Vaihe IV** Tulosten yhteenveto ja arviointi. Muodostimme lopullisen olennaisten aiheiden listan.

## Sidosryhmäkysely

Pyysimme vastaajia arvioimaan kestävyysaiheiden tärkeyttä TA-Yhtymä-konsernin toiminnan kannalta.



	Kyselyn vastaanottajat	Vastausprosentti
<b>Asukkaat</b>	<b>yli 22 000</b>	<b>noin 15 %</b>
<b>Oma henkilöstö</b>	<b>355</b>	<b>noin 37 %</b>
<b>Yhteistyökumppanit</b>	<b>45</b>	<b>40 %</b>

Kyselyn ajankohta: kesä 2024

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

**Kaksoisolennaisuus- arviointi**

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

## Olennaisista aiheista eniten oli ympäristövastuuseen liittyviä ja seuraavaksi eniten sosiaalisen vastuun aiheita.

kytkös johonkin aiheeseen, sitä vähemmän tärkeänä sitä keskimäärin pidettiin. Sama havainto päti myös henkilöstön vastausten osalta – päivittäisessä työssä näkyvät ja omat hyvinvoinnin kannalta tärkeät aiheet korostuivat. Yhteistyökumppanien vastauksissa puolestaan korostui kestävyysaiheiden arviointi laajemmasta, koko kiinteistö- ja rakennusalan ja asumisen toimialan ja sen vaikutusten näkökulmasta.

Asukkaiden kyselyn lähetimme yli 22 000 vastaanottajalle. Vastauksia saimme yli 3 500 ja vastausprosentti oli noin 15 % (kyselyn loppuun saakka vastanneet). Tärkein kestävyysasia asukkaiden mielestä on asumisen kohtuuhintaisuus. Sen jälkeen seuraavaksi tärkeimmät olivat asukkaiden turvallisuus ja asukastyytyväisyys. Oman henkilöstön osalta kysely lähetettiin 355 henkilölle, joista 131 eli noin 37 % vastasi kyselyyn. Henkilöstön mielestä tärkeimpiä kestävyysaiheita olivat henkilöstön työolot, työturvallisuus ja henkilöstön tasa-arvo ja yhdenvertaisuus.

Yhteistyökumppanikyselyn vastaanottajaryhmään valittiin sellaisia henkilöitä, jotka ovat olleet kanssamme henkilökohtaisesti tekemisissä. Vastaanottajia oli yhteensä 45, joista 18 eli noin 40 % vastasi kyselyyn. Joukossa oli rakennusliikkeiden, energiayhtiöiden, rahoittajien, huoltoyhtiöiden, vakuutusyhtiöiden, jättepalveluyritysten, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varken sekä joidenkin meille keskeisiä palveluita tuottavien organisaatioiden edustajia. Vastaajat pitivät ympäristövastuuseen liittyviä aiheita tärkeämpinä kuin sosiaaliseen vastuuseen tai hyvään hallintoon liit-

tyviä. Ilmastonmuutoksen hillintää ja hiilineutraalisuuden edistämistä pidettiin kaikkein tärkeimpinä aiheina. Kolmanneksi tärkein aihe oli resurssien käytön tehokkuus ja kiertotalouden edistäminen. Osa yhteistyökumppanikyselyn vastaanottajista myös haastateltiin paremman ymmärryksen saavuttamiseksi.

### 3.1.2 Vaiheet III ja IV

**Vaiheessa III** arvotimme kaikki kestävyysaiheet. Myönteisten ja kielteisten kestävyysvaikutusten osalta olennaisuuden arviointi perustui ensinnäkin niiden vakavuuteen, jonka osatekijät olivat mittakaava, laaja-alaisuus ja kielteisten vaikutusten osalta korjaamaton luonne. Toiseksi arvioimme taloudellisten vaikutusten merkitystä niiden suuruuden ja todennäköisyyden avulla.

**Vaiheessa IV** muodostimme listan olennaisista aiheista. Suurimman pistemäärän saaneista aiheista eniten oli ympäristövastuuseen eli E-aiheisiin liittyviä. Sosiaalisen vastuun viidestä aiheesta eli S-aiheista kaksi liittyivät molemmat omaan työvoimaan. Loput kolme olennaisista S-aihetta kytkeytyivät kuluttajiin ja loppukäyttäjiin. Hyvän hallinnon aiheista eli G-aiheista arvioimme olennaiseksi vain yhden.

Kun olimme muodostaneet olennaisista aiheista ensin alustavan listan, kävimme läpi sen sisältämiin aiheisiin liittyvät vaikutukset. Vaikutuksiin otettiin kantaa siitä näkökulmasta, muodostavatko ne ensisijaisesti riskin (kielteinen vaikutus) vai mahdollisuuden (myönteinen vaikutus). Ihmisiin

ja ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia arvioimme yhtäältä mittakaavan ja laaja-alaisuuden sekä toisaalta vaikutusten todennäköisyyden osalta. Kun havaitaan, että esimerkiksi tiettyihin toimiin, liikesuhteisiin tai muihin tekijöihin liittyy kielteisten vaikutusten kohonnut riski, kielteisten vaikutusten ennalta ehkäisemisessä ja niihin varautumisessa keskitymme näihin riskeihin.

Yritykseen kohdistuvien taloudellisten vaikutusten osalta puolestaan käytimme asteikkoa, jossa pyrittiin karkeasti arvioimaan taloudellisen riskin tai mahdollisuuden merkityksen suuruusluokka. Vaikutukset arvioimme myös aikaperspektiivin näkökulmasta eli millä tavoin vaikutukset ilmenevät tai mikä on niiden todennäköisyys yhden vuoden, 1–5 vuoden ja yli 5 vuoden kuluessa.

Olennaisuusanalyysi toi strategiaprosessiin systemaattisuutta ja yksityiskohtaisuutta paitsi kestävyysaiheiden, myös muiden aiheiden näkökulmasta. Prosessien kuluessa havaitsimme myös paljon yhtymäkohtia strategian muiden painopistealueiden ja vastuullisuusaiheiden välillä. Esimerkiksi tiedolla johtaminen edellyttää aikaisempaa tarkemman ja luotettavamman datan keräämistä sekä omasta toiminnastamme että arvoketjustamme. Tämä datan keruu hyödyttää vastuullisuustavoitteiden asettamista että mittaamista samalla kun kerättyä tietoa voidaan hyödyntää myös liiketoiminnan näkökulmasta.

Olennaisuusanalyysin päivitämme jatkossa muutamien vuosien välein.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuusarviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

## 3.2 Olennaisuusanalyysin tulokset

Kaksoisolennaisuusanalyysi toteutimme konsultin avustuksella vuonna 2024 silloisten ESRS-standardien ja kestävyysraportointidirektiivin edellyttämällä tavalla. Liiketoiminnallemme olennaiset aiheet kytkeytyvät erityisesti suureen kiinteistö-kantaamme ja sen ympäristövaikutuksiin, asunnoissamme asuviin asukkaisiin (kuluttajat ja loppukäyttäjät), omaan toimintaan ja omiin työntekijöihin (oma työvoima).

### 3.2.2 Olennaiset aiheet

Olennaisiksi valikoitui aiheita, jotka kuuluvat seitsemän eri ESRS-standardin alle. Näitä käsittelemme tarkemmin omissa jaksoissaan.

#### E1 Ilmastonmuutos

- Ilmastonmuutokseen sopeutuminen (keskilämpötilojen nousu ja sään ääri-ilmiöiden yleistyminen)

- Ilmastonmuutoksen hillintä (hiilijalanjäljen tavoite ja hiilikädenjälki)
- Energia (energiatehokkuutta koskeva sääntely, energiankulutuksen vähentäminen ja uusiutuvien energianlähteiden osuuden kasvattaminen)

#### E3 Vesivarat ja merten luonnonvarat

- Vesi (vedenkulutus)

#### E4 Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit

- Biologisen monimuotoisuuden suorat vaikutuskijät (mm. puuston ja latvuspeittävyden väheneminen, luonnonvarojen suoran hyödyntämisen vaikutukset, haitalliset vieraslajit)
- Vaikutukset ekosysteemien laajuuteen ja tilaan (maaperän sulkeminen rakentamisella)

#### E5 Resurssien käyttö ja kiertotalous

- Resurssien sisäänvirtaukset (hankinnat resurssiviisauden näkökulmasta)
- Jäte (jätettä koskeva sääntely ja jätekirjapito)

#### S1 Oma työvoima

- Työolot (työterveyshuolto)
- Yhdenvertainen kohtelu ja yhtäläiset mahdollisuudet (sukupuolten tasa-arvo ja sama palkka samanarvoisesta työstä, koulutus ja taitojen kehittäminen)

#### S4 Kuluttajat ja loppukäyttäjät

- Tietoihin liittyvät kuluttajiin ja loppukäyttäjiin kohdistuvat vaikutukset (yksityisyys ja tietosuoja)

- Kuluttajien ja loppukäyttäjien itsenäinen asuminen heidän ikääntyessään (kuluttajien ja loppukäyttäjien omatoimisuus asumisessa)

#### G1 Liiketoiminnan harjoittaminen

- Suhteet tavarantoimittajiin (alihankkijoiden reilu ja tasavertainen kohtelu)

Kutakin ala-aihetta käsitellään tarkemmin kyseistä pääaihetta koskevan osion yhteydessä.

### 3.2.3 Epäolennaisiksi arvioidut aiheet

Epäolennaisiksi aiheiksi määrittelimme edellä kuvatussa prosessissa ESRS-standardeista E2 Pilaantuminen, S2 Arvoketjun työntekijät ja S3 Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt. Lisäksi muissa standardeissa tunnistimme yksittäisiä aiheita tai osa-aiheita epäolennaisiksi.

**E2 Pilaantumisen** olemme katsoneet kokonaisuudessaan epäolennaiseksi, koska toiminnassamme emme aiheuta ilman, veden tai maaperän pilaantumista kuin hyvin vähäisessä tai satunnaisessa määrin. Toiminnastamme aiheutu myös elävien organismien tai elintarvikkeiden pilaantumista.

**S2 Arvoketjun työntekijät** olemme katsoneet epäolennaiseksi, sillä suurin osa suorien sopimus-kumppaniemme työntekijöistä työskentelee Suomessa sellaisten työnantajien palveluksessa, joiden toimintaan ei arvioida liittyvän merkittäviä riskejä työntekijöiden oikeuksien polkemisesta. Emme kuitenkaan ole toistaiseksi pystyneet



E1 Ilmastonmuutos E3 Vesivarat ja merten luonnonvarat E4 Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit  
E5 Resurssien käyttö ja kiertotalous S1 Oma työvoima S4 Kuluttajat ja loppukäyttäjät G1 Liiketoiminnan harjoittaminen

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus- arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

kattavasti selvittämään, onko arvoketjussamme erityisesti Suomen ja EU-alueen ulkopuolella sellaisia työntekijöitä, joiden oikeuksien toteutumiseen liittyy merkittäviä riskejä. Tavoitteenamme on vuoden 2026 aikana kuitenkin laatia kestävyyttä koskevat arviointikriteerit hankinnoillemme, ja yhtenä aihealueena nämä kriteerit kattavat myös työntekijöiden oikeudet.

**S3 Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt** olemme puolestaan katsoneet kokonaan epäolennaiseksi, koska toiminnallamme ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta paikallisyhteisöjen taloudellisten, sosiaalisten ja sivistyksellisten oikeuksien (TSS-oikeuksien) toteutumiseen, yhteisöjen kansalaisoikeuksien tai poliittisten oikeuksien toteutumiseen tai alkuperäiskansojen oikeuksiin.

**G1 Liiketoiminnan harjoittaminen** -standardin sisältämistä aiheista suurin osa sai olennaisuusanalyysissä niin vähän pisteitä, että ne jäivät olennaisuuden raja-arvon alle. Ainoastaan suhteet tavarantoimittajiin nousi olennaisten aiheiden joukkoon. G1-aiheista yrityskulttuuri, väärinkäytösten paljastajien suojeleminen, poliittinen vuorovaikutus ja lobbaustoiminta sekä korruption ja lahjonnan torjunta eivät siis sisälly olennaisten aiheiden joukkoon. Meillä on kuitenkin käytössä näihin aiheisiin liittyviä politiikkoja ja ohjeistoja.

Meillä ei ole toistaiseksi velvoitetta raportoida EU-taksonomiakelpoisesta ja -mukaisesta toiminnastaan taksonomia-asetuksen (EU) 2020/852 mukaisesti. EU-taksonomia muodostaa perustan kestävä rahoituksen sääntelylle EU:ssa, ja se sisältää myös niin kutsutut vähimmäistason suoja-toimet, jotka sisältyvät OECD:n monikansallisille yrityksille suunnattuihin toimintaohjeisiin, YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskeviin ohjauksiin periaatteisiin sekä Kansainvälisen työjärjestön ILO:n työelämän peruseriaatteita ja -oikeuksia koskevassa julistuksessa mainittuihin keskeisiin yleissopimuksiin sekä kansainväliseen ihmisoikeusasiakirjaan. Vähimmäistason suoja-toimet koskevat ihmisoikeuksia sisältäen työhön liittyvät oikeudet ja kuluttajansuojan, lahjonnan ja korruption torjuntaa, reilua kilpailua sekä verotusta.

Vähimmäistason täyttymistä arvioidaan käytännössä sen perusteella, että yrityksellä on näitä aiheita koskevat riittävät käytännöt ja prosessit määriteltynä ja käytössä, ja ettei yrityksen yrityksille tai johtohenkilöille ole annettu tuomioita tai määrätty seuraamuksia mihinkään näihin aihealueisiin liittyvistä rikoksista tai rikkomuksista.

Jotta meillä siis olisi ylipäätään mahdollisuus toteuttaa EU-taksonomian mukaisesti raportoitavia taloudellista toimintaa tai hankkeita, meidän täytyy täyttää edellä mainitut vaatimukset. Lisäksi rahoittajamme ovat kiinnostuneita vähimmäistason suoja-toimia koskevien vaatimusten täyttämistä riippumatta niiden asemasta olennaisuusanalyys-

sisä. Meillä onkin tunnustettu hyvää hallintotapaa koskevien vaatimusten kasvava merkitys. Tämän vuoksi raportimme yrityskulttuurista, väärinkäytösten paljastajien suojeleminen, poliittisesta vuorovaikutuksesta ja lobbaustoiminnasta sekä korruption ja lahjonnan torjunnasta.

**E3 Vesivarat ja merten luonnonvarat** -standardin aiheista olemme arvioineet olennaiseksi vain vesivarat ja vedenkulutuksen.

**E4 Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit** -standardin aiheista olennaisia ovat biologisen monimuotoisuuden vähenemisen suorat vaikutukset sekä vaikutukset ekosysteemien laajuuteen ja tilaan. Sitä vastoin vaikutukset lajien tilaan ja vaikutukset ekosysteemipalveluihin ja riippuvuudet niistä eivät ylittäneet olennaisuuskynnystä. Omasta välittömästä toiminnastamme Suomessa emme arvioi aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia lajien tilaan tai ekosysteemipalveluihin.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

# 4 | Ympäristövastuu

- 26 4.1 Energia ja ilmastonmuutos
- 33 4.2 Veden käyttö
- 34 4.3 Biodiversiteetti
- 35 4.4 Materiaalien käyttö ja kiertotalous

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus- arviointi

**Ympäristövastuu**

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

# 4 Ympäristövastuu

## 4.1 Energia ja ilmastonmuutos

### 4.1.1 Uudistuotannon ja korjaamisen vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin

Rakennus- ja kiinteistöala vastaa noin kolmannekselta maailman kasvihuonekaasupäästöistä ja kuluttaa saman verran kaikesta tuotetusta energiasta. Suurin osa alan ilmastovaikutuksista syntyy energiankulutuksen lisäksi uudisrakentamisesta ja olemassa olevan rakennuskannan korjaamisesta. Merkittävien ilmastovaikutusten vuoksi alalla onkin erittäin suuri vastuu kehittää toimintaansa kohti vähähiilisempää tulevaisuutta.

Liiketoimintamme kasvihuonekaasupäästövaikutukset keskittyvät uudisrakentamiseen sekä olemassa olevan kannan käyttöön, ylläpitoon ja korjaukseen. Uudisrakentamisen päästöt muodostavat 70 prosenttia konsernimme vuoden 2025 sijaintiperusteisista kokonaispäästöistä. Vuonna 2024 vastaava osuus oli 54 prosenttia. Kokonaispäästö määrä vaihtelee merkittävästi valmistuneen uudistuotannon volyymin mukaan: vuonna 2024 valmistui yhteensä 1 133 asuntoa, ja vuonna 2025 määrä nousi 1 902 asuntoon. Raportoimme uudisrakentamisen päästöt erikseen, jotta kokonaispäästöjen kehitystä voidaan tarkastella myös ilman uudisrakentamisen aiheuttamaa vaihtelua.

Pyrimme aktiivisesti löytämään ratkaisuja, jotka vähentävät toimintamme päästöjä ja parantavat

kiinteistöjemme energiatehokkuutta. Kiinteistöjen energiatehokkuuden parannuksia toteutetaan suurempien korjausten yhteydessä silloin, kun se on taloudellisesti perusteltua. Lisäksi investoimme aktiivisesti energiaratkaisuihin, kuten siirtymiseen lämpöpumppuratkaisuihin, älykkään lämmityksen ohjaukseen, vedensäättöä edistäviin ratkaisuihin, valaistuksen modernisointiin sekä pienempiin kunnossapitoremontteihin. Tavoitteenamme on jatkuva parantaminen ja konkreettiset toimet, jotka tukevat siirtymää kohti kestäväää ja ilmastoystävällistä kiinteistöalaa.

### 4.1.2 Ilmastonmuutoksen hillintää koskeva siirtymäsuunnitelma

Raportointivuonna kehitimme päästölaskentaamme merkittävästi ja raportoimme ensimmäistä kertaa toimintamme Scope 1–3-kokonaispäästöt vuosille 2024 ja 2025. Tarkempi laskenta auttaa meitä ymmärtämään paremmin, mistä päästövaikutukset syntyvät, ja kohdentamaan päästövähennystoimenpiteemme sinne, missä niillä on suurin vaikutus ja toisaalta valitsemaanärkevimmät toimenpiteet myös kustannustehokkuuden ja investointien takaisinmaksuaikojen näkökulmasta.

Vuodesta 2026 alkaen laadimme kaikille uusille asuinrakennuksille lakisääteisen ilmastoselvityksen, joka sisältää rakennuksen hiilijalanjäljen laskennan. Lainsäädäntö asettaa hiilijalanjäljelle sitovat raja-arvot, joita ei saa ylittää. Tämä edellyttää,

että asetamme hiilijalanjälkitavoitteet jo hankkeen suunnittelun alkuvaiheessa ja optimoimme vähähiilisyttä kokonaisvaltaisesti – niin lämmitysmuodon, rakennusmassan muodon optimoinnin kuin rakennusmateriaalien valinnassa.

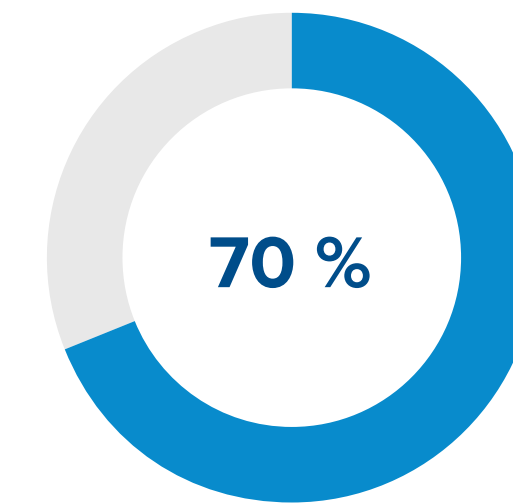
Päästölaskentamme toimii pohjana ilmastonmuutoksen hillintää koskevalle siirtymäsuunnitelmalle, jonka laadinnasta päätetään vuonna 2026.

Pyrimme vähentämään päästöjä ensisijaisesti omilla ratkaisuillamme – emme esimerkiksi ostamalla hankkimaamme energiaan alkuperätakuita. Keskeisiä painopisteitä päästöjen vähentämisessä ovat kiinteistökantamme energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvan energian laajempi hyödyntäminen. Käytämme kiinteistöissämme tarkkaa kulutusseurantaa, jotta voimme havaita poikkeamat nopeasti ja puuttua niihin. Asuntojemme sisälämpötilojen seuranta varmistaa asumismukavuuden, mutta toisaalta optimoi energiankäyttöä.

### 4.1.2.1 Uusiutuvan energian ratkaisut uudiskohteissa sekä vähähiiliset rakennusmateriaalit

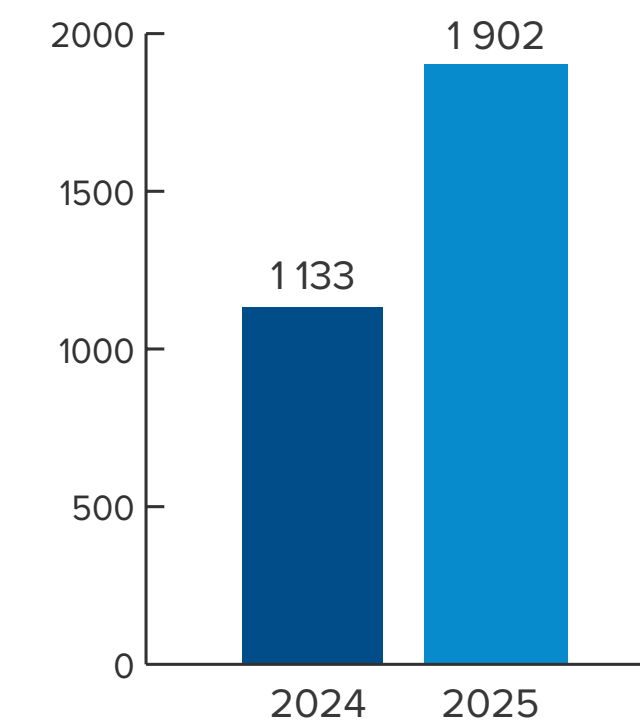
Uudisrakentamisessa painotamme kiinteistöjen energiatehokkuutta ja selvitämme mahdollisuudet hyödyntää kiinteistöllä tuotettavaa uusiutuvaa energiaa. Vuonna 2025 asensimme aurinkosähköjärjestelmiä 17 uudiskohteeseen, mikä lisäsi uusiutuvan energian käyttöämme. Näiden ratkaisujen

Uudisrakentamisen päästöt konsernin sijaintiperusteisista kokonaispäästöistä vuonna 2025



Vuonna 2024: 54 %

Uudisrakentamisen määrä 2024–2025



Johdanto
Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia
Kaksoisolennaisuusarviointi
<b>Ympäristövastuu</b>
Sosiaalinen vastuu
Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

ansiosta tuotimme vuonna 2025 yhteensä 633 MWh uusiutuvaa sähköä. Lisäksi valitsimme maalämmön ensisijaiseksi lämmitysjärjestelmäksi neljässä uudiskohteessa. Hyödynnämme kiinteistöissämme mahdollisuuksien mukaan myös vettä säästäviä kalusteita. Raportointivuonna meille valmistui yhteensä 10 A-energialuokan uudiskohdetta.

Energiankulutuksen lisäksi merkittävä osa uudisrakennusten elinkaaripäästöistä syntyy rakennus- ja korjausmateriaaleista. Koska energiantuotanto kehittyy jatkuvasti vähäpäästöisemmäksi, materiaalit tulevat jatkossa muodostamaan yhä merkittävämmän osuuden toimintamme kokonaispäästöistä. Tämän vuoksi olemme muutamassa rakennuskohteessa kokeilleet yksittäisten rakennusmateriaalien korvaamista vähähiilisemmillä vaihtoehdoilla. Esimerkiksi raportointivuonna valmistuneessa Sipoon Storöröntien kohteessa

hyödynsimme Deltabeam Green -palkkeja kohteen autokatoksissa. Näiden palkkien hiilijalanjälki on jopa 50 prosenttia pienempi verrattuna tavanomaisiin vaihtoehtoihin. Jatkossa pyrimme aikaisempaa laajemmin selvittämään mahdollisuudet hyödyntää vähäpäästöisiä rakennusmateriaaleja kaikissa tulevilla uudiskohteissamme.

#### 4.1.2.2 Lämmitysjärjestelmien ylläpito, huolto ja uusiminen sekä latausratkaisut

Huolellisella ja oikea-aikaisella kunnossapidolla edistämme kiinteistöjemme energiatehokkuutta ja asumismukavuutta. Lämmitysjärjestelmien, ilmanvaihdon ja talotekniikan oikea-aikainen huolto varmistaa järjestelmien energiatehokkaan toiminnan ja auttaa vähentämään niistä aiheutuvia päästöjä. Laajamittaisissa saneerauksissa tavoitteemme on aina parantaa myös energiatehokkuutta, mikäli se on taloudellisesti järkevää. Koska

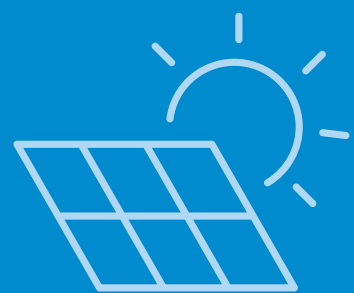
jopa 95 prosenttia nykyisistä rakennuksista on EU:n arvion mukaan käytössä vielä vuonna 2050, olemassa olevan kiinteistökannan kehittäminen on ratkaisevassa asemassa päästövähennysten saavuttamiseksi. Voimme vaikuttaa olemassa olevan kiinteistökantamme päästöihin pääasiallisesti parantamalla kiinteistöjen energiatehokkuutta sekä lisäämällä uusiutuvan energian omaa tuotantoa. Yksi keinoista, joita olemme raportointivuonna hyödyntäneet energiatehokkuuden parantamiseksi olemassa olevassa kiinteistökannassamme yhdessä kohteessa, on lämmön talteenottojärjestelmän asentaminen jälkikäteen. LTO-järjestelmä ottaa poistoilmasta talteen lämpöenergiaa ja hyödyntää sitä uudelleen esimerkiksi tuloilman lämmityksessä. Näin vähennetään lämmitystarvetta ja tuetaan päästöjen vähentämistä.

Olemme aikaisemmin kartoittaneet mahdollisuuksia korvata vanhojen, fossiilisilla polttoaineilla

lämpiävien kiinteistöjemme maakaasu- ja öljylämmitysjärjestelmät vähäpäästöisemmällä ratkaisulla, kuten maalämmöllä. Kartoituksessamme osoittautui kuitenkin, ettei kaikissa tällaisissa kohteissa lämmitysjärjestelmän päivittäminen ole taloudellisesti kannattavaa. Vuoden 2025 lopussa neljässä kohteessamme on edelleen maakaasulämmitys ja yhdessä kohteessa öljylämmitys, joka toimii hybridinä maalämmön kanssa. Nämä kohteet muodostavat kuitenkin vain häviävän pienen osuuden koko kiinteistökannastamme. Lisäksi kehitämme latausratkaisuja sähkö- ja hybridi-autoille. Vuoden 2025 lopussa latausmahdollisuus oli 1 607 autopaikalla, mikä vastaa yli 7:ää prosenttia konsernin kaikista autopaikoista. Edellisen vuoden lopussa latausmahdollisuudella varustettujen autopaikkojemme kokonaismäärä oli 1 014 paikkaa, joten latausmahdollisuuksia on lisätty merkittävästi raportointikauden aikana. Tällä tavoin tuemme asukkaidemme kestäväää

## VUONNA 2025

Asensimme aurinkosähköjärjestelmiä



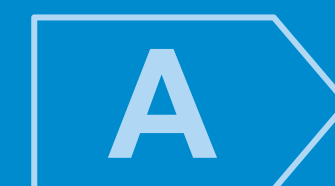
**17** uudiskohteeseen

Tuotimme uusiutuvaa sähköä



**633** MWh

Meille valmistui A-energialuokan uudiskohteita



**10** kpl

Sähköauton latausmahdollisuus vuoden lopussa



**1 607** autopaikalla

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

liikkumista ja vastaamme kasvavaan sähköautojen lataustarpeeseen samalla parantaen kiinteistöjemme asumismukavuutta.

#### 4.1.3 Ilmatoriskiselvitykset

Ilmastonmuutoksen edetessä on entistä tärkeämpää sopeuttaa muuttuvaan ilmastoon sekä uudisrakennusten suunnitteluratkaisuja että olemassa olevaa kiinteistökantaa ylläpidon ja korjausten näkökulmasta. Olemassa olevan kiinteistökantamme mukauttaminen ilmastonmuutoksen tuleviin vaikutuksiin vaatii ensin näiden vaikutusten tunnistamisen. Tämän takia toteutimme raportointivuonna ilmatoriskiselvityksen yhteensä kuudelle eri puolilla Suomea sijaitsevalle kohteelle. Tavoitteenamme on laajentaa nämä selvitykset kattamaan koko kiinteistökantamme vuoden 2026 loppuun mennessä.

Ilmatoriskiselvitysten avulla tunnistamme kiinteistöihimme kohdistuvat olennaisimmat ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja voimme varautua niihin sekä uudisrakentamisessa että laajamittaisissa korjauksissa. Näin ennakoimme ja vähennämme taloudellisia riskejä ja varmistamme asukkaille turvallisen ja viihtyisän asumisympäristön myös muuttuvissa olosuhteissa.

Riskiselvitykset perustuvat kolmeen ilmastoskenaarioon: RCP2.6, RCP4.5 ja RCP8.5. Riskit on ryhmitelty lämpötilasta, tuulesta, vedestä sekä maaperästä aiheutuviin riskeihin. Merkittävimmiksi riskeiksi olemme tunnistaneet lämpörasituksen sekä viistosateet. Joissakin kohteissa riskin muo-

dostaa myös sade- ja hulevesien hallinta. Lämpörasitus voi johtaa sisätilojen liialliseen kuumentumiseen, mikä heikentää asumismukavuutta ja lisää jäädytystarvetta. Viistosateet puolestaan kasvattavat kosteusvaurioiden riskiä erityisesti julkisivuissa, mikä voi lisätä korjaustarvetta ja ylläpitokustannuksia. Näiden riskien hallinta on keskeistä rakennusten pitkäikäisyyden ja asukkaiden hyvinvoinnin kannalta. Uudisrakennuksissa ja saneerauksissa huomioimme nämä riskit erityisesti seuraavilla toimenpiteillä, jotka parantavat rakennusten kestävyyttä ja asumismukavuutta: Julkisivun rakenneosien kunnon valvonta sekä kunnossapidosta huolehtiminen elinkaaren aikana, sadevesijärjestelmien toiminnan valvonta, rakenteiden tuulettavuuden ja kuivumisen seuranta ja uudiskohteiden suunnittelussa ilmalämpöpumpujen asentamiseen varautuminen. Lisäksi viheralueet tulevat kaipaamaan nykyistä enemmän kastelua ja asfaltoidut alueet aikaisempaa enemmän huolto- ja ylläpitotoimenpiteitä.

Raportointivuonna aloimme toteuttaa sopeutumistoimia jo valmistuneiden ilmatoriskiselvitysten pohjalta. Käynnistimme huoneistokorjausten ja uudisrakentamisen suunnitteluohjeiden päivityksen osana laajempaa ohjeistusten kehittämistä, jonka tavoitteena on parantaa ohjeiden kokonaislaatua ja ajantasaisuutta. Päivitys valmistuu vuonna 2026. Päivityksissä varmistimme, että ilmatoriskit huomioidaan muiden keskeisten kehitystarpeiden rinnalla. Lisäksi vuosien 2026–2027 aikana päivitämme kiinteistöjen ylläpito-ohjeistukset ja toimintamallit vastaamaan ilmatoriskiselvitysten havaintoja sekä muita tunnistettuja parannustarpeita.

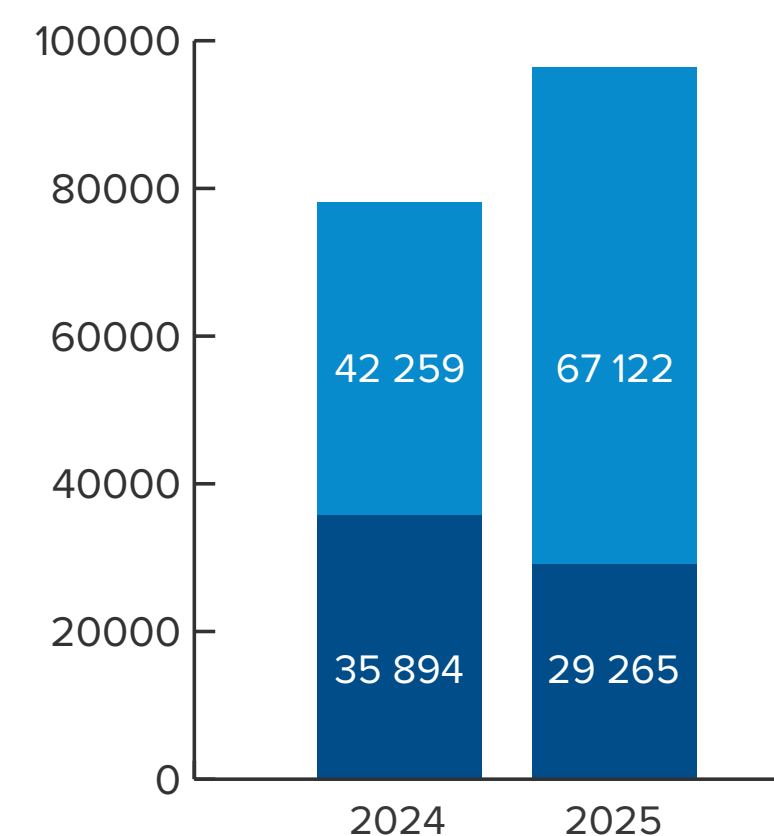
#### 4.1.4 Kasvihuonekaasupäästöt

Kiinteistö- ja rakennusala kuluttaa noin kolmanneksen kaikesta tuotetusta energiasta sekä aiheuttaa vastaavan osuuden maailman kasvihuonekaasupäästöistä. Liiketoiminnassamme kasvihuonekaasupäästöt koostuvat erityisesti materiaali-intensiivisestä uudis- ja korjausrakentamisesta sekä kiinteistöjemme käytöstä, remontoinnista ja ylläpidosta. Käytön ja ylläpidon päästöt aiheutuvat valtaosin kiinteistöjemme kuluttaman sähkö- ja lämpöenergian tuotannosta. Energiankulutuksen päästöt ovat kuitenkin laskusuuntaisia energiantuottajien päästövähennystoimenpiteiden ansiosta. Kiinnitämmekin siis jatkossa yhä enemmän huomiota kuluttamiemme materiaalien päästöjen vähentämiseen. Vuonna 2025 päästöistämme noin 90 % eli selvä enemmistö muodostuu epäsuorista Scope 3 -päästöistä, mikä on varsin tyyppillinen luku kiinteistöalalla, kun uudisrakentamisen volyyymi on suuri.

Scope 1 -päästömme koostuvat kiinteistöjemme sekä ajoneuvojemme kuluttamista polttoaineista. Vuonna 2025 Scope 1 -päästömme olivat yhteensä 545 tkgCO<sub>2</sub>e. Vuonna 2024 vastaavat päästömme olivat yhteensä 703 tkgCO<sub>2</sub>e. Muutokset johtuvat kulutettujen polttoaineiden määrän vähenemisestä.

Seuraamme Scope 2 -päästöjä sekä markkina-että sijaintiperusteisesti. Markkinaperusteiset päästöt kuvaavat hankkimamme energian tuotannon päästöjä, kun taas sijaintiperusteiset päästöt heijastavat alueellista energiantuotannon päästö-

Uudisrakentamisen osuus Scope 1–3 kokonaispäästöistä, tkg CO<sub>2</sub>e



Scope 3, uudisrakentaminen ■  
Muut Scope 1–3 päästöt, sijaintiperusteiset ■

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

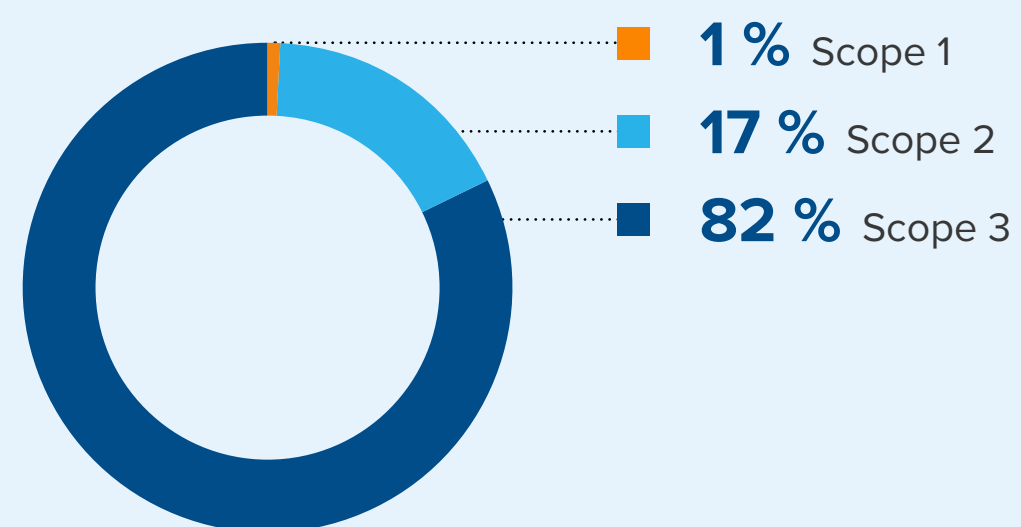
Kaksoisolennaisuus-arviointi

**Ympäristövastuu**

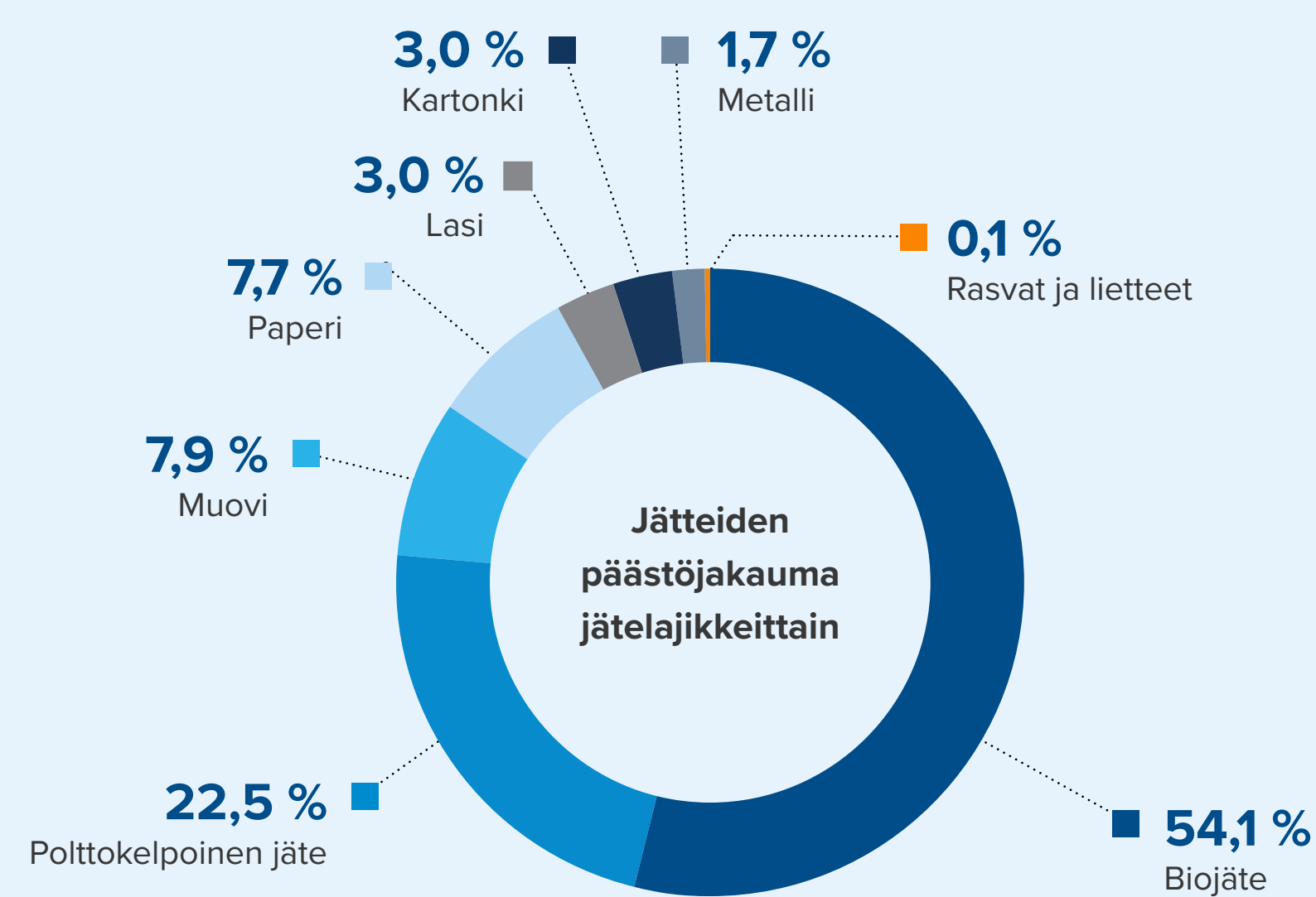
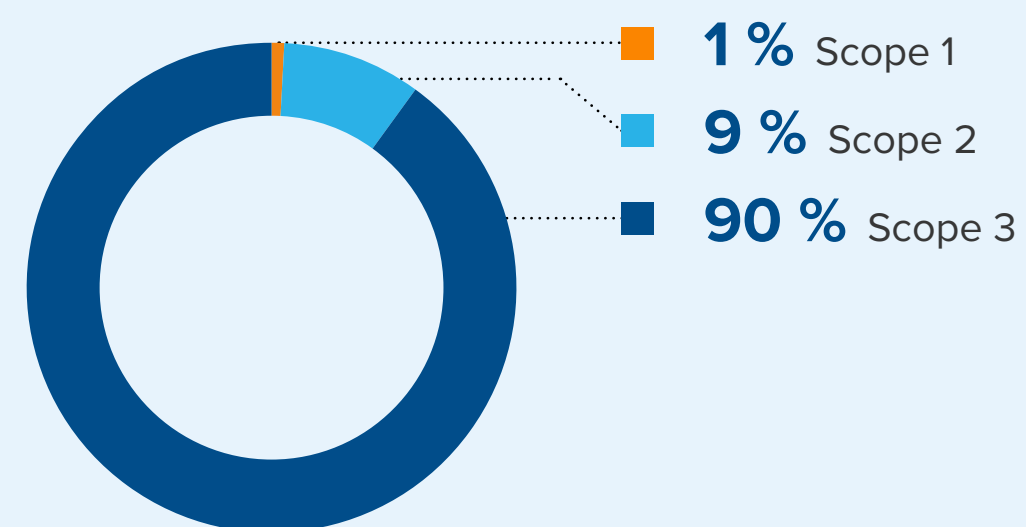
Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

**Kokonaispäästöjakauma 2024, sijaintiperusteiset**



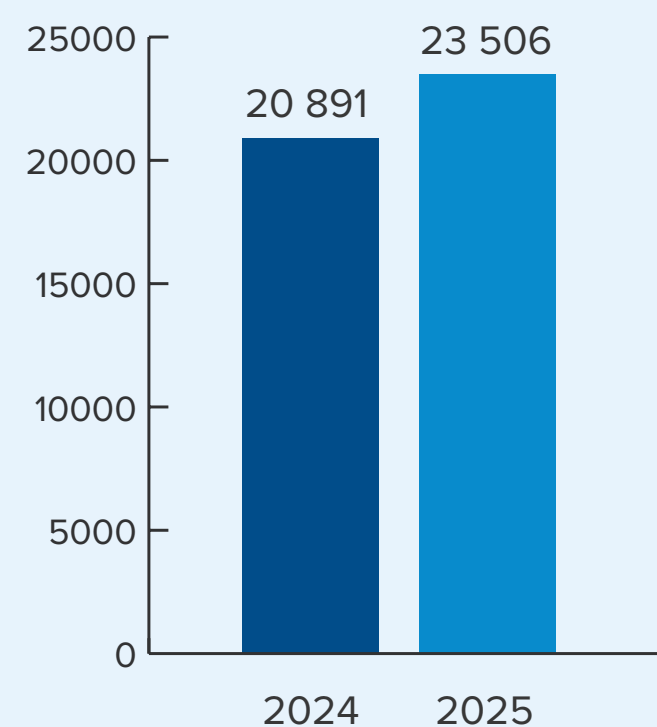
**Kokonaispäästöjakauma 2025, sijaintiperusteiset**



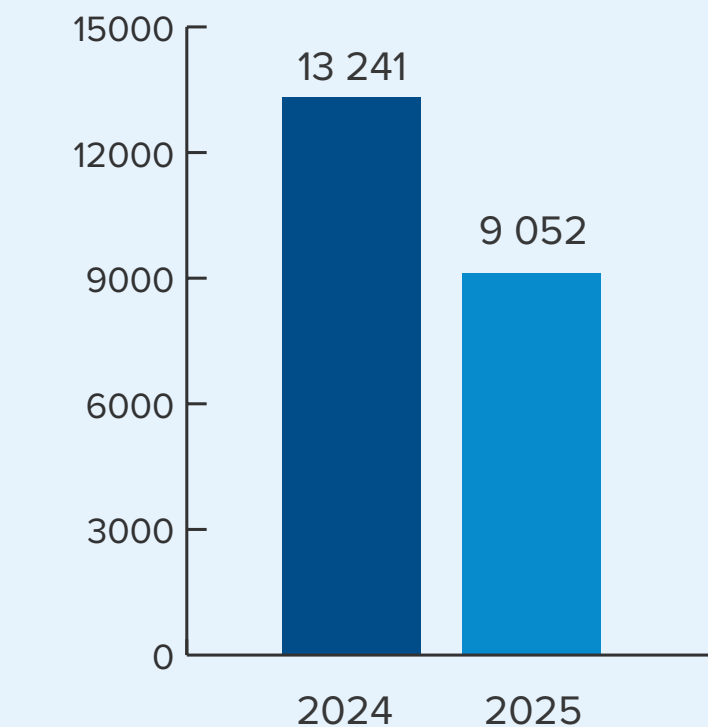
Päästölaskennassa polttokelpoisen sekajätteen osalta huomioidaan ainoastaan jätteen keräyksestä, kuljetuksesta ja esikäsittelystä aiheutuvat päästöt. Sekajätteen energia-poltossa syntyvät päästöt allokoidaan tuotetulle energialle, eikä niitä siten lueta jätteen tuottaneen yrityksen jätteenkäsittelyn päästöihin. Tästä syystä sekajätteen laskennallinen päästösuus jää suhteellisen matalaksi verrattuna syntyneen sekajätteen määrään.

Scope 3 -päästökategoria	2024 tkgCO <sub>2</sub> e	2024 % Scope 3 -päästöistä	2025 tkgCO <sub>2</sub> e	2025 % Scope 3 -päästöistä
1 Ostetut tuotteet ja palvelut	8 348	13,0	8 058	9,3
2 Tuotantohyödykkeet	45 333	70,6	69 286	79,8
3 Arvoketjun polttoaine ja energia	7 844	12,2	6 978	8,0
5 Toiminnassa tuotetut jätteet	832	1,3	859	1,0
6 Liikematkustaminen	71	0,1	64	0,1
7 Työntekijöiden työmatkat	73	0,1	82	0,1
13 Ulos vuokrattu omaisuus	1 392	2,2	1 181	1,4
Sijoitukset	316	0,5	282	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>64 209</b>	<b>100</b>	<b>86 790</b>	<b>100</b>

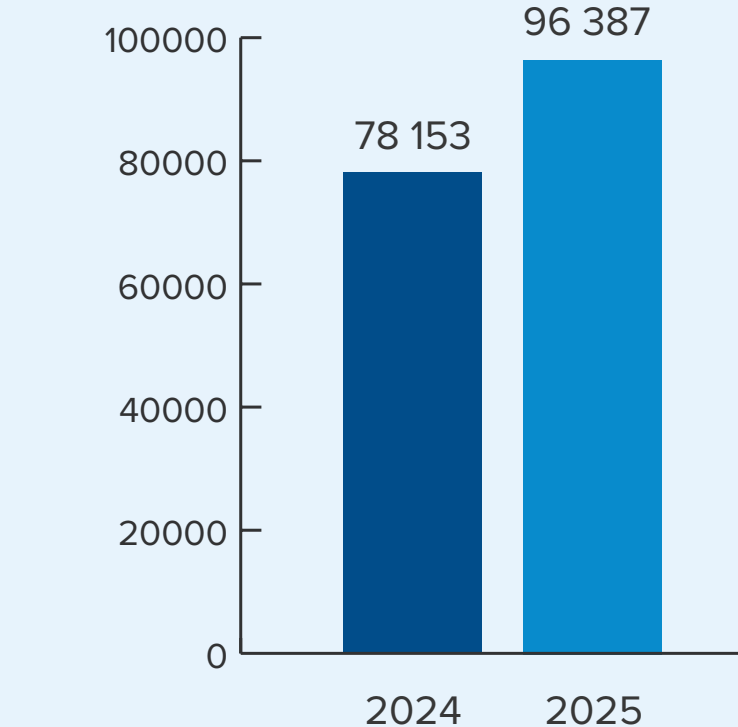
**Scope 2 -päästöt, markkinaperusteiset, tkgCO<sub>2</sub>e**



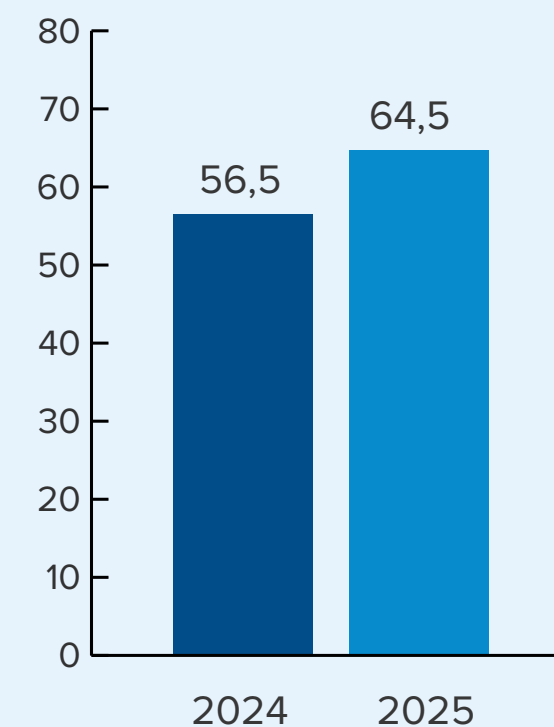
**Scope 2 -päästöt, sijaintiperusteiset, tkgCO<sub>2</sub>e**



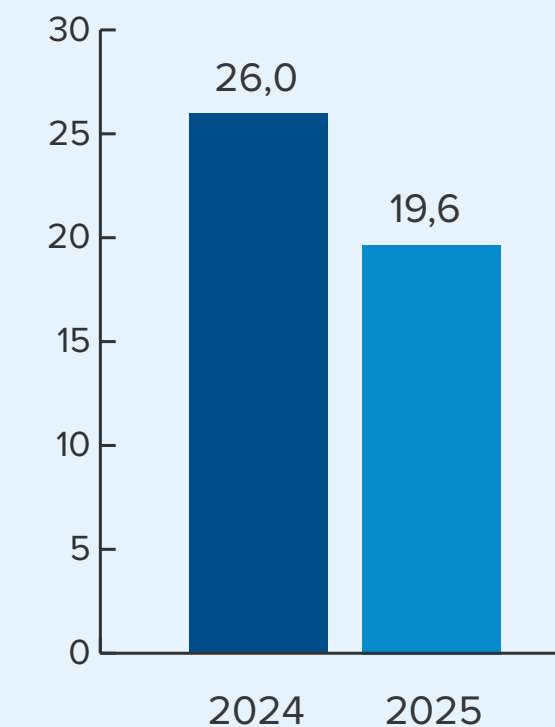
**Scope 1–3 kokonaiskasvihuonekaasupäästöt, sijaintiperusteiset, tkgCO<sub>2</sub>e**



**Kokonaispäästöintensiteetti, sijaintiperusteinen, tkgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>**



**Kokonaispäästöintensiteetti ilman uudisrakentamista, sijaintiperusteinen, tkgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>**



- Johdanto
- Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia
- Kaksoisolennaisuus-arviointi
- Ympäristövastuu**
- Sosiaalinen vastuu
- Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

intensiteettiä. Vuonna 2025 markkinaperusteiset Scope 2 -päästömme olivat 23 506 tkgCO<sub>2</sub>e ja sijaintiperusteiset päästömme 9 052 tkgCO<sub>2</sub>e. Vuonna 2024 markkinaperusteiset päästömme olivat 20 891 tkgCO<sub>2</sub>e ja sijaintiperusteiset päästömme 13 241 tkgCO<sub>2</sub>e.

Konsernin Scope 2 -päästöissä nähtiin vuosien 2024–2025 välillä vastakkaisia kehityskulkuja markkina- ja sijaintiperusteisten laskentatapojen välillä. Markkinaperusteiset Scope 2 -päästöt nousivat, kun taas sijaintiperusteiset päästöt laskivat.

Sijaintiperusteisten päästöjen laskua selittävät erityisesti kaukolämmön kokonaiskulutuksen pieneminen sekä kaukolämmön tuottajien päästöintensiteetin kehittyminen aiempaa vähäpäästöisemmäksi. Lisäksi Suomessa kulutetun sähkön päästökerroin jatkoi laskuaan, mikä pienensi sijaintiperusteisia sähkönkäytön päästöjä.

Markkinaperusteisten päästöjen nousu puolestaan johtui sähkönkulutuksen kasvusta yhdistettynä korkeaan jäännösjakauman päästökertoimeen. Koska jäännösjakauma on selvästi päästöintensiivinen, kulutuksen lisäys heijastui suoraan ja voimakkaasti markkinaperusteisiin päästöihin, vaikka osa muista energian lähteistä kehittyi positiivisesti.

Olemme toteuttaneet TA-Yhtymä-konsernin päästölaskennan GHG-protokollan ohjeiden mukaisesti. Laskelmia ei ole varmennettu ulkopuolisella taholla. Päästölähteiden huomioinnissa on käytetty operatiiviseen kontrolliin perustuvaa rajausta.

Operatiivinen kontrolli tarkoittaa kiinteistöalan kontekstissa sitä, että yritys omistaa tai hallinnoi kiinteistöä tavalla, joka antaa sille täyden päätösvalan määrittellä ja toimeenpanna kiinteistön ope-

ratiiviset toimintaperiaatteet. Tällöin yritys raportoi 100 % kiinteistön toiminnasta aiheutuvista päästöistä riippumatta omistus- tai vuokrasuhteen rakenteesta.

Yrityksellä katsotaan olevan operatiivinen kontrolli esimerkiksi silloin, kun se toimii kiinteistön pääasiallisena hallinnoijana, vastaa operatiivisista päätöksistä ja hallitsee kiinteistön käyttöön liittyviä prosesseja (esim. energiankäyttö, ylläpito ja kiinteistötekniikan ohjaus). Tämä on linjassa yleisen kiinteistöalan raportointikäytännön kanssa, jossa päästöt raportoidaan siltä osin kuin yritys käytännössä operoi ja ohjaa kiinteistön toimintaa.

#### 4.1.4.1 Scope 1 -päästöt

Scope 1 -päästöt muodostuvat konsernin omista toiminnoista, jotka aiheuttavat suoria päästöjä. Ne jakautuvat neljään kategoriaan:

**Liikkuva poltto:** yrityksen omistamien ja hallinnoimien ajoneuvojen polttoaineen kulutus

**Seisova poltto:** öljy- ja kaasulämmitteisten kiinteistöjen polttoaineen käyttö

**Prosessipäästöt:** TA-Yhtymän toiminta ei sisällä päästöjä aiheuttavia kemiallista tai teollista prosessointia

**Karkauspäästöt:** kylmäainevuodot lämpöpumpuista ja maalämpöjärjestelmistä. Näiden osuus kokonaispäästöistä arvioidaan hyvin pieneksi, eikä niitä ole epäolennaisuuteen perustuen laskettu.

#### 4.1.4.2 Scope 2 -päästöt

Scope 2 -laskenta kattaa konsernin hankkiman sähkön, lämmön, höyryn ja jäähdytyksen tuotannosta syntyvät päästöt. Laskenta tehdään

## VUONNA 2025

Scope 1 -päästöt yhteensä



**545** tkgCO<sub>2</sub>e

Sijaintiperusteiset Scope 2 -päästöt

**9 052** tkgCO<sub>2</sub>e

Epäsuorat Scope 3 -päästöt

**86 790** tkgCO<sub>2</sub>e

Epäsuorat Scope 3 -päästöt ilman uudisrakentamista

**19 668** tkgCO<sub>2</sub>e

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

GHG-protokollan mukaisesti sekä **sijaintiperusteisesti** (alueen keskimääräiset päästöt) että **markkinaperusteisesti** (huomioi yrityksen energiahankintavalinnat).

Kaukolämmön päästökertoimien lähteenä hyödynnetään ensisijaisesti Paikallisvoiman päästölaskuria.

Sähkön päästökertoimina käytetään Energiaviraston laskentahetkellä julkaisemaa viimeisintä jäännösjakaumaa (markkinaperusteinen laskenta ja alkuperävarmentamaton sähköenergia) ja Fingridin julkaisemaa Suomessa kulutetun sähkön keskimääräistä päästökerrointa (sijaintiperusteinen laskenta).

#### 4.1.4.3 Scope 3 -päästöt

Scope 3 -laskenta kattaa konsernin arvoketjun epäsuorat päästöt GHG-protokollan ohjeiden

mukaisesti. Laskennassa huomioidaan olennaiset kategoriat, jotka on tunnistettu arvoketjuanalyysin, sisäisten asiantuntija-arvioiden ja taloudellisten tunnuslukujen perusteella. Arvioinnissa on huomioitu myös alan muiden toimijoiden käytännöt. Analyysin perusteella olemme tunnistaneet liiketoimintamme kannalta olennaisiksi seuraavat Scope 3 -kategoriat:

- 1: Ostetut tuotteet ja palvelut
- 2: Tuotantohyödykkeet
- 3: Arvoketjun polttoaine ja energia
- 5: Toiminnassa tuotetut jätteet
- 6: Liikematkustaminen
- 7: Työntekijöiden työmatkat
- 3: Ulos vuokrattu omaisuus
- 15: Sijoitukset

#### 4.1.5 Energiankulutus

Kiinteistö- ja rakennusala on yksi suurimmista energian kuluttajista, minkä vuoksi energiankulutus muodostaa merkittävän osan toimintamme ympäristövaikutuksista. Energiatehokkuuden parantaminen on siksi keskeinen painopiste vastuullisuustoimissamme. Energiatehokkuuden parantaminen tukee ilmastonmuutoksen hillintää ja on olennaista pyrkiessämme vähentämään hiilipäästöjämme.

Viime vuosina energiantuotannon päästöintensiteetti on laskenut merkittävästi. Kaukolämmön tuotannossa hyödynnetään yhä laajemmin päästöttömiä teknologioita, ja Suomessa tuotettu sähkö on jo lähes päästötöntä. Tämä kehitys havainnollistaa vähäpäästöisten energiaratkaisujen merkitystä ja tukee strategisia vastuullisuustavoitteitamme.

#### 4.1.5.1 Energiankulutuksen seuranta

Pitkäjänteinen työmme kiinteistöjemme energiatehokkuuden parantamiseksi näkyy konkreettisesti. Raportointivuonna sähkön kokonaiskulutus oli 39,6 GWh ja lämmön normeerattu kokonaiskulutus 163,9 GWh. Sähkön energiasiteetti oli 26,5 kWh/hum<sup>2</sup>, ja se on laskenut vuosien 2021–2025 välillä yhteensä hiukan yli 5 prosenttia. Lämmön normeerattu energiasiteetti oli 109,6 kWh/hum<sup>2</sup>, ja se supistui vastaavalla ajanjaksolla oli 9 prosenttia. Seuraamme energiankulutusta automatisoitujen järjestelmien avulla kaikissa kohteissamme. Seurannalla varmistamme kiinteistöjemme taloudellisen ja kestäväen toiminnan.

Pääasialliset keinomme energiansäästön edistämiseksi ovat energiatehokas uudisrakentaminen sekä energiatehokkuuden huomioiminen korjaustoiminnassa ja kiinteistöpidossa.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

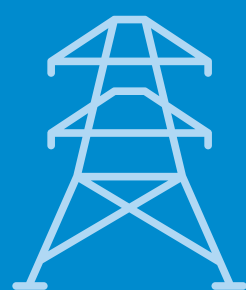
Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

## VUONNA 2025

Sähkön kokonaiskulutus



**39,6** GWh

Sähkön energiasiteetti



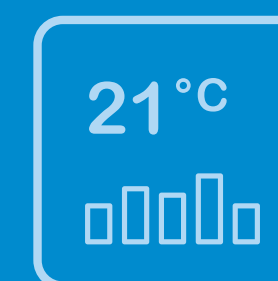
**26,5** kWh/hum<sup>2</sup>

Lämmön normeerattu kokonaiskulutus



**163,9** GWh

Lämmön normeerattu energiasiteetti



**109,6** kWh/hum<sup>2</sup>

Pyrimme jatkuvasti kartoittamaan uusia teknologioita ja ratkaisuja energianhallinnan tehostamiseksi. Vuoden aikana olemme käynnistäneet energianhallintajärjestelmän käyttöönoton. Tämä investointi tukee pitkän aikavälin tavoitettamme vähentää energiankulutusta ja päästöjä systemaattisesti. Tuloksellisella energiatehokkuuden hallinnalla ja energiatehokkuutta parantavilla investoinneilla tuemme kiinteistöjemme taloudellista ja kestäväää toimintaa, mikä näkyy asiakkaille kohtuullisina asumiskustannuksina ja rahoittajille pienempinä riskeinä sekä kiinteistöjen arvon säilymisenä.

#### 4.1.5.2 Uusiutuvan energian tuotannon mittaamisen haasteet

Uusiutuvien energianlähteiden mittaamisen osalta on korostettava, että kaikissa aurinkosähköjärjestelmäkohteissamme ei ole sähköntuotannon mittausta, vaan sähköntuotantoa koskevat luvut perustuvat simuloituihin arvioihin. Niiden kohteiden osalta, joissa sähköntuotanto on voitu mitata, ilmoitetut luvut perustuvat todelliseen dataan. Maalämpö on mittaamisen osalta monimutkainen järjestelmä, jossa energiantuotannon mittaamiseen liittyy paljon epävarmuuksia. Tämä johtuu siitä, että maalämpöjärjestelmät ovat yleensä yksilöllisiä, juuri tiettyyn kohteeseen suunniteltuja. Suuressa osassa kohteista ei myöskään ole riittävästi mittaustaitteita, joiden perusteella uusiutuvan energian tuotanto olisi varmuudella todennettävissä. Maalämmön tuotantomääriä on myös erittäin haasteellista arvioida, sillä näihin vaikuttavat monet eri tekijät, kuten muun muassa maaperä,

Energian ja veden kulutus	2021	2022	2023	2024	2025
Lämmön kokonaiskulutus GWh	147,4	143,5	146,9	149,5	141,6
Lämmön sääkorjattu kokonaiskulutus GWh	148,2	152,9	148,7	160,3	163,9
Sähkön kokonaiskulutus GWh	34,4	35,7	35,6	37,5	39,6
Kokonaisenergiankulutus GWh	181,8	179,2	182,5	187,0	181,1
Vedenkäyttö milj. m <sup>3</sup>	1,24	1,29	1,29	1,66	1,75
Energia- ja vesi-intensiteetti					
Lämmön sääkorjattu energiaintensiteetti kWh/hum <sup>2</sup>	120,4	120,7	114,3	116,0	109,6
Sähkön energiaintensiteetti kWh/hum <sup>2</sup>	28,0	28,2	27,3	27,1	26,5
Sääkorjattu kokonaisenergiankulutuksen intensiteetti kWh/hum <sup>2</sup>	148,4	148,8	141,6	143,1	136,1
Veden kulutus huoneistoalaa kohden l/hum <sup>2</sup>	1 006,8	1 014,2	993,7	1 203,5	1 172,2
Veden kulutus asukasta kohden vuorokaudessa l/hlö/d	94,3	95,9	92,8	114,9	116,6
Energian kokonaiskulutus liikevaihtoon suhteutettuna GWh/M€	1,04	0,96	0,91	0,86	0,77

Hankitut polttoaineet	2024	2025
Kevyt polttoöljy (l)	121 815	87 646
Maakaasu (MWh)	923	773
Diesel ja moottoripolttoöljy (l)	72 315	59 183
Moottoribensiini (l)	31 716	28 283

kohteen lämpöhäviöt, käyttöveden kulutus ja maalämpöjärjestelmän mitoitus. Tämän vuoksi maalämmön osalta ei esitetä arviolukemia, jotka saattaisivat sisältää suuriakin epätarkkuuksia. Aurinkosähkön tuotantomäärä kiinteistöillämme vuonna 2025 oli 633 MWh.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

## 4.2 Veden käyttö

TA-Yhtymä-konsernin veden käyttöön liittyvät olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet on arvioitu olennaisuusanalysissa. Veteen liittyvistä aihealueista katsottiin olennaiseksi ainoastaan vedenkulutus. Vedenkäytön taloudelliset vaikutukset arvioidaan kahdesti vuodessa tilinpäätös- ja talousarvioprosessien yhteydessä.

### 4.2.1 Vedenkäyttö ja seuranta

Konsernin vedenkäyttö muodostuu pääosin asukkaiden päivittäisestä talousveden käytöstä, kuten peseytymisestä, ruoanvalmistuksesta ja juomisesta, sekä kiinteistöjen viheralueiden kastelusta. Vedenkulutusta seurataan kiinteistöjen päävesimittareilla Granlund Manager -ohjelmiston avulla.

Vuoden 2025 lopussa 4 212 huoneistossa (18 %:ssa konsernin asuntokannasta) oli käytössä huoneisto-

kohtaiset, etäluettavat kylmän ja lämpimän veden mittarit. Näiden huoneistojen vedenkäyttö laskutetaan todellisen kulutuksen perusteella. Mittaroinnin ja kulutusperusteisen laskutuksen arvioidaan vähentävän vedenkäyttöä noin 9 % verrattuna siihen, että mittarointia ei tehtäisi.

Vettä säästäviä vesikalusteita on asennettu kohteisiimme vuodesta 2007 alkaen, ja vuoden 2025 lopussa niitä oli käytössä 16 875 huoneistossa (73 %:ssa konsernin asuntokannasta). Niiden arvioidaan vähentävän vedenkulutusta 5–10 % suhteessa tilanteeseen, jossa vesikalusteet eivät olisi vettä säästäviä.

### 4.2.2 Vedenkulutus ja intensiteetti

Vuonna 2025 konsernin kiinteistöliiketoiminnan vedenkäyttö oli 1,75 milj. m<sup>3</sup> (2024: 1,66 milj. m<sup>3</sup>) ja veden kulutus huoneistoalaa kohden oli 1 172 l/htm<sup>2</sup> (2024: 1 203 l/htm<sup>2</sup>). Veden kulutus

asukasta kohden oli 116,6 litraa vuorokaudessa (2024: 114,9 litraa / vrk). Motivan mukaan kerros- ja rivitaloissa vedenkulutus henkilöä kohti oli vuonna 2020 keskimäärin 110 litraa/henkilö vuorokaudessa.

Huoneistojen määrä kasvoi 21 582:sta (2024) 23 477:ään (2025), mikä selittää kokonaisvedenkäytön kasvua. Liikevaihto oli vuonna 2025 yhteensä 236 milj. € (2024: 218,1 milj. €). Vesi-intensiteetti eli vedenkulutus suhteessa liikevaihtoon oli 0,0074 m<sup>3</sup>/€ (2024: 0,0076 m<sup>3</sup>/€).

### 4.2.3 Vesiriskit ja niiden hallinta

Konsernin kiinteistöt eivät sijaitse vesiriski- tai vesistressialueilla, eivätkä ne käytä kierrätettyä tai uudelleenkäytettyä vettä.

Keskeisimmät riskit liittyvät käyttövesiputkistojen vuotoihin ja vesimittareiden ennenaikaiseen elin-

kaaren päättymiseen. Riskialttiit kiinteistöt eli ne, joissa on kohonnut putkivuotojen riski, on kartoitettu ja niitä seurataan säännöllisesti. Vuotoriskien taloudelliset vaikutukset on huomioitu sekä vuosittaisissa ylläpitobudjeteissa että pitkän aikavälin korjaussuunnitelmissa. Myös mittareiden elinkaari-riskit sisältyvät ylläpitobudjetteihin.

TA-Asumisoikeus Oy:lla on tehty huoneistokohtaisten, etäluettavien vesimittareiden käyttöön-ottoa koskeva selvitystyö, jossa arvioitiin vesimittarien asentamisen kannattavuutta sellaisiin olemassa oleviin kohteisiin, joissa ei vesimittareita ole alusta pitäen ollut. Mikäli asukkaat voivat itse seurata omaa vedenkulutustaan ja sitä mitataan huoneistokohtaisesti, tämä yleensä johtaa vedenkulutuksen vähentymiseen eli kannustaa asukkaita säästämään vettä. Selvitystyössä käsiteltiin muun muassa vesimittari-investointien takaisinmaksuaikoja. Selvityksen tulos oli, että etäluettavien mittarien investointikustannus olisi varsin

## VUONNA 2025

Vettä säästäviä vesikalusteita



**73 %** asuntokannasta

Kiinteistöliiketoiminnan veden käyttö



**1,75** milj. m<sup>3</sup>

Veden kulutus huoneistoalaa kohden



**1 172** l/htm<sup>2</sup>

Veden kulutus suhteessa liikevaihtoon (vesi-intensiteetti)



**0,0074** m<sup>3</sup>/€

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

suuri, minkä lisäksi etäluentapalvelusta tulisi myös vuosittaisia veloituksia.

Vuoden 2012 jälkeen mutta ennen vuotta 2019 valmistuneet asuinkohteet on pääsääntöisesti varustettu huoneistokohtaisilla ei-etäluettavilla mekaanisilla vesimittareilla. Mekaanisten mittareiden elinkaari on kuitenkin vain noin 7 vuotta, jonka jälkeen mittarit on uusittava. Vuoden 2019 jälkeen valmistuneissa asuinkohteissa puolestaan on tavallisesti luotettavasti toimivat vesimittarit. Koska mittarit eivät ole etäluettavia, niiden lukemisesta manuaalisesti aiheutuu kustannuksia.

Kulutusperusteiseen vesilaskutukseen siirtyminen aiheuttaisi asukkaille lisää kuluja myös sitä kautta, että asukkaiden vesilaskutuksessa manuaalinen työ lisääntyisi verrattuna tilanteeseen, joissa vesimaksu perustuu vain huoneistossa asuvien henkilöiden määrään. Etäluettavien mittareiden asentaminen jälkikäteen ei siis ole taloudellisesti kannattavaa. Asiaa on käsitelty myös TA-Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelimestä. Investoinnit etäluettaviin mittareihin tulisivat omakustannusperiaatteen mukaisesti asukkaiden maksettavaksi, minkä vuoksi yhteistyöelin ei kannattanut tällaisten investointien edistämistä.

## 4.3 Biodiversiteetti

### 4.3.1 Uudisrakentamisen vaikutukset biodiversiteettiin

TA-Yhtymä-konsernin olennaisuusanalyysissä kiinteistöjen piha-alueiden biodiversiteetti on noussut yhdeksi vastuullisuusteemoista. Konsernin merkittävin luonnon monimuotoisuuden ja maaperän sulkemiseen vaikuttava toiminta on uudisrakentaminen. Uudisrakentamisessa kajotaan aina ole-massa oleviin ympäristöihin ja niiden ekosysteemeihin, joten sen vaikutukset ovat tavallisesti luonnon monimuotoisuutta heikentäviä. Luonnollisesti myös rakentamisessa tarvittavien raaka-aineiden hankinta aiheuttaa konsernin arvoketjun ylävirrassa vaikutuksia biodiversiteettiin, ja nämä ovat laajuudeltaan paljon merkittävämpiä kuin vaikutukset, jotka ilmenevät konsernin hallinnassa olevilla kiinteistöillä. Biodiversiteettiin kohdistuvia vaikutuksia on kuitenkin sitä vaikeampi arvioida, mitä kauemmaksi arvoketjussa mennään, minkä lisäksi konserni on arvioinut omat vaikutusmahdollisuutensa arvoketjun alkupään biodiversiteettiin hyvin rajallisiksi. Tämän vuoksi konserni keskittyy omissa biodiversiteettitoimissaan omiin kiinteistöihinsä, joihin sillä on realistiset mahdollisuudet vaikuttaa.

Analyysissä todettiin, että jos konserni ei toteuta uudisrakentamista omilla tonteillaan, rakentamisen toteuttaisi todennäköisesti jokin muu toimija. Näin ollen konserni voi omalla vastuullisella toiminnallaan pyrkiä varmistamaan, että rakentaminen tapahtuu tavalla, joka ei tarpeettoman paljon heikennä luonnon monimuotoisuutta ja jossa huomioidaan luonnon monimuotoisuuden kehittämismahdollisuudet jatkossa.

Konsernin uudisrakentaminen sijoittuu kaupunkien ja taajamien asemakaavoitetuille tonteille. Nykyisten kaavoitus- ja tontinluovutusprosessien yhteydessä kunnat ja kaupungit tavallisesti selvittävät alueiden luontoarvot ja mahdolliset uhanalaiset lajit sekä asettavat määräykset niiden huomioimisesta. TA-Yhtymä noudattaa kaikessa rakentamisessa, ylläpidossa ja kunnossapidossa näitä kaavamääräyksiä ja ohjeita. Toki on huomioitava, että osa kaavoista saattaa olla jopa vuosikymmeniä vanhoja, eikä menneinä aikoina kiinnitetty yhtä paljon huomiota luonnon monimuotoisuuteen kuin nykyisin. Pelkkä asemakaavoituksen olemassaolo ei siis automaattisesti merkitse sitä, että alueen luontoarvot olisi asianmukaisella tavalla selvitetty.

Olennaisuusanalyysin perusteella konsernin toimintaan ei liity merkittäviä biodiversiteettiriskejä. Konsernin kiinteistöt eivät sijaitse biologisen monimuotoisuuden tai uhanalaisten lajien kannalta herkillä alueilla. Koska kiinteistöt sijaitsevat kaavoitetuilla alueilla, biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyvät riskit ovat pääsääntöisesti vähäisiä. Konsernin toiminnalla ei ole juurikaan vaikutuksia maaperän tilan heikentämiseen.

### 4.3.2 Biodiversiteetin huomioiminen suunnitteluohjeissa sekä piha-alueita koskeva selvitys

Vuonna 2025 konsernin uudisrakentamista ohjaava suunnitteluohje päivitettiin. Uudistuksessa otettiin huomioon tonttien biodiversiteetti ja sen säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan osana suunnittelua ja rakentamista. Uudiskohteiden osalta useilla kaupungeilla ja kunnilla on joko asemakaavassa tai tontinluovutusehdoissa omia vaatimuksiaan luonnon monimuotoisuutta koskevista mittareista ja selvityksistä, kuten luontoselvityksen tekemisestä tai tasoista, joille siniviherkertoimen tulee yltyä. Kuntien ja kaupunkien välillä on tässä kuitenkin huomattavia eroja.

Samana vuonna käynnistettiin selvitys konsernin kiinteistöjen piha-alueiden biodiversiteetistä. Selvitys tuottaa tietoa monimuotoisuutta tukevista ratkaisuksista, kuten kasvilajivalinnoista ja pihasuunnittelusta, rakentamisen ja kiinteistönpidon käytännöistä sekä niiden taloudellisista vaikutuksista. Selvityksen tulokset valmistuvat vuonna 2026. Alustavat tulokset viittaavat kuitenkin siihen, etteivät biodiversiteettiä parantavat investoinnit ole yksinään toteutettuina taloudellisesti kannattavia, vaan ne on järkevintä toteuttaa osana piha-alueilla muutoinkin toteutettavia kunnossapito- tai korjaustoimenpiteitä. Mahdollisuudet kohentaa biodiversiteettiä tulee tutkia siinä kohtaa, kun pihojen korjauksia suunnitellaan osana kohteen pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmaa (PTS).

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

### 4.3.3 Haitalliset vieraslajit

Konserni on tunnistanut, että sen kiinteistöjen piha-alueilla esiintyy haitallisia vieraslajeja, jotka tulisi poistaa tai joiden leviäminen tulisi estää. Haitallisten vieraslajien esiintymisen yleisyyttä tai poistamisen kustannuksia ei ole kuitenkaan kattavasti selvitetty, eikä näitä koskevia suunnitelmia ole toistaiseksi tehty. Haitallisten vieraslajien hallinta on kiinteistönomistajalle jatkuva haaste useista syistä. Vieraslajien luettelo elää koko ajan: siihen lisätään uusia lajeja, joista osa on ollut vuosien ajan täysin tavanomaisia ja jopa suosittuja pihakasveja. Perinteinen koristepensas tai nopeasti leviävä maanpeitekasvi onkin saattanut muuttua riskitekijäksi, jonka leviämistä on syytä rajoittaa. Muuttuva tieto ja ohjeistukset hankaloittavat kasvilajivalintojen pitkäjänteistä suunnittelua ja voivat synnyttää epävarmuutta siitä, mitkä kasvit ovat tulevaisuudessa sallittuja.

Haitallisten vieraslajien torjuntatoimet aiheuttavat lisäksi usein huomattavia kustannuksia. Vieraslajit voivat levitä aggressiivisesti, jolloin niiden poistaminen saattaa vaatia toistuvia kaivutöitä, peittämistä, kemiallista torjuntaa tai pitkäjänteistä seuranta useiden kasvukausien ajan. Tämä pätee erityisesti silloin, kun kasvit ovat levinneet laajoille alueille tai rakenteiden läheisyyteen. Kiinteistönomistajan näkökulmasta vieraslajien hallinta onkin harvoin yksinkertainen kertaluontoinen toimi, vaan vuosia kestävä prosessi, joka vaatii resursseja, tietoa ja suunnitelmallisuutta.

## 4.4 Materiaalien käyttö ja kiertotalous

### 4.4.1 Materiaalien ja jätteiden hallinnan kehitystyö

Käynnistimme vuonna 2023 kehityshankkeen, jonka tavoitteena on muodostaa kokonaiskuva konsernin materiaaliressurssien käytöstä ja kiertotaloudesta sekä erityisesti jätteistä. Hankkeessa olemme selvittäneet, miten ja mistä lähteistä voimme kerätä materiaaleja ja jätteitä koskevaa tietoa ja miten tietoa saadaan jalostettua sellaiseen muotoon, että voimme sen perusteella asettaa itsellemme materiaalitehokkuutta ja kiertotaloutta koskevia tavoitteita. Tavoitteita on mahdollista asettaa siinä vaiheessa, kun olemme saaneet riittävän kattavan kuvan materiaaleista ja toimintamme synnyttämistä jätteistä.

Ostamme merkittäviä määriä erityisesti sisärakennusvaiheen rakennus- ja remonttimateriaaleja vuosittain huoneistokorjauksia ja muita kiinteistöjemme korjauksia varten. Hyödynnämme huoneistoremonteissa sekä omaa korjausorganisaatiotamme että ulkopuolisia urakoitsijoita. Olemme vuonna 2025 alkanut kehittää prosessia, jonka avulla pyrimme keräämään tietoa ostamistamme materiaaleista ostolaskutuksen perusteella ja selvittämään, mitkä ovat mihinkin materiaalityyppiin kuuluvien tuotteiden euromääräiset ostot. Ostotietojen perusteella on mahdollista karkeasti arvioida materiaalien hiilijalanjälkeä. Euromääräiset ostot eivät ole kovin tarkka tapa laskea hiilijalanjälkeä, mutta niiden avulla saadaan suuntaa-

antava arvio. Kehityshankkeen tulokset selviävät vuonna 2026.

Uudisrakennuskohteiden osalta materiaalitietoja ei ole vielä vuoden 2025 osalta kerätty. Uudiskohteiden materiaalmäärät ovat joka tapauksessa huomattavasti merkittävämpiä kuin korjausrakennuskohteiden, ja valtaosa rakennusmateriaalipäästöistä syntyy juuri uudistuotannossa. Vuonna 2025 valmistui 37 uudisrakennushanketta. Uudiskohteiden osalta saadaan jatkossa materiaalitietoa aikaisempaa kattavammin raportointia varten, koska uudiskohteista on 1.1.2026 lähtien loppukatselmusta varten laadittava ilmastaselvitys, josta rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen on käytävä ilmi ja joka perustuu rakennuksen ja rakennuspaikan rakennus- ja tekniikkaosiin. Uudiskohteiden osalta merkittävimpiä materiaaleja rakennusmateriaalien määrän perusteella arvioituna ovat todennäköisesti rakennuksen vaipan materiaalit, kantavien rakenteiden materiaalit ja talotekniikka.

### 4.4.2 Jätetietojärjestelmähankkeet

Olemme parantaneet ulosvirtaavien materiaalien eli jätteiden hallintaa ottamalla käyttöön kaksi uutta tietojärjestelmää. Näiden avulla on muodostettu kokonaiskuva eri lähteistä saatavilla olevasta, usein sirpaloituneesta jätedatasta. TA-Yhtymä-konsernin yhtiöt käyttävät Suomessa kymmeniä eri jätepalveluntarjoajia, joilla on monia erilaisia raportointijärjestelmiä. Jätelaskuja tulee konserniin vuodessa tuhansittain, ja jätehuollon kustannukset ovat yhteenlaskettuna merkittävät,

mutta niitä koskeva tieto on ollut hajanaista. Yli 700 asuntokohdettamme kattavaan ympäristöraportointijärjestelmään kerätään eri palveluntarjoajilta tuleva jätetieto. Sitä hyödynnetään myös jätteen hiilijalanjäljen laskemisessa sekä raporttien tuottamisessa. Järjestelmä kattaa muun muassa jätteiden määrän, koostumuksen ja jätteisiin liittyvät taloudelliset vaikutukset. Pystymme nyt vertailemaan jätehuollon kustannuksia aikaisempaa paremmin, mikä keskipitkällä aikavälillä todennäköisesti mahdollistaa kustannusten hillitsemisen jätepalveluja tehostamalla ja sopimuksia järjeistämällä. Aikaisempaa laadukkaamman tiedon avulla voimme myös lisätä konsernin henkilöstön ja asiakkaiden tietoisuutta jätteistä ja lajittelun merkityksestä.

Jätteitä koskevan kehityshankkeen ja uusien prosessien myötä parannamme myös rakennus- ja purkujätettä sekä vaarallista jätettä koskevan tiedon hallintaa. Meillä on siirtoasiakirjoille yhtenäinen prosessi ja siirtoasiakirjajärjestelmä. Sen avulla jätteitä jäteasemille kuljettava oma remontti- ja vihertyöhenkilöstö voi laatia siirtoasiakirjat helposti, ja saamme raportointiamme varten tiedot siirtoasiakirjoissa ilmoitetuista jätteistä. Voimme kutsua järjestelmän käyttäjiksi myös ulkopuolisia urakoitsijoita, jotka kuljettavat jätteitä konsernin yritysten lukuun.

Olemme käyttäneet materiaaleihin ja kiertotalouteen liittyvään työhön vuonna 2025 merkittäviä määriä asiantuntijoiden aikaa. Tämä on johtunut muun muassa uusien järjestelmien ja raportointikäytäntöjen käyttöönotosta, lähtötietojen kerää-

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

misestä ja käyttäjien opastamisesta. Vuonna 2026 ennakoimme henkilöresurssien tarpeen materiaalien käytön ja jätteiden seurannan osalta supistuvan jonkin verran, kun järjestelmien käyttö on vakiintunut. Toisaalta kuitenkin kerätyn tiedon perusteella määriteltävät toimenpiteet, kuten materiaalien käytön tehostaminen ja jätteiden lajitteluun liittyvät tavoitellut parannukset, vaativat myös jatkossa henkilöresursseja.

#### 4.4.3 Materiaalien käyttö ja jätteet olennaisuusanalysissa

Konsernin olennaisuusanalysissa tunnistettiin kiertotalouden ja jätteen osalta useita vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia. Materiaalien sisäänviritauksista pyrimme saamaan kattavamman kuvan voidaksemme arvioida hankintojemme vastuullisuutta ja ymmärtääksemme paremmin hankintojen mahdollisia vaikutuksia. Jätteitä koskeva sääntely on edelleen kiristymässä, mikä voi tarkoittaa esimerkiksi jätteiden lajitteluvaatimusten, jätedatan keräämisen ja rakentamisen kiertotaloutta koske-

vien vaatimusten tiukentumista. Toisaalta kuitenkin olemme tunnistaneeet riskiksi sen, etteivät monen jätepalveluntarjoajan raportointijärjestelmät vielä kykene tuottamaan palvelujen käyttäjille riittävää määrää ja riittävän tarkkaa dataa.

Vuosi 2025 on ensimmäinen, jonka aikana olemme saaneet kerättyä jätteistä suhteellisen kattavaa tietoa. Tämän tiedon analysoinnin perusteella on mahdollista aikaisempaa paremmin suunnitella toimenpiteitä ja tavoitteita sekä määrittellä olennaisia vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia koskevia toimenpiteitä.

#### 4.4.4 Rakennusmateriaalien kierrättäminen ja uudelleenkäyttö

Konsernin uudisrakentaminen ja korjaustoiminta ovat materiaali-intensiivisiä toimintoja, joiden osalta ei pystytä edes pitkällä aikavälillä siirtämään pois primaariresurssien käytöstä. Rakennusmateriaalien kierrätys on Suomessa yleisesti ottaen vasta pilotointivaiheessa ja edellyttää muu-

toksia koko rakennus- ja kiinteistöalan sekä rakennustuoteollisuuden tuotantoketjuissa ja toimintatavoissa. Lisäksi koko alalle tulee saada selvemmat ja vakiintuneemmat käytännöt siihen, millaisia vaatimuksia kierrätettyjen rakennusosien pitää täyttää esimerkiksi lujuuden ja kemikaalien osalta. Vuosien 2024–2025 aikana yhdessä konsernin uudiskohteessa on kuitenkin valmisteltu kierrätettyjen betonielementtien käyttöä uudisrakennuksessa osana EU-rahoitteista ReCreate-kehityshanketta. ReCreate on nelivuotinen kansainvälinen tutkimushanke, jossa tutkitaan, miten purettavan rakennuksen betonielementtejä kuten ontelolaattoja voidaan irrottaa ehjinä ja käyttää uusien rakennusten osina. Osittain kierrätettyjen elementtien ansiosta rakennuksen hiilijalanjälki saadaan vastaamaan tontinluovutusehtojen vaatimustasoa.

Jatkamme niiden mahdollisuuksien tutkimista, joita uudisrakentamisessa tarjoutuu kierrätettyjen rakennusmateriaalien hyödyntämisessä. Pyrimme hyödyntämään ReCreate-pilottihankkeesta saatuja kokemuksia muissa uudisrakennushankkeissa. Uudisrakennushankkeiden määrä konsernissa kuitenkin supistuu tulevana vuosina aikaisempiin vuosiin nähden selvästi, mikä heikentää mahdollisuuksia. Jatkamme edelleen tiedon keräämistä korjausrakennushankkeita varten hankkimistamme ja käyttämistämme materiaaleista. Näin voimme ottaa aikaisempaa paremmin huomioon materiaalien sekä sisustusratkaisujen kestävyden ja pitkäikäisyyden ja kerätä kattavammin vastuullisuustietoa toimitusketjunsä toimijoilta, kuten materiaalityöntekijöiltä.

#### 4.4.5 Lajittelua koskevat tavoitteet

Tulevilla raportointikausilla konsernissa voimme määrittellä esimerkiksi jätteiden lajitteluastetta tai määrää koskevia tavoitteita. Kotitalousjätteen kokonaismäärien supistaminen ja lajitteluasteen parantaminen edellyttäisi monissa tapauksissa asukailta elintapojen ja arjen muutoksia, mikä ei ole aina yksinkertaista.

Mikäli konsernin asuinkohteissa saataisiin lajitteluasteita nostettua, tällä voidaan hillitä jätekustannusten kasvua. Jätekustannukset ovat olleet eri paikkakunnilla viime vuosina selvässä nousussa. Kiinteistöliiton selvityksen mukaan jätekustannukset nousivat vuonna 2025 keskimäärin 3,3 prosenttia, joskin vaihtelu eri puolilla Suomea on suurta. Sekajätteen kustannukset nousivat keskimäärin 4,8 %, joidenkin jätelajien jopa tätäkin enemmän. Jätekustannusten noustessa säästöpotentiaalin hyödyntäminen on erityisen tärkeää.

Eri asuntokohteiden välillä on melko suuria siinä, miten suuri osuus jätteestä päätyy sekajätteeseen ja paljonko muihin jätelajeihin. Koska sekajäte ja polttokelpoinen jäte ovat kaikkein kalleinta jätettä, varsinkin sen osuuden supistaminen vähentäisi paitsi jätteen ympäristövaikutuksia, myös auttaisi pitämään jätepalvelujen kustannuksia kurissa.



Uudet jätetietojärjestelmät auttavat muodostamaan kokonaiskuvan eri lähteistä saatavasta jätedatasta.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

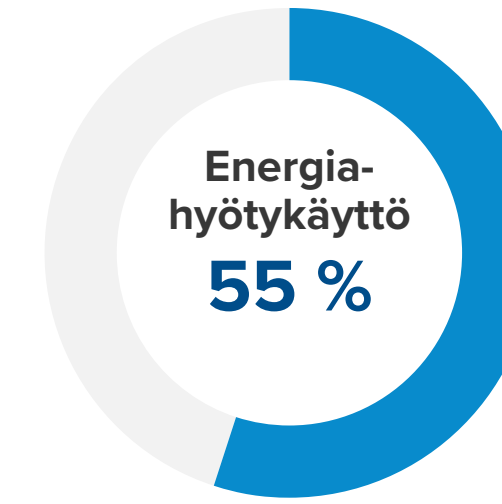
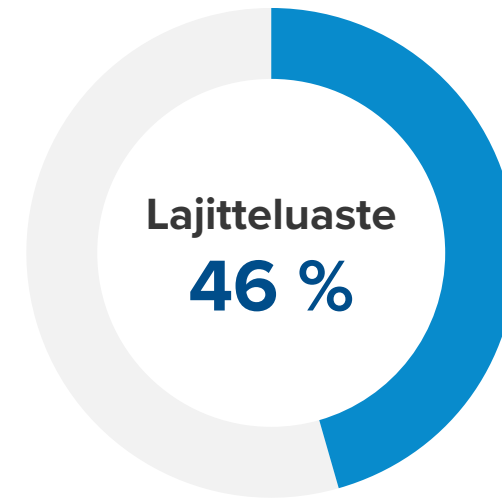
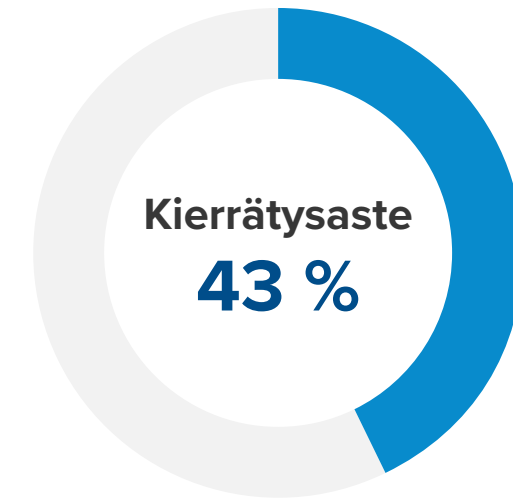
Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

#### 4.4.6 Jätetiedot vuodelta 2025

Asukkaiden jätteiden kokonaismäärä	
Kokonaismäärä, tonnia	10 204
CO2-e, tonnia	173
Kierrätysaste (%)	43 %
Lajitteluaste (%)	46 %
Hyötykäyttöaste (%)	98 %
Energiahyötykäyttöön	55 %
Raaka-ainehyötykäyttöön	43 %



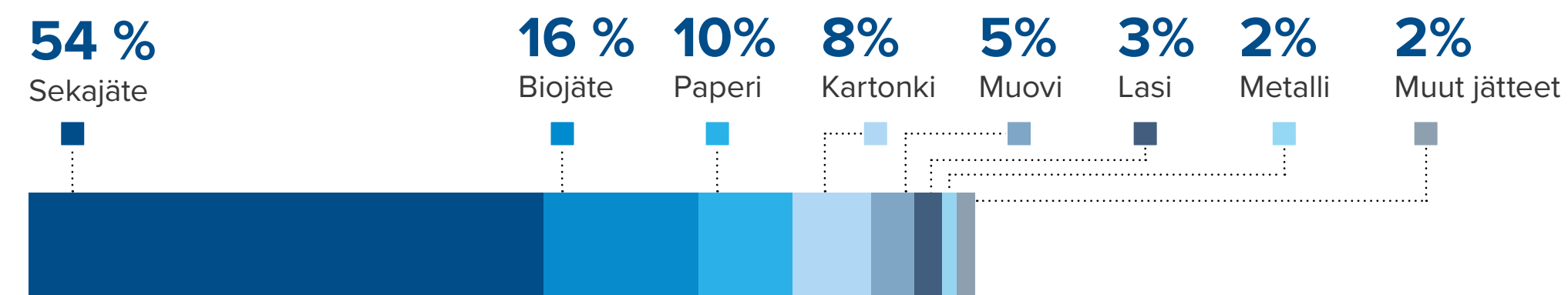
#### Asukkaiden jätteiden jakauma jätelajeittain

Jätelaji	Tonnia yhteensä	%-osuus kaikkien jätteiden painosta keskimäärin	Kg / asukas keskimäärin / vuosi	CO2-e, tonnia yhteensä	%-osuus kaikkien jätteiden päästöistä keskimäärin	Euroa yhteensä	%-osuus kustannuksista	Euroa / huoneisto / kk keskimäärin	Keskiahjonta huoneistokohtaisista kustannuksista euroa / kk	Kg / asuineliö / vuosi	Euroa / asuineliö / vuosi
Polttokelpoinen jäte eli sekajäte	5 549	54,4 %	135,4	38,8	22,5 %	1 659 246	58,4 %	5,89	5,95	3,5	1,06
Biojäte	1 672	16,4 %	40,8	93,4	54,1 %	381 272	13,4 %	1,35	1,66	1,1	0,24
Paperi	1 022	10,0 %	24,9	13,3	7,7 %	1 496	0,1 %	0,01	0,03	0,7	0,00
Kartonki	845	8,3 %	20,6	5,0	2,9 %	293 395	10,3 %	1,04	1,20	0,5	0,19
Muovi	474	4,6 %	11,6	13,7	7,9 %	276 567	9,7 %	0,98	1,31	0,3	0,18
Lasi	291	2,9 %	7,1	5,2	3,0 %	47 804	1,7 %	0,17	0,26	0,2	0,03
Metalli	162	1,6 %	3,9	2,9	1,7 %	49 602	1,8 %	0,18	0,26	0,1	0,03
Muut jätteet	189	1,9 %	4,6	0,3	0,2 %	130 772	4,6 %	0,46	2,22	0,1	0,08
Kaikki jätteet yhteensä	10 204	100,0 %	248,9	173	100,0 %	2 840 152	100,0 %	10,08	12,89	6,5	1,81

#### Biojätteen ja sekajätteen osuuden vaikutus jätekustannuksiin

Kohteet joissa biojätteen osuus alle keskiarvon		
Biojäte %	Polttokelpoinen jäte %	Kaikki jätekulut euroa / huoneisto / kk
11,9	59,0	13,0
Kohteet joissa biojätteen osuus yli keskiarvon		
Biojäte %	Polttokelpoinen jäte %	Kaikki jätekulut euroa / huoneisto / kk
24,3	49,4	10,4
Kohteet joissa sekajätteen osuus alle keskiarvon		
Biojäte %	Polttokelpoinen jäte %	Kaikki jätekulut euroa / huoneisto / kk
19,9	46,0	10,6
Kohteet joissa sekajätteen osuus yli keskiarvon		
Biojäte %	Polttokelpoinen jäte %	Kaikki jätekulut euroa / huoneisto / kk
13,8	65,1	13,3

#### Asukkaiden jätteiden jakauma jätelajeittain



Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

#### 4.4.6.1 Kotitalousjätteitä koskevat tiedot

Edellisen vuoden eli vuoden 2024 vertailulukuja jätteen osalta ei ole, joten raportoinnissa esitämme vain vuoden 2025 luvut. Jäteluvuissa on jouduttu käyttämään osittain keskiarvoihin perustuvia arvioita silloin, kun tarkkoja lukuja ei ole saatavissa. Esimerkiksi alueilla, joilla on putkikeräysjärjestelmät tai koko alueen yhteiset syväkeräysjärjestelmät, ei kohdekohtaisia lukuja ole, ja näiden kohteiden osuus kokonaisluvussa on laskettu keskiarvojen perusteella. Samoin vain osa jätepalveluntarjoajista punnitsee jätteet ja tuottaa tarkkaa painoon perustuvaa tietoa. Niiltä osin kun jätettä ei punnita, jätemäärät perustuvat jäteastioiden vetoisuuksiin ja tyhjennysväleihin pohjautuviin arvioihin. Asuntomäärältään hyvin pienissä kohteissa ei kaikilla alueilla kerätä kaikkia jätelajeja, ja osassa pienistä kohteista on käytössä ns. monilokeroastiat, joiden osalta jätepalveluntarjoaja ei pysty tarjoamaan tarkkoja tietoja lajittelusta. Lisäksi pienillä paikkakunnilla osa jätepalveluntarjoajista ei pysty kuukausi- tai kvartaalikohtaiseen jätetietojen raportointiin, vaan toimittaa kerralla koko vuoden luvut.

Asuntokohteissa syntyvien jätteiden jakaumassa merkittävin osuus on seka- tai polttokelpoisella jätteellä, jota syntyy asunnoissa keskimäärin 53 %. Seuraavaksi suurin osuus on biojätteellä, keskimäärin 18 %. Kartongin ja muovin osuudet vaihtelevat kohteittain hyvin paljon, mutta niiden keskimääräiset osuudet ovat 9 % ja 5 %. Paperin osuudessa on myös suuria eroja, ja sen keskimääräinen osuus on 9 %. Lasin osuus asunnoissa syntyvistä jätteistä on keskimäärin 3 %. Metallin

osuus on tyypillisesti vain muutamia prosentteja, keskimäärin 2 %.

Jätteiden lajittelua koskevat tiedot kertovat, että lajitteluasteissa on huomattavia eroja kohteiden välillä. Mitä matalampi biojätteen osuus on, sitä suurempi kohteessa on vastaavasti sekajätteen tai polttokelpoisen jätteen osuus. Mikäli jätetään pois hyvin pienet kohteet, joissa erillistä biojätteen keräystä ei ole lainkaan tai tietoja siitä ei ole saatavissa, biojätteen osuus kaikista jätteistä on heikoimmillaan vain hiukan yli 10 prosenttia, mutta parhaimmillaan yli 20 prosenttia. Niissä kohteissa, joissa biojätteen osuus on pieni, verraten merkittävä osa siitä päätyy sekajätteeseen. Seka- tai polttokelpoisen jätteen osuus on parhaimmin lajittelevissa kohteissa vain noin 45 prosenttia, kun huonoimmin lajittelevissa kohteissa sen osuus voi olla peräti yli 65 prosenttia. Koska sekajäte on tavallisesti kaikkein kalleinta jätettä, kustannusvaikutus voi olla pitkällä aikavälillä merkittävä, mikäli lajitteluasteita onnistutaan parantamaan. Euro-määräinen kustannusero heikommin ja paremmin jätteitä lajittelevissa kohteissa on kahdesta kolmeen euroa kuukaudessa huoneistoa kohden. Heikosti lajittelevien kohteiden asukkaat maksavat siis jätteistään selvästi enemmän kuin ne, joissa asukkaat lajittelevat viitseliäämmin.

#### 4.4.6.2 Vaarallisia jätteitä ja rakennusjätteitä koskevat tiedot

Vaarallisten jätteiden ja rakennusjätteiden osalta tunnuslukuja ei vielä raportoida vuodelta 2025. Otimme siirtoasiakirjajärjestelmän käyttöön kes-

ken vuoden, minkä vuoksi raportointivuodelta on saatavilla vain osittaiset ja siten puutteelliset tiedot. Vaarallisten jätteiden ja rakennusjätteiden tiedot raportoimme ensimmäisen kerran vuodelta 2026.

Tyypillisimpiä toiminnassamme syntyviä vaarallisia jätteitä ovat loisteputket, kyllästetty puu ja kemikaalijätteet (maalit, liimat) ja rakennusjätteitä puolestaan betoni, tiilet, kiviaineslaatat, keraamiset laatat, kipsilevyt, kyllästämätön puu ja kyllästetty puu sekä erilaiset muovit, metallit, lasi ja kartongit. Siirtoasiakirjadatan perusteella vuoden 2025 viimeisen kvartaalin aikana määrällisesti eniten on kertynyt sekalaisista rakennusjätettä, puujätettä ja kartonkia. Vaarallisen jätteen osalta määrällisesti suurimmat jakeet ovat olleet puujäte, maalijäte sekä SER-jäte. Omissa toimipisteissämme lajittelemme osan vaarallisista jätteistä kiinteistöllä, ja jätteet erilliskerätään suoraan sieltä. Joitakin vaarallisia jätteitä syntyy kuitenkin niin vähän, että niitä ei ole kannattavaa lajitella tai erilliskerätä toimipisteillä, vaan ne viedään vaarallista jätettä vastaanottaville jäteasemille. Yhden tai muutaman

huoneiston korjauskohteissa kierrätyslavojen käyttö rakennusjätettä varten ei välttämättä myöskään ole jätteen pienien määrien vuoksi kannattavaa. Tällöin emme tee syntypaikkalajittelua rakennusjätteen osalta, vaan jäte on sekalaisista rakennusjätettä. Suuremmissa korjaushankkeissa tilanne on erilainen, ja näissä lajittelulavoja hankitaan tapauskohtaisen arvioinnin perusteella.

#### 4.4.7 Sisäänvirtaavat materiaalit

Sisäänvirtaavien materiaalien raportointi muutoin kuin karkealla, euromääräiseen arvioon perustavalla tasolla ei ole toistaiseksi mahdollista, minkä vuoksi tietoja ei raportoida vuodelta 2025. Nykyiset järjestelmät eivät vielä mahdollista materiaaliavirtojen määrällistä seurantaa riittävällä tarkkuudella. Raportointikäytäntöjä ja tiedonkeruuprosesseja kehitetään jatkossa siten, että sisäänvirtaavista materiaaleista voidaan tulevina raportointikausina esittää tarkempaa ja määrällisesti vertailukelpoista tietoa.



Koska sekajäte on tavallisesti kaikkein kalleinta jätettä, kustannusvaikutus voi olla pitkällä aikavälillä merkittävä, mikäli lajitteluasteita onnistutaan parantamaan.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

# 5 | Sosiaalinen vastuu

- 40 5.1 Oma työvoima
- 45 5.2 Kuluttajat ja loppukäyttäjät

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus- arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

## 5 Sosiaalinen vastuu

### 5.1 Oma työvoima

TA-Yhtymä-konserniin kuuluu kolme työnantaja-yritystä: TA Asumisoikeus Oy, TA-Yhtymä Oy ja Taova Oy. Muilla konserniin kuuluvilla yrityksillä ei ole palkattua henkilöstöä. Valtaosa konsernin henkilöstöstä, 84 %, työskentelee TA-Asumisoikeus Oy:ssä.

Konsernin henkilöstö muodostuu monipuolisesta ja laaja-alaisesta osaajajoukosta, jossa on edustettuna useita eri ammattiryhmiä. Merkittävimmät henkilöstöryhmät työskentelevät asiakaspalvelun ja myynnin, isännöinnin sekä korjaus- ja remontointipalveluiden parissa. Vuonna 2025 henkilöstömme työsuhteiden keskimääräinen kesto oli noin 7 vuotta, mikä heijastaa vahvaa sitoutumista ja luottamusta organisaatiota kohtaan. Pitkät työsuhteet tukevat toiminnan jatkuvuutta ja varmistavat osaamisen säilymisen organisaatiossa. Pisimmät työsuhteet ovat kestäneet lähes 40 vuotta, ja vähintään 10 vuotta palvelleiden osuus henkilöstöstä on 20 %.

Työntekijöistämme kaikki muut paitsi ylemmät toimihenkilöt ja johtajat ovat kiinteistöalan toimihenkilöitä tai kiinteistöpalvelualan työntekijöitä koskevien työehtosopimusten piirissä.

#### 5.1.1 Henkilöstön määrä ja rakenne

Työsuhteisten työntekijöiden kokonaismäärä raportointikauden lopussa	298
Työsuhteisten työntekijöiden keskimääräinen määrä raportointikaudella	330
Konsernista raportointikauden aikana lähteneiden työsuhteisten työntekijöiden kokonaismäärä	24
Työsuhteisten työntekijöiden vaihtuvuus, toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet (%)	7,28
Työehtosopimusten kattavuus (%)	100

Työsuhteiset työntekijät yrityksittäin (keskimäärin)	%	Henkilömäärä
TA-Asumisoikeus	85,3	281,43
TA-Yhtymä	14,3	47,22
Taova	0,4	1,2

Työsuhteisten työntekijöiden määrä henkilöstöryhmittäin	Henkilömäärä keskimäärin	Henkilömäärä 31.12.2025	Naiset % 31.12.2025	Miehet % 31.12.2025
Johto	9,24	10	30	70
Kiinteistö ja asukashallinto	175,02	142	43	57
Myynti ja markkinointi	95,25	93	80	20
Tukipalvelut	50,35	53	70	30
Yhteensä	329,85	298	59	41

Työsuhteiset työntekijät sopimustyypeittäin	Henkilömäärä keskimäärin	Henkilömäärä 31.12.2025	Naiset % 31.12.2025	Miehet % 31.12.2025
Toistaiseksi voimassa oleva	265,55	266	58	42
Määräaikainen	64,3	32	69	31
Sijaisuus	6,67	6	50	50
Tilapäinen tarve / muu syy	19,25	22	68	32
Kausiluonteinen työ (sis. kesätyö)	32,54	0		
Projektityö	2,67	4	100	0
Harjoittelu ja työllistäminen	3,17	0		

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

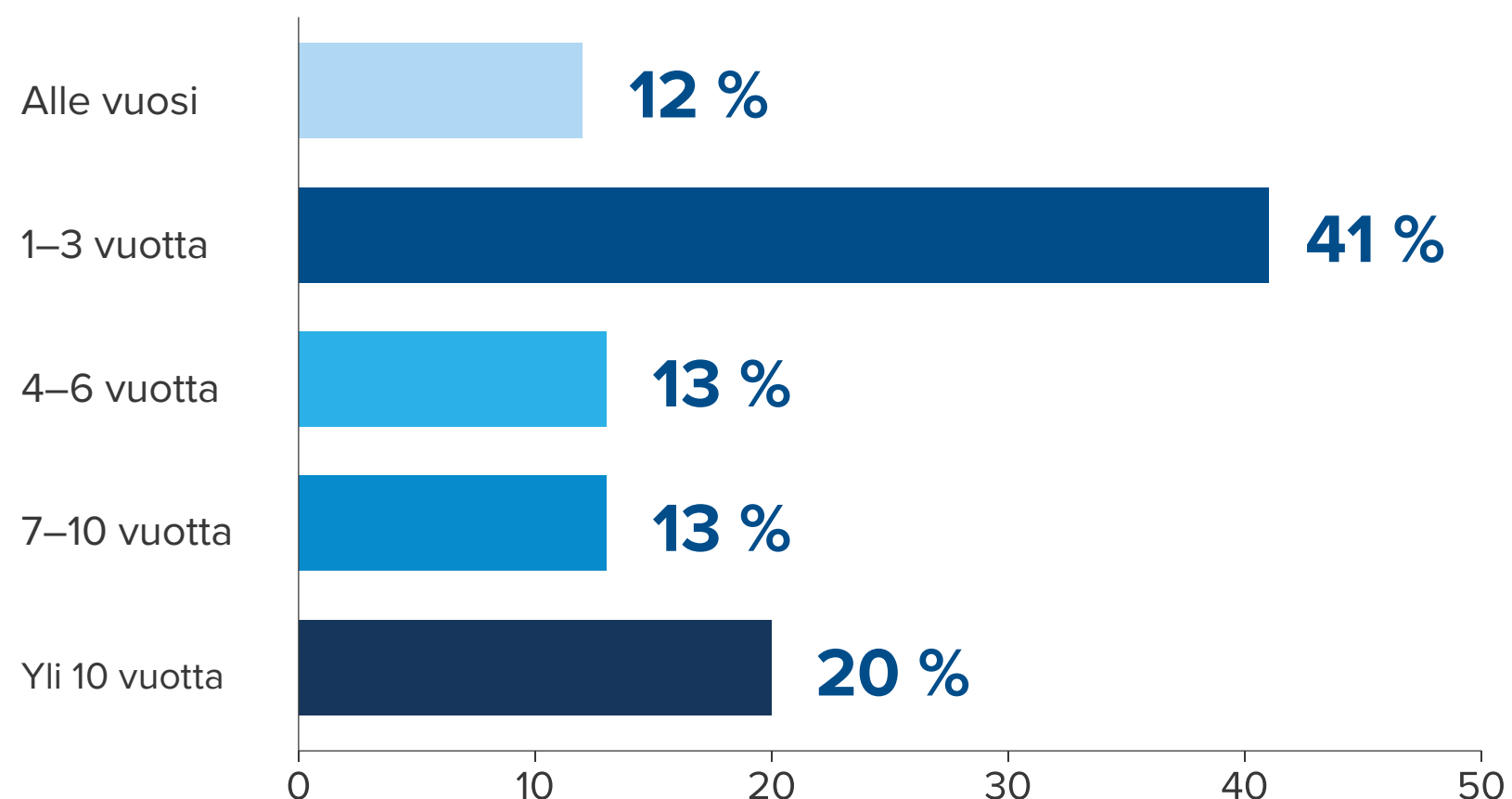
Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

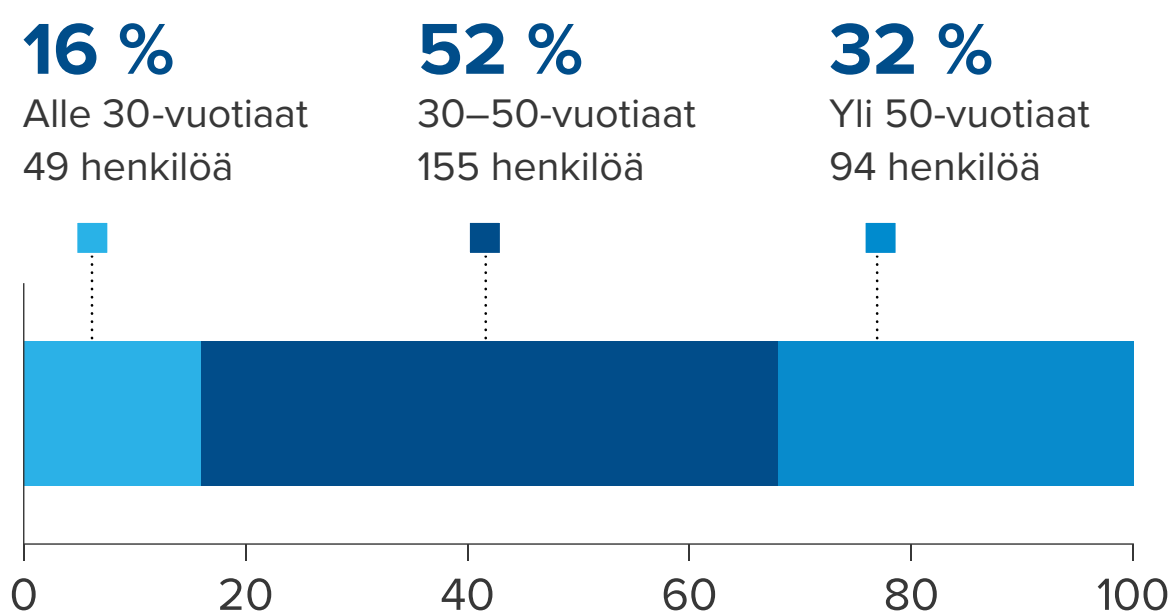
Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

### Työsuhteiden pituus, laskettu % 31.12.2025



### Ikäjakauma



### 5.1.2 Omaan työvoimaan liittyvät toimintaperiaatteet

Code of Conduct eli eettinen ohjeistomme ohjaa kaikkea toimintaamme ja sisältää sitoumuksen noudattaa kansainvälisiä ihmisoikeussopimuksia sekä YK:n Global Compact -aloitteen periaatteita, mukaan lukien ihmisoikeudet. Arvioidemme mukaan Suomessa toimivan oman työvoimamme osalta ei ole tunnistettu olennaisia ihmisoikeusriskejä. Code of Conductissa kielletään mm. kaikenlainen syrjintä, ja sen periaatteet ohjaavat henkilöstöön liittyviä käytäntöjä sekä auttavat varmistamaan ihmisoikeuksien toteutumisen oman henkilöstön kohdalla. Vuonna 2025 organisaatiossamme ei ole tunnistettu vakavia kielteisiä ihmisoikeusvaikutuksia, eikä konsernin tietoon ole tullut tällaisia koskevia valituksia.

Haluamme olla hyvä työnantaja ja varmistaa henkilöstömme tasa-arvoisen ja yhdenvertaisen kohtelun kaikessa toiminnassamme. Tasa-arvolla tarkoitetaan sukupuolten tasa-arvoista kohtelua rekrytoinnissa, työskentelyolosuhteissa ja -mahdollisuuksissa, työn ja perheen yhdistämisessä sekä palkkauksessa. Yhdenvertaisuus tarkoittaa, että työntekijöitä kohdellaan työssä ja työhön liittyvässä päätöksenteossa oikeudenmukaisesti ja yhtenäisten periaatteiden mukaisesti. Ketään ei aseteta epäedulliseen asemaan henkilöön liittyvän syyn perusteella. Konsernissa ei hyväksytä syrjintää ja kaikki ovat samanarvoisia riippumatta henkilön iästä, alkuperästä, kansalaisuudesta, kielestä, uskonnosta, vakaumuksesta, mielipiteestä, poliittisesta toiminnasta, ammattiyhdistystoimin-

nasta, perhesuhteista, terveydentilasta, vammaisuudesta, seksuaalisesta suuntautumisesta tai muusta henkilöön liittyvästä syystä. Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma on kaikkien työntekijöiden saatavilla konsernin intrasivustolla, ja sen tavoitteena on edistää ja varmistaa yhdenvertaisuuden toteutuminen käytännön työssä.

### 5.1.3 Vuoropuhelu oman työvoiman kanssa

Noudatamme yhteistoimintalakia ja varmistamme säännöllisen, avoimen vuoropuhelun henkilöstöryhmien kanssa. Päätösten ja toimenpiteiden valmistelussa huomioimme ne henkilöstöryhmät, joihin muutokset vaikuttavat. Tavoitteenamme on vahvistaa työntekijöiden osallistumismahdollisuuksia ja lisätä yhteisöllisyyttä päätöksenteossa.

### 5.1.3.1 Työsuojelutoimikunta

TA-Yhtymä-konsernissa toimii työsuojelutoimikunta, joka koostuu työsuojelupäälliköstä sekä kolmesta työsuojeluvaltuutetusta. Työsuojelutoiminta on osa vastuullista henkilöstöjohtamista, ja sen tavoitteena on varmistaa turvallinen, terveellinen ja hyvinvoiva työyhteisö kaikille työntekijöillemme. Toimikunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa käsittelemään työympäristön turvallisuuteen, työhyvinvointiin ja työterveyteen liittyviä asioita. Työsuojelutoimikunnan tehtävänä on edistää työn turvallisuutta ja terveellisyttä sekä tukea johdon ja henkilöstön välistä yhteistyötä työsuojeluasioissa. Toimikunta seuraa ja arvioi työpaikan olosuhteita, työtapaturmien ja työkyvyttömyyden ehkäisyä sekä työhyvinvointia tukevia toimenpiteitä. Vuonna

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

2025 toimikunta käsitteli muun muassa työpaikkaselvitysten havaintoja, sairauspoissaolojen syitä sekä ergonomiaa ja työhyvinvointia. Tärkeimpiä kehityskohteita ovat muun muassa turvallisuus-havaintojen keräämisen tehostaminen ja turvallisuuskierrosten toteuttaminen.

### 5.1.3.2 Kehityskeskustelut

Esihenkilön ja työntekijän välillä käydään kaksi kertaa vuodessa tavoite- ja kehityskeskustelut, joista käytetään meillä nimitystä SMARTTI-keskustelut. Säännöllisten tavoite- ja kehityskeskustelujen tavoitteena on vahvistaa hyvää johtamiskulttuuria ja tukea henkilöstön hyvinvointia, motivaatiota ja tuloksellisuutta. Keskustelujen avulla esihenkilöt saavat arvokasta tietoa työntekijöiden osaamisesta, kehittymistarpeista ja jaksamisesta sekä palautetta omasta johtamisestaan. Työntekijät puolestaan saavat mahdollisuuden keskustella arkisista tilanteista syvemmin ja tavoitteellisemmin oman esihenkilönsä kanssa sekä mahdollisuuden kehittää omaa osaamistaan. Tavoitekeskustelut edistävät yhteistä onnistumista ja parantavat toiminnan tuloksia. Vuonna 2025 SMARTTI-keskusteluihin osallistui lähes 83 % henkilöstöstä. Osuus perustuu henkilöstöraportointijärjestelmään tehtyihin merkintöihin käydystä keskusteluista. Lukemaan vaikuttavat osaltaan pitkät poissaolot sekä lyhyet määräaikaisten ja kausiluonteisten työsuhteiden, joiden aikana SMARTTI-keskustelua ei aina ole mahdollista toteuttaa.

### 5.1.3.3 Henkilöstön tyytyväisyyskyselyt

Yhteistoiminnan vaikuttavuutta arvioimme vuosittain toteutettavan henkilöstökyselyn avulla. Kyselyn tuloksia hyödynnetään työntekijäkokemuksen, työhyvinvoinnin ja esihenkilötyön kehittämisessä. Olemme ohjeistaneet käsittelemään tulokset johdossa sekä osasto- ja toimipaikkakohtaisissa tiimipalavereissa, ja niiden pohjalta määrittelemme konkreettiset kehitystoimenpiteet. Henkilöstökyselyn tuloksista ja toimenpiteistä viestitään yrityksen intranetissä sekä talous- ja ajankohtaisinfossa.

Syksyllä 2025 toteutetun henkilöstökyselyn mukaan henkilöstön suosittelemuus (eNPS) nousi selvästi, mikä kertoo myönteisestä kehityksestä henkilöstötyytyväisyydessä. Henkilöstökyselyn tulosten mukaan työyhteisön keskeisiä vahvuuksia ovat hyvä yhteishenki, toimiva yhteistyö sekä esihenkilöiden tuki. Työ koetaan mielekkääksi, monipuoliseksi ja joustavaksi, mikä tukee työn ja muun elämän tasapainoa. Luotettava palkanmaksu, toimiva työterveyshuolto ja muut perus-

asiat sekä työnantajan vastuullinen toiminta vahvistavat luottamusta ja kokemusta hyvinvoivasta työympäristöstä.

Kyselyn esiin nostamat kehitystoiveet kohdistuvat erityisesti johtamisen sekä henkilöstön vaikutusmahdollisuuksien vahvistamiseen, yhdenvertaisuuden ja oikeudenmukaisuuden kokemuksen parantamiseen sekä avoimempaan viestintään ja selkeämpiin ohjeistuksiin. Työhyvinvoinnin tueksi toivotaan rauhallisempaa työympäristöä sekä entistä joustavampia työjärjestelyjä, kuten parempia etätömahdollisuuksia. Lisäksi vastauksissa toivottiin laajempia henkilöstöetuuksia, työvälineiden ja järjestelmien kehittämistä sekä koulutus- ja urakehitysmahdollisuuksien edistämistä.

### 5.1.4 Osaamisen kehittäminen

Vuosittainen koulutussuunnitelma varmistaa, että henkilöstöllä on ajantasainen osaaminen sekä mahdollisuus kehittää ammatillisia taitojaan. Luomme työntekijöillemme yhtäläiset mahdolli-

suudet edetä urallaan ja kannustamme henkilöstöämme kehittämään osaamistaan. Seuraamme jokaisen työntekijän kehitystä ja toiveita säännöllisesti SMARTTI-keskusteluiden yhteydessä ja tarjoamme koulutus- ja kehitysmahdollisuuksia sen perusteella, millaisia taitoja tai kehittymistä työntekijä tehtävissään perustellusti tarvitsee. Valtaosa oppimisesta ja kehittymisestä tapahtuu kuitenkin työssä oppimalla esimerkiksi etsimällä uutta tietoa tai oppimalla kollegoilta. Rohkaisemme henkilöstöämme kehittymään ja oppimaan myös verkostoitumalla ja jakamalla tietoa toisilleen. Tarjoamme myös kehittymismahdollisuuksia esimerkiksi sisäisten koulutusten, tehtäväkierron ja sijaisuuksien avulla.

Vuonna 2025 otimme käyttöön uuden verkko-oppimisympäristön Priiman, jonka tarkoituksena on vahvistaa konsernissamme osaamisen kehittämistä ja parantaa koulutusten saatavuutta ajasta ja paikasta riippumatta. Järjestelmän tavoitteena on tarjota helposti saavutettavia koulutuksia, selkeitä oppimispolkuja ja työkaluja osaamisen sekä

Keskimääräinen vuosittainen koulutustuntien määrä työntekijää kohden

**5,5 tuntia**

Koulutustunnit jaoteltuna henkilöstöryhmän mukaan	Koulutustunnit yhteensä	h / hlö
Johto	43,4	4,7
Kiinteistö ja asukashallinto	1097,8	6,3
Myynti ja markkinointi	528,5	5,5
Tukipalvelut	157	3,1

Koulutustunnit jaoteltuna sukupuolen mukaan	Koulutustunnit yhteensä	Henkilömäärä keskimäärin	h / hlö
Naiset	1229,9	191	6,4
Miehet	596,8	137	4,4

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

koulutusten seurantaan ja kehittämiseen. Uudesta ympäristöstä löytyvät jo muun muassa koko henkilöstölle suunnatut Code of Conduct- ja turvallisuuskoulutukset, jotka varmistavat, että organisaation periaatteet ja turvallisuusohjeet ovat kaikille työntekijöille helposti saatavilla. Lisäksi järjestelmä sisältää uuden työntekijän perehdytyskurssin, joka tukee nopeaa ja tehokasta siirtymistä työtehtäviin ja työyhteisöön, sekä esihenkilöille suunnattuja kursseja vahvistamaan johtamistaitoja.

Esihenkilöiden osaamista vahvistamme säännöllisesti myös erilaisten esihenkilöklonikoiden ja -koulutusten yhteydessä, joissa käsitellään ajankohtaisia asioita tukemaan esihenkilöidemme toimintaa. Klinikat tukevat esihenkilöiden valmiuksia toimia vastuullisesti, yhdenmukaisesti ja organisaation periaatteita noudattaen. Vuonna 2025 esihenkilökoulutuksen pääteemana on ollut työkyky ja työhyvinvointi. Koulutuksissa on keskitytty muun muassa häirintä- ja syrjintätilanteiden käsittelyyn sekä epäasialliseen kohteluun puuttumiseen ja työntekijöiden tasavertaiseen kohteluun. Lisäksi esihenkilökoulutuksissa on käsitelty muun muassa työsuhdejuridiikkaa, työkyvyn johtamista, varhaisen tuen mallia, työhyvinvointia ja henkilöstökyselyn tuloksia.

### 5.1.5 Työterveys ja -turvallisuus

Kaikki työsuhteiset työntekijämme kuuluvat työterveyshuollon piiriin. Toteutamme toimenpiteitä työntekijöiden turvallisuuden, terveyden ja hyvinvoinnin varmistamiseksi sekä työperäisten haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi. Toimintamal-

limme perustuvat lainsäädännön vaatimuksiin, sisäisiin ohjeistuksiin sekä jatkuvan parantamisen periaatteeseen.

Perehdytämme kaikki työntekijämme työsuhteen alussa turvallisuusmääräyksiin, työmenetelmiin, koneiden ja laitteiden turvalliseen käyttöön sekä poikkeama- ja hätätilanneohjeisiin. Toteutamme säännöllisiä riskienarviointeja ja työympäristön tarkastuksia, joiden havaintoihin perustuvat korjaavat ja ehkäisevät toimenpiteet dokumentoidaan ja toimeenpannaan järjestelmällisesti. Työtapaturmia ja läheltä piti -tilanteita seurataan jatkuvan parantamisen periaatteen mukaisesti. Henkilöstöllä on käytössään matalan kynnyksen ilmoituskanava turvallisuushavaintojen ja riskien raportointiin, ja turvallisuuteen liittyvät ohjeet ja menettelyt pidetään ajantasaisina ja kaikkien työntekijöiden saatavilla.

Eri henkilöstöryhmiin kohdistuvat työterveyteen ja -turvallisuuteen liittyvät riskit vaihtelevat tehtävien luonteen mukaan. Näitä riskejä on tunnistettu vuoden 2024 ja 2025 aikana järjestetyissä riski-

Työtapaturmien määrä ja esiintymistiheys	
Tapaturmien lukumäärä yhteensä	21
Työmatkalla	5
Työssä	16
Tapaturmataajuus (TRIF)	32

TRTIF (Total Recordable Injury Frequency) on työturvallisuuden mittari, joka kertoo kaikkien rekisteröityjen työtapaturmien määrän miljoonaa tehtyä työtuntia kohden.

enhallintatyöpajoissa sekä toimipistekohtaisissa työn vaarojen arvioinneissa. Työn aiheuttama henkinen kuormitus on joissakin tehtävissä suurempi kuin toisissa. Erityisesti myyntihenkilöstö ja kiinteistömanagerit, jotka työskentelevät tiiviisti asiakkaidemme kanssa, joutuvat toisinaan kohtaamaan aggressiivista tai muutoin haastavaa käytöstä. Tällaiset tilanteet saattavat heikentää työhyvinvointia, vaikka varsinaisia uhkatilanteita esiintyy onneksi harvoin. Työturvallisuusriskit on tunnistettu kohdistuvan erityisesti remontti- ja vihertyöntekijöiden tehtäviin, joissa käytetään työkaluja ja laitteita. Näiden käsittelyssä voi syntyä vaaratilanteita, ja työ sisältää myös fyysistä kuormitusta sekä työskentelyä vaihtelevissa olosuhteissa. Yrityksemme ei toimi maissa tai olosuhteissa, joissa esiintyisi laajamittaista työvoiman hyväksikäyttöä, lapsityövoiman käyttöä tai muita vakavia ihmisoikeusloukkauksia, eikä tällaisia vaikutuksia ole tunnistettu, jotka kohdistuisivat yrityksen omaan työvoimaan.

Organisaation työterveystoiminta perustuu lakisääteiseen työterveyshuoltoon sekä ennaltaehkäisevään ja suunnitelmalliseen työkyvyn tukemiseen. Työterveyshuolto toteuttaa työpaikkaselvityksiä ja arvioi työoloja osana järjestelmällistä työterveyden seuranta ja riskien tunnistamista. Työntekijöillä on pääsy työterveyshuollon tarjoamiin palveluihin, kuten terveystarkastuksiin, työkyvyn arviointeihin ja varhaisen tuen toimenpiteisiin, joiden tavoitteena on ehkäistä työperäisiä terveysriskejä ja ylläpitää työkykyä. Työterveyden edistämisessä painotetaan kuormituksen hallintaa, ergonomisia työjärjestelyjä ja ennaltaehkäiseviä



Oppimisympäristömme Priiman tarkoituksena on vahvistaa konsernissamme osaamisen kehittämistä ja parantaa koulutusten saatavuutta ajasta ja paikasta riippumatta.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

toimenpiteitä, jotka tukevat turvallista, tervettä ja hyvinvointia edistävää työympäristöä.

Vuonna 2025 konsernin työntekijöille kertyi yhteensä 3 270 sairauspoissaolopäivää, mikä vastaa keskimäärin 9,9 sairauspoissaolopäivää työntekijää kohden. Sairauspoissaoloprosentti vuonna 2025 oli 4,4 %, mikä on 0,3 % enemmän kuin vuonna 2024. Merkittävin osa raportointikauden sairauspoissaoloista liittyi mielenterveyteen, sairauden yleisiin oireisiin, vammoihin, tuki- ja liikuntaelinsairauksiin sekä hengityselinsairauksiin. Nämä sairauspoissaolojen syyluokat ovat tyypillisiä konsernin toimialalla ja heijastavat työn fyysisistä kuormittavuutta ja asiakaspalvelutyön vaatimuksia. Syyluokat ovat linjassa myös Kelan vuoden 2024 tilastojen kanssa. Niiden mukaan vuonna 2024 esimerkiksi noin 32,9 % sairaus-

päivärahan saajista sai etuutta mielenterveyden häiriöiden perusteella ja 25,2 % tuki- ja liikuntaelinten sairauksien perusteella. Sairauspoissaolojen syitä koskevat tiedot perustuvat työterveyshuollon toimittamiin koontiraportteihin, eikä raportointi sisällä yksilötason terveystietoja.

### 5.1.6 Prosessit epäkohtien ratkaisemiseksi ja henkilöstön palautekanavat

Seuraamme systemaattisesti työpaikkatapaturmia ja läheltä piti -tilanteita, ja toteutamme niiden perusteella korjaavat sekä ennaltaehkäisevät toimet. Ylläpidämme ajantasaisia turvallisuusohjeita ja varmistamme, että henkilöstö voi ilmoittaa turvallisuushavainnoista matalalla kynnyksellä organisaation sisäiseltä viestintäkanavalta löytyvän ilmoituskanavan kautta.

Emme hyväksy työpaikallamme minkäänlaista syrjintää, häirintää tai epäasiallista kohtelua. Emme osallistu tällaiseen toimintaan ja jos havaitsemme sitä, puutumme siihen välittömästi. Toimintamallit ja ohjeet epäasialliseen käyttäytymiseen puuttumiseksi ja sen käsittelemiseksi ovat jokaisen työntekijän saatavilla organisaation intrasivustolla. Kaikki työnantajan tietoon tulleet tapaukset selvitetään puolueettomasti ja viivytyksettä.

### 5.1.7 Työ- ja yksityiselämän tasapaino

Tuemme henkilöstöämme työn ja perheen sekä muun vapaa-ajan yhteensovittamisessa. Hyödynnämme liukuvaa työaikaa niissä tehtävissä ja tilanteissa, joissa se on toiminnan kannalta mahdollista, ja näin tuemme henkilöstön mahdollisuuksia sovittaa yhteen työ, perhe-elämä ja vapaa-aika. Lisäksi niissä tehtävissä, jotka eivät vaadi toimistolla työskentelyä, on mahdollisuus sopia esihenkilön kanssa osittaisesta etätöystä etätöikäytännön mukaisesti. Etätöskentely joustavoittaa työn, perhe-elämän ja vapaa-ajan yhteensovittamista ja vähentää työmatkoihin käytettävää aikaa. Suhtaudumme osa-aikatyöhön myönteisesti, jos työntekijän perhetilanne sitä vaatii. Työajan riittävyttä seurataan säännöllisesti osana henkilöstökyselyä, jossa kartoitetaan, riittääkö normaali työaika työntekijästä suoriutumiseen. Kyselyn tulokset osoittavat, että suurin osa henkilöstöstä kokee työajan pääosin riittäväksi. Lisäksi joustavat työaikakäytännöt mainittiin keskeisenä tekijänä, joka tukee työn suunnittelua, työtehtävien hallintaa ja työn ja vapaa-ajan tasapainoa.

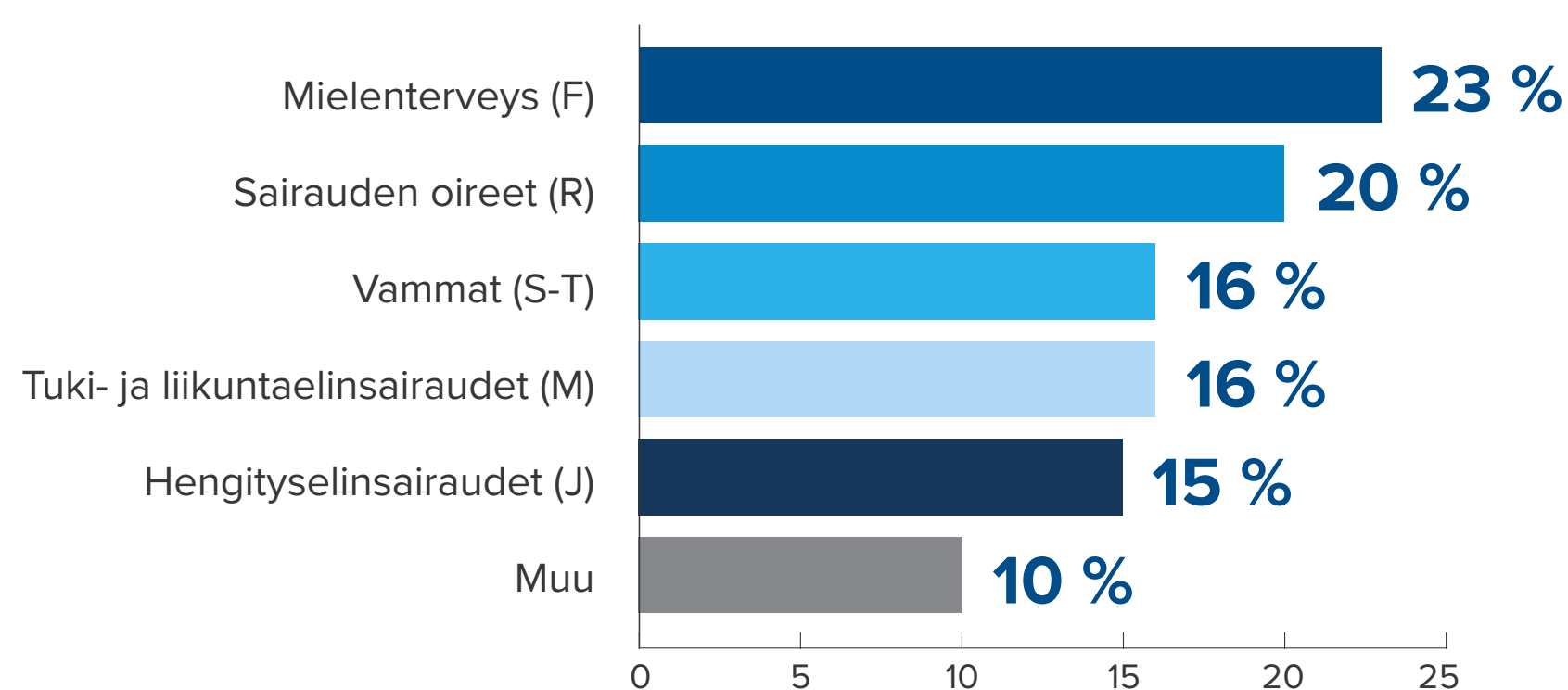
Tuemme henkilöstöämme perhevapaiden järjestyksessä opastaen ja tarjoten joustavasti erilaisia mahdollisuuksia. Huolehdimme riittävästä ja huolellisesta perehdytyksestä työntekijän palatesa perhevapaalta tai muun pitkän poissaolon jälkeen. Vuoden 2025 aikana perhevapailla on ollut yhteensä 23 työntekijää, joista 61 % on naisia ja 39 % miehiä.

### 5.1.8 Ansiotuloa ja palkkaeroja koskevat tiedot

Palkkauksemme perustuu tehtävän vaativuuteen sekä työntekijän osaamiseen ja aiempaan työkokemukseen vastaavista tehtävistä. Maksamme samasta tai samanarvoisesta työstä oikeudenmukaisen ja työn vaativuuteen perustuvan palkan kaikille työntekijöillemme. Tehtävän samanarvoisuudella tarkoitetaan sitä, että työn sisällön keskeiset vaativuustekijät, työntekijän osaaminen, työn laajuus, vastuu, tuottavuus, laatu, työyhteisön jäsenenä toimiminen, kuormitus ja työolot ovat samanarvoisia. Tehtävänimike yksistään ei ole ratkaiseva tekijä. Palkkoja tarkastellaan vuosittain yhdessä esihenkilöiden ja johdon kanssa.

Olemme sitoutuneet täyttämään palkka-avoimuusdirektiivin vaatimukset ja olemme käynnistäneet niitä koskevien toimenpiteiden valmistelut. Päivitämme palkkausjärjestelmän kuvauksen, tehtävänkuvaukset sekä laadimme tehtävien vaativuusluokittelut vuoden 2026 aikana.

Sairauspoissaolojen syyt, %



Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

## 5.2 Kuluttajat ja loppukäyttäjät

### 5.2.1 Asukkaat

Asukkaat ovat yksi TA-Yhtymä-konsernin keskeisimmistä sidosryhmistä. Omistamissamme asunnoissa asuu yhteensä noin 41 000 asukasta yli 50 paikkakunnalla ympäri Suomen. Valtaosa asunkannastamme sijaitsee kasvukeskuksissa, joissa kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on perinteisesti ollut vahvaa.

Asukkaistamme noin 80 prosenttia asuu asumisoikeusasunnoissa ja noin 20 prosenttia vuokra-asunnoissa. Asumisoikeusasunnot on suunnattu asiakkaille, joilla ei ole riittävästi varallisuutta tarpeitaan vastaavan omistusasunnon hankkimiseen, sekä asiakkaille, jotka haluavat käyttää pääomiaan muihin tarkoituksiin. Yleishyödylliset vuokra-asunnot puolestaan tarjoavat kohtuuhintaisten asumisvaihtoehdon asiakkaille, joilla ei ole mahdollisuutta

hankkia tarpeitaan vastaavaa asuntoa vapaarahoitteisilta vuokramarkkinoilta. Monipuolisen asuntotarjontamme tavoitteena on varmistaa, että asiakkaat löytävät itselleen sopivan ja elämän-tilanteeseensa istuvan kodin.

Yleishyödyllisillä asuntomarkkinoilla asukasvalinta on tarkasti säänneltyä, emmekä voi näin ollen vapaasti valita asukkaitamme lukuun ottamatta pientä vapaarahoitteista osaa asunkannastamme. Olemme kuitenkin tunnistanee tarpeen syvemmälle asiakasymmärrykselle ja valtakunnalliselle asiakasryhmien segmentoinnille. Toistaiseksi segmentointia on hyödynnetty ennen kaikkea uudiskohteiden suunnittelussa, ja se näkyy esimerkiksi huoneistojakaumissa ja varustelutasossa.

Osana pyrkimystämme ymmärtää asukkaidemme näkemyksiä paremmin osallistuimme Owl Group Oy:n vuonna 2024 toteuttamaan ASOMERI-selvitykseen, jolla tarkasteltiin asumisoikeusasumisen

merkitystä ja roolia asuntomarkkinoilla. Selvityksen tulokset osoittivat, että asumisoikeusasukkaat ovat pääosin tyytyväisiä asumiseensa ja arvostavat erityisesti asumisoikeusasumisen tarjoamaa pysyvyyttä.

Selvitykseen vastanneet asukkaamme nostivat esiin myös asuintalon rauhallisuuden sekä hyvän sijainnin. Selvityksen perusteella tärkeimpiä asiakasryhmiämme ovat tällä hetkellä asumisoikeusasuntoa hakevat yli 55-vuotiaat yhden ja kahden hengen kotitaloudet sekä lapsiperheet. Suosituin talotyyppi on kerrostalo, ja haetuimpia asuntotyyppisiä ovat kaksiot ja kolmiot.

Vuonna 2025 asuntojemme käyttöaste oli 94,0 prosenttia, mikä tarkoitti lievää laskua edellisvuoteen nähden (2024 vastaava prosenttiluku oli 94,8). Asukasvaihtuvuus puolestaan nousi hie-man ja oli 21,0 prosenttia (2024: 19,8). Asunto-

hakemuksia jätettiin vuoden aikana kaikkiaan noin 19 074 (19 301) ja niiden perusteella solmittiin yhteensä 6 036 (4 609) uutta sopimusta. Päätyneitä sopimuksia oli 4 626 (4 137). Tavoitteenamme on ylläpitää korkeaa käyttöastetta sekä ennen kaikkea varmistaa, että asukkaat viihtyvät asunnoissamme mahdollisimman pitkään.

### 5.2.2 Asukasvalintaprosessi

Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja ja vuokra-asuntoja tarjoaviin yhteisöihin alettiin soveltaa asukasvalinnan osalta hallinnon yleislakeja vuonna 2023. Asukasvalinta on asumisoikeusasunnoista annetun lain ja vuokra-asuntojen asukasvalintaan liittyvien lakien perusteella julkinen hallintotehtävä, jossa noudatetaan hallinnon yleislakeja ja jota tehdään virkavastuulla. Tiedot asukasvalintaan liittyvät tehtävät kuuluvat näin ollen virkavastuun piiriin. Sen sijaan siinä vaiheessa, kun asukas on jo tehnyt sopimuksen kanssamme ja asuu asun-

## VUONNA 2025

### Asukkaat / asumismuodot

**80 %** ASO-asukkaita

**20 %** Vuokra-asukkaita

### Haetuimmat asuntotyypit

**2h+k**

**3h+k**

### Asukasvaihtuvuus

**21 %**



### Uusia sopimuksia

**6 036** kpl



Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

nossamme, sopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat eivät kuulu julkisen hallintotehtävän ja virkavastuun piiriin.

Asumisoikeusasunnon hakemiseen tarvitaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Varken, myöntämä järjestysnumero. Asunto tarjotaan ensin sille hakijalle, jolla on pienin järjestysnumero. Kun hakija on ottanut asunnon vastaan, numero merkitään rekisteriin käytetyksi. Laissa erikseen määritellyissä tilanteissa hakija ei tarvitse järjestysnumeroa tai hän voi olla etusijalle muihin hakijoihin nähden. Asunnon saadakseen hakijalla on lisäksi oltava asunnon tarve, josta voidaan samoin poiketa tietyissä tilanteissa.

Asumisoikeusasunnon haussa ovat voimassa myös varallisuusrajat. Varallisuutta ei kuitenkaan huomioida yli 55-vuotiailta tai asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtajilta. Jos asunnolle ei löydy varallisuusrajat täyttävää hakijaa, asukkaaksi voidaan valita myös henkilö, jonka varallisuus ylittää sallitun rajan. Lisäksi asumisoikeusasuntoja voidaan vuokrata määrääjäksi, jos niihin ei löydy asumisoikeusasukasta.

Asukasvalinta yleishyödyllisiin vuokra-asuntoihin on pääosin hyvin samanlaista kuin asumisoikeusasuntoihin. Vuokra-asunnoissa ei kuitenkaan käytetä järjestysnumeroita ja hakijan tarveharkinnassa huomioidaan varallisuuden lisäksi hakijan tulot.

Olemme panostaneet henkilöstömme kouluttamiseen asukasvalinnan osalta, jotta kaikki myyntineuvottelijat tuntevat lain vaatimukset ja toimivat

prosessiohjeidemme mukaisesti. Lisäksi asukasvalintaprosessit dokumentoidaan meillä huolellisesti.

### 5.2.3 Asukkaiden yhteydenottokanavat

Tarjoamme asukkaille useita helppoja ja saavutettavia tapoja ottaa yhteyttä asumiseen liittyvissä asioissa. Pääasiallinen palvelukanavamme on asiakaspalvelukeskus, joka palvelee puhelimitse numerossa 045 7734 3777 ja sähköpostitse osoitteessa info@ta.fi sekä ohjaa yhteydenotot oikeille asiantuntijoille.

TA.fi-verkkosivuston vikailmoitus- ja yhteydenotto-lomakkeen kautta asukkaat voivat lähettää vika-ilmoituksia, yhteydenottopyyntöjä ja palautetta. Kaikki lomakkeen kautta tehdyt ilmoitukset ohjautuvat järjestelmäämme, josta asiakaspalvelukeskus välittää ne edelleen käsiteltäväksi kiinteistömanagerille, -sihteerille, huoltoyhtiölle tai myyntineuvottelijalle. Lisäksi verkkosivuillamme on erillinen asunnon lämpötilaolosuhteiden reklamaatiolomake, jonka tiedot asukaspalvelukeskus välittää kiinteistömanagerille ja tiedoksi energiaosastollemme.

Asukassivujen kautta asukkaat voivat seurata yleisiä ja omaa asuinkohdettaan koskevia tiedotteita, tarkastella dokumentteja ja maksutietoja sekä hoi-taa sopimukseen liittyviä asioita. He voivat myös tehdä vikailmoituksia sekä lähettää palautetta ja kysymyksiä. Käsittelemme ilmoitukset keskitetysti asiakaspalvelussa, ja vastaamme kaikkiin vastauksia edellyttäviin yhteydenottoihin sähköpostitse.

Asukkaat voivat olla yhteydessä myös suoraan oman kohteensa vastuuhenkilöihin, joiden yhteystiedot löytyvät sekä verkkosivuiltamme että asukassivuilta. Lisäksi palautetta ja kysymyksiä voidaan toimittaa uutiskirjeiden ja sosiaalisen median kautta, minkä jälkeen ohjaamme viestit aihepiiriin mukaan oikealle osastolle.

### 5.2.4 Digitaalinen palvelukokonaisuus sujuvan asiointin tueksi

Kehitämme TA.fi-verkkosivustoa tiiviissä yhteydessä toiminnanohjausjärjestelmä Kennoon, jonka otimme käyttöön syyskuussa 2023. Verkkosivuston ja Kennon integraation avulla parannamme tiedon ajantasaisuutta, prosessien sujuvuutta ja asiakaskokemusta asuntojen myynissä, kiinteistöjen ylläpidossa ja taloushallinnossa.

Olemme kehittäneet Kennoa yhteistyössä kiinteistöalan toimijoiden kanssa usean vuoden ajan ja osallistuneet aktiivisesti sen kehitystyöhön jo varhaisessa vaiheessa. Järjestelmä vastaa nyt keskeisiin tarpeisiimme ja sitä parannetaan edelleen vaiheittain.

TA.fi-verkkosivusto palvelee suomen ja englannin lisäksi myös ruotsiksi, sillä asumisoikeusasuntojen asukasvalinta on virkavastuulla hoidettava julkinen hallintotehtävä. Kielilain mukaisesti huolehdimme siitä, että asukasvalintaan liittyvät keskeiset tiedot ja ohjeet ovat verkkosivustollamme saatavilla myös ruotsiksi, mikä tukee yhdenvertaisuutta, hyvää hallintoa ja asiakkaiden oikeusturvaa.

Osana digitaalista palvelukokonaisuutta kehitämme asukassivuja asukkaiden ensisijaisena sähköisenä asiointi- ja viestintäkanavana. Kehitystyö keskittyy käytettävyyden parantamiseen sekä uusien toiminnallisuuksien, kuten tiedoteherätteidensä sekä yhteisten tilojen ja autopaikkojen varustusten käyttöönottoon. Asukassivuille oli rekisteröitynyt 16 963 asukasta joulukuussa 2025.

### 5.2.5 Asukastyytyväisyys

Seuraamme vuosittain asukastyytyväisyyttä verkkokyselyillä, jotka toimitetaan niille sopimusosapuolena oleville asukkaillemme, joiden sähköpostiosoitteet meillä on tiedossamme. Kyselyissä on keskitytty asumisaikaan sekä erityisesti asukkaiden näkemyksiin kiinteistömanagerien ja huolto-yhtiöiden toiminnasta sekä asunnon ja asuinympäristön ominaisuuksista. Kyselykokonaisuus päätettiin uudistaa vuonna 2025, ja uudistustyö on parhaillaan käynnissä. Vuoden 2026 aikana otamme käyttöön uudistetut kyselyt ja raportoimme niiden tuloksista.

### 5.2.6 Yhteistyöelimen toiminta

TA-Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin kokoontui vuonna 2025 kaksi kertaa: maaliskuussa ja syyskuussa. Maaliskuun kokouksessa käytiin läpi yhteisön talouskatsaus ja vuoden 2024 jälkilaskelma eli taloudellisen tilanteen toteuma. Lisäksi tutustuttiin edellisenä vuonna toteutetun ASOMERISelvityksen tuloksiin ja valtakunnallisessa asumisoikeusasuiden neuvottelukunnassa käsiteltyihin aiheisiin, kuten asumisoikeusjärjestelmää koske-

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

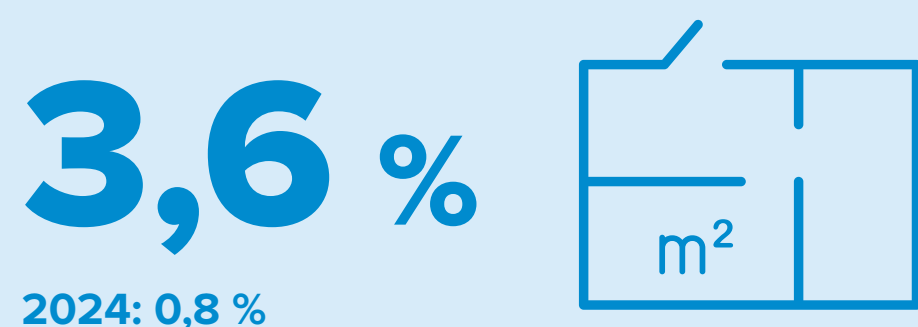
Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

## Asumisoikeusasuntojen laittaminen vuokralle

TA:n asumisoikeusasunnoista vain hyvin pieni osa eli noin 3,6 prosenttia (2024: 0,8 %) asuntokannasta on vuokrattuna. TA-Asumisoikeus Oy:llä vuokrattujen asuntojen osuus on pieni verrattuna asumisoikeusyhteisöihin keskimäärin. Asumisoikeusasuntoja vuokrataan tarvittaessa markkinatilanne huomioiden osana kokonaisvaltaista asuntokannan hallintaa. Vuokraamisen tavoitteena on kattaa asuntojen kuluja ja vähentää painetta vastikkeiden korotuksiin. Vuokrasopimukset tehdään aina määräaikaisina, enintään kahden vuoden pituisiksi. Vuokrauksella tavoitellaan 5–8 prosentin tuottoa.

## Vuokrattujen asumisoikeusasuntojen osuus



viin kehitysehdotuksiin. Yhteistyöelimen edustajat saivat myös tietoa asukassivujen kehityksestä ja uusista ominaisuuksista. Keskustelua käytiin muun muassa pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmasta ja korjausremonttien lykkäämisestä, jota TA:lla on tehty kulujen vähentämiseksi ja korkokuluista aiheutuneiden lisääntyneiden menojen kattamiseksi sekä vastikkeiden nousupaineiden hillitsemiseksi.

Syyskuun kokouksessa käsiteltiin asumisoikeusasuntojen tuotannon päättymisen ja rakentamisen rajun volyymipudotuksen sekä käyttöasteiden laskun vaikutuksia asumisoikeusyhteisöön. Vuoden 2026 budjetti on suunniteltu 95 %:n käyttöasteella, ja lisäksi asumisoikeusasuntoja on laitettu vuokralle, mikäli niille ei ole ollut kysyntää asumisoikeusasuntoina. Käyttöasteen parantuessa korjauksia lisätään. Kaikkia tulevia korjauksia emme kuitenkaan rahoita kassasta, vaan käytämme perusparannuslainoja.

Yhteistyöelimen edustajat ovat saaneet kokouksissa tietoa myös esimerkiksi kiinteistömanagerien perehdyttämisestä ja vedenkulutuksen mittaamisesta ja kustannuksista.

### 5.2.7 Asukasneuvonnasta tukea asumisen haasteisiin

Asukashallintovastaavamme tukee asukkaitamme tilanteissa, joissa asumiseen liittyy haasteita tai huolenaiheita. Yleisimmin ne koskevat asumisviihtyvyyttä, maksuvaikeuksia tai asunnon kunnosta huolehtimista.

Haastavissa tilanteissa asukashallintovastaava tarjoaa asukasneuvontaa ja etsii ratkaisuja yhdessä asukkaan kanssa. Tarvittaessa asukkaita ohjataan myös viranomais- ja tukipalvelujen piiriin.

Asukasneuvonnan tavoitteena on tunnistaa ja ratkaista asumiseen liittyvät haasteet mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta ongelmien kärjistyminen voidaan ehkäistä. Toiminta tukee asukkaiden arjen sujuvuutta, asumisen jatkuvuutta ja yhteisöllisyyttä.

Vuonna 2025 huoli-ilmoitusten määrä on kasvanut edellisiin vuosiin verrattuna. Osa näistä liittyi asunnon huonoon hoitoon ja siihen, että asukkaalla on ollut eri syiden takia haasteita itsenäisessä asumisessa. Väestön ikääntyessä on yhä enemmän yksin asuvia senioreita, joilla on muisti-ongelmien vuoksi vaikeuksia huolehtia asumiseensa liittyvistä asioista. Tavallisesti ongelmat tulevat tietoomme esimerkiksi asuntojen kunto- kartoitusten tai takuukorjausten yhteydessä.

### 5.2.8. Asukastapahtumat

#### Asukastoimikuntien yhteinen tapaaminen

Vuonna 2025 Kuopiossa järjestettiin asukastoimikuntien yhteinen tapaaminen aktiivisen asukastoimikunnan puheenjohtajan aloitteesta. Tilaisuuden toteuttivat alueen kiinteistömanagerit yhteistyössä asukashallintovastaavan kanssa. Tilaisuuteen kutsuttiin 15 asukastoimikuntaa, joista 13 oli edustettuna. Asukastoimikuntien tapaamisessa jaettiin kokemuksia ja hyviä kokemuksia sekä ideoitiin uusia toimintamalleja asukastoimikuntien kehittä-

miseksi. Vastaavanlaisten tapaamisten järjestämismahdollisuutta arvioimme myös muilla paikkakunnilla vuoden 2026 aikana.

### Showroom tukee asukkaiden omatoimista ja kestäväää asumista

Showroom-palvelu edistää vastuullista asumista tukemalla asukasviihtyvyyttä ja asukkaiden osallisuutta. Knitter Business Parkissa Espoon toimistomme yhteydessä toimiva Showroom tarjoaa asukkaillemme konkreettista tukea asumisoikeusasuntojen omatoimiseen remontointiin. Esittelemme Showroomissamme asukkaille erilaisia remonttiratkaisuja sekä TA:n tarjoamia materiaali-paketteja. Näiden avulla asukkaat saavat inspiraatiota, tietoa omatoimisesta remontoinnista ja varmuutta oman remontin toteuttamiseen. Materiaalipaketteja on saatavilla muun muassa seinien maalaukseen, lattiaremontteihin, terassien kunnostukseen sekä keittiöihin, kylpyhuoneisiin ja saunoihin.

Showroom-toiminnan myötä asukkaiden omatoimiremontit ovat lisääntyneet. Asukkaille maksuttomia TA-materiaalipaketteja myönnettiin kaikkiaan 103 ja seinien maalaukseen tarkoitettuja maalarinpaketteja 422. Myös terassien kunnostus oli suosittua: terassipaketteja myönnettiin 48:lle ja terassinhoitopaketteja 193 asukkaalle. Lisäksi järjestimme vuonna 2025 Showroomissa kolme asukastapahtumaa, jotka tarjosivat matalan kynnyksen mahdollisuuden tutustua remointimahdollisuuksiin sekä vahvistivat vuorovaikutusta asukkaiden välillä.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys



## Asukashallinto asumisoikeuskohteissa ja yleishyödyllisissä vuokraohteissa

Asukashallinnon rakenteet ja vaikuttamismahdollisuudet eroavat asumisoikeuskohteissa ja yleishyödyllisissä vuokraohteissa. Asumisoikeuskohteissa asukashallinto toimii neljällä tasolla, kun taas yleishyödyllisissä vuokraohteissa vaikuttaminen tapahtuu kahdella tasolla.

### ASUMISOIKEUSKOHTIEN ASUKASHALLINTO

#### Kohdetasoinen asukashallinto

Asumisoikeuskohteissa asukashallinnon perusta on vähintään kerran vuodessa järjestettävä asukaskokous. Asukaskokouksessa asukkaat voivat päättää kohdetasoinen asukashallinnon järjestämisestä. Kokous voi valita asukastoimikunnan tai nimetä luottamus-

henkilön toimimaan yhteyshenkilönä asukkaiden ja asumisoikeusyhteisön välillä. Lisäksi asukaskokous voi valita valvojan seuraamaan ja tarkastamaan kohteen talouden ja hallinnon hoitoa. Asukashallinto perustuu vapaaehtoisuuteen, eikä toimielinten valinta ole pakollista.

Asukaskokouksella on oikeus osallistua talousarvio- ja käyttövastikeesitysten valmisteluun, tehdä esityksiä kohteen korjaustoimenpiteistä sekä osallistua pitkän aikavälin korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun. Lisäksi kokous voi tehdä esityksiä huoltosopimuksen sisällöstä ja isännöinnin sekä huoltotehtävien järjestämisestä, valvoa hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden toteuttamista yhteisissä tiloissa sekä päättää yhteistilojen käytöstä ja yhteisten tilaisuuksien, kuten talkoiden, järjestämisestä.

Asukkailla on mahdollisuus tutustua oman asumisoikeuskohteensa jälki- ja käyttövastikelaskelmaan ennen asukaskokousta asukasivujen kautta. Kiinteistömanageri esittelee laskelman kokouksessa. Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia asukaskokouksessa ovat täysi-ikäiset asumisoikeuden haltijat. Asumisoikeustalossa asuvilla vuokralaisilla on oikeus osallistua kokouksiin, mutta heillä ei ole äänioikeutta eikä vaalikelpoisuutta.

#### Yhtiötasoinen hallinto

Asumisoikeusyhteisön hallituksessa on oltava vähintään kaksi asukkaiden edustajaa. Asumisoikeuskohteiden asukaskokouksissa asumisoikeuden haltijat voivat nimetä ehdokkaita asumisoikeusyhteisön hallitukseen. TA-Asumisoikeus Oy:ssä hallituksen asukas-edustajien toimikausi on kuitenkin toistaiseksi voimassa oleva. Tämä tarkoittaa, että uusia asukas-edustajia valitaan hallitukseen vain silloin, kun asukas-edustajan paikka vapautuu. Nykyiset asukas-edustajat ovat toimineet hallituksessa vuodesta 2021. Asukasjäsenet valitsee yhtiökokous yhtiön toimitusjohtajan esityksen perusteella.

#### Asumisoikeusasuntojen yhteistyöelin

TA-Asumisoikeus Oy:llä on yhteistyöelin, joka kokoontuu kahdesti vuodessa käsittelemään valtakunnallisia asumisoikeusyhteisön ja asukkaiden välisiä asioita. Sen tehtävänä on edistää asukkaiden ja yhtiön välistä vuoropuhelua sekä valvoa asumisoikeuskohteiden tasapuolista kohtelua ja elinkaaritalouteen perustuvaa hoitoa.

Yhteistyöelimen toimivaltaan eivät kuulu yksittäisiä asumisoikeuden haltijoita tai yksittäisiä asumisoikeuskohteita koskevat asiat. Asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisesti yhteistyöelimellä on oikeus päättää muun muassa koko asumisoikeusyhteisön järjestys-sääntöjen sisällöstä sekä autopaikkojen jakamisperiaatteista.

Yhteistyöelimen vaaleissa voivat asettua ehdolle asukastoimikuntien puheenjohtajat ja yhteyshenkilöt. Yhteistyöelimen edustajat tulevat neljältä alueelta: Etelä-Suomesta, Sisä-Suomesta, Varsinais-Suomesta ja Pohjois-Suomesta. Mikäli alueelta asettuu ehdolle sama määrä tai vähemmän ehdokkaita kuin on alueelle varattuja paikkoja yhteistyöelimessä, kaikki alueelta ehdolle asettuneet tulevat valituiksi. Edustajien toimikausi on kaksivuotinen. Vuonna 2025 yhteistyöelin kokoontui kaksi kertaa ja käsiteli muun muassa yhtiön talouskatsausta, edellisen vuoden jälkilaskelmaa, talousarvio- ja käyttövastike-esityksiä sekä pitkän aikavälin rahoitus- ja korjaussuunnitelmia. Seuraavat yhteistyöelimen vaalit ovat keväällä 2026.

#### Valtakunnallinen taso

Asumisoikeusyhteisön yhteistyöelimellä on oikeus valita asukas-edustaja ja varajäsen valtakunnalliseen asumisoikeusasioiden neuvottelukuntaan, joka toimii ympäristöministeriön yhteydessä. Lisäksi TA-Asumisoikeus Oy:llä on asumisoikeusyhteisönä oma edustajansa neuvottelukunnassa. TA-Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelimen valitsema asukas-edustaja on Esa Vihervuori ja asumisoikeusyhteisön edustaja toimitusjohtaja Esa Mustonen.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

## YLEISHYÖDYLLISTEN VUOKRAKOHTEIDEN ASUKASHALLINTO

TA-Yhtymä Oy:n yleishyödyllisissä vuokraohteissa asukashallinto toimii kahdella tasolla: kohdetasolla ja hallitustasolla. Asukkaiden osallistuminen asukashallintoon on vapaaehtoista ja perustuu yhteishallintolakiin. Vuokraohteissamme ei ole vastaavaa yhteistyöelintä kuin asumisoikeuskohteissa.

### Kohdetasoinen asukashallinto

Kohdetasolla asukashallintoon kuuluvat vähintään kerran vuodessa järjestettävät asukaskokoukset. Asukkaiden kokous voi asettaa asukastoimikunnan tai valita valtuutetun yhteyshenkilön toimimaan asukkaiden ja vuokratoyhteisön välillä. Lisäksi asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan kohteen talouden ja hallinnon hoitoa. Joissakin kohteissa asukastoimikuntaa tai yhteyshenkilöä ei ole valittu.

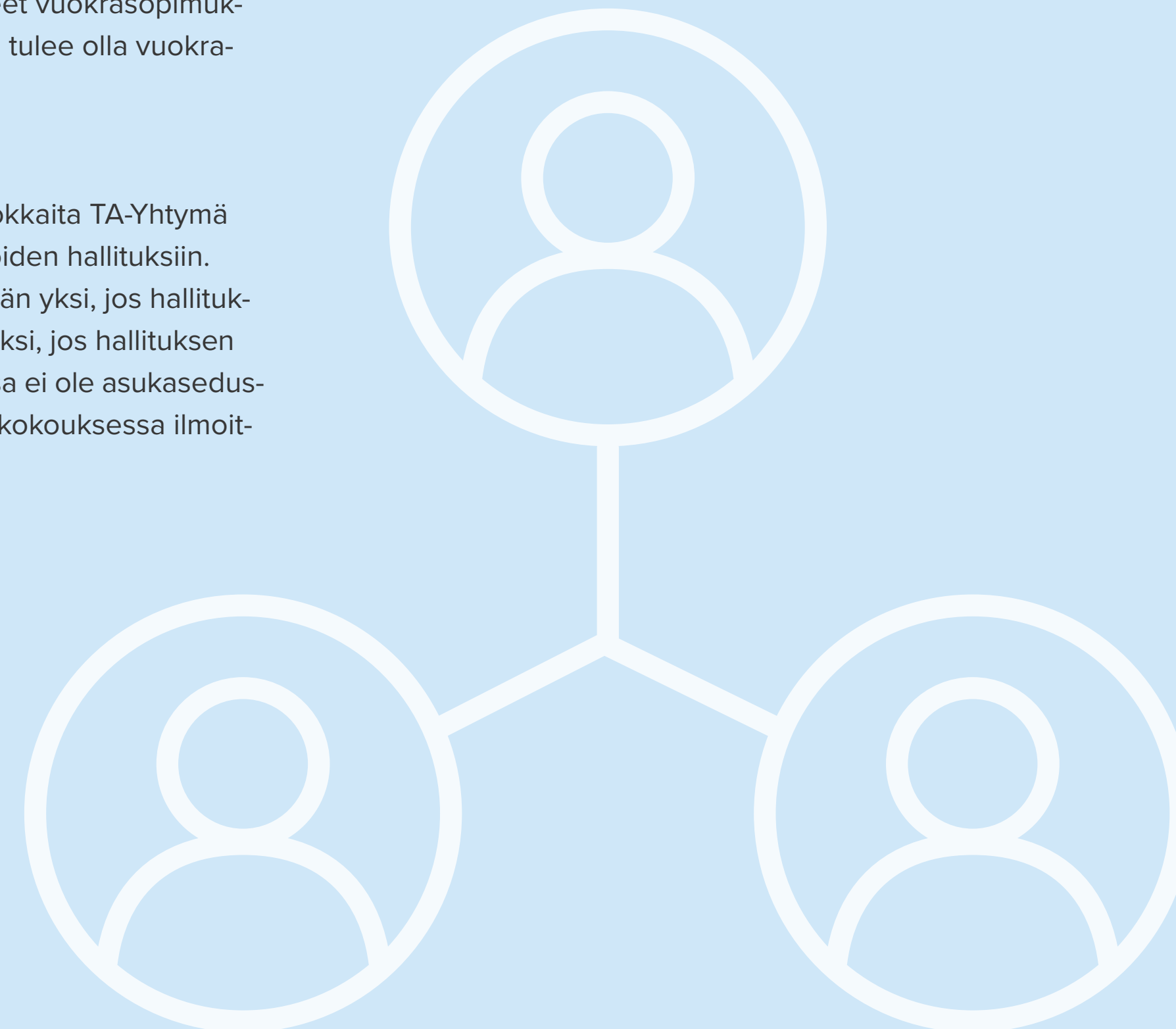
Asukaskokouksella on oikeus osallistua vuokratalon talousarvio- ja vuokranmääritysesityksen valmisteluun, tehdä esityksiä korjaustoimenpiteistä ja pitkän aikavälin korjaussuunnitelmasta sekä huoltosopimuksen sisällöstä ja huoltotehtävien järjestämisestä. Lisäksi kokous voi tarkkailla hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden toteuttamista yhteisissä tiloissa sekä päättää järjestyssääntöjen sisällöstä ja yhteisten autopaikkojen ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista vuokratoyhteisön olemassa olevien käytänteiden ja voimassa olevan lainsäädännön puitteissa.

Asukkailla on mahdollisuus tutustua vuokranmäärityslaskelmaan asukaskokouksessa kiinteistömanagerin avustuksella. Kokousai-neisto asetetaan nähtäville kohteen asukassivuille ennen kokousta.

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia asukaskokouksessa ovat 18 vuotta täyttäneet vuokraohteessa vakinaisesti asuvat asukkaat sekä 15 vuotta täyttäneet asukkaat, jos he ovat tehneet vuokrasopimuksen. Yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla vuokratoyhteisön asukas.

### Hallitustasoinen vaikuttaminen

Hallitustasolla asukkailla on oikeus nimetä ehdokkaita TA-Yhtymä Oy:n omistamien asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden hallituksiin. Hallituksessa on oltava asukasedustajia vähintään yksi, jos hallituksessa on enintään neljä jäsentä, ja vähintään kaksi, jos hallituksen jäseniä on viisi tai enemmän. Kaikissa hallituksissa ei ole asukasedustajia, mikäli halukkaita ehdokkaita ei ole asukaskokouksessa ilmoittanut tehtävään.



Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

# 6

## Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

- 51 6.1 Eettinen ohjeisto ja sitä tukevat politiikat
- 52 6.2 Väärinkäytösten torjunta ja huolenaiheista ilmoittaminen
- 53 6.3 Suhteet toimittajiin ja alihankkijoihin
- 53 6.4 Poliittinen vaikuttaminen ja lobbaustoiminta

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus- arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

# 6 Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

## 6.1 Eettinen ohjeisto ja sitä tukeva organisaatio

### 6.1.1 Eettinen ohjeisto ja sitä tukevat politiikat

Otimme TA-Yhtymä Oy:ssa käyttöön Code of Conductin eli eettisen ohjeiston vuonna 2025. Vuonna 2024 toteutetuissa strategiatyöpajoissa nousi esiin toive yrityksen pelisääntöjen selkeyttämisestä, ja kehitimme Code of Conductin vastamaan tähän tarpeeseen. Code of Conductia laatiessamme olemme ottaneet huomioon organisaation omat lähtökohdat, EU:n taksonomia-asetuksen edellyttämät vähimmäistason suojatoimet sekä OECD:n monikansallisille yrityksille suunnatut toimintaohjeet, YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevat ohjaavat periaatteet sekä Kansainvälisen työjärjestön ILO:n työelämän peruseriaatteita ja -oikeuksia koskevan julistuksen keskeiset yleissopimukset. Vähimmäistason suojatoimet koskevat lahjonnan ja korruption torjunnan, reilun kilpailun sekä verotuksen lisäksi ihmisoikeuksia sisältäen työhön liittyvät oikeudet ja kuluttajansuojan.

Koska Code of Conduct on luonteeltaan yleistason politiikka, se ei sisällä yksityiskohtaisia linjauksia. Olemme vuosina 2024–2025 toteuttaneet laajan hallinnollisia politiikkoja ja ohjeita koskevan projektin, joka sisältää joukon Code of Conductia tukevia politiikkoja ja ohjeistuksia. Olemme toistaiseksi ottaneet käyttöön seuraavat politiikat ja ohjeet:

- Hankintaperiaatteet
- Kilpailulainsäädännön noudattamista koskevat ohjeet
- Poliittista vaikuttamista ja lobbaustoimintaa koskeva politiikka
- Riskienhallintapolitiikka
- Ihmisoikeuspolitiikka
- Veropolitiikka
- Väärinkäytösten ehkäisemistä ja selvittämistä koskeva politiikka
- Supplier Code of Conduct.

Code of Conductin käyttöönottoa tukemaan toteutimme verkkokurssin, joka on tarkoitettu koko henkilöstölle. Kurssilla käydään läpi Code of Conductin sisällöt ja annetaan sen soveltamisesta käytännön esimerkkejä. Esihenkilöt suorittivat kurssin ensin, minkä jälkeen avasimme kurssin koko muulle henkilöstölle. Henkilöstöstä 95,6 % oli suorittanut kurssin vuoden 2025 loppuun mennessä. Seuraamme kurssin suorittamista vuosittain, ja edellytämme jokaiselta nykyiseltä ja uudelta työntekijältä sen suorittamista. Järjestimme lisäksi Code of Conductista erillisen koulutuksen toimitusjohtajille, aluejohtajille ja tukitoimintojen vetäjille. Muita edellä mainittuja politiikkoja koskevia koulutuksia järjestimme vuoden 2025 jälkipuoliskolla niille, joiden työtehtäviin politiikat kytkeytyvät.

Koska konsernissamme ei ole aiemmin ollut käytössä Code of Conductia eikä muitakaan edellä

mainittuja politiikkoja eli aihe on uusi, meidän on tärkeää varmistaa, että koko henkilöstö saa tiedon politiikoista ja ohjeistuksista ja ymmärtää niiden sisällön. Vuonna 2026 tarkoituksemme on arvioida sitä, miten hyvin Code of Conduct on jalkautunut.

### 6.1.2 Compliance-tiimi

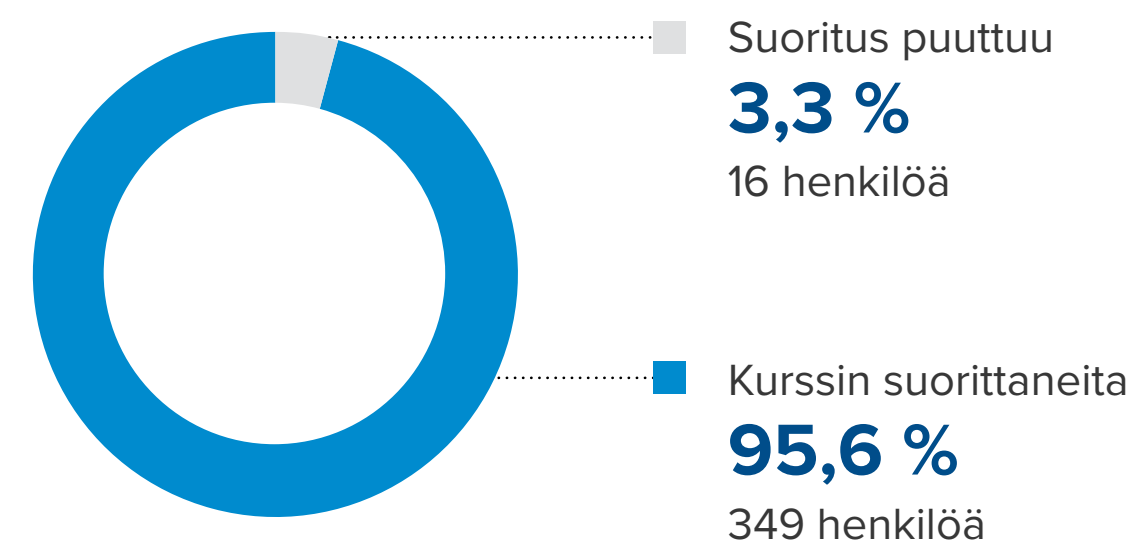
Code of Conductin käyttöönottoa ja jalkauttamista tukemaan, eettisyyteen liittyvistä asioista linjamaan sekä koulutuksia järjestämään konserniin perustettiin vuonna 2025 Compliance-tiimi. Tiimi toimii riskienhallinnan työryhmän yhteydessä. Riskienhallinnan työryhmään kuuluivat vuonna 2025

kehitys- ja vastuullisuusjohtaja, turvallisuuspäällikkö sekä edustaja lakiosastolta. Silloin kun riskienhallinnan työryhmä ja toimii Compliance-tiiminä, sitä on täydennetty henkilöstöjohtajalla.

Compliance-tiimin tehtävänä on myös erilaisten väärinkäytösriskien tunnistaminen ja hallitseminen ja erilaisten ohjeistusten laadinta. Tiimillä on sähköpostiosoite codeofconduct@ta.fi, jonne kuka tahansa organisaation sisältä tai sen ulkopuolelta voi lähettää eettisyyteen liittyviä kysymyksiä ja yhteydenottoja. Tiimi myös tarvittaessa osallistuu väärinkäytösepäilyjen tai yrityksen sääntöjen ja ohjeiden vastaisen toiminnan selvittämiseen ja tutkimiseen. Tiimi voi tehdä lisäksi sisäistä valvontaa.

## Code of Conduct -kurssin suoritukset vuoden 2025 lopussa

Henkilöstö jolla kurssin suoritusvelvollisuus vuoden 2025 lopussa: 361 henkilöä



Kurssin suorittaneisiin on laskettu mukaan kaikki, jotka ovat suorittaneet kurssin kokonaan ja ne, jotka ovat suorittaneet kurssista yli puolet.

Suoritus puuttuu -lukumäärään on laskettu mukaan ne, joilla kurssi on kokonaan aloittamatta tai jotka ovat suorittaneet siitä alle puolet. Pitkällä poissaololla olevia ja tarvittaessa töihin tulevia ei ole laskettu mukaan lukuihin.

Johdanto
Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia
Kaksoisolennaisuus-arviointi
Ympäristövastuu
Sosiaalinen vastuu
<b>Hallinnollinen vastuu ja eettisyys</b>

Compliance-tiimi raportoi TA-yhtymä Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n toimitusjohtajille, joiden toimivaltaan kuuluu esimerkiksi Compliance-tiimin laatimien suunnitelmien ja teknis- ja operatiivisluontoisten ohjeiden hyväksyminen.

## 6.2 Väärinkäytösten torjunta ja huolenaiheista ilmoittaminen

### 6.2.1 Väärinkäytösriskien tunnistaminen ja ehkäiseminen sekä epäilyjen tutkiminen

Väärinkäytösten torjunnassa ovat tärkeitä näihin liittyvien riskien tunnistaminen ja ennaltaehkäisy osana konsernin riskienhallintaprosessia, selkeät henkilöstön saatavilla olevat ohjeistukset sekä niiden jalkauttaminen ja viestintä, konserniohjeistusten noudattamisen seuranta ja valvonta, tehokkaat tutkintaprosessit sekä puuttuminen väärinkäyttöön ja asianmukaiset seuraamukset väärinkäyttöön syyllistyneille.

**Väärinkäytösriskit ja muun yrityksen sääntöjen ja ohjeiden vastaisen toiminnan riskejä arvioidaan osana konsernin riskienhallintaprosessia.**

Väärinkäytösriskkejä ja muita yrityksen sääntöjen ja ohjeiden vastaisen toiminnan riskejä arvioidaan osana konsernin riskienhallintaprosessia. Riskejä on tunnistettu ja arvioitu muun muassa vuoden 2025 aikana pidetyissä työpajoissa. Väärinkäytösriskit arvioidaan samalla pisteytysasteikolla kuin muutkin riskit.

Prosessit, säännöt ja ohjeet vaikuttavat osaltaan siihen, että väärinkäyttöön on joko vaikeampi ryhtyä tai ne paljastuvat helpommin. Väärinkäytösten ennaltaehkäisyssä tärkeä rooli on myös henkilöstön asianmukaisella perehdyttämisellä ja opastamisella tehtäviinsä. Yleisesti ottaen esimerkiksi taloudellisten väärinkäytösten riskejä liittyy eniten toimintoihin, joissa henkilöiden tehtäviin kuuluvat sopimusten tekeminen, hankinnoista ja kilpailutuksista päättäminen, yhteistyökumppanien valinta sekä kulujen hyväksyminen. Toisaalta on myös väärinkäytösriskkejä, jotka koskevat organisaation kaikkia osia toiminnosta riippumatta.

Sisäisessä väärinkäytösten ehkäisemistä ja selvittämistä koskevassa politiikassamme on eritelty riskejä tarkemmin. Poliitikassa on linjattu tarkemmin menettelyistä, jotka koskevat väärinkäytösepäilyjen tutkintaa. Olemme erikseen kouluttaneet väärinkäytösriskien selvittämiseen osallistuvat henkilöt. Code of Conductissamme todetaan selvästi ja yksiselitteisesti, että väärinkäytösepäilyistä ilmoittaminen on jokaisen oikeus ja velvollisuus. Tällä pyrimme lisäämään todennäköisyyttä sille, että mikäli tällaisia epäilyksiä herää, niistä myös ilmoitetaan asianmukaisia kanavia pitkin. Väärinkäytösten ehkäisemistä ja selvittämistä

koskevassa politiikassamme on määritelty tavat, joilla mahdollisia väärinkäytösepäilyjä tutkitaan ja selvitetään. Korruptioon ja lahjontaan syyllistyneisiin kohdistetaan asianmukaiset työoikeudelliset ja muut seuraamukset.

### 6.2.2 Korruption ja lahjonnan torjunnan periaatteet

Code of Conductissamme on kielletty kaikenlainen korruptio ja lahjonta. Henkilöstön on toimittava rehellisesti kaikessa liiketoiminnassa, emmekä hyväksy korruptiota tai lahjontaa missään muodossa. On ehdottomasti kiellettyä suorasti tai epäsuorasti pyytää, ottaa vastaan, maksaa tai tarjota lahjuksia tai antaa lahjuksiin lupaa. Code of Conductissa on myös muita sääntöjä, jotka kytkeytyvät korruption ja lahjonnan torjuntaan, kuten lahjoja ja vieraanvaraisuutta koskevat linjaukset.

### 6.2.3 Sisäinen ilmoituskanava

Meillä on käytössä sisäinen, ns. ilmoittajansuojalain edellyttämä ilmoituskanava väärinkäytöksistä ilmoittamista varten. Ilmoituskanavan ylläpitäjä on ulkopuolinen palveluntarjoaja, ja pilvipalveluna toteutettu kanava on asianmukaisesti suojattu. Väärinkäytöksistä ilmoittamista koskevat ohjeet löytyvät intranetistä. Ilmoittajia kehoitetaan ensisijaisesti ottamaan yhteyttä omaan esihenkilöönsä, HR-osastoon tai lakiosastoon. Mikäli ilmoittaminen ei tunnu turvalliselta näillä tavoilla, tarjolla on myös ilmoituskanava. Ilmoittajaa pyydetään kertomaan nimensä ilmoittamisen yhteydessä.

Kaikki ilmoitukset käsitellään luottamuksellisesti. Ilmoituskanavan lisäksi konsernissa on otettu sisäiseen käyttöön sähköpostiosoite [codeofconduct@ta.fi](mailto:codeofconduct@ta.fi), johon voi laittaa matalalla kynnyksellä eettisyteen liittyviä kysymyksiä ja yhteydenottoja.

Ilmoituskanava otettiin käyttöön vuonna 2023, jolloin aiheesta käytiin yhteistoimintalain mukainen vuoropuhelu työnantajayritysten ja työntekijöiden välillä. Ilmoitusten käsittelijät on koulutettu ensimmäisen kerran vuonna 2023 ja uudelleen syksyllä 2025. Käsittelijöihin kuuluu HR- ja talousasiantuntijoita sekä juristeja. Code of Conduct-verkkokurssissa kerrotaan, että jokaisella on oikeus ja velvollisuus ilmoittaa epäilemästään tai tietämästään väärinkäytöksestä.

Ilmoituskanavan materiaalissa intranetissä sekä käsittelijöiden koulutuksessa on tuotu esille, että kaikenlaiset kostotoimenpiteet ovat kiellettyjä, mikäli henkilö on vilpittömässä mielessä ilmoittanut tietämästään tai epäilemästään väärinkäytöksestä. Henkilöstölle on myös kerrottu, että mikäli joku pyrkii kostamaan ilmoittamisen, hänelle itselleen voi koitua tästä työoikeudellisia seuraamuksia.

Toisin kuin valtaosalla toimialan yrityksistä, TA-Yhtymä Oy -konsernin ilmoituskanava on tarkoitettu vain konsernin omalle henkilöstölle. Näin ollen sen linkkiä ei ole julkaistu konsernin ulkoisilla verkkosivuilla.

Konsernissa ei ole vielä toteutettu arviointia siitä, miten hyvin ilmoituskanava toimii käytännössä ja kokeeko henkilöstö voivansa puhua esihenkilölle.

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

leen, HR-osastolle tai lakiosastolle väärinkäytös-  
tapauksista. Henkilöstökysely asian arvioimiseksi  
on suunniteltu toteutettavan vuonna 2026. Kyse-  
lyn pohjalta konsernissa linjataan väärinkäytösten  
ilmoittamisen prosessia koskevista jatkotoimen-  
piteistä.

#### 6.2.4 Väärinkäytöksistä ilmoittajien suojelu

Väärinkäytösten ehkäisemistä ja selvittämistä kos-  
kevassa politiikassa ohjeistetaan ilmoittajien suo-  
jelusta ja ilmoitusten ja ilmoittajien henkilötietojen  
käsittelystä tietoturvallisesti. Ilmoitusten käsitteli-  
joiden koulutuksessa olemme kiinnittäneet erityistä  
huomiota menettelyihin, joilla ilmoittajien henkilöl-  
lisyyteen liittyviä tietoja ja ilmoitusten sisältöön  
liittyviä tietoja suojellaan paljastumasta.

#### 6.2.5 Korruptio- ja lahjontatapaukset

Konserniin kuuluvissa yrityksissä ei ole ilmennyt  
korruptio- ja lahjontatapauksia raportointijakson  
aikana, eivätkä konsernin yritykset tai niiden pal-  
veluksessa olevat henkilöt ole saaneet tuomioita  
tai sakkoja korruption ja lahjonnan torjuntaa kos-  
kevan sääntelyn vastaisesta toiminnasta. Yhtään  
oikeusprosessia ei ole pantu vireille yrittäjä ja sen  
omia työntekijöitä vastaan raportointijakson aikana.  
Myöskään liikekumppaneiden kanssa tehtyjä  
sopimuksia ei ole irtisanottu tai jätetty uusimatta  
korruptioon tai lahjontaan liittyvien tapausten  
vuoksi.

Konsernissa on edistetty vuoden 2025 aikana las-  
kujen ja maksujen käsittelyyn ja hyväksyntään liit-

tyvän prosessin tarkempaa määrittelyä. Tämän  
avulla varmistetaan osaltaan, että menettelyä kos-  
kevia sääntöjä olisi vaikeampi rikkoa ja että riski  
jäädä kiinni mahdollisesta sääntöjen rikkomisesta  
kasvaisi. Järjestämme prosessista koulutusta vuo-  
den 2026 aikana niille henkilöille, joiden työtehtä-  
viin se kytkeytyy. Korruption ja lahjonnan torjuntaan  
liittyvät myös muut vuoden 2025 aikana käyttöön  
otetut politiikat ja hallinnolliset ohjeet, jotka sel-  
ventävät toimintatapojamme tietyissä tilanteissa.

### 6.3 Suhteet toimittajiin ja alihankkijoihin

#### 6.3.1 Toimitusketjun hallinta

Vastuullinen toiminta edellyttää, että selvitämme  
toimitusketjumme vastuullisuutta. Meillä on siksi  
tarve saada nykyistä parempi käsitys toimitusket-  
juumme ja toimittajarekisteriimme kuuluvista  
tavarantoimittajista, alihankkijoista ja muista yhteis-  
työkumppaneista. Tämän edistämiseksi olemme  
testanneet toimittajien ja alihankkijoiden vastuulli-  
suuskyselyä pienimuotoisesti vuonna 2025.  
Kyselyn käyttöä on tarkoitus laajentaa vuoden  
2026 aikana. Toimittajia koskevan paremman tie-  
donhallinnan perusteella on mahdollista asettaa  
tavoitteita hankinnan vastuullisuudelle ja toimitus-  
ketjun hallinnalle sekä mitata edistymistä. Tätä ei  
luonnollisesti tehdä pelkästään kestävyysrapor-  
toinnin vuoksi, vaan parantaaksemme näkyvyyttä  
toimitusketjuumme. Vuoden 2025 aikana toimit-  
tajat ja alihankkijat on myös ryhmitelty kategori-  
oihin. Tämän avulla on mahdollista aikaisempaa

paremmin seurata eri kategorioihin kuuluvilta toi-  
mittajilta tehtyjä ostoja.

Toimittajarekisterimme paremman hyödyntämisen  
lisäksi olemme tunnistaneet tarpeita muodostaa  
konsernille vastuullisuusasiat huomioiva hankin-  
tapolitiikka, tehdä toimittajien aikaisempaa katta-  
vampaa arviointia riskienhallinnan näkökulmasta,  
sisällyttää sopimuksiimme Supplier Code of  
Conduct ja kehittää tiettyjä muita sopimusehtoja  
vastuullisuuden näkökulmasta ja selvittää hankit-  
tujen tuotteiden hiilijalanjälkitietoja ja kiertotalous-  
näkökulmia. Kyseessä on monitahoinen kokonai-  
suus, joka vaatii myös mm. hankintoja tekevän  
henkilöstön kouluttamista vastuullisuusasioissa.

Hankinnoista vastaava henkilöstö tapaa nykyisin  
suurimpia puitesopimustoimittajia vähintään kerran  
vuodessa. Tapaamisissa käsitellään yhteistyöhön  
liittyviä asioita, ja jatkossa niissä otetaan enene-  
vässä määrin esille myös vastuullisuuteen liittyviä  
aiheita. Koska toimittajarekisterissämme on tuhan-  
sia toimittajia, suhteiden kehittäminen on toistai-  
seksi rajattu tärkeimpiin puitesopimustoimittajiin.

Meillä on käytössä myös Vastuu Groupin palvelu,  
jonka avulla varmistamme, että toimittajat ja ali-  
hankkijat huolehtivat tilaajavastuuvetoistaan.  
Kun perustamme uuden toimittajan toimittaja-  
rekisteriin, tarkistamme Vastuu Groupin palvelun  
avulla, että sen tilaajavastuuasiat ovat kunnossa.  
Mikäli toimittaja ei kuulu palveluun, sen on toimi-  
tettava vastaavat selvitykset, jotka palvelun kautta  
olisivat saatavissa. Olemme kuitenkin tunnista-  
neet kehitystarpeita tavoissa, joilla hyödynnämme

Vastuu Groupin palvelua. Kehitystarpeet liittyvät  
tietojen tarkempaan seurantaan, jota viemme  
eteenpäin vuoden 2026 aikana.

#### 6.3.2 Maksukäytännöt

TA-Yhtymä Oy -konserni pyrkii neuvottelemaan  
sopimuksiinsa 30 päivän maksuehdon. Joidenkin  
toimittajien kanssa maksuehdoista ei voi neuvo-  
tella, vaan konserniin kuuluvat yritykset joutuvat  
hyväksymään alihankkijan tai palveluntarjoajan  
käytänteiden mukaiset maksuehdot. Mikäli kon-  
serni tai siihen kuuluvat yritykset pääsevät vai-  
kuttamaan maksuehtoihin, sama 30 päivän mak-  
suehto koskee lähtökohtaisesti kaikenkokoisia  
alihankkijoita ja palveluntarjoajia. Maksamme riit-  
dattomat laskumme ajallaan. Konsernin yrityksillä  
ei ole vireillä oikeudenkäyntejä maksuviiveiden  
vuoksi. Olennaisuusanalyysissä maksukäytäntöjä  
ei pidetty olennaisena aiheena.

### 6.4 Poliittinen vaikuttaminen ja lobbaustoiminta

#### 6.4.1 Poliittista vaikuttamista ja lobbausta koskeva politiikka

Poliittista vaikuttamista ja lobbausta koskeva poli-  
tiikkamme käsittelee näiden vaikuttamismuotojen  
päämääriä ja toteutustapoja, päätösvaltaa politiik-  
kaan sisältyvissä asioissa, poliittista vaikutusvaltaa  
omaavia PEP-henkilöitä sekä avoimuusrekisteriä  
koskevia linjauksia. Poliitiikka täydentää Code of  
Conductia eli eettistä ohjeistoamme. Poliitiikka

Johdanto

Hallintotapa ja  
vastuullisuus  
sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-  
arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu  
ja eettisyys

on julkaistu yrityksen verkkosivuilla, jossa se on sidosryhmien saatavilla.

Käytämme termiä poliittinen päätöksenteko tarkoittamaan poliittista päätöksentekoa niin valtion tasolla, alueellisella tasolla kuin kuntatasollakin, vaikka avoimuusrekisterilain soveltamisala onkin tätä rajatumpi. Lobbauksella taas tarkoitamme suunnitelmallista yhteiskuntasuhteiden hoitamista laajemmin, jolloin vaikuttamisen kohteena voivat olla muutkin tahot kuin poliittiset päättäjät ja päätöksentekoprosessit. Poliittista vaikuttamista tai lobbausta voidaan harjoittaa joko suoraan itse tai välikäsiä kuten vaikuttamisviestintätoimistojen kautta.

#### 6.4.2 Poliittisen vaikuttamisen päämäärät ja toteutustavat

Pyrimme vaikuttamaan poliittiseen päätöksentekoon ensisijaisesti antamalla lausuntoja lainsäädäntöhankkeista ja osallistamalla näitä koskeviin asiantuntijakuulemisiin ja -tapaamisiin ministeriöiden ja viranomaisten edustajien sekä kansanedustajien kanssa, osallistamalla toimialamme edunvalvontajärjestöjen toimintaan sekä tuomalla esiin näkemyksiämme tiedotusvälineissä ja omilla viestintäkanavillamme. Valtakunnallisen tason poliittisen vaikuttamisen ja lobbauksen tavoitteena on ennen kaikkea varmistaa toimintaedellytyksiemme turvaaminen muuttuvassa toiminta- ja sääntely-ympäristössä. Käytännössä pyrimme edistämään valtion korkotuetun asuntotuotannon jatkumista niissä muodoissa kuin se on mahdollista sekä varmistamaan konsernin olemassa olevan

asumisoikeus- ja vuokra-asuntokannan ylläpitämisen edellytykset tulevaisuudessa. Tavoitteenamme on vaikuttaa valtion tukeman asuntotuotannon kehitykseen ja sitä koskevan sääntelyn ja viranomaisohjeistusten tarkoituksenmukaisuuteen. Vaikuttamisen kohteena on lisäksi sääntely, joka koskee asumisoikeusjärjestelmää ja valtion tukemia vuokrataloja. Pyrimme kuitenkin seuraamaan muunkin lainsäädännön muutoksia ja tarvittaessa vaikuttamaan niihin.

Meille tärkeä vaikuttamisen kohde on kasvukusten maapolitiikka ja kaavoittaminen. Tarkoituksena on varmistaa yleishyödylliseen asuntorakentamiseen kaavoitettavien maa-alueiden riittävyys yleisellä tasolla sekä tonttien saatavuus konsernin uudisasuntohankkeille. Konsernin ylin johto ja aluejohtajat osallistuvat maapolitiikkaan kohdistuvaan vaikuttamis- ja lobbaustoimintaan. Kuntien poliitikkoja ja viranhaltijoita tavataan näissä tarkoituksissa säännöllisesti.

Keskeisimpiin vaikuttamiskanaviimme kuuluvat etujärjestöt. TA-Yhtymä Oy ja TA-Asumisoikeus Oy kuuluvat keskeisiin toimialansa edunvalvontajärjestöihin. Toimimme seuraavissa järjestöissä: Suomen Asumisoikeusyhdistys ry, Kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry, ja Helsingin ja Turun seudun kauppa-kamarit. Vuoden 2025 loppuun saakka olimme myös Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n jäsen. Edellä mainittujen jäsenyyksien lisäksi konserniin kuuluvista asunto-osakeyhtiöistä osa on Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten jäseniä. TA-Asumisoikeus Oy:n toimitusjohtaja Esa Mus-

tonen on KOVA ry:n hallituksen jäsen ja Suomen Asumisoikeusyhdistys ry:n varapuheenjohtaja. TA-Yhtymän edustajana Esa Mustonen osallistuu myös etujärjestöjen strategia- ja vaalivaikuttamistyöhön. Muita TA-Yhtymän edustajia osallistuu KOVA ry:n työryhmiin, kuten juristiryhmään. TA-Asumisoikeus Oy:n juristi Liisa Salmela toimii KOVA ry:n kestävyysryhmän puheenjohtajana.

Mikäli käytämme poliittisessa vaikuttamisessa ja lobbaustoiminnassa konsultteja, asiantuntijoita tai muita välikäsiä, ohjeistamme heitä aina kertomaan avoimesti kaikissa yhteyksissä, mitä tahoa tai tahoja he edustavat ja millaisessa tarkoituksessa. Mikäli teetämme konsulteilla materiaaleja vaikuttamistyön tukemiseksi, kerromme avoimesti, mitkä organisaatiot ovat osallistuneet niiden tilaamiseen ja rahoittamiseen. Vaikuttajaviestintä-konsulttien ja muiden vastaavien tahojen kanssa teemme kirjalliset sopimukset.

Poliittista vaikuttamista ja lobbausta koskevassa politiikassamme todetaan, että poliittiseen vaikuttamiseen ja lobbaukseen ei saa liittyä asiatonta toimintaa, korruptiota tai väärin tai harhaanjohtavien tietojen hyödyntämistä. Vaikuttamisen kohteisiin ei saa pyrkiä vaikuttamaan epäasiallisin tavoin. Lahjoja ja vieraanvaraisuutta hyväksyttäessä, tarjottaessa ja vastaanotettaessa on huolehdittava siitä, ettei lahja tai vieraanvaraisuus vaikuta henkilön omaan tai yhteistyökumppanin päätöksentekoon, anna vaikutelmaa tällaisesta vaikuttamisyrityksestä tai aiheuta haittaa konsernin tai siihen kuuluvien yritysten tai sitä edustavien henkilöiden maineelle. Lahjojen ja vieraan-

varaisuuden tulee olla kohtuullisia. Harjoitamme vaikuttamista avoimesti ja läpinäkyvästi. Tämä tarkoittaa, että tätä toimintaa harjoittavat henkilöt kertovat avoimesti, mitä organisaatiota tai organisaatioita kulloinkin edustavat ja millaisia päämääriä edistävät.

#### 6.4.3 Lahjoitukset poliittiseen toimintaan ovat kiellettyjä

Yhtiömme eivät ole mukana poliittisessa toiminnassa eivätkä tee lahjoituksia poliittisille puolueille, järjestöille tai yksittäisille poliitikoille suoraan tai välillisesti. Code of Conductimme kieltää rahana tai luontoissuorituksina tehtävien lahjoitusten tekemisen poliittisille puolueille tai yksittäisille poliitikoille. Palveluksessamme olevat voivat harjoittaa vapaa-ajallaan poliittista toimintaa, mutta tämä on aina selkeästi erotettava työnantajan liiketoiminnasta ja vaikuttamistoiminnasta.

#### 6.4.4 Toiminnasta vastaavat hallinto-, johto- ja valvontaelinten jäsenet

Poliittista vaikuttamista tai lobbaustoimintaa valtakunnallisella tasolla harjoittavat pääsääntöisesti vain TA-Yhtymä Oy:n hallituksen puheenjohtaja sekä konserniyhtiöiden toimitusjohtajat. Poliittisen vaikuttamisen ja lobbaustoiminnan valvonnan ei ole erikseen määritelty kuuluvan muiden yhtiöidemme hallitusten jäsenten vastuualueisiin.

Ylin johto tekee päätökset vaikuttamistoimintaan ja lobbaamiseen budjetoitavista summista ja käyttötarkoituksista valtakunnallisella tasolla. Toimitus-

Johdanto

Hallintotapa ja vastuullisuus sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu ja eettisyys

johtajilla on kulujen osalta samanlainen päätätä-  
valtuus kuin yhtiöiden toiminnassa muutoinkin.  
Poliittiseen vaikuttamiseen ja lobbaustoimintaan  
käytettävät rahasummat ovat tavallisesti varsin  
pieniä. Paikallisella tai kunnallisella tasolla alue-  
johtajat voivat harjoittaa maapolitiikkaan, kaavoit-  
ukseen tai tonttien saatavuuteen liittyvää vaikut-  
tamistoimintaa tai lobbausta osana normaalia,  
päivittäistä toimintaansa.

#### 6.4.5 Avoimuusrekisteri

TA-Asumisoikeus Oy on rekisteröitynyt Valtion-  
talouden tarkastusviraston ylläpitämään Suomen  
avoimuusrekisteriin avoimuusrekisterilain edel-  
lyttämällä tavalla. Yhden kalenterivuoden aikana  
sen harjoittama vaikuttamistoiminta ylittää pieni-  
muotoisen vaikuttamistoiminnan eli viiden yksittäi-  
sen yhteydenoton rajan vuosittaisessa yhteyden-  
pidossaan poliittisiin päättäjiin ja viranhaltijoihin.  
Muilla konserniin kuuluvilla yhtiöillä ei ole toistai-  
seksi ollut avoimuusrekisteriin ilmoitettavaa vai-  
kuttamis- tai lobbaustoimintaa.

Avoimuusrekisterin tavoitteena on parantaa kan-  
sallisen tason poliittisen päätöksenteon eli edus-  
kunnan ja ministeriöiden päätöksenteon avoi-  
muutta. Avoimuusrekisteri tekee näkyvämmäksi  
pätöksentekoon liittyvää vaikuttamistoimintaa.  
Rekisteriin ilmoitetaan vaikuttaminen ja lobbaus-  
toiminta, joka kohdistuu kansanedustajiin, minis-  
tereihin ja muihin laissa tarkemmin määriteltyihin  
poliittisiin päättäjiin ja virkahenkilöihin. Kunnallis-

politikan tasolla tapahtuva vaikuttamistoiminta jää  
avoimuusrekisterilain soveltamisalan ulkopuolelle.

Vaikuttamistoimintaan osallistuvat henkilöt kirjaa-  
vat ylös kaikki avoimuusrekisterilain kattaman  
toiminnan piiriin kuuluvat yhteydenotot, kuten  
tapaamiset ja vierailut, sähköpostikirjeenvaihdon  
ja verkkotapaamiset, sekä tiedot vaikuttamisen  
kohteena olleista poliitikoista, viranhaltijoista tai  
muista vastaavista. Teemme ilmoitukset avoimuus-  
rekisteriin kahdesti vuodessa.

#### 6.4.6 Poliittista vaikutusvaltaa omaavat henkilöt eli PEP-henkilöt

Raportointijakson aikana konsernin yrityksiin ei  
ole nimitetty yhtään sellaista hallinto-, johto- ja  
valvontaelinten jäsentä, jotka olisivat nimitystä  
edeltäneiden kahden vuoden aikana olleet vas-  
taavassa asemassa julkishallinnossa. Vuonna  
2024 tehdyn kyselyn tulosten perusteella TA-  
Asumisoikeus Oy:n ja TA-Yhtymä Oy:n hallitusten  
jäsenten tai toimitusjohtajien joukossa ei ole  
yhtään PEP-henkilöä.

Johdanto

Hallintotapa ja  
vastuullisuus  
sekä strategia

Kaksoisolennaisuus-  
arviointi

Ympäristövastuu

Sosiaalinen vastuu

Hallinnollinen vastuu  
ja eettisyys



## Etsitkö asuntoa?

TA-YHTIÖT

ESPOO | HELSINKI | HÄMEENLINNA | JYVÄSKYLÄ | KITTILÄ | KUOPIO | LAHTI | OULU | TAMPERE | TURKU