

Vastuullisuusraportti 2024

AUARA





Sisällys



Avara lyhyesti

Uutisia vuodelta 2024
Toimitusjohtajalta
2024 numeroina

3

4
5
7



Vaikuttavaa vastuullisuutta

Strategia ja toimintamalli
Liiketoimintamalli
Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta
Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi
Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin
Avara Asuinkiinteistörahasto I -rahastolla 9 BREEAM In-Use -sertifikaattia
Green Building Council Finland, Net Zero Carbon Buildings -sitoumus
ja #BuildingLife -hanke

8

10
11
13
15
16
16
17



Hyvää asumista – toimivaa arkea

Asiakastyytyväisyys on ykkösasia
Case: 7 kysymystä sisustussuunnittelijalle –
Hanna Tuominen ja Tulistimenkadun vuokra-asunnot
Green Homes -vastuullisuustoiminta
Viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö
Monimuotoisuus, vuorovaikutus ja syrjäytymisen ehkäisy
Case: Avaran porrashaasteella kerättiin 5 384 euroa Mieli ry:lle
Case: 7 kysymystä sisustussuunnittelijalle –
Suvi Pokela ja Veturitien vuokra-asunnot

18

20

22
24
25
26
27

28



Ilmasto ja ympäristö

Energian ja veden kulutus
Energiatehokkuuden parantaminen ja tekoälypohjainen energiaratkaisu
Oma suunnitteluohje ohjaa uudisrakentamista
Case: Kulutusperusteiseen vesimaksuun siirtyminen – vastuullisuutta ja säästöjä
Jätteet ja kierrätys

30

31
33
34
35
37



Vastuullista kiinteistösijoittamista

Kannattavuus ja vakavaraisuus
Kiinteistörahastot ja omistajat
Sijoittajat
Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat
Vaikuttavat hankinnat
Perusparannukset ja korjaukset
Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen
Verojalanjälkemme Suomessa

38

40
42
47
48
49
49
50
51



Me avaralaiset

Innostava ja yhteisöllinen työntekijäkokemus
Avara on Great Place to Work ja yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™ 2024
Case: Kesätyöntekijöinä Avaran vuokraustiimissä
Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus

52

54
56
57
58



Johtaminen ja raportointiperiaatteet

Johtaminen
Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus
Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka
Avara-konsernin yhtiö rakenne ja emoyhtiön omistajarakenne 31.12.2024
Raportointi- ja laskentaperiaatteet
GRI-sisältö

59

60
61
62
62
63
64



Avara lyhyesti

Avara on Suomen johtava asumiseen erikoistunut kiinteistösijoittamisen, varainhoidon ja kiinteistöjohtamisen kumppani. Vastaamme noin 1,2 miljardin euron arvoisen asuinkiinteistövarallisuuden johtamisesta, kehittämisestä ja arvon kasvattamisesta.

Asiakkaitamme ovat ammattimaiset suomalaiset ja kansainväliset kiinteistösijoittajat sekä Avara-vuokrakotien asukkaat. Toiminnan maantieteellinen painopiste on Suomen kasvukeskuksissa, joissa vuokra-asuntojen tarve on nopeasti etenevän kaupungistumisen johdosta kaikkein suurin.

Tarjoamme vastuullista ja kestävää tuottoa ammattimaisille sijoittajille, jotka haluavat sijoittaa kaupunkiasumiseen. Johdamme kiinteistösijoitusten arvon kasvattamista kiinteistöjen elinkaaren ajan. Panostamme liiketoimintamme digitalisoitiin ja asiakastyytyväisyyteen. Olemme edelläkävijä tiedolla johtamisessa.

Palvelumallimme on Suomessa ainutlaatuinen. Se kattaa koko asuinkiinteistösijoittamisen arvoketjun kiinteistösijoittamisesta kiinteistöjohtamiseen. Tavoittelemme alan korkeinta asiakastyytyväisyyttä joka päivä.

Tuemme yhteiskunnan hyvinvointia ja kasvua tarjoamalla ihmisten vaihtuviin tarpeisiin sopivia asuntoja. Olemme pitkäjänteisesti toimiva, vastuullinen asuinkiinteistöalan yritys, joka kehittää liiketoimintaansa aktiivisesti. Toimintaamme ohjaavat yhtiön strategia, arvot sekä vahvistetut toimintaperiaatteet ja -mallit.

Päämäärämme on olla halutuin asuinkiinteistösijoittamisen ja varainhoidon kumppani sekä vuokra-asumisen tarjoaja. Avaralaiset ovat omien alojensa

parhaita ja motivoituneita osaajia, joiden rooli erinomaisen asiakaskokemuksen tuottamisessa on keskeinen. Toimintamallimme ja -tapamme ovat alan kärkita-soa ja tuottavat erinomaista asiakaskokemusta sekä hyötyä asumisen ja kiinteistösijoittamisen asiakkaillemme.

Toukokuussa 2024 tehtyjen omistusjärjestelyjen myötä Avaran johdosta tuli yhtiön pääomistaja ja Avarasta tuli 100% yksityisomisteinen. Ennen muutosta Avaran suurimpia omistajia toimivan johdon lisäksi olivat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia sekä OP Ryhmään kuuluvat yhteisöt.



Liiketoiminta- ja kiinteistökehitysjohtaja Tuomas Rantsi (vas.), toimitusjohtaja Mika Savolainen, sijoitus- ja talousjohtaja Harri Retkin sekä Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtaja Arttu Ekqvist.



Uutisia vuodelta 2024

MAALISKUU

Avara ja Aitoenergia sopivat maalämpöpalvelun toteuttamisesta kahdeksaan Jyväskylässä sijaitsevaan kiinteistöön. Hanke vahvistaa Avaran ja Aitoenergian aiempaa tuloksellista yhteistyötä. Vuonna 2023 Aitoenergian maalämpöpalvelu otettiin käyttöön neljässä Avaran kiinteistössä pääkaupunkiseudulla.

HUHTIKUU

Avara käynnistää kulutusperusteisen vesilaskutuksen valikoiduissa kohteissaan. Uudistus mahdollistaa pilottikohteiden asukkaille oman vedenkulutuksen reaaliaikaisen seurannan sekä tarjoaa heille mahdollisuuden vaikuttaa omiin kustannuksiinsa.

LOKAKUU

24.10.2024 vietetään Helsingin Keski-Pasilassa rakenteilla olevien Tulistimenkadun uudiskohteiden harjannostajaisia. Tulistimenkadulle on tulossa yhteensä 100 uutta Avaran asuntoa kahteen eri kohteeseen.

Osoitteeseen Tulistimenkatu 4 nousee 44 asunnon lyhytaikaisen korkotuen vuokratohde, joka täydentää Avara Vuokratodit I -vaihtoehtorahastoa. Tulistimenkatu 6:een valmistuu puolestaan 56 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa osaksi Avara Residential Fund II -vaihtoehtorahastoa. Kohteiden urakoitsijana toimii Jatke ja arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja. Kohteiden arvioitu valmistuminen 06/2025.

LOKAKUU

Avaran toukokuussa tehdyt omistusjärjestelyt saavat jatkoa, ja yrityksen johto omistaa viimeisten muutosten jälkeen 100 % yhtiön osakkeista.

MAALISKUU

Julkistetaan, että Avara on yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™ vuonna 2024. Vuoden 2023 Great Place to Work® Trust Index™ -henkilöstötutkimuksen tulos vie Avaran sijalle seitsemän Suomen Parhaat Työpaikat™ vuonna 2024 -listauksen pienten yritysten sarjassa.

TOUKOKUU

Toukokuussa tehtyjen omistusjärjestelyjen myötä Avaran johdosta tuli yhtiön pääomistaja. Ennen muutosta Avaran suurimpia omistajia johdon lisäksi olivat Keskinäinen työeläkevakutusyhtiö Elo, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia sekä OP Ryhmään kuuluvat yhteisöt.

MARRASKUU

Avara ja Aitoenergia sopivat maalämpöpalvelun tuomisesta seitsemään uuteen kohteeseen pääkaupunkiseudulla ja Aitoenergian kehittämän älykkään maalämmön hyödyntämisestä lähes 20 Avaran kiinteistössä. Vahvistuva yhteistyö tuo uutta älykästä maalämpöteknologiaa ensimmäisenä Avaran kiinteistöihin ja tähtää kiinteistökannan vähähiilisyyteen sekä energiakustannusten hallintaan pitkällä aikajänteellä.



Toimitusjohtajalta

Avara on sitoutunut vastuullisuuteen kaikilla toiminnan osa-alueilla. Tämä on jo kahdeksas vastuullisuusraporttimme, jossa jaamme sekä saavutuksemme että toimenpiteet, jotka tukevat kestäväää tuottoa, vähähiilistä asumista sekä ihmisten ja yhteisöjen hyvinvointia. Kokonaisuudessaan vuoden 2024 aikana otimme edistysaskeleita ympäristövastuun saralla ja onnistuimme parantamaan niin asukkaidemme kuin henkilöstömme tyytyväisyyttä.

Avaran johdosta yhtiön pääomistaja

Vuoden 2024 aikana Avaran omistusrakenteeseen tuli merkittäviä muutoksia. Aiemmin Avaran suurimpia omistajia olivat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia sekä OP Ryhmään kuuluvat yhteisöt.

Toukokuussa 2024 toteutettujen omistusjärjestelyjen myötä Avaran johdosta tuli pääomistaja ja yhtiöstä tuli 100 prosenttisesti yksityisomisteinen. Tämä muutos on tuonut

mukanaan joustavuutta ja nopeutta päätöksentekoon, mikä on mahdollistanut nopean reagoinnin jatkuvasti muuttuvassa toimintaympäristössä. Positiivinen yrityskulttuuri, jossa jokainen tuntee olevansa osa ”Avara-perhettä”, on vahvistunut henkilöomistuksen myötä.

Seitsemänneksi paras työpaikka

Henkilöstötyytyväisyys on yksi Avaran tärkeimmistä onnistumisen mittareista. Vuonna 2024 onnistuimme jälleen parantamaan aikai-

sempien vuosien erinomaisia eNPS-tuloksia ja saimme tuloksen 87. Uskon, että onnistumisemme yksi olennaisimmista tekijöistä on panostuksemme yhteisöllisyyden kokemuksen rakentamiseen.

Keväällä 2024 Avara teetti kolmatta kertaa Great Place to Work® -henkilöstötutkimuksen. Hienojen tulosten ansiosta saavutimme jälleen Great Place to Work -sertifioinnin, ja peräti 96 % henkilöstöstämme pitää Avaraa todella hyvänä työpaikkana. ►



Mika Savolainen



Vuonna 2024 olimme myös yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™ ja sijoituimme vuoden 2023 henkilöstötutkimuksen tulosten perusteella seitsemänneksi pienten yritysten sarjassa.

Asiakastyytyväisyys hyvällä tasolla

Kuuntelemme asuntohakijoidemme ja asukkaidemme kokemuksia sekä palautetta herkillä korvalla ja pyrimme ymmärtämään asiakkaidemme odotuksia ja tarpeita mahdollisimman hyvin. Nykyisiä ja uusia palveluita kehitetään jatkuvasti asiakaspalautteen perusteella, ja kehityskohteet hoidetaan kuntoon jämäkästi sekä ripeästi.

Vuonna 2024 Avaran yksi tärkeimmistä tavoitteista oli vuokralaisasiakkaidemme tyytyväisyyden nostaminen edelleen vuoden 2023 tuloksia paremmalle tasolle, ja tässä onnistuttiin. Asiakastutkimukset ja -palautteet ovat merkittävässä roolissa ongelmien tunnistamisessa, jotta syyt saadaan arvioitua ja korjaustoimet käynnistettyä mahdollisimman tehokkaasti sekä nopeasti.

Sijoittaja-asiakkaidemme tyytyväisyys on NPS-mittauksen mukaan laskenut edellisistä huippuvuosista, mutta pysyy edelleen hyvällä tasolla ja on linjassa asettamiemme tavoitteiden kanssa. Uskomme, että markkinatilanteen korjaantuessa myös sijoittajiemme tyytyväisyys nousee jälleen yhtä korkeaksi kuin aiempina vuosina.

Huima pudotus päästöissä

Avaran kiinteistökannan CO₂-päästöt ovat pudonneet 64,8 % vuodesta 2016. Suurin muutos, eli noin 61 %, on saatu aikaan vuosien 2023–2024 aikana.

Vuoden 2024 alussa siirryimme kulutusperusteiseen vesimaksuun valikoiduissa pilottikohteissa. Uudistus mahdollistaa asukkaille oman vedenkulutuksen reaaliaikaisen seurannan sekä tarjoaa heille mahdollisuuden vaikuttaa omiin kustannuksiinsa. Muutoksen jälkeen asukkaille tehtiin kysely, jossa 83 % vastaajista kertoi, että kulutusperusteinen vesimaksu on saanut heidät kiinnittämään enemmän huomiota vedenkulutukseensa.

Motivoituneina ja sitoutuneina kohti tulevia vuosia

Avaran johto on omistautunut työlleen ja asiakkaidensa tavoitteiden saavuttamiselle. Omistaminen on lisännyt johdon sitoutumista ja motivaatiota merkittävästi, mikä näkyy päivittäisessä työssä ja pitkäjänteisessä suunnittelussa. Johdon katse suuntautuu pitkälle tulevaisuuteen, ja olemme sitoutuneet luomaan menestystä sekä Avaralle että sen asukkaille.

Mika Savolainen

Toimitusjohtaja



Vanha talvitie 3, Helsinki



2024 numeroina

Johdetun kiinteistövarallisuuden arvo 1,2 mrd. € (1,2 mrd. €)	Investoinnit¹ 49 milj. € (38 milj. €)	Henkilöstö² 30 avaralaista (28)
Taloudellinen käyttöaste 93,3 % (94 %)	Asuntoja 6 745 (6 755)	CO₂-intensiteetti³ 18,0 kg CO₂e/as-m² (22,2 kg)
Asiakastyytyväisyys (NPS) Asukkaat 43 (39) Sijoittajat 50 (67)	Valmistuneiden tai rakenteilla olleiden asuntojen määrä 235 (427)	Selvennykset Tilanne 31.12.2024. Suluissa edellisvuoden tieto tai muutos edellisvuodesta. ¹Pitää sisällään uudisrakentamisen, valmiin kiinteistökannan ostot ja olemassa olevan kannan korjaukset sekä perusparannukset. ²Vuodesta 2023 lähtien lukuun lisätty tilapäiset ja vakituiset tuntityöntekijät. ³Kasvihuonepäästöt asuinneliötä kohden kaikissa niissä kohteissa, jotka ovat olleet Avaran hallinnoinnissa koko kalenterivuoden.



Vaikuttavaa vastuullisuutta

Vaikuttavaa vastuullisuutta	9
Strategia ja toimintamalli	10
Liiketoimintamalli	11
Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta	13
Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi	15
Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin	16
Avara Asuinkiinteistörahasto I -rahastolla 9 BREEAM In-Use -sertifikaattia	16
Green Building Council Finland, Net Zero Carbon Buildings -sitoumus ja #BuildingLife -hanke	17



Vaikuttavaa vastuullisuutta

Avaran vastuullisuusprioriteetit perustuvat vuosittain tarkasteltavaan olennaisuusanalyysiin.

Arvioinnissa on huomioitu Avaran strategia, toiminnan merkittävimmät vaikutukset, mahdollisuudet ja uhat sekä sidosryhmien odotukset ja tarpeet vastuullisuudelle. Lisäksi olennaisuustarkastelussa huomioidaan pitkän aikavälin riskit sekä Avaran ja sen sidosryhmien vaikuttamis- ja mukautumismahdollisuudet toimialalle ominaisesti erityisesti ilmastonmuutokseen liittyen.

Avaran yritys vastuun olennaiset osa-alueet liittyvät ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväan kiinteistövarallisuuden kasvattamiseen ja kehittämiseen, kiinteistösijoitusten ja kiinteistöjen johtamiseen sekä vuokra-asumisen palveluiden tuottamiseen.

Avaran vastuullisuusprioriteetit ja toimintalinjat



Kestävä tuotto

Tarjoamme vastuullisen ja riskitasoltaan houkuttelevan mahdollisuuden sijoittaa tuottavasti ja pitkäjänteisesti asuntoihin Suomen kasvukeskuksissa.



Vähähiilinen asuminen

Olemme sitoutuneet asumisen ilmasto- ja ympäristökuormituksen pienentämiseen sekä resurssikäytön tehostamiseen mitattavasti vaikuttavilla toimilla ja pitkällä aikavälillä.



Ihmisten ja yhteisöjen hyvinvointi

Toimintamme, päätöksemme ja kehityshankkeemme vaikuttavat myönteisesti asukkaiden, henkilöstön ja paikallisten yhteisöjen hyvinvointiin.

Strategia ja toimintamalli

Avaran tavoite on olla halutuin asuin-kiinteistösijoittamisen ja -varainhoidon kumppani. Tarjoamme mahdollisuuksia sijoittaa vastuullisesti Suomessa sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen. Olemme aktiivinen kiinteistökehittäjä.

Avara tavoittelee liiketoiminnan merkittävää kannattavaa kasvua tulevina vuosina. Kasvustrategia perustuu yhtiön rooliin ammattimaisten sijoittajien strategisena kumppanina sekä

Avaran omaan sijoitustoimintaan Suomen suurimpana asuin-kiinteistöjen sijoitus- ja varainhoitoyhtiönä. Avaran liiketoiminnot täydentävät ja tukevat tehokkaasti toinen toisiaan ja tuottavat arvoa sekä omistajille että asiakkaille.

Avara tukee sijoittaja-asiakkaidensa valittua sijoitusstrategiaa ja -toimintatapaa sekä johtaa asuin-kiinteistövarallisuutta kokonaisvaltaisesti kuin omaansa – ammattimaisesti ja itse-

näisesti. Avara vastaa kaikista kiinteistörahastojen johtamisen, kehittämisen, operatiivisen toiminnan, talouden, rahoituksen ja sijoituspäätöksen valmisteluun ja toteutukseen liittyvistä osa-alueista.

Kaupungistuminen ja vuokra-asumisen suosion kasvu ovat voimakkaita muutosvoimia asumisen markkinoilla Suomessa. Avara vastaa muuttuviin asumisen tarpeisiin muuttuvassa maailmassa. Toiminta keskittyy isoihin

kasvukeskuksiin, joissa korkealuokkaisten ja ihmisten tarpeisiin vastaavien vuokra-asuntojen tarve on suurin. Uudehko asuntokanta, asunten keskeiset sijainnit sekä pienentyviin kotitalouksiin sopivat asuntotyypit vastaavat hyvin kysyntään nyt ja tulevaisuudessa. Kehitämme arkea helpotavia ja asumista parantavia palveluita tarjotaksemme parhaan mahdollisen asumisen palvelun asiakkaille.

Strategiset tavoitteet

**Strategiset päämäärät**

Huipputiimi

Halutuin kumppani

Asiakasuskollisuus

**Kriittiset menestystekijät**

Varainhoidon erinomaisuus

Innostava työntekijäkokemus

Paras asiakaskokemus

**Tavoitteet**

Kannattava kasvu kaikissa liiketoimintasegmenteissä

Kiinteistösijoitusten johtaminen

Kiinteistövarallisuuden johtaminen

Kiinteistöjohtaminen

**Taloudelliset tavoitteet**

Hallintojen varojen arvon nousu

Liikevaihdon kasvu

Käyttökatteen kasvu



Liiketoiminta-malli

Avaran liiketoimintamalli kattaa kiinteistöjen koko arvoketjun: kiinteistösijoitusten johtamisen, kiinteistövarallisuuden johtamisen ja kiinteistöjohtamisen. Asiakkuuksia johdetaan kokonaisuutena kiinteistörahastojen tavoitteiden ja odotusten mukaisesti sekä Avaran strategiaan ja

toimintamalliin perustuen. Liiketoimintaa tukevat toiminnot ovat taloushallinto, henkilöstöhallinto, ICT sekä riskienhallinta ja compliance.

Vuonna 2020 perustettu oma kiinteistöjohtamisen liiketoiminta vastaa ammattimaisesti ja asiakaskeskeisesti

asuntojen vuokrauksesta, asukkaiden asiakaspalvelusta sekä kohteiden isännöinnistä. Kiinteistövarallisuuden ja asiakkuuksien johtamista tukee kiinteistöjohtamisen liiketoiminnan taustajärjestelmä OmaAvara. Erikoistuneet ammattilaiset ja oikein kohdistetut kiinteistöjohtamisen toi-

menpiteet varmistavat digitalisaation mahdollistamana parhaