Vastuullisuus-raportti 2025

Sisältö

1. INTRO

4. Vastuullisuus on osa Hoasin perustehtävää
5. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr
6. Keskitymme meille olennaisiin teemoihin
7. Merkittävimmät kestävyysvaikutuksemme
8. Vastuullisuusstrategia
9. Liiketoimintamalli ja kestävyys

2. HIILIJALANJÄLKI

11. Hiilitiekartta 2022-2030
12. Hiilijalanjälki 2025
13. Merkittävimmät muutokset
14. Päästöintensiteetti

3. SUUNNITTELU & RAKENNUTTAMINEN

16. Uudiskohteiden rakennuttamisen elinkaarikestävä suunta
18. Perusparannuksilla energiatehokasta asumista
20. Strateginen energiajohtaminen
21. Ilmastoriskit vaativat sopeutuvia ratkaisuja
22. Luonnon monimuotoisuus näkyy katoilla ja pihoilla
23. Yhteistyö ja kehittämishankkeet vahvistavat roolia edelläkävijänä

4. KUMPPANIT

25. Arvioimme ja tuemme kumppaneiden vastuullisuutta
26. Tiedostava työmaa – kohti vastuullisempaa rakentamista
29. Tiedostava työpaikka – toimintamalli hyvän työarjen tueksi

5. ASUMINEN

31. Määrätietoinen asukaskokemuksen kehittäminen tuo tuloksia
32. Yhdessä turvallisesti – turvallista, kunnioittavaa ja yhdenvertaista asumista
33. Häätöjen määrä kääntyi laskuun vuonna 2025
34. Jätelajittelu kiinteistöillämme

6. HENKILÖSTÖ JA HYVINVOINTI

36. Työvoiman rakenne ja johdon monimuotoisuus
37. Työkulttuuri ja eettiset toimintaperiaatteet
38. Tutkitusti hyvä työpaikka
39. Henkilöstön vastuullisuuskyselystä suuntaviivoja tulevaan

7. VAIKUTTAVA VASTUULLISUUS

41. Opiskelija-asuminen on turvattava muutostenkin keskellä
42. Vastuullisuus ei ole optimointipeli

8. VSME

1. INTRO

Vastuullisuus on osa Hoasin perustehtävää

Hoasin tärkein tehtävä on helpottaa opiskelijoiden asuntotilannetta.

Hoasin tärkein tehtävä on helpottaa opiskelijoiden asuntotilannetta. Tämän perustarkoituksen edellytysten turvaaminen on yksi osa vastuullisuuttamme yleishyödyllisenä, voittoa tuottamattomana säätiönä. Nykyisen rahoitusympäristön muutokset toivat tähän uudenlaisia haasteita.

Vastuullisuus suuntaa yhä vahvemmin kansallisen toimeenpanon äärelle. Lainsäädäntövaatimukset asetuksineen selkeytyvät. Vastuullisuuden huomioiminen rakentamisessa ja kaavoituksissa kristallisoituvat kaupunkien linjauksissa.

Emme voi kehittää vastuullisuutta yritystasolla ilman strategista näkemystä ja vertailukelpoista tietoa. Vuonna 2025 uudistimme Hoasin strategian, jossa vastuullisuudella on keskeinen rooli. Viime vuodet olemme panostaneet tiedon keruuseen laajasti, jotta voimme seurata toimintamme edistymistä. Ilokseni voin todeta, että olemme ottaneet merkittäviä askeleita. Esimerkiksi Hoasin päästöt ovat vähentyneet huomattavasti.

Sosiaalisen vastuullisuuden osalta Hoas on edelläkävijöiden joukossa rakennusalalla. Työperäinen hyväksikäyttö rakennusalalla koskettaa etenkin pääkaupunkiseutua, jossa työvoimasta 37 prosenttia on kansainvälistä.

Hoasin luoma Tiedostava työmaa -konsepti on oivallinen toimintatapa sosiaalisen vastuullisuuden saralla. Haluamme huolehtia siitä, että yritysten kilpailu on reilua, ja työntekijöiden palkkauksessa sekä työoloissa noudatetaan voimassa olevia sääntöjä. Hoasin luoma toimintamalli on otettu käyttöön enenevässä määrin rakennusalalla.

Haluamme olla mukana kehittämässä rakennus- ja kiinteistöalasta vastuullisempaa toimialaa. Haluamme olla alan edelläkävijöiden joukossa.

– **Matti Tarhio**, toimitusjohtaja

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Olemme jo yli viiden vuosikymmenen ajan rakentaneet, vuokranneet ja ylläpitäneet koteja.

Hoas tarjoaa opiskelijoille kohtuuhintaista asumista pääkaupunkiseudulla. Olemme yleishyödyllinen säätiö, joka on jo yli viiden vuosikymmenen ajan rakentanut, vuokrannut ja ylläpitänyt koteja, joissa opiskelu ja arki voivat sujua mahdollisimman mutkattomasti.

Tavoitteemme on tehdä opiskelija-asumisesta mukavaa ja helppoa. Digitaaliset palvelut, maksuttomat arjen peruspalvelut sekä osaava henkilöstömme tukevat asukkaita eri elämäntilanteissa. Tarjoamme myös kalustettuja koteja lukuisille vaihto-opiskelijoille joka vuosi.

Haluamme mahdollistaa mukavimman ja helpoimman opiskeluajan asumisen, samalla rakentaen kestävää tulevaisuutta sekä nykyisille että tuleville opiskelijasukupolville.

Y-tunnus:
0116514-9

Oikeudellinen muoto:
Säätiö

Toimiala:
Asuntojen vuokraus

NACE-koodi:
68.20

Yrityksen koko:
Keskisuuri

Pääasiallinen kieli:
Suomi

Työntekijöiden määrä:
94

Tase:
759 598 279 €

Liikevaihto:
97 484 236 €

Toiminta-alue ja toiminnan laajuus:
Suomi, pääkaupunkiseutu

Päätoimipaikan osoite:
Höyrykatu 1,
00521 Helsinki

Maantieteellinen sijainti:
60.2011, 24.9278

Raportointijakso:
1.1.-31.12.2025

Raportointistandardi:
VSME

Yhteyshenkilö:
Marika Nyyssönen,
vastuullisuuspäällikkö

Keskitymme meille olennaisiin teemoihin

Vastuullisuustyön painopisteiden määrittely

Vastuullisuusraporttimme aiheet perustuvat vuonna 2024 toteutettuun kaksoisolennaisuusanalyysiin, joka tehtiin yhteistyössä Gaia Consulting Oy:n (nyk. Sweco) kanssa.

Analyysin tavoitteena oli tunnistaa toimintamme keskeiset vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan sekä arvioida kestävyyteen liittyvien teemojen taloudellisia riskejä ja mahdollisuuksia. Analyysi tuki erityisesti vastuullisuusteemojen jäsentämistä ja vastuullisuustyöstä viestimistä.

Analyysin tulosten perusteella Hoasille keskeiset teemat ovat:

- Ilmastonmuutos
- Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit
- Kiertotalous
- Omat työntekijät
- Arvoketjun työntekijät
- Kuluttajat ja loppukäyttäjät
- Liiketoiminnan harjoittaminen

Merkittävimmät kestävyysvaikutuksemme

Rakennuttaminen ja korjausrakentaminen muodostavat suurimmat kestävyysvaikutuksemme. Molemmat aiheuttavat merkittäviä päästöjä, ja niihin liittyy päästöjen lisäksi myös muita keskeisiä teemoja, joissa kestävyyden näkökulmat korostuvat. Tällaisia ovat muun muassa arvoketjujen työntekijöiden olosuhteet, työmaaturvallisuus, luonnonvarojen kulutus, luonnon monimuotoisuus sekä kiertotalouden edistäminen.

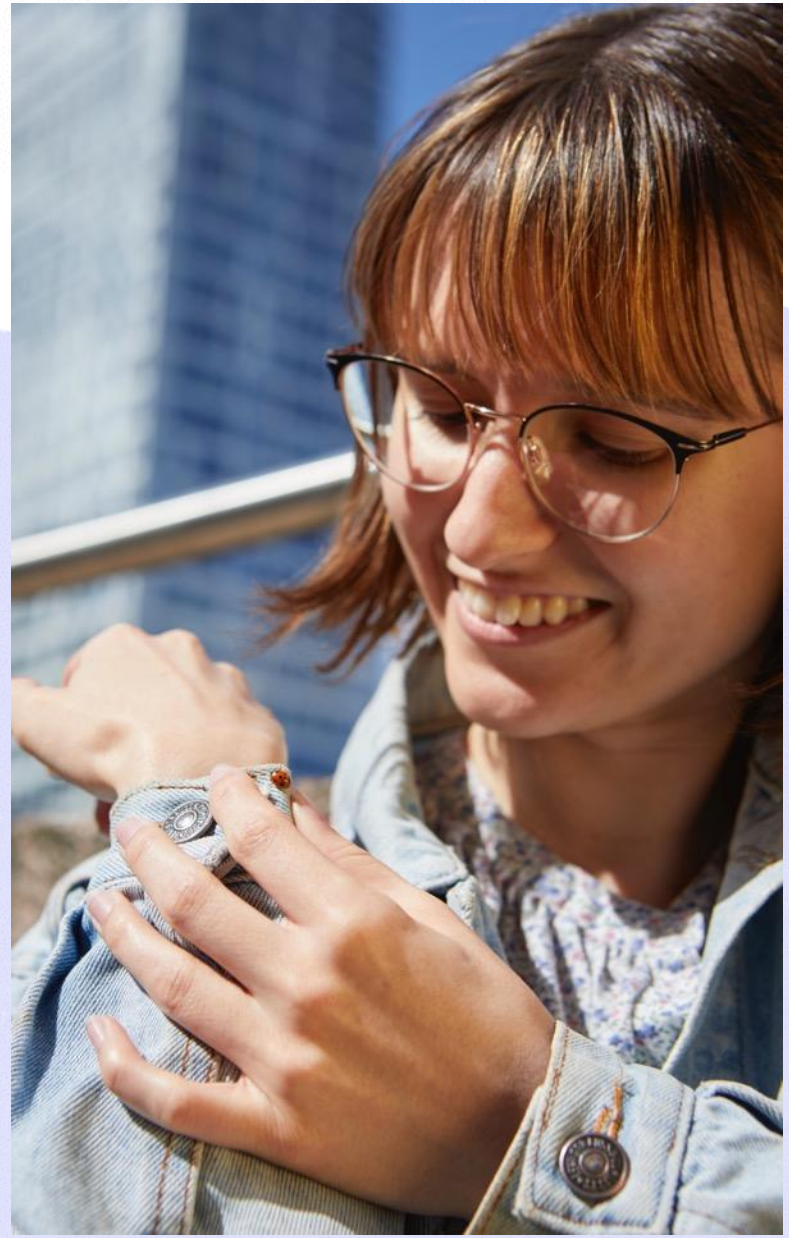
Suuren kiinteistökannan vuoksi energiankäyttö on meille sekä vastuullisuus- että kustannushallintakysymys. Vaikka käyttämämme ostoenergia on uusiutuvaa, kulutuksen määrä ja ajoittuminen vaikuttavat edelleen kokonaiskustannuksiin. Erityisesti sähkön hinnan vaihtelu sekä sään aiheuttama vuosittainen kulutusvaihtelu tekevät energiakuluista aiempaa vaikeammin ennakoitavia.

Energiatehokkuuden parantamisella vähennämme kulutusta ja tasoitamme kulutuspiikkejä. Samalla hallitsemme energian hintariskiä strategisella sähkön hankinnalla, jossa osa tulevasta kulutuksesta suojataan ennakolta. Näin parannamme kiinteistökannan energiakustannusten ennakoitavuutta.

Ostamme toimintaamme tukevia palveluja useilta eri kumppaneilta. Organisaatiotason päästöjen näkökulmasta näiden palvelujen tuottaminen muodostaa yhden keskeisistä päästölähteistämme. Erityisesti kiinteistöhuolto- ja IT-palvelut korostuvat palveluihin liittyvissä päästöissä.

Palvelujen vaikutuksia tarkasteltaessa päästöjen lisäksi pitää muistaa, että palveluja tuottavat ihmiset. Esimerkiksi kiinteistöhuolto on lähellä asukkaitamme: siinä korjataan, huolletaan ja siivotaan kiinteistöjä sekä käydään myös asunnoissa. Työn sujuvuus, turvallisuus ja tekijöiden työolosuhteet vaikuttavat suoraan työn laatuun ja lopulta myös asukkaiden kokemukseen.

Kehitämme toimintaa yhdessä kumppaneidemme kanssa kokonaisuutena. Tavoitteena ei ole ainoastaan vähentää päästöjä, vaan tehdä työstä sujuvampaa, turvallisempaa ja resurssien käytöstä järkevämpää. Usein samat ratkaisut parantavat sekä työn laatua että kustannustehokkuutta. Käytännössä tämä tarkoittaa usein myös pienempää resurssien kulutusta ja vähäisempiä ympäristövaikutuksia. Fiksusti tehty työ on harvoin ympäristön kannalta huono ratkaisu.



Vastuullisuusstrategia

Päätavoitteemme ovat:

- Elinkaarikestävä rakentaminen, korjaaminen ja ylläpito. Varmistamme pitkäikäisen ja vähäpäästöisen kiinteistökannan.
- Vastuulliset, strategiaa tukevat kumppanuudet. Kehitämme yhteistyötä, joka lisää vaikuttavuutta ja parantaa laatua.
- Aktiivinen rooli toimialan kehittäjänä. Haluamme vaikuttaa laajemmin opiskelija-asumisen ja rakentamisen vastuullisuuteen.

2023-2026

Vastuullisuusstrategiamme jaettiin kahdelle kaudelle. Ensimmäisellä strategiakaudella (2023-2025) keskityimme ymmärryksen lisäämiseen ja tietopohjan vahvistamiseen. Tavoitteenamme oli luoda kestävä perusta päätöksenteolle ja tunnistaa ne teemat, joihin vaikuttavimmat toimet tulevina vuosina kohdistuvat.

Strategiakauden aikana teimme konkreettisia toimenpiteitä unohtamatta kokonaiskuvaa. Vuonna 2022 vähensimme Scope 1 ja 2 -päästöjämme yli 99 prosenttia siirtymällä käyttämään täysin uusiutuvista energialähteistä peräisin olevaa kaukolämpöä. Lisäksi kartoitimme merkittävän osan kiinteistöistämme ja tutkimme niille energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja, joiden skaalaamista aloitamme tulevina vuosina.

Aloitimme aktiivisen ja avoimen yhteistyön kumppaneidemme kanssa palvelutuotannon päästövähennysten edistämiseksi. Se on edelläkävijyyttä alalla, jonka tyypillinen toimintatapa ei ole ollut vastaava avoin yhteiskehittäminen kilpailijoiden ja tilaajaorganisaation välillä.

Uusien rakennusten suunnittelulle asetettiin kunnianhimoisemmat hiilijalanjälkitavoitteet kuin kaupungit tai tuleva rakentamislaki edellyttävät. Lisäksi kehitimme Tiedostava työmaa -konseptin, joka on tunnustettu alan todelliseksi edelläkävijätoimeksi. Aloimme onnistuneesti käyttää tätä konseptia kaikilla Hoasin työmailla.

2026-2030

Strategian toisella kaudella (2026-2030) keskitymme vaikuttavien tekojen toteuttamiseen kokonaisuuden kannalta fiksuimmalla tavalla.

Keskitymme niihin ratkaisuihin, joiden on todettu tuottavan merkittävimmät vaikutukset keskeisiin kestävyysteemoihimme.

Tällä kaudella vastuullisuus näkyy entistä konkreettisemmin suunnitteluperiaatteissa, rakennusten energiatehokkuudessa, materiaalivalinnoissa ja palveluiden toteutuksessa. Samalla vahvistamme yhteistyötä kumppaneiden kanssa ja tavoittelemme ansaittua mainetta alan vastuullisena kehittäjänä ja työnantajana.

Uusi strategia vahvistaa rooliamme vastuullisen opiskelija-asumisen suunnannäyttäjänä.

Liiketoimintamalli ja kestävyys

Kestävyyteen liittyvät tavoitteet ja käytännöt ohjaavat toimintaamme koko arvoketjussa. Kehitämme ratkaisuja, jotka vähentävät ympäristövaikutuksia, tukevat työntekijöiden ja asukkaiden hyvinvointia sekä vahvistavat hyvää hallintotapaa.

Ilmastonmuutos

Vastuullisuusstrategia
- Vastuullisuusstrategia ohjaa vastuullisuuden suuntaa vuoteen 2030 saakka.

Hiilitiekartta
- Hiilitiekartassa olemme määrittäneet tavoitteet hiilijalanjälkemme suunnitelmalliselle pienentämiselle.
- Vähähiilinen rakentaminen ja palveluntuotanto

Luonto ja ekosysteemit

- Pihojen suunnitteluohje
- Pihojen suunnitteluohje uudiskohteille käytössä kaikissa uudiskohteissa

Kiertotalous

- Kiertotalouden edistäminen rakennushankkeissa
- Suunnitteluohje

Oma työvoima

- Kattavat henkilöstöedut
- Great Place to Work –sertifikaatti
- Tavoitteena on saada sertifikaattti vuosittain.

Arvoketjun työntekijät

- Tiedostava työmaa ja tiedostava työpaikka -konseptit

Kuluttajat ja loppukäyttäjät

- Asumisneuvonta ja taloudenhallinnan kattava tukeminen
- Säännölliset asukaskyselyt
- NPS vaikuttaa tulospalkkioon

Hyvä hallintotapa

Reilun kaupan tukeminen
Kattavat vastuullisuusvaatimukset rakennuttamisen urakkaohjelmissa ja –sopimuksissa sekä palvelutuotannon kumppaneiden sopimuksissa. Emme hyväksy tarjouksia, joissa o liian matala hinta – tällä varmistetaan asianmukaiset palkkatasot työntekijöiden oikeudet.

Eettiset ohjeet
Torjumme korruptiota ja eturistiriitoja, huolehdimme tietosuojas ja ympäristöstä sekä varmistamme, että eettiset periaatteet ohjaavat jokaisen työtä ja johtamista.

Kestävyyteen liittyvät käytännöt ja politiikat

- **Ilmastonmuutos**
- **Saastuminen** (*
- **Vesi- ja merivarat** (*
- **Luonto ja ekosysteemit**
- **Kiertotalous**
- **Oma työvoima**
- **Arvoketjun työntekijät**
- **Vaikutuksen kohteena olevat yhteisöt** (*
- **Kuluttajat ja loppukäyttäjät**
- **Hyvä hallintotapa**

*) Todettu epäolennaiseksi aiheeksi kaksoisolennaisuusanalyysissä

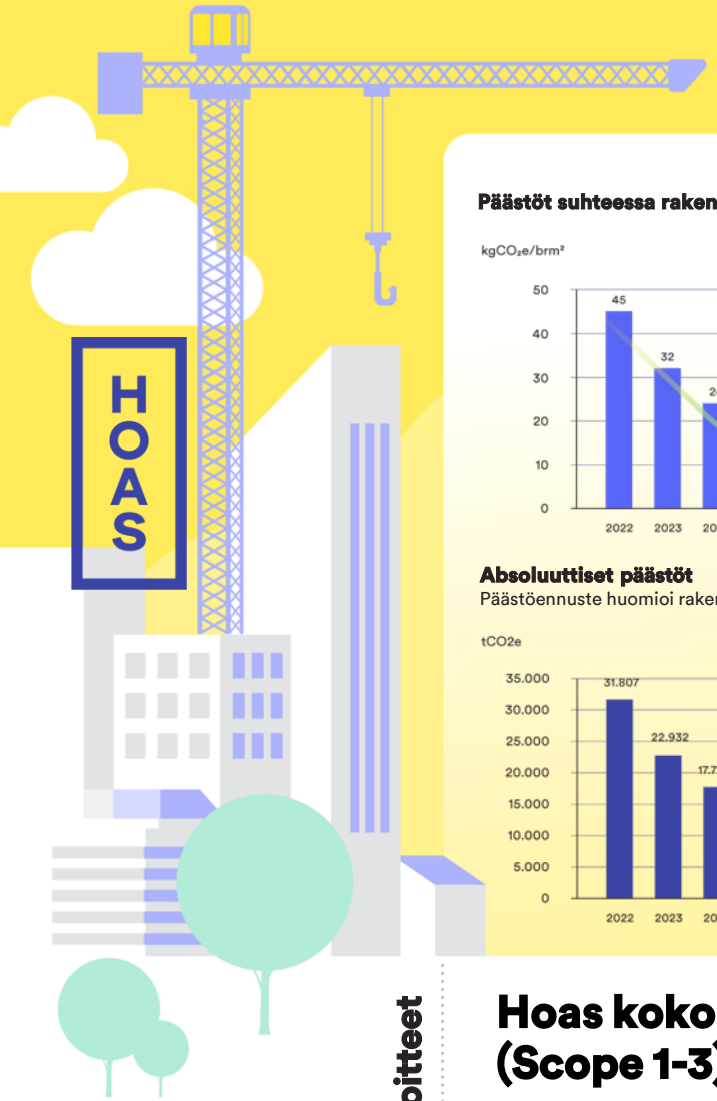
HIILIJALANJÄLKI 2.0

Hiilitiekartta 2022-2030

Hoasin omat linjaukset
Uuden rakennuksen hiilijalanjälki
2024: 16 kgCO2e/m2/v
2025: 14 kgCO2e/m2/v

Lainsäädäntö: Rakentamislaki
Uuden rakennuksen hiilijalanjälki
2026: 16 kgCO2e/m2/v
2029: 12 kgCO2e/m2/v
EPBD: 2030: Päästötön rakennus (Zero Emission Building, ZEB)

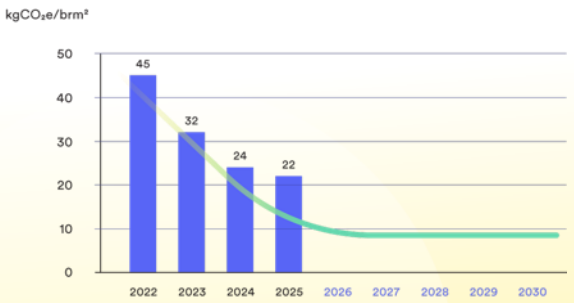
Helsingin kaupungin asettamat raja-arvot
Uuden rakennuksen hiilijalanjälki
2024: 16 kgCO2e/m2/v
2025: 14 kgCO2e/m2/v



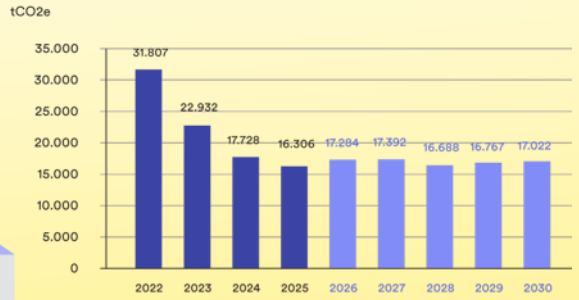
Tavoitteet

Hoas kokonaispäästöt (Scope 1-3) vähenevät

Päästöt suhteessa rakennuskannan bruttoalaan (brm2)

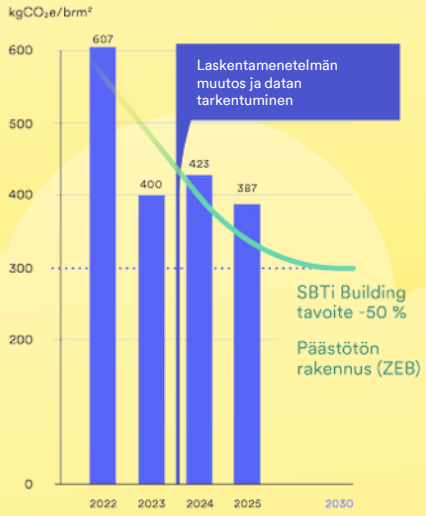


Absoluuttiset päästöt
Päästöennuste huomioi rakennuskannan kasvuennusteen

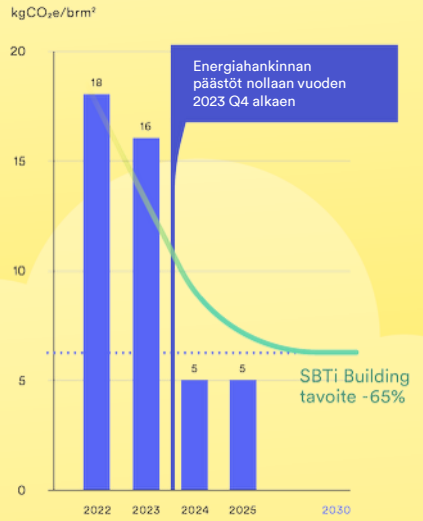


Päästövähennysten painopistealueet

Uusien rakennusten materiaalit sekä työmaavaihe



Rakennusten käytönaikainen energiankulutus sekä kiinteistöjen ylläpito



Uusien rakennusten päästöt (vaiheet A1-A5) -50 %

Kaikkien rakennusten käytönaikaiset päästöt -65 %

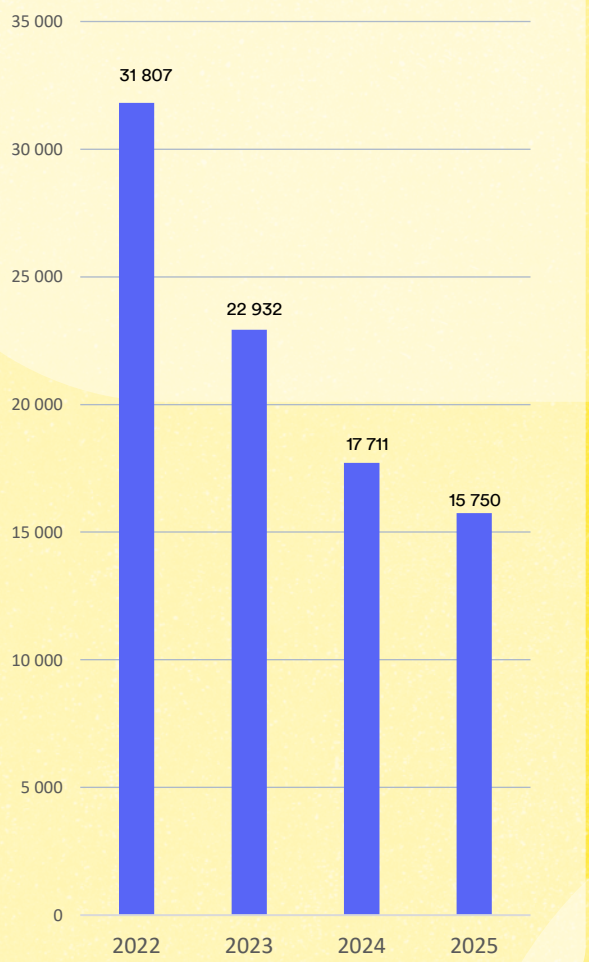
Päästökehitykseen vaikuttavat tekijät

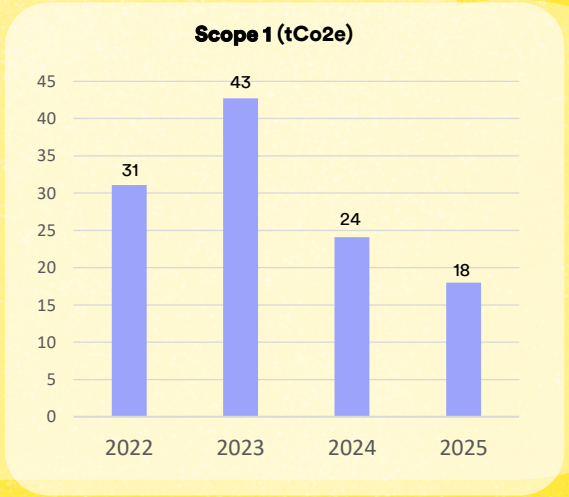
Omat keskeisimmät toimet
- Energiahankinta 100 % uusiutuvilla energialähteillä.
- Kumppaneiden ohjaus päästölaskennan tarkentamiseen ja päästövähennystoimiin.
- Rakennusten elinkaarikestävä ja materiaalitehokas suunnittelu.
- Pitkäikäiset, helposti ylläpidettävät ja korjattavat rakenteet ja talotekniikka.
- Fiksusti suunnitellut ja vähähukkaiset työmaat.

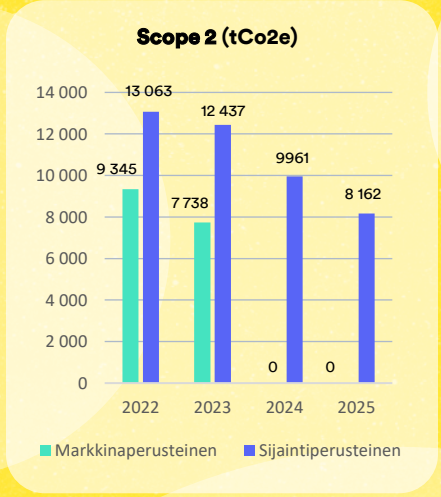
Ulkoiset tekijät
- Energiateollisuuden siirtyminen vähäpäästöiseen tuotantoon.
- Rakennusmateriaalien vähähiilistyminen.
- Liikenteen ja ajoneuvojen vähähiilistyminen.
- Nämä tekijät pienentävät päästöjä taustalla, vaikka oma toiminta pysyisi ennallaan.

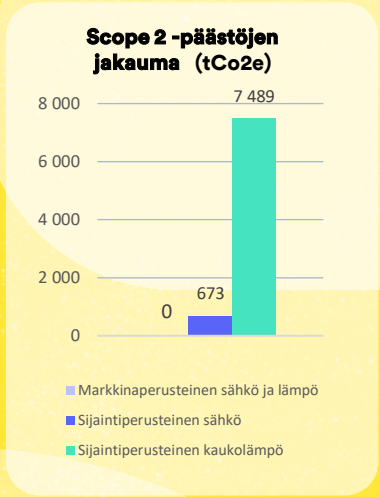
Laskentatavan tarkentuminen
- Osa päästövähennyksistä on laskennallisia, ei pelkästään aktiivisten toimenpiteiden tulosta.
- Tarkentunut päästödatan laatu energia-, materiaali- ja palveluhankinnoissa sekä uudis- ja perusparannushankkeissa on vähentänyt laskennallisesti päästöjä.
- Vuoden 2022 päästöt perustuivat ostoihin pohjautuviin päästöarvioihin.

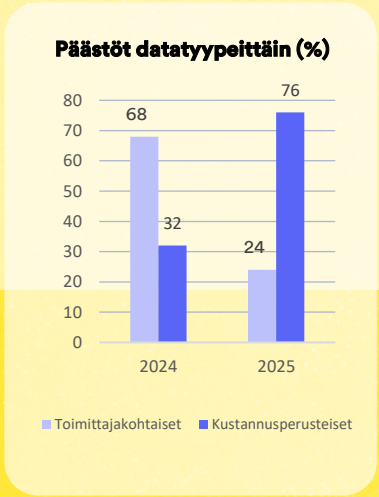
Hiilijalanjälki 2025

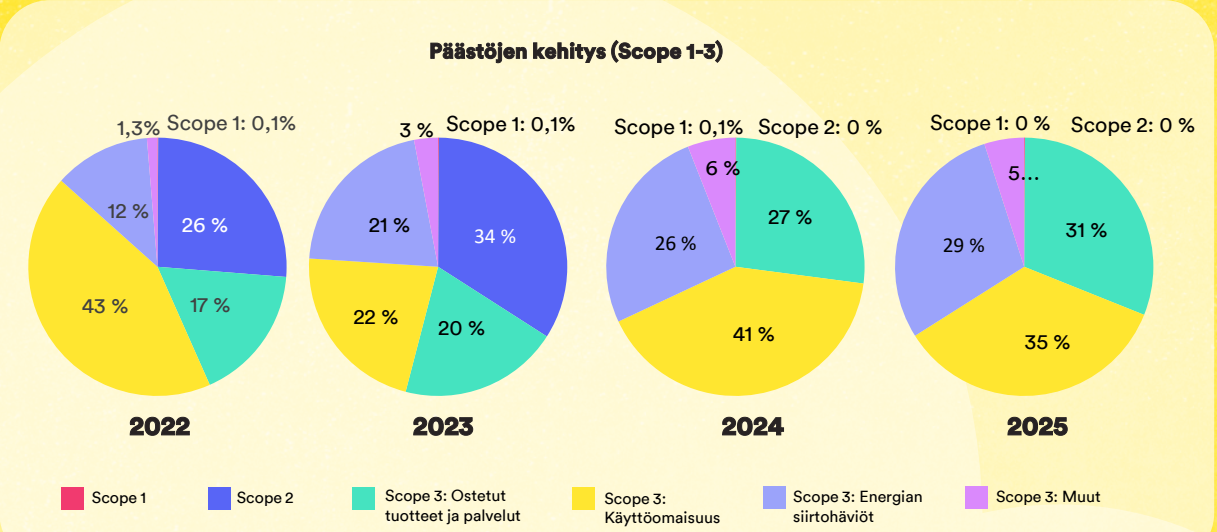












Merkittävimmät muutokset

Päästöt per kategoria, tCO2e	2024	2025	Muutos	Huomioita
Scope 1	24	18	-24 %	Scope1 päästöt muodostuivat kokonaisuudessaan polttoaineiden kulutuksesta omissa ajoneuvoissa. Kylmäaineiden täyttömäärät puuttuvat vuoden 2025 tuloksista.
Scope 2, markkinaperusteinen	0	0	-	Kaikki Hoasin vuonna 2025 ostama sähkö ja kaukolämpö on joko tuotettu fossiilittomasti tai alkuperätakuita on hankittu kulutusta vastaava määrä.
Scope 3 yhteensä	17 704	16 449	-7 %	
Kat. 1: Ostetut tuotteet ja palvelut	4 793	4 985	+4 %	Exiobasen päivityksen myötä ”Real estate services”-kerroin on kasvanut 35% laskentavuosien välillä. Hankintojen kokonaismäärä (€) laski noin 1,4 %.
Kat. 2: Käyttöomaisuus	7 355	5 732	-22 %	Uudiskohteiden rakentamista ja viihtyvyyskorjauksia toteutettiin vähemmän vuonna 2025.
Kat. 5: Jätteet	676	451	-33 %	Jäteveden päästökerroin (HSY) on laskenut merkittävästi, jonka johdosta päästöt ovat tippuneet. Asukkaiden jätemäärät kasvoivat, mutta huoltoyhtiöiden vähenivät.
Kat. 13: Ulos vuokrattu omaisuus	167	269	+61 %	Kokonaisneliöt asunnoissa, joissa asukas on solminut oman sähkösopimuksen ovat kasvaneet 18% uudiskohteiden myötä. Lisäksi asumisen sähkön arvioitu kulutus per neliö vuodessa (päästökerroin) on suurempi vuonna 2025.
Yhteensä, markkinaperusteinen	17 729	16 306	-8 %	Käyttöomaisuuden päästöjen lasku vaikuttaa merkittävästä vuoden 2025 kokonaispäästöihin.

Päästöintensiteetti

Kasvihuonekaasuintensiteetti suhteessa liikevaihtoon	2024	2025	Muutos 2024-2025
Liikevaihto (M€)	93	97	+5 %
Kasvihuonekaasujen (markkinaperusteiset) kokonaispäästöt suhteessa liikevaihtoon (tCO2e/M€)	191	167	-13 %
Kasvihuonekaasujen (sijaintiperusteiset) kokonaispäästöt suhteessa liikevaihtoon (tCO2e/M€)	299	251	-16 %

Kasvihuonekaasuintensiteetti suhteessa neliöihin	2024 (*	2025	Muutos 2024-2025
Asuinneliöt (m2)	727 356	736 728	+1 %
Kasvihuonekaasujen (markkinaperusteiset) kokonaispäästöt suhteessa neliöihin (tCO2e/m2)	0,024	0,022	-9 %
Kasvihuonekaasujen (sijaintiperusteiset) kokonaispäästöt suhteessa neliöihin (tCO2e/m2)	0,038	0,033	-13 %

*) Bruttoalan laskentaa tarkennettu vuodesta 2024

3. SUUNNITTELU & RAKENNUTTAMINEN

Elinkaarikestävyys ohjaa uudisrakentamistamme

Rakennamme uusia opiskelija-asuntoja paikoille, joilla on merkitystä vielä vuosikymmenten päästä. Meille uudiskohteet eivät ole vain uusia neliöitä, vaan pitkäikäisiä koteja, joiden on toimittava arjessa – ja kestettävä aikaa, käyttöä ja muutosta.

Uudisrakentamisessamme keskeisin periaate on elinkaarikestävyys. Tarkastelemme rakennuksia kokonaisuuksina, joiden toimivuus, kustannukset ja ympäristövaikutukset määräytyvät koko elinkaaren aikana. Tavoitteenamme on suunnitella rakennuksia, jotka ovat pitkäikäisiä, helposti ylläpidettäviä ja korjattavia sekä toteutettu kestävillä ja tarkoituksenmukaisilla ratkaisuilla.

Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että materiaalivalinnat, rakenteet ja tekniset järjestelmät suunnitellaan huollettaviksi ja tarvittaessa uusittaviksi ilman laajamittaista purkamista. Kun ylläpito ja korjaukset voidaan tehdä oikea-aikaisesti ja hallitusti, vältetään ennenaikaisia materiaalivaihtoja, turhia korjauksia ja ylimääräisiä huoltokäyntejä. Näin vähenevät sekä kustannukset, jätteet että päästöt koko rakennuksen elinkaaren aikana.

Ajatteluamme ohjaa periaate “less is more”: kun ratkaisut ovat alusta alkaen kestäviä, yksinkertaisia ja oikein mitoitettuja, vältetään turhaa tekemistä ja säästetään sekä materiaaleja että energiaa.

Vähähiilisyys on meille tärkeä tavoite, ja seuraamme rakennustemme hiilijalanjälkeä systemaattisesti. Tavoitetasomme on 14 kgCO_2e/m²/v, mikä alittaa selvästi lainsäädännön vaatimukset. Emme kuitenkaan optimoi rakennuksia yksittäisen luvun perusteella, vaan tarkastelemme hiilijalanjälkeä osana laajempaa kokonaisuutta.

Kehitämme hiilijalanjäljen seurantaa yhtenäisellä raportointimallilla, jonka avulla ohjaamme suunnittelua jo varhaisessa vaiheessa. Hyödynnämme myös perusparannus- ja korjaushankkeista saatua tietoa ja opimme jatkuvasti, mitkä ratkaisut toimivat käytännössä ja mitkä eivät.

Rakennusten elinkaaren aikaiset vaikutukset muodostuvat monista tekijöistä, joista keskeisimpiä ovat materiaalivalinnat, rakenteet ja suunnitteluratkaisut. Seuraavalla sivulla tarkastelemme näitä tekijöitä tarkemmin valmistuneiden kohteiden hiilijalanjälkilaskennan kautta.

“Less is more”

Kun ratkaisut ovat kestäviä, yksinkertaisia ja oikein mitoitettuja, vältetään turhaa tekemistä – ja vähennetään päästöjä koko elinkaaren ajan.

Suurin vaikutus syntyy materiaalien käytöstä.

Rakennusten päästöihin vaikuttavat erityisesti materiaalivalinnat, suunnitteluratkaisut ja käytönaikainen energiankulutus. Hiilijalanjälkilaskenta osoittaa, että merkittävä osa päästöistä syntyy jo ennen käyttöönottoa. Rakennusmateriaalien valmistus muodostaa suurimman yksittäisen päästövaiheen, noin puolet kokonaisjalanjäljestä.

Tämä korostaa erityisesti runkorakenteiden, julkisivuratkaisujen ja rakennuksen muodon merkitystä. Kuvassa esitetty kahden samalla tontilla sijaitsevan rakennuksen vertailu havainnollistaa tätä: maalämpötalossa osoitteessa Riihitontuntie 11 rakenteiden ja materiaalien määrä suhteessa lämmitettyyn nettoalaan on suurempi, mikä näkyy korkeampina materiaalipäästöinä verrattuna samalla tontilla sijaitsevaan kaukolämmitteiseen rakennukseen osoitteessa Riihitontuntie 9.

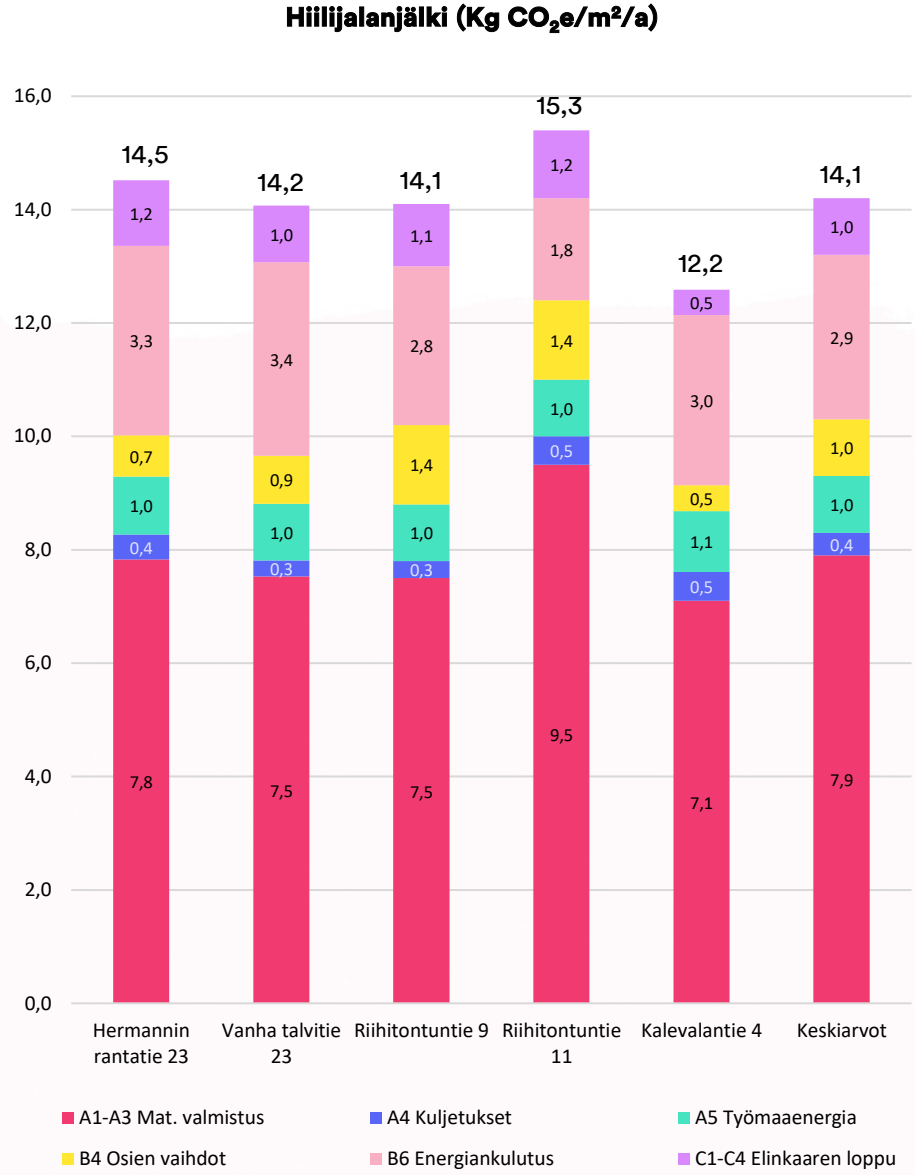
Näiden kahden rakennuksen vertailussa ulkoseinien teräsbetonirakenteet ja raskaammat perustukset kasvattavat erityisesti betonin ja raudoituksen päästövaikutusta maalämpökohteessa. Lisäksi välipohjarakenteet, lattialämmityksen materiaalit sekä laajempi talotekniikka lisäävät kokonaispäästöjä.

Laajemmin tarkasteltuna myös työmaavaiheessa ja talotekniikassa on tunnistettavissa keinoja päästöjen vähentämiseen. Työmaiden energiankäyttöön voidaan vaikuttaa esimerkiksi huolellisella aikataulutuksella ja vähäpäästöisillä lämmitysratkaisuilla. Talotekniikassa keskeistä on järjestelmien yksinkertaisuus ja tarkoituksenmukainen mitoitus.

Uudiskohteemme suunnitellaan energialuokkaan A, mikä vähentää käytönaikaisia päästöjä ja näkyy myös alempina käyttökustannuksina.

Meille hyvä rakennus ei ole se, jolla on yksittäisessä tarkastelussa paras lukuarvo. Se on rakennus, joka kestää aikaa, on helppo pitää kunnossa ja toimii käyttäjilleen vuodesta toiseen.

▸ Tutustu Hoasin uudiskohteisiin



Perusparannuksilla energiatehokasta asumista

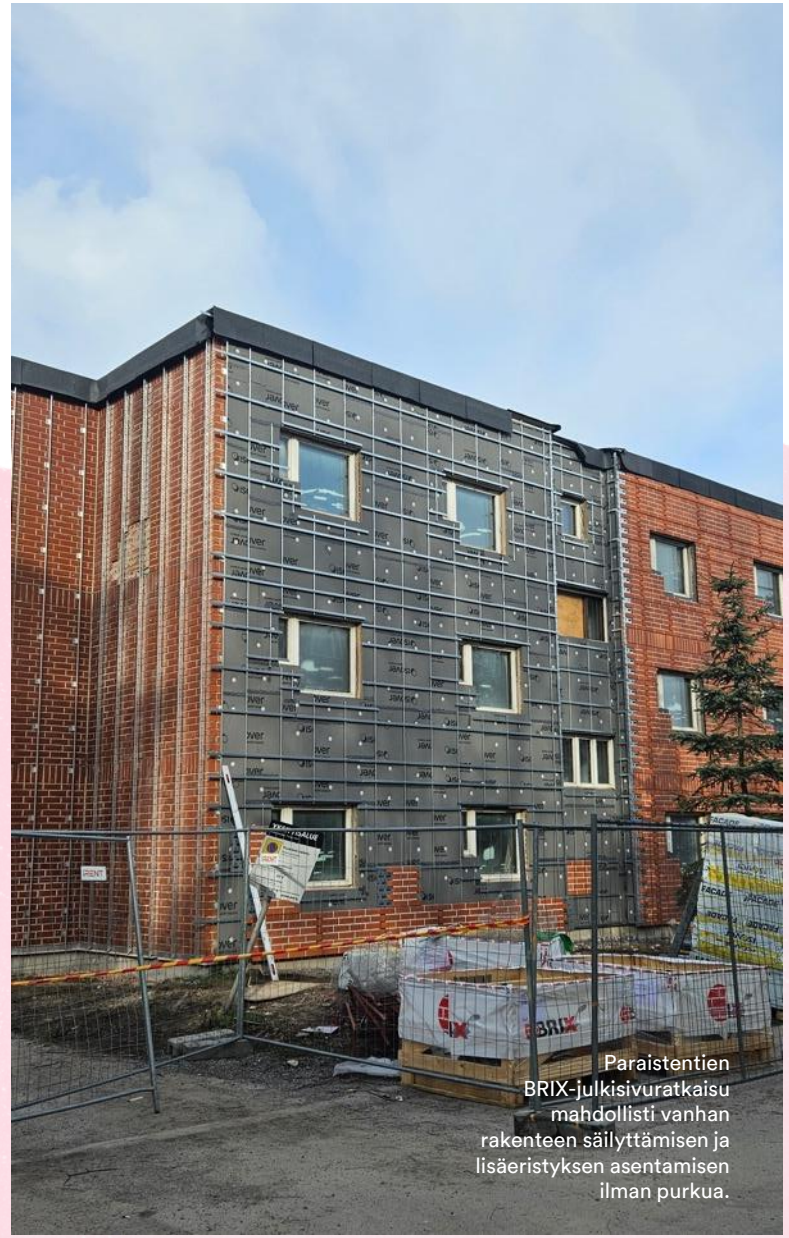
Teemme kiinteistöjen perusparannuksia, jotta asunnot pysyvät laadukkaina, turvallisina ja viihtyisinä. Perusparannuksessa uusimme elinkaarensa päähän tulleet rakennusosat ja varmistamme kohteiden pitkäikäisyyden sekä vähäisemmän korjaustarpeen tulevaisuudessa. Samalla parannamme energiatehokkuutta modernien ratkaisujen, hyvän eristyksen ja nykyaikaisen talotekniikan avulla. Lisäksi kehitämme asuntojen pohjaratkaisuja ja yhteistiloja vastaamaan paremmin opiskelijoiden tarpeita.

Myös perusparannuksien yhteydessä tarkastelemme rakennuksia kokonaisuutena emmekä yksittäisten mittareiden kautta. Tavoitteena on löytää ratkaisuja, jotka ovat pitkäikäisiä, toimivia ja helposti ylläpidettäviä. Vältämme tarpeetonta purkamista ja hyödynnämme olemassa olevia rakenteita aina kun se on mahdollista.

Vuoden 2025 perusparannusten yhteydessä parannimme merkittävästi rakennusten energiatehokkuutta. Uusitut ikkunat, julkisivujen uusimiset, koneellinen tulo-poisto-ilmanvaihto lämmön talteenotolla, aurinkopaneelit sekä rakenteellisen tiiviyden vahvistaminen pienensivät energiankulutusta ja pidentävät rakennusten elinkaarta.

Esimerkiksi Paraistentie 18:n BRIX-julkisivuratkaisu mahdollisti vanhan rakenteen säilyttämisen ja lisäeristyksen asentamisen ilman purkua. Purkamisen välttäminen vähensi jätettä tinkimättä energiatehokkuuden paranemisesta.

Seuraamme työmaiden materiaalivirtoja jäteraporttien avulla ja kehitämme toimintaa yhdessä kumppaneiden kanssa. Ahtailla työmailla lajittelun järjestäminen on usein haastavaa, mutta jaetun jätelavan kaltaiset ratkaisut ovat mahdollistaneet kattavan kierrätyksen myös näissä kohteissa.



Paraistentien BRIX-julkisivuratkaisu mahdollisti vanhan rakenteen säilyttämisen ja lisäeristyksen asentamisen ilman purkua.

Siltakujan perusparannuksen yhteydessä uudistettuja yhteistiloja.

▸ **Lue lisää perusparannuksista ja viihtyvyyskorjauksista**

Perusparannus Siltakuja 2:ssa oli ensimmäinen, jolle laskimme hiilijalanjäljen. Perusparannushankkeiden hiilijalanjälkilaskenta osoittaa, että suurin laskennallinen päästöerä syntyy käytönaikaisesta energiankulutuksesta. Samalla työmaavaiheen hävikki ja purkumateriaalit kasvattavat kokonaispäästöjä verrattuna uudisrakentamiseen, kun taas rakennustuotteiden valmistuksen päästöt jäävät pienemmiksi.

Siltakujan hiilijalanjälkilaskenta toi esiin myös yllättäviä havaintoja. Sähkötöiden kaapelointeihin liittyvä hiilijalanjälki osoittautui odotettua suuremmaksi. Lisäksi työmaakuljetusten päästöjen arviointi osoitti hiilijalanjäljen olevan oletusarvoisesti korkeampi kuin mitä todellinen toteuma todennäköisesti on. Havainto ohjaa meitä kehittämään jatkossa tarkempaa toteumaseurantaa, jonka perusteella voimme ohjata toimintaa.

Viihtyvyyskorjauksessa Silmupolku 1:ssä toteutimme työt asukkaiden asuessa kohteessa. Hyödynsimme mahdollisimman vähän purkua edellyttäviä menetelmiä, mikä vähensi jätemäärää ja pienensi työmaavaiheen häiriöitä. Samalla paransimme asuinympäristön toimivuutta uusimalla märkätilat ja keittiöt sekä kohentamalla yhteisiä tiloja. Lisäksi uusimme käyttövesiverkoston.

Energiatehokkuuden parantamisessa merkittävässä roolissa olivat:

- Ikkunoiden uusiminen ja rakenteiden tiiviyden parantaminen
- Julkisivun uusiminen
- Koneellisen tulo–poistoilmanvaihdon käyttöönotto lämmön talteenotolla
- Aurinkopaneelien asentaminen

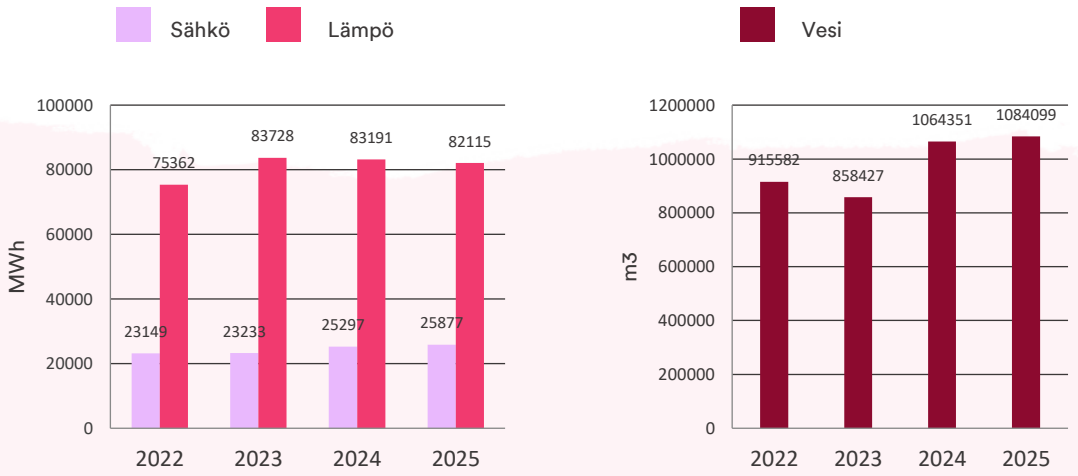
Jätehuollossa tärkeässä roolissa olivat:

- Urakoitsijoiden jätekumppaneiden hyödyntäminen kierrätysasteen parantamisessa
- Koulutusten, valmennusten ja auditointien tarjoaminen urakoitsijoiden tueksi
- Perehdytysmateriaalien ja työmaaohjeiden selkeyttäminen sujuvan jätehuollon varmistamiseksi
- Jätekumppaneiden osaamisen hyödyntäminen urakoitsijoiden toimesta aiempaa laajemmin
- Monilokerolavaratkaisujen hyödyntäminen kattavan kierrätyksen mahdollistamiseksi myös pienillä tonteilla ja ahtaissa kohteissa

Strateginen energiajohtaminen

Energiajohtaminen laajan kiinteistömassan kanssa rakentuu strategisesta suunnittelusta, järjestelmällisestä seurannasta ja kohdennetuista toimenpiteistä, jotka vaikuttavat kiinteistöjen

Energiankulutus ja vesi



Strateginen suunnittelu

Merkittävin tapa parantaa energiatehokkuutta ovat perusparannus- ja uudiskohteet. Uudiskohteille asetamme tavoitteet energiatehokkuudelle ja rakennamme ne aina A-energialuokkaan. Perusparannuksissa huomioimme energiatehokkuuden suunnittelusta toteutukseen uusimalla elinkaarensa päähän tulleet rakennusosat ja päivittämällä tekniikan nykyaikaiseksi. Hyödynnämme modernia, energiaa säästävää rakennustekniikkaa ja hyvin eristäviä rakenteita, jotta lämmönhukka pienenee ja rakennusten kokonaisenergiankulutus laskee. Järkevät ja oikea-aikaiset realisoinnit parantavat myös osaltaan energiatehokkuutta.

Järjestelmällinen seuranta

Pidämme energiaseurannasta kvartaalipalavereita, joissa käymme läpi energiankulutuksen sekä poikkeamat siinä, tehdyt toimenpiteet ja niiden vaikuttavuuden. Vuonna 2025 selvitimme toimivimpia mittareita energian kulutuksen seuraamiseen. Loppuvuonna 2025 ryhdyimme tuottamaan energiaintensiteettitietoa (kWh/bruttoneliö) sekä tarkastelemaan vedenkulutusta asukasta kohden (l/vrk). Tietojen pohjalta kehitämme raportointiamme.

Lisäksi olemme mukana Raklin energiatehokkuuden johtamisen ohjelmassa (ETJ+).

Kohdennetut toimenpiteet

Uudis- ja peruskorjauskohteiden ohella kehitämme energiatehokkuutta myös rakennuskannassa, joka on muissa elinkaarensa vaiheissa. Nykyisessä kiinteistökannassa seuraamme järjestelmällisesti energiankulutusta ja vedenkäyttöä sekä tunnistamme kulutuspoikkeamia ja niiden taustalla olevia syitä.

Lämpimän käyttöveden kulutus on suorassa suhteessa lämmityskuluihin. Vuonna 2025 toteutimme kohdennettua viestintää niihin kiinteistöihin, joissa vedenkulutus oli selvästi keskimääräistä korkeampaa. Vuoden 2025 viimeisellä neljänneksellä keskimääräinen vedenkulutus oli 154 litraa asukasta kohden vuorokaudessa, mutta kiinteistökohtainen vaihteluväli oli huomattava, 81–278 litraa asukasta kohden vuorokaudessa.

Ilmastoriskit vaativat sopeutuvia ratkaisuja

Olemme arvioineet kiinteistöjemme ilmastoriskejä kahden ulkopuolisen selvityksen sekä EU-taksonomian mukaisen kriteeristön pohjalta. Arvio osoittaa, että suurin osa riskeistä on hallittavissa, mutta osa edellyttää ennakoivia suunnitteluratkaisuja ja huolellista ylläpitoa.

Ilmastoriskejä tarkastellaan alueellisella tasolla, eikä jokaista uudiskohdetta arvioida erikseen. Tämä johtuu siitä, että rakennuksemme sijaitsevat samankaltaisissa olosuhteissa pääkaupunkiseudulla, eikä tarkasteluissa havaittu merkittäviä kohdekohtaisia eroja riskitasoissa. Riskit huomioidaan siten yhtenäisesti osana rakennussuunnittelua.

Kokonaisuutena ilmastoriskit eivät aiheuta välittömiä uhkia, mutta ne korostavat tarvetta pitkäjänteiselle kunnossapidolle, aktiiviselle seurannalle ja ilmastonmuutokseen sopeutuville ratkaisuille. Näin varmistamme opiskelijoille turvallisen, terveellisen ja ilmastonkestävän asumisen myös tulevina vuosikymmeninä.

Keskeisimmät ilmastoriskimme:

- Keskeisimmät riskimme liittyvät lämpötilojen nousuun, helleaaltojen yleistymiseen ja lisääntyvään kosteusrasitukseen. Hellejaksot voivat heikentää asumisviihtyvyyttä, minkä vuoksi seuraamme sisälämpötiloja, arvioimme viilennystarpeita ja hyödynnämme passiivisia ratkaisuja, kuten varjostusta. Tärkeä vaikutus on myös käyttäjällä: esimerkiksi kaihtimien ennakoiva käyttö on tärkeää asunnon lämpenemisen ehkäisemisessä.

- Lisääntyvät sateet ja viistosateet kasvattavat kosteusvaurioriskiä julkisivuissa, vesikatoilla ja maanvastaisissa rakenteissa. Näihin varaudutaan muun muassa parantamalla vedeneristystä, toteuttamalla säännöllisiä tarkastuksia sekä huolehtimalla saumojen ja vesikatteiden kunnossapidosta.

- Tulvariskit ovat pääosin vähäisiä, mutta voimakkaiden sateiden lisääntyminen kasvattaa hulevesitulvien todennäköisyyttä erityisesti tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä. Rannikkotulvariski koskee vain yksittäisiä kohteitamme.

Solutions.Now –kurssiyhteistyö

Osallistuimme Climate Universityn Solutions.now -projektikurssiin, jossa maisteriopiskelijat tarkastelivat organisaatioiden kestävyyskysymyksiä.

Kurssin työpajassa ja loppuseminaarissa opiskelijat arvioivat Hoasin rakennuskannan ilmastoriskejä uusimpien SSP-skenaarioiden avulla. Lisäksi lievästi kasvavat sademäärät ja kohoavat lämpötilat korostavat perustusten, salaojituksen sekä ilmanvaihdon ja jäähdytysjärjestelmien pitkäjänteistä huomioimista.

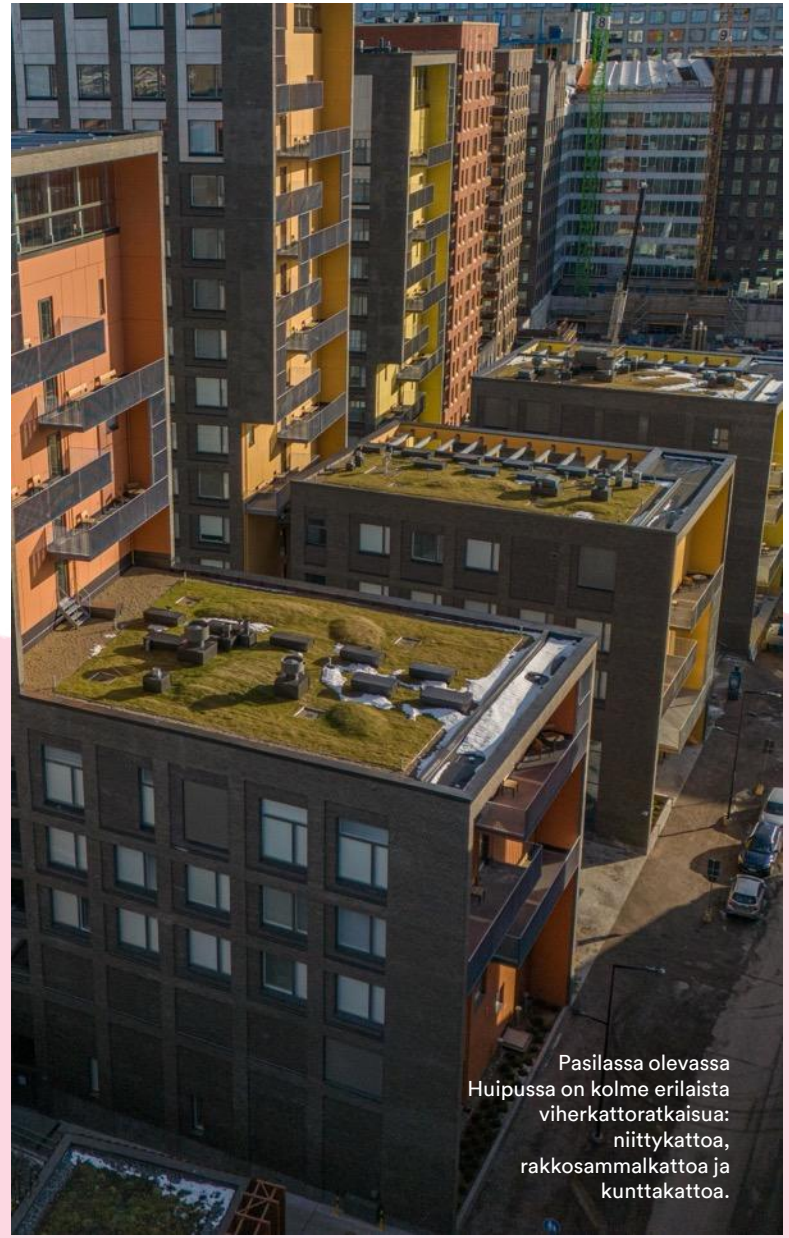
Luonnon monimuotoisuus näkyy pihoilla ja katoilla

Kehitämme pihaympäristöjä, jotka tukevat ekologista kestävyyttä, asumisviihtyvyyttä ja kiinteistöjen pitkää elinkaarta. Suunnitteluratkaisuissa korostuvat ilmastokestävyys, monimuotoisuus ja käyttäjälähtöisyys, ja kehitämme toimintatapoja jatkuvasti seurannan ja kokeilujen kautta. Alla on kooste Kalevalantie 4:n ja Hoas Huipun uudiskohteissa toteutetuista ratkaisuista.

Hoasin suunnitteluohjeiden mukaisesti Otaniemessä sijaitsevan Kalevalantie 4:n kohteessa on toteutettu ilmastonkestävä ja helppohoitoinen pihasuunnittelu, jossa korostuvat luonnon monimuotoisuus, hulevesien luonnonmukainen hallinta sekä pitkäikäiset ratkaisut. Hulevesiä ohjataan imeytysalueiden ja viivytysaltaiden avulla, ja tontin korkeustasoa on nostettu tulvariskien pienentämiseksi.

Kasvillisuusratkaisuissa on painotettu paikallisiin olosuhteisiin soveltuvia ja vähän hoitoa vaativia lajeja, mikä vähentää kastelun, uusimisen ja muun ylläpidon tarvetta. Pihassa on hyödynnetty luonnonniittyjä ja rajattuja käyttönurmialueita sekä lisätty monimuotoisuutta kerroksellisilla istutusalueilla. Nämä valinnat tukevat sekä ekologista kestävyyttä että pienentävät pitkän aikavälin elinkaarikustannuksia.

Pasilassa olevassa Huipussa on kolme erilaista viherkattoratkaisua: niittykattoa, rakkosammalkattoa ja kunttakattoa. Ratkaisuja vertaillaan usean vuoden ajan, ja tavoitteena on arvioida niiden toimivuutta, elinvoimaisuutta, kestävyyttä ja ylläpitotarvetta. Seuranta tuottaa dataa viherrakenteiden pitkäaikaisesta toimivuudesta ja mahdollistaa parhaiden ratkaisujen tunnistamisen tuleviin kohteisiin.



Pasilassa olevassa Huipussa on kolme erilaista viherkattoratkaisua: niittykattoa, rakkosammalkattoa ja kunttakattoa.

Yhteistyö ja kehittämishankkeet vahvistavat roolia edelläkävijänä

Osallistumme aktiivisesti oppilaitosyhteistyöhön ja erilaisiin rakentamisen kestävyyteen liittyviin hankkeisiin. Tällä hetkellä olemme mukana CircBuildissa, KIRA-haasteessa, Kehittyvä kerrostalo -hankkeessa ja LYRA-hankkeessa, vahvistaen rooliamme alan kestävien toimintatapojen edelläkävijöinä.

Hankkeita yhdistävät kiertotalouden, vähähiilisyyden ja elinkaariajattelun edistäminen sekä laaja yhteistoiminta, jonka avulla kehitetään ympäristö- ja resurssiviisaita ratkaisuja koko rakennuskentälle.

Näissä hankkeissa korostuvat myös sosiaalinen vastuu, reilut työolot ja eettiset toimintatavat, jotka huomioimme sekä hankkeisiin osallistuvien kumppaneiden toiminnassa että omassa rakennuttamisessamme. Yhdessä hankkeet tukevat tavoitettamme rakentaa ja ylläpitää kiinteistökantaa, joka on ympäristötehokas, pitkäikäinen ja sosiaalisesti kestävä.

- Olemme mukana kaksivuotisessa Kiertotaloudesta liiketoimintaa KIRA-alalla (CircBuild) -hankkeessa, joka käynnistyi tammikuussa 2025. Hankkeen toteuttavat Tampereen yliopisto ja Hämeen ammattikorkeakoulu (HAMK). CircBuildissa kehitetään ja pilotoidaan kiertotalousratkaisuja, jotka vähentävät rakentamisen materiaalivirtoja ja tukevat uusiokäyttöä.
- Osallistumme KIRA-kasvuohjelman haastekilpailuun, jossa viisi kiinteistönomistajaa kehittää yhdessä yritysten kanssa uusia, markkinoilta puuttuvia ratkaisuja. KIRA-kasvuohjelmassa etsitään skaalautuvia ja vähähiilisiä korjausrakentamisen malleja energiatehokkuuden, päästövähennysten ja elinkaarikestävyyden parantamiseksi.
- Kehittyvä kerrostalo on Helsingin kaupungin ohjelma, jonka tavoitteena on parantaa kerrostaloasumisen laatua ja edistää uusia, yksilöllisiä ratkaisuja. Ohjelma rohkaisee rakennuttajia kokeilemaan innovatiivisia suunnittelu- ja toteutustapoja kaupungin asiantuntijoiden tuella. Asukkaille se tarjoaa uusia asumisen vaihtoehtoja sekä esimerkkejä laadukkaammasta ja kestävämmästä kerrostaloasumisesta.
- LYRA-hankkeessa olemme osa valtakunnallista verkostoa, joka kehittää Lean-pohjaisia toimintatapoja ja yhteistoiminnallisia prosesseja tuottavuuden, sujuvuuden ja vastuullisuuden vahvistamiseksi koko toimitusketjussa.

4. KUMPPANIT

Arvioimme ja tuemme kumppaneiden vastuullisuutta

Teemme tiivistä yhteistyötä kumppaneiden kanssa vahvistaaksemme vastuullisuutta koko arvoketjussa. Kumppaneilla tarkoitamme erityisesti palvelutuotannon kumppaneita – keskeisimmin kiinteistöhuollon ja päästöjen näkökulmasta myös IT-palvelujen tuottajia – sekä rakentamisen kumppaneita, kuten pääurakoitsijoita. Yhteistyön tavoitteena on varmistaa, että vastuulliset toimintatavat toteutuvat johdonmukaisesti kaikissa palveluissa ja hankkeissa, jotka vaikuttavat asukkaidemme arkeen ja toimintamme kokonaisvaikutuksiin.

Arvioimme kumppaneiden vastuullisuuskäytäntöjä sekä heidän valmiuttaan kehittyä yhdessä kanssamme. Kumppanuuksien kehittäminen on jatkuva prosessi, jonka tavoitteena on rakentaa pitkäjänteisiä, luottamukseen perustuvia suhteita sekä varmistaa vastuullinen ja läpinäkyvä toiminta kaikissa yhteistyön vaiheissa.

Suhteutamme kumppaneille asetettavat vastuullisuusvaatimukset ja odotukset heidän toimintansa merkittävyyteen kokonaisvaikutusten näkökulmasta. Kumppanit luokitellaan kategorioihin muun muassa palvelun taloudellisen merkityksen, toimintaamme kohdistuvien vaikutusten sekä päästöihin ja muihin keskeisiin kestävyysteemoihin kohdistuvan ohjausmahdollisuuden perusteella. Mitä suuremmat vaikutukset kumppanin toiminnalla on, sitä kunnianhimoisemmat vastuullisuustavoitteet asetamme ja sitä järjestelmällisemmin seuraamme niiden toteutumista.

Tavoitteenamme kuitenkin on, että kaikki kumppanit kehittävät toimintaansa suunnitelmallisesti kestävämpään suuntaan toiminnan laajuudesta riippumatta.

Palveluiden kilpailutuksen yhteydessä kartoitamme yritysten vastuullisuuden tason ennakkokyselyn avulla. Kilpailutusprosessiin sisältyy lisäksi vastuullisuusteemainen haastattelu. Haastatteluissa käymme läpi omaa vastuullisuusstrategiaamme sekä kumppaneiden roolia sen toteuttamisessa. Keskustelut auttavat konkretisoimaan, miten vastuullisuus näkyy päivittäisessä toiminnassamme ja millaisia vaikutuksia kumppaneillamme on tavoitteidemme saavuttamiseen.

Hyödynnämme haastatteluissa tukikysymyksiä, jotka muokataan kumppanin ennakkovastausten perusteella. Näin varmistamme, että keskustelut kohdentuvat kumppanuuden kannalta olennaisiin vastuullisuusteemoihin. Ennakkokyselyn ja haastattelujen avulla muodostamme kokonaiskuvan kumppaniehdokkaiden nykytilanteesta, tavoitteista ja kehittämistarpeista.

Yhteistyömallimme tukee vastuullisten, vaikuttavien ja läpinäkyvien kumppanuuksien rakentamista. Tavoitteenamme on edistää sekä omaa että kumppaniemme vastuullisuustyötä ja mahdollistaa jatkuva kehittyminen koko arvoketjussa.

Tärkeimmät löydökset

- Kumppaneiden vastuullisuustaso vaihtelee, ja siksi asetamme vaikutuksiltaan merkittävimmille kumppaneille korkeammat odotukset ja selkeämmät tavoitteet.
- Haastattelut ja ennakkokyselyt tukevat avointa ja rakentavaa yhteistyötä, joka perustuu jaettuihin tavoitteisiin ja yhteisiin vastuullisuusperiaatteisiin.
- Havaitsimme, että erityisesti ihmisoikeuksiin liittyvä kyselyn osio kaipaa päivitystä, jotta se ohjaa käytännönläheisiin ja konkreettisiin vastauksiin.

TIEDOSTAVA TYÖMAA

– KOHTI VASTUULLISEMPAA RAKENTAMISTA

Rakennusalan vastuullisuuskeskusteluissa korostuvat usein periaatteet, ohjeistot ja standardit. Hoasin kehittämä Tiedostava työmaa -konsepti vie vastuullisuuden suoraan työmaan arkeen ja tekee sosiaalisen vastuullisuuden näkyväksi konkreettisina tekoina ja mitattavana tietona.

Konsepti syntyi käytännön tarpeesta. Rakennusalalla tunnetaan hyvin sellaiset ilmiöt kuin pitkät alihankintaketjut, työvoiman liikkuvuus ja paine kustannuksiin. Työmaiden todellisesta arjesta ja työntekijöiden kokemuksista on puolestaan vain vähän systemaattista tietoa. Me halusimme muuttaa tämän. Tiedostava työmaa luotiin työkaluksi, jonka avulla voidaan kerätä vertailukelpoista tietoa työmaiden toimivuudesta ja työntekijöiden hyvinvoinnista.

▸ Tiedostavan työmaan verkkosivut

Ihminen työmaan keskiössä

Konseptin lähtökohta on yksinkertainen: kun tekijät voivat hyvin, työn jälkikin paranee. Työmaan keskiössä ovat kaikki työntekijät – riippumatta siitä, minkä yrityksen palveluksessa he työskentelevät.

Tiedostava työmaa perustuu seitsemään selkeään periaatteeseen, jotka liittyvät kolmeen keskeiseen teemaan:

- Turvallinen ja toimiva työympäristö
- Avoin vuorovaikutus ja kunnioittava kohtelu
- Työntekijöiden hyvinvointi ja kuormituksen hallinta

Periaatteet näkyvät työmaan arjessa esimerkiksi siisteytenä, turvallisina työskentelytapoina, selkeänä tiedonkulkuna sekä siinä, että epäasialliseen käytökseen tai työoloihin puututaan nopeasti.

Dataa työmaan arjesta – suoraan tekijöiltä

Konseptin keskeinen työkalu on anonyymi ja monikielinen, säännöllisesti toteutettava työmaakysely, jonka avulla mitataan työmaan toimivuutta ja työntekijöiden kokemuksia. Kyselyyn voi vastata helposti QR-koodin kautta ja usealla eri kielellä.

Kyselyt toteutetaan esimerkiksi työmaan keskeisten vaiheiden jälkeen, ja tulokset käydään avoimesti läpi työmaan johdon ja tekijöiden kanssa. *Näin mahdolliset ongelmat – kuten epäselvä tiedonkulku, kuormittavat aikataulut tai työoloihin liittyvät puutteet – voidaan tunnistaa ja korjata nopeasti.*

Lisäksi työmailla on käytössä ilmoituskanava vakavien väärinkäytösten tai epäkohtien ilmoittamiseen, myös nimettömästi.

Hyödyt näkyvät työmaan arjessa

Tiedostava työmaa ei ole pelkkä vastuullisuusaloite, vaan myös käytännön johtamisen työkalu.

Konseptin avulla voidaan:

- Tunnistaa työmaan ongelmat varhaisessa vaiheessa
- Lisätä luottamusta työntekijöiden ja johdon välillä
- Parantaa työturvallisuutta ja työhyvinvointia
- Vahvistaa avointa viestintää työmaalla
- Tukea aikataulujen ja työn sujuvaa toteutusta

Kun työntekijät voivat antaa palautetta suoraan työmaan toiminnasta, syntyy jatkuvaa oppimista ja kehittämistä.

Edelläkävijyyttä koko toimialalle

Tiedostava työmaa otettiin käyttöön ensimmäisillä Hoasin työmailla vuonna 2024, ja konsepti on nopeasti laajentunut useisiin hankkeisiin.

Merkittävää on myös se, että Hoas ei ole pitänyt konseptia vain omassa käytössään. Malli on tehty avoimesti muiden rakennuttajien ja toimijoiden hyödynnettäväksi, jotta sosiaalinen vastuullisuus voisi kehittyä koko alalla.

TIEDOSTAVA TYÖMAA VUODEN 2025 KOHOKOHDAT

Vuoden 2025 IPT-teko

Tiedostava työmaa valittiin vuoden IPT-teoksi, mikä vahvistaa sen asemaa alan merkittävänä sosiaalisen vastuullisuuden kehittämisen mallina.

MUKANA:

- Infraohjelma Helsinki
- Senaatti-kiinteistöt
- Laakson yhteissairaalan allianssi
- Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy
- Ideastruktura Oy

Liksa-kampanja

Kampanjassa nostettiin esiin palkkaan liittyvät oikeudet selkeästi ja käytännönläheisesti. Tavoitteena oli varmistaa, että jokainen työntekijä tietää, mitä palkkaa hänelle kuuluu maksaa ja millaiset työehdot häntä koskevat.

Kampanjan yhteydessä tarjottiin mahdollisuus ilmoittaa nimettömästi mahdollisista puutteista palkkauksessa tai työsuhteen ehdoissa QR-koodin kautta.

Raklin työpajat

Järjestimme kolme työpajaa, joissa esiteltiin Tiedostava työmaa -konseptia, jaettiin kokemuksia ja tuloksia sekä käytiin läpi, mitä konsepti tarkoittaa käytännössä ja sopimusteknisesti sosiaalisen vastuullisuuden näkökulmasta.

TIEDOSTAVAN TYÖMAAN TULEVAISUUS

Konseptin laajentuminen alalla

Tiedostava työmaa -konsepti on leviämässä nopeasti, ja mukaan on tulossa merkittävä määrä uusia toimijoita. Tavoitteena on vakiinnuttaa toimintamalli laajasti osaksi alan käytäntöjä.

Sopimusmallien uudistaminen

Urakkaohjelmien vastuullisuusvaatimukset uudistetaan kokonaisuudessaan alkuvuodesta 2026. Tavoitteena on varmistaa, että vastuullisuus toteutuu systemaattisesti:

- Vaatimukset ja sanktiot määritellään selkeästi sopimuksissa
- Toteutus näkyy käytännön tasolla työmaiden arjessa

Vastuullisuuden näkyväksi tekeminen työmailla

Sosiaalisen vastuun rinnalle tuodaan näkyvästi myös muita vastuullisuuden osa-alueita, kuten ympäristövastuu ja resurssitehokkuus. Tavoitteena on tehdä työmailla konkreettisesti näkyväksi. Samalla korostetaan, että fiksu ja sujuva työ on myös vastuullista:

- Vähemmän hukkaa
- Vähemmän turhaa energiankulutusta ja päästöjä
- Laadukkaampi toteutus ja vähemmän korjaustarvetta

Tiedostava työpaikka – toimintamalli hyvän työarjen tueksi

Tiedostavan työmaa sai rinnalleen Tiedostava työpaikka -toimintamallin vuonna 2025.

Haluamme varmistaa, että kiinteistöillä työskentelevillä tekijöillä on aidosti hyvät edellytykset tehdä työnsä. Tiedostava työpaikka -toimintamallin ydinajatus on yksinkertainen: kun työn tekemisen arki toimii, se näkyy suoraan työn laadussa ja sitä kautta myös asiakkaidemme arjessa.

Tiedostavan työpaikan keskeinen osa ovat säännölliset kyselyt, joiden avulla seuraamme säännöllisesti, miten kiinteistöillämme työskentelevät voivat. Tarkastelemme mm. työn sujuvuutta, johtamisen toimivuutta, yhteishenkeä, työvälineitä ja varusteita, yhteistyötä eri toimijoiden välillä sekä työn kuormitusta ja stressitasoa. Tunnistamme onnistumiset ja haasteet, ja annamme työntekijöille mahdollisuuden kertoa omat näkemyksensä.

Tulokset käydään läpi yhdessä palveluntuottajien kanssa, ja niiden pohjalta sovitaan konkreettisista toimenpiteistä. Tavoitteena ei ole vain mitata tilannetta, vaan aktiivisesti parantaa sitä.

Havaitsimme, että toimintamalli auttaa tunnistamaan ajoissa tilanteet, joissa esimerkiksi tiimityö ei toimi tai työn on liian kuormittavaa. Varhainen puuttuminen haasteisiin ehkäisee niiden heijastuminen työn laatuun ja asiakaskokemukseen.

Kyse on kokonaisuudesta: hyvinvoiva työntekijä tekee parempaa työtä. Kun työ sujuu, yhteistyö toimii ja arjen tekeminen on kunnossa, se näkyy asiakkaillemme parempana palveluna. Samalla saadaan karsittua tehottomuutta ja voidaan saavuttaa myös kustannussäästöjä.

Mitä on jo tehty?

- Säännölliset kyselyt vähintään kaksi kertaa vuodessa 11 keskeiselle yhteistyökumppanillemme
- Kyselyiden tuloksia käsitellään yhdessä palveluntuottajien kanssa ja niiden pohjalta sovitaan kehitystoimenpiteistä

Mitä on tulossa?

- Analyysi työntekijöiden hyvinvoinnin yhteydestä asiakastyytyväisyyteen
- Tutkimme, miten vaihtelu työhyvinvoinnissa heijastuu palvelun laatuun ja asukaskokemukseen
- Tavoitteena on tunnistaa sekä vahvuuksia että kehityskohteita ja hyödyntää tätä tietoa johtamisen ja toiminnan jatkuvaan parantamiseen

5. ASUMINEN

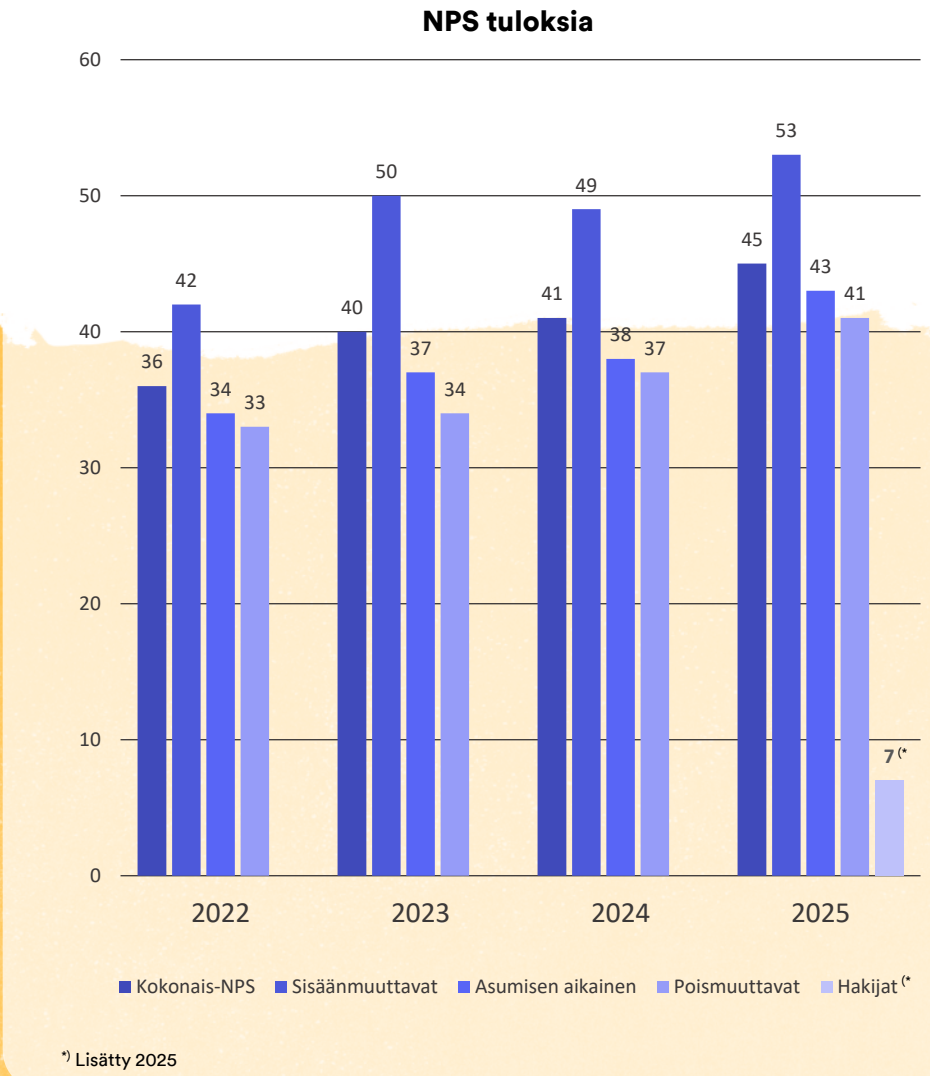
Määrätietoinen asiakaskokemuksen kehittäminen tuo tuloksia

Panostamme määrätietoisesti asiakaskokemuksen kehittämiseen. Vuoden 2022 organisaatiomuutoksen yhteydessä kehitimme toimintaamme entistä asiakaslähtöisemmäksi. Olemme keskittyneet erityisesti asukkaiden tarpeiden parempaan ymmärtämiseen ja palvelupolun sujuvoittamiseen. Työn tueksi koko organisaatiomme on osallistunut PARAS-valmennuksiin, joissa olemme yhdessä etsineet tapoja parantaa asiakaskokemusta ja vahvistaa opiskelija-asumisen palvelulaatua.

Vuonna 2025 kehitimme avainprosessiemme merkittävästi tuomalla avainpalvelut lähemmäs asukkaita. Tavoite on, että avaimiin liittyvä vuorovaikutus olisi mutkattomampaa ja niihin liittyvät haasteet ratkeaisivat aiempaa nopeammin.

Olemme vahvistaneet asumistyytyväisyyttä myös teoilla, jotka näkyvät konkreettisesti asumisen arjessa. Parannamme asumismukavuutta perusparannuksilla ja viihtyvyyskorjauksilla, joissa uusimme asunnon pintoja, keittiöitä ja kylpyhuoneita sekä kohennamme yhteistiloja, kuten kerhohuoneita ja opiskelutiloja.

Seuraamme asiakaskokemuksen kehitystä säännöllisillä NPS-mittauksilla, ja tulokset osoittavat suunnan olevan oikea. Tehdyt toimenpiteet näkyvät positiivisena kehityksenä sekä palvelukokemuksessa että asukkaiden tyytyväisyydessä.



*) Lisätty 2025

Yhdessä turvallisesti – turvallista, kunnioittavaa ja yhdenvertaista asumista

Haluamme rakentaa yhteisön, jossa erilaisuus nähdään voimavarana.

Vuonna 2025 julkaisimme Yhdessä turvallisesti -periaatteet. Periaatteet muodostavat perustan turvalliselle, kunnioittavalle ja yhdenvertaiselle asumiselle Hoas-kodeissa.

Haluamme, että jokainen asukas voi olla oma itsensä ilman pelkoa syrjinnästä tai loukkaavasta kohtelusta. Huolehdimme siitä, että kaikki kohdataan tasavertaisesti taustasta, identiteetistä tai elämäntilanteesta riippumatta. Korostamme myös rajojen ja yksityisyyden kunnioittamista sekä avoimen, kunnioittavan keskustelun merkitystä arjen yhteiselossa. Haluamme rakentaa yhteisön, jossa erilaisuus nähdään voimavarana ja jossa ristiriitoihin puututaan rakentavasti ja oikea-aikaisesti.

Periaatteiden tueksi julkaisimme Asumisneuvoja avaa -artikkelisarjan, jossa syvennytään periaatteisiin konkreettisten esimerkkien ja arjen vinkkien kautta.

Artikkelien tarkoituksena on tukea ymmärrystä siitä, miten kukin voi omalla toiminnallaan vahvistaa turvallista ja kunnioittavaa ilmapiiriä.

Yhdessä turvallisesti -periaatteet muistuttavat siitä, että turvallisen yhteisön rakentaminen on jatkuvaa työtä. Etenkin soluasumisessa kohtaamiset, keskustelut ja yhteiset hetket vaikuttavat siihen, kuinka omassa kodissa viihdytään. Kun kuunnellaan muita, kunnioitetaan rajoja, vältetään oletuksia ja puututaan epäasialliseen käytökseen, luodaan ympäristö, jossa jokainen voi kokea kuuluvansa yhteisöön.

▸ **Tutustu Yhdessä turvallisesti -periaatteisiin**

Häätöjen määrä kääntyi laskuun vuonna 2025

Hoas oli yksi harvoista pääkaupunkiseudun vuokranantajista, joilla häätöjen määrä kääntyi laskuun vuonna 2025. Häätöjen ehkäiseminen on konkreettista työtä asunnottomuuden vähentämiseksi ja osa sosiaalista vastuunkantoamme. Tavoitteena on, että kukaan ei menetä kotiaan.

Viime vuonna panostimme erityisesti asukasviestintään ja –ohjeisiin sekä ammattitaitoiseen asumisneuvontaan, jossa kouluttaudutaan ja verkostoidutaan aktiivisesti.

Parempaa asukasviestintää ja -ohjeita

Asukkaat eivät pääsääntöisesti hae itse apua, joten me pyrimme tarjoamaan sitä aktiivisesti ennen kuin tilanne pääsee pahaksi. Ytimessä on ennaltaehkäisy, selkeä viestintä ja riittävä ohjeistus prosessin oikeissa kohdissa.

Haluamme, että asukkaalla on koko ajan käsitys siitä, mitä tapahtuu ja mitä pitää seuraavaksi tehdä.

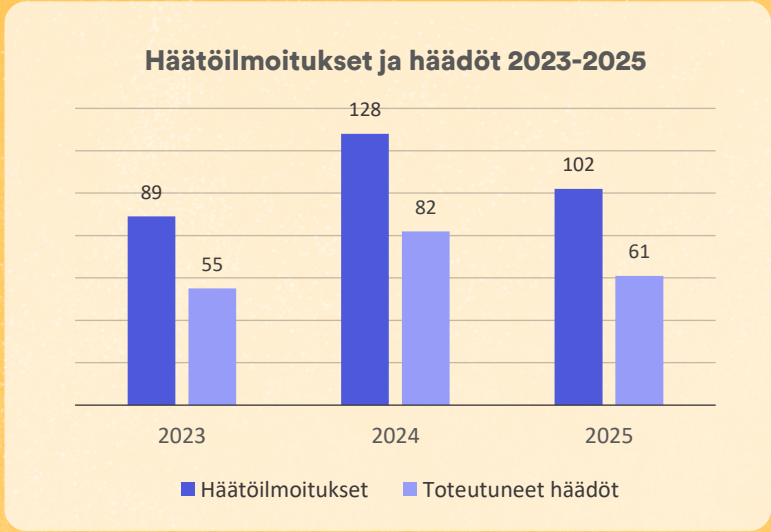
Mitä tapahtuu, kun vuokra jää maksamatta?

1. Tekstarimuistutus: Automaattinen muistutus maksamattomasta vuokrasta pari viikkoa eräpäivän jälkeen
2. Maksumuistutus ja selkeä toimintaohje laskun mukana
3. Henkilökohtainen yhteydenotto ja maksusuunnitelma
4. Perintään siirtyminen: ja viesti, miten asia etenee ja mistä apua voi saada
5. Häätöilmoitus ja huoli-ilmoitus, jotta asukkaan tilanteeseen saadaan apua myös sosiaalitoimesta

▸ Tutustu Hoasin asumisneuvontaan

Osaavat työntekijät ja laaja-alainen yhteistyö

- Koordinoimme pääkaupunkiseudun asumisneuvontaverkostoa
- Osallistumme aktiivisesti projekteihin, pilotteihin ja tilaisuuksiin, joissa luodaan uusia toimintatapoja häätöjen ehkäisemiseksi
- Pyrimme lisäämään yhteistyötä eri tahojen kanssa
- Panostamme osaamiseen, verkostoitumiseen ja aktiiviseen ammattitaidon ylläpitoon
- Lisäämme koko Hoasin kattavaa tietämystä ja selkeytämme rooleja, jotta jokainen voi toimia häätöjen ehkäisemistä tukevalla tavalla



Jätelajittelu kiinteistöillämme

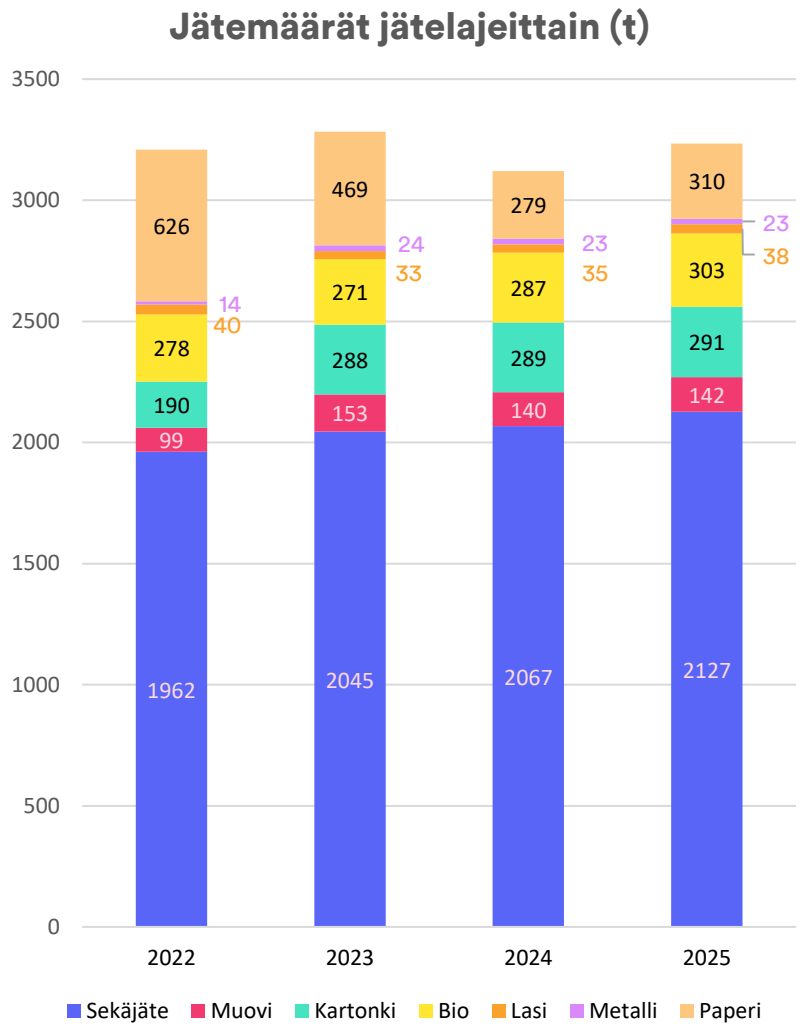
Lajittelu onnistuu, kun se tehdään helpoksi ja saavutettavaksi. Lajittelun sujuvoittamaiseksi uudiskohteidemme asunnoissa on aina seitsemän lajitteluastiaa, mikä vastaa kaikkia kiinteistöllä lajiteltavia jätelajeja.

Otimme käyttöön myös keittiön kaappeihin kiinnitettävän lajittelutarran, jotta lajittelutieto on saatavilla siellä, missä jäte lajitellaan.

Syksyllä 2025 pilotoimme "Jos lajittelet miten sattuu” -kampanjaa. Kampanjan aikana kerrottiin, miten väärin lajitellut jätteet vaikuttavat mm. kiinteistön kustannuksiin. Kampanjasta viestittiin uutiskirjeellä ja viikoittain vaihtuvilla ilmoitustauluviesteillä kiinteistöllä. Kampanja toteutettiin valituissa kiinteistöissä. Kampanjan suunnittelussa hyödynnettiin asukastyytyväisyyskyselyjen palautteita.

Kannustamme myös asukastoimikuntia edistämään lajittelua omalla kiinteistöllään. Teemme lajittelua tukevia ja opastavia pelejä jaettavaksi kiinteistöille. Lisäksi asukastoimikunnille on koottu kaikki Hoasin tarjoama lajitteluopastus, jotta tieto löytyisi helposti tarvittaessa.

- Tutustu: Lajittelumateriaaleja toimikunnille



Olemme keränneet asukkailta palautetta toimintamme kehittämiseksi ja vastaamaan paremmin heidän tarpeisiinsa. Alla on havaintoja kyselyistä.

”Jos lajittelet miten sattuu” -kampanjan tulokset

- Kampanjan jälkeen kampanjasta pyydettiin palautetta kiinteistöjen asukkailta
- 87 % vastaajista huomasi kampanjan julisteet
- Kaikki julisteet nähneet (100 %) arvioivat viestin positiiviseksi
- 93 % vastaajista piti kampanjaan liittyvää uutiskirjettä hyödyllisenä
- 36 % vastaajista kertoi kampanjan parantaneen omaa lajitteluaan ja kiinteistön käytäntöjä
- Avoimissa vastauksissa kiiteltiin erityisesti ohjeiden selkeyttä

7 lajitteluastiaa uudis- ja perusparannuskohteissa

- Seitsemän lajitteluastiaa on tällä hetkellä kuudessa eri kohteessa. Pyysimme palautetta kiinteistöjen asukkailta.
- 92 % vastaajista huomasi, että jäteastioita on tavallista enemmän
- Yli 90 % vastaajista lajitteli aktiivisesti useita jätejakeita
- 90 % vastaajista koki astioiden määrän helpottaneen arkea
- Noin joka kahdeksas vastaaja toivoi lisää visuaalisia tai selkokielisiä ohjeita lajitteluun
- Avoimissa vastauksissa korostuivat käytännön haasteet, kuten jätehuoneiden toimivuus

HENKILÖSTÖ JA HYVINVOINTI

6.

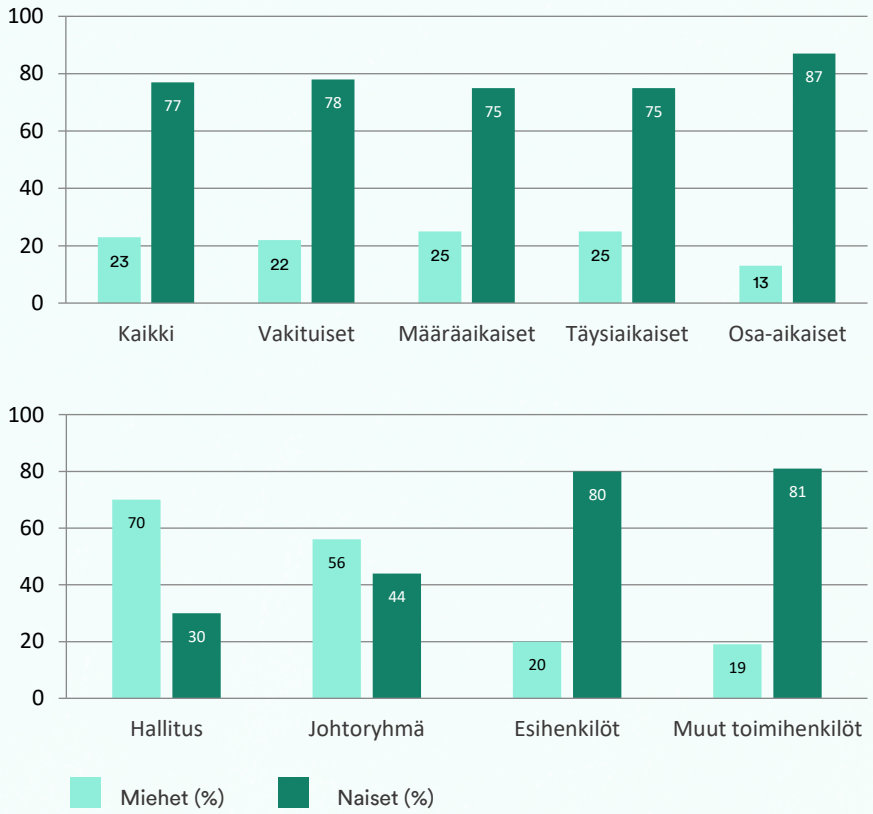
Työvoiman rakenne ja johdon monimuotoisuus

Kaikki työntekijämme työskentelevät Suomessa. Vuonna 2025 henkilöstön vaihtuvuus oli 3,7 prosenttia. Alhainen vaihtuvuus tukee toiminnan jatkuvuutta sekä osaamisen säilymistä organisaatiossa.

Maksamme kaikille työntekijöille lainmukaisen palkan, ja työehtosopimuksen piiriin kuuluu 60 prosenttia henkilöstöstämme.

Vuonna 2025 vanhempainvapaata piti yhdeksän työntekijää, ja kaikki vanhempainvapaita pitäneet olivat naisia.

Panostamme henkilöstön osaamisen kehittämiseen ja ammatilliseen kasvuun. Vuonna 2025 keskimääräiset koulutustunnit olivat miehillä 17 tuntia ja naisilla 23 tuntia. Kehityskeskustelujen kattavuus oli miehillä 48 prosenttia ja naisilla 83 prosenttia. Kehitämme toimintamallejamme, jotta kehityskeskustelut toteutuvat jatkossa tasapuolisesti koko organisaatiossa.



*Muunsukupuolisia ei raportoida, koska heitä oli alle 5 kpl.

*Määräaikaiset työsuhteet koskevat tilapäistä työvoimaa, jonka perusteena on mm. kehitysprojektit, opintovapaat sekä loma- ja perhevapaansijaisuudet. Osa-aikaisuuden perusteena on yleensä työntekijän oma pyyntö esimerkiksi osittaisen hoitovapaan tai opintojen takia.

Työkulttuuri ja eettiset toimintaperiaatteet

Työhyvinvointi, osaava henkilöstö, eettiset toimintatavat ja arvostava työkulttuuri ovat perusta kaikelle tekemiselle, jonka tavoitteena on tarjota opiskelijoille mukavaa ja helppoa asumista. Tämän saavuttaminen edellyttää strategista, tavoitteellista ja yhtenäistä toimintaa, jossa noudatamme voimassa olevaa lainsäädäntöä, sisäisiä sääntöjä sekä Hoasin eettisiä periaatteita.

HR-strategiamme rakentuu palvelu- ja kehitysmyönteisestä kulttuurista, laadukkaasta johtamisesta ja esihenkilötyöstä, suunnitelmallisesta osaamisen johtamisesta, kannustavasta palkitsemisesta sekä työkykyjohtamisesta ja työhyvinvoinnista.

Kehitämme työkulttuuriamme johdonmukaisesti ja odotamme koko henkilöstön sitoutuvan yhteisiin tavoitteisiin ja toimintamalleihin sekä toimimaan reilusti, tasapuolisesti ja hyvää työilmapiiriä osaltaan luoden.

Arvostamme matalaa hierarkiaa, merkityksellistä työtä ja osaamisen jatkuvaa vahvistamista. Huolehdimme siitä, että yhteistyö, sisäisen asiakaskokemuksen vahvistaminen ja muutosten läpivienti sujuvat vastuullisesti ja asukkaita kunnioittaen.

Johtamisella on keskeinen rooli kulttuurimme ja eettisten periaatteiden toteutumisessa. Esihenkilömme tukevat henkilöstöä ja toimivat esimerkkeinä hyvästä johtamisesta.

Osaamista johdamme strategian, kehityskeskustelujen ja suunnitelmallisen perehdytyksen kautta, ja sitä vahvistetaan työssäoppimisella, koulutuksilla ja tarvittaessa rekrytoinneilla tai kumppaneiden tuella.

Palkitsemisessa otamme huomioon strategian toimeenpanon, asiakaskokemuksen ja yhteistyön sujuvuuden.

Työhyvinvointi syntyy yhdessä ja perustuu selkeisiin tavoitteisiin, sujuvaan yhteistyöhön, osaavaan esihenkilötyöhön, turvallisiin työoloihin ja oman työkyvyn ylläpitoon. Samalla pidämme kiinni eettisestä ja vastuullisesta toiminnasta: kohtelemme työntekijöitä, asukkaita, kumppaneita ja muita sidosryhmiä reilusti, tasa-arvoisesti ja kunnioittavasti, emmekä hyväksy syrjintää, häirintää, epäasiallista kohtelua tai korruptiota missään muodossa.

Luottamuksellisuus, tietoturva ja toiminnan läpinäkyvyys ohjaavat kaikkea tekemistämme.

Eettiset toimintaperiaatteet kumppanuuksissa

Yhteistyökumppaneiden työntekijöiden hyvinvointi on myös Hoasin asia. Pitkäjänteinen kehittäminen ja vahva kumppanuus onnistuvat, kun kannamme vastuuta myös niistä ihmisistä, jotka työn toteuttavat. Vahvistamme kumppaneidemme ihmisoikeuspolitiikkoja ja valitusmekanismeja edellyttämällä selkeitä sopimustason kirjauksia, joissa esimerkiksi ketjuttaminen ja kevytyrittäjyys rakennustyömailla kielletään ja työperäinen hyväksikäyttö torjutaan.

Tuomme whistleblow-kanavaa näkyvästi esiin ja ylläpitokumppaneiden hyvinvointia seurataan, jotta mahdollisiin ongelmiin voidaan puuttua nopeasti. Jaamme toimintamallejamme avoimesti alan käyttöön ja teemme yhteistyötä viranomaisten, ammattiliittojen ja muiden asiantuntijoiden, kuten HEUNI:n, kanssa varmistaaksemme ajantasaisen tiedon ja parhaat käytännöt koko arvoketjun kehittämiseksi.

Hoas on tutkitusti hyvä työpaikka

Ansaitsimme Great Place to Work -sertifikaatin vuonna 2025. Great Place To Work -sertifiointi on tunnustus siitä, että yrityksessä on tyytyväiset työntekijät ja hyvä työkulttuuri. Sertifikaatin pohjana toimiva Great Place to Work -henkilöstötutkimus osoittaa työyhteisön vahvuudet ja kehityskohteet. Tutkimuksesta saamme arvokasta tietoa työyhteisön kehittämiseksi.

Kyselyn keskiarvo nousi muutamalla yksiköllä edellisvuodesta, kuten myös väittämä ”kokonaisuudessaan tämä on todella hyvä työpaikka.”

Positiivista kehitystä oli nähtävissä siinä, että vapaiden järjestäminen töistä tarpeen vaatiessa koetaan entistä helpommaksi – tämä tukee työ- ja vapaa-ajan tasapainoa. Tiimihenki ja yhteistyö ovat myös vahvistuneet; esimerkiksi väitteet siitä, että henkilöstö on valmis ponnistelemaan töiden loppuunsaattamiseksi, että työpaikalla on miellyttävä ilmapiiri ja että toisista välitetään, ovat nousseet merkittävästi.

Parhaimmat tulokset saavutettiin tasa-arvoisen kohtelun ja työn turvallisuuden kokemuksessa. Myös erityistapahtumien juhliminen sekä Hoasin tarjoamat edut saivat kiitosta. Kehityskohteena yritystasolla korostuvat muutoksiin liittyvät tekijät, kuten muutosvalmius ja muutosten onnistunut läpivienti. Tätä tullaan pohtimaan ja kehittämään uudella strategiakaudella.

▸ **Tutustu Hoasiin työnantajana**

Kaikkien väittämien keskiarvo

76 %

”Kokonaisuudessaan tämä on todella hyvä työpaikka”

83 %

Prosentit kertovat positiivisten vastausten määrästä suhteessa kaikkiin vastauksiin.

Henkilöstön vastuullisuuskyselystä suuntaviivoja tulevaan

Hoasin vastuullisuustiimi aloitti toimintansa loppuvuodesta 2022, minkä jälkeen olemme tehneet vuosittain henkilöstölle kyselyn vastuullisuuden toteutumisesta Hoasilla. Kysely toteutettiin vuonna 2025 kolmatta kertaa.

81 %

Kyselyn vastaajista kokee Hoasin vastuullisuuden tason joko myönteisesti tai erittäin myönteisesti.

Vuoden 2025 kyselyn perusteella henkilöstöllä on vahva ymmärrys vastuullisuuden perusasioista. Suurin osa kyselyyn vastaajista tietää, mitä vastuullinen liiketoiminta tarkoittaa (69 %), ja kokee Hoasin vastuullisuustyön painopisteet selkeiksi (63 %).

Yli puolet vastaajista ymmärtää hyvin, miten voi omassa työssään edistää vastuullisuutta. Moni kuitenkin toivoo enemmän konkreettisia esimerkkejä ja arjen toimintamalleja, jotka tukevat vastuullisia valintoja käytännössä. Tämä voi kertoa toiveesta, että vastuullisuudesta tulisi entistä näkyvämpi osa jokaisen päivittäistä työskentelyä, eikä ainoastaan osa strategista kehittämistä.

Suurin osa vastaajista kokee vastuullisuudesta viestimisen riittäväksi (53 %). Kuitenkin lähes puolet toivoo lisää tietoa arjen vastuullisista teoista, vanhojen talojen ylläpidosta ja tekoälyn käytön periaatteista. Toiveet painottuvat selkeään, käytännönläheiseen viestintään sisäisessä intranetissä sekä lyhyisiin infoihin tiimien kesken ja palavereissa.

53 prosenttia vastaajista ymmärtää, mitä vastuullisuustiimi tekee, ja 41 prosenttia kertoo olevansa kiinnostunut kuulemaan lisää. Tämä kertoo halusta ymmärtää, miten yhteiset vastuullisuustavoitteet viedään käytäntöön ja tarpeesta kertoa tehdystä työstä entistä avoimemmin ja käytännönläheisemmin, jotta jokainen näkee oman roolinsa osana kokonaisuutta.

Kokonaisuudessaan vastuullisuustyöhön ollaan hyvin tyytyväisiä:

81 % vastaajista kokee Hoasin vastuullisuuden tason joko myönteisesti tai erittäin myönteisesti. Tyytymättömiä vastauksia tullut yhtään.

Avoimissa kommenteissa nousi esiin sosiaalisen vastuullisuuden vahvistaminen asukasnäkökulmasta sekä tasapaino uudis- ja korjausrakentamisen viestinnässä suhteessa muuhun rakennuskantaan. Lisäksi nostettiin esiin toiveita paremmasta kierrätyskulttuurista toimistolla ja siitä, että vastuullisuus näkyisi tasapuolisesti kaikissa toiminnoissa. Samalla vastuullisuustiimin tekemää työtä pidettiin laadukkaana ja aiempaa läpinäkyvämpänä.

VAIKUTTAVA VASTUULLISUUS

7.

Opiskelija-asuminen on turvattava muutostenkin keskellä

Menneen vuoden aikana huolipuhe koski kaikkia suomalaisia; globaalin politiikan jännitteet, julkinen ja oma taloustilanne sekä epävarmuus huomisesta olivat tavalla tai toisella läsnä arjessa. Myös Hoasin ydintekeminen oli haasteiden edessä, kun valtion tukeman rakentamisen leikkaukset estivät uusien hankkeiden aloitukset.

Haasteista huolimatta Hoas pystyi kantamaan vastuutaan vaikeiden aikojen selättämiseksi. Vuoden aikana rakenteilla oli 981 uutta ja 299 korjauskohteen asuntoa[1]. Uudistuotannon ja perusparannusinvestointien yhteisarvo oli lähes 180 miljoonaa euroa, jonka arvosta noin 40 prosenttia koostuu veroista ja veroluonteisista maksuista[2]. Hoasin aktiivinen rakentaminen oli suuri työllistäjä rakennusalalla, kun uusien asuntojen aloituksia oli valtakunnallisesti alle 17 000.

Valmistuville opiskelija-asunnoille riittää kysyntää. Julkisen talouden sopeutuksena opiskelijoiden saaman asumistuen määrä on suurella osalla laskenut. Samanaikaisesti korkeakoulujen aloituspaikkoja lisätään, ja tavoitteena on nostaa korkeakoulutettujen osuus puoleen nuorista ikäluokista. Opiskelijan lompakolle sopivien asuntojen kysyntä tulee jatkamaan kasvuaan ja Hoas voi ydintehtävällään tukea koulutuspoliittisten tavoitteiden saavuttamista.

Yleisesti

- Hoas pyrkii vaikuttamaan sekä kaupunki- että valtakunnan tasolla tehtäviin päätöksiin, jotta opiskelijoille riittää asuntoja tulevaisuudessakin.
- Toimintaympäristö muuttuu. Vuonna 2025 muutokset vaikuttivat niin tuotanto- kuin asumistukiin. Tuotantotukien pienentyminen heijastuu rakentamiseen.
- Opiskelija-asuntojen tarve kasvaa. Hoasin pitää pystyä vastaamaan edullisen opiskelija-asumisen kysyntään mm. kiinteistökannan muutoksilla.
- Opiskelijat näkevät edunvalvonnan Hoasin toisiksi tärkeimpänä tehtävänä heti ydintehtävän jälkeen. (Kitkat Z-sukupolven arjessa -tutkimus, 2024)

Aktiivisesta uudisrakentamisesta huolimatta pääkaupunkiseudun opiskelijamäärä on kasvanut nopeammin kuin asuntopaikkojen kokonaismäärä. Muutamista asuntokohteista on luovuttu kustannuksiin ja sijaintiin liittyvistä syistä. Vuoden lopussa Hoasin asuntopaikkoja oli 20,5 % pääkaupunkiseudun korkeakouluopiskelijoiden määrään verrattuna. Kymmenessä vuodessa suhteellinen osuus on laskenut hieman alle kaksi prosenttiyksikköä.

Vuoden lopussa eduskunta hyväksyi lakimuutoksen, jonka myötä opiskelija-asuntoyhteisöillä on jälleen edellytykset uusien kohteiden rakentamiselle korkotukilainan avulla. Tämä mahdollistaa Hoasin vastuunkannon: työtä, verotuloja - ja ennen kaikkea - opiskelijoille koteja.

– Jani Sillanpää, yhteiskuntasuhdepäällikkö

Vastuullisuus ei ole optimointipeli

Säätiönä meidän aikajänteemme ei ole seuraava kvartaali. Se on seuraavat 100 vuotta.

Vastuullisuudesta puhutaan tällä hetkellä enemmän kuin koskaan. Raportteja, mittareita ja luokituksia syntyy jatkuvasti lisää. Mutta välillä on syytä pysähtyä kysymään, onko vastuullisuus muuttunut mittaamiseksi vai muuttaako se oikeasti sitä, mitä teemme?

Rakennetun ympäristön vaikutukset ovat valtavia, joten myös vastuullisuuden pitäisi kohdistua sinne, missä vaikutukset ovat suurimpia. Silti keskustelu harhautuu joskus pieniin, helposti mitattaviin asioihin. Niihin, jotka näyttävät hyvältä raportissa.

Mutta vastuullisuus ei ole optimointipeli. Se ei synny niin, että parannamme kahta KPI-mittaria tai täytämme kolme ESG-lokeroa.

Se syntyy siitä, että kysymme rehellisesti:

- Missä syntyvät toimintamme suurimmat ympäristövaikutukset ja uskallammeko kohdistaa ratkaisumme juuri niihin?
- Kestävätkö tänään tekemämme ratkaisut seuraavat vuosikymmenet vai optimoimmeko vain rakennusvaiheen hiilijalanjälkilaskelmaa?
- Edistävätkö valintamme rakennusalan tervettä kehitystä vai vain tämän hankkeen lyhyen aikavälin tehokkuutta?
- Tehdäänkö työtä niin, että ihmiset työmailla ja hankkeissamme voivat tehdä työnsä turvallisesti ja tulla kohdelluiksi reilusti?

Vastuullisuus on kokonaisuus ja tapa tehdä asiat hieman fiksummin, tunnistaa merkittävimmät vaikutukset ympäristöön, tehdä työ turvallisesti ja järkevästi sekä varmistaa, että ihmiset kohdataan asiallisesti. Kun tämä kokonaisuus toimii, syntyy myös paras lopputulos asiakkaille. Hoasille se tarkoittaa ennen kaikkea kohtuuhintaisia asuntoja opiskelijoille.

Samalla toimintamme vaikutus ulottuu laajemmalle. Kun rakennamme vastuullisesti ja pitkäjänteisesti, tuemme reilua kilpailua alalla ja Suomen talouden tervettä kehitystä. Säätiönä meidän aikajänteemme ei ole seuraava kvartaali, vaan seuraavat sata vuotta. Siksi tärkeintä on, että tekemämme valinnat kestävät aikaa – ei se, miltä asiat näyttävät raportissa tänä vuonna.

Uskomme myös, että yleishyödyllinen, voittoa tavoittelematon kiinteistönomistaja ja rakennuttaja voi olla suunnannäyttäjä. Ei siksi, että tekisimme kaiken täydellisesti, vaan koska uskallamme kyseenalaistaa, kehittää asioita avoimesti, jakaa oppeja ja tehdä yhteistyötä muiden kanssa.

Jos rakennusala haluaa muuttua aidosti kestävämmäksi, tarvitaan vähemmän täydellisiä raportteja ja enemmän vaikuttavia tekoja. Ja ennen kaikkea tarvitaan rohkeutta keskittyä siihen, millä on oikeasti merkitystä.

– Marika Nyyssönen, vastuullisuuspäällikkö

VSME

8.

VSME perusmoduuli

B1 **Raportin laatimisperusteet**
Tämä raportti on laadittu VSME-standardin laajennetun osan tiedonantovaatimusten mukaisesti. Valmistelun perusteet löytyvät sivulta 5.

B2 **Käytännöt, toimintaperiaatteet ja aloitteet**
Tiedot löytyvät sivulta 9.

B3 **Energiankulutus ja kasvihuonekaasupäästöt**
Oman henkilöstön polttoaineiden kulutus oli 5 611 litraa bensiiniä 2 586 litraa dieseliä. Muut päästö- ja energiatiedot löytyvät sivulta 12-14, 17 ja 20.

B4 **Ilman, veden ja maaperän pilaantuminen**
Ei sovellettavissa, aihe on todettu Hoasille epäoleelliseksi kaksoisolennaisuusanalyysissä.

B5 **Biologinen monimuotoisuus**
Hoas ei toimi Natura 2000 tai UNESCO:n määrittelemillä herkillä alueilla. Hoasin luonnon monimuotoisuuden tukemisesta löytyy tietoa sivulta 22.

B6 **Vesi**
Hoas ei toimi vesistressialueilla. Hoasin asukkaiden tuottaman jäteveden määrä vuonna 2025 oli 1 084 099 m^3.

B7 **Resurssien käyttö, kiertotalous ja jätehuolto**
Asukkaiden jätetiedot löytyvät sivulta 34. Jätteen loppukäsittelystä ja hyötykäytöstä vastaavat jätehuoltokumppanit.

B8 **Työvoiman rakenne**
Tiedot löytyvät sivulta 36.

B9 **Työturvallisuus**
Vuonna 2025 poissaoloon johtaneita, raportoituja työtapaturmia sattui 0 kpl. Kuolemaan johtaneita työtapaturmia ei ollut.

B10 **Palkkaus, työehtosopimus ja koulutus**
Tiedot löytyvät sivulta 36.

B11 **Korruptio ja lahjonta**
Hoasilla ei ollut vuonna 2025 korruptio- tai lahjontatapauksia tai tuomioita.

VSME laajennettu moduuli

C1 **Liiketoimintamalli ja kestävyys**
Tiedot löytyvät sivulta 8 ja 9.

C2 **Kestävyyteen liittyvät käytännöt, toimintaperiaatteet ja aloitteet**
Tiedot löytyvät sivulta 6 ja 7.

C3 **Päästövähennystavoitteet ja ilmastosiirtymä**
Tiedot löytyvät sivulta 11.

C4 **Ilmastoriskit**
Ilmastoriskien tunnistamisesta löytyy tietoa sivulta 21.

C5 **Työvoiman ominaispiirteiden lisätiedot**
Tiedot löytyvät sivulta 36.

C6 **Ihmisoikeuksia koskevat toimintaperiaatteet ja prosessit**
Hoasilla on käytössä eettiset periaatteet, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma, työsuojelutoimikunta ja työsuojelun toimintaohjelma. Lisäksi vaarojen selvittäminen ja riskien arviointi on tehty. Code of conductia Hoasilla ei tällä hetkellä ole. Tietoa muista toimintamalleista löytyy sivulta 26-29, 36 ja 37.

C7 **Vakavat ihmisoikeusloukkaukset**
Ei ollut vuonna 2025. Ilmoituskanavan kautta tuli kaksi ilmoitusta, jotka on käsitelty. Ne liittyivät työpaikan ilmapiiriin ja kiinteistön jätepisteeseen.

C8 **Tuotot korkean riskin sektorilta**
Ei ollut vuonna 2025.

C9 **Johdon monimuotoisuus**
Tiedot löytyvät sivulta 36.

HOAS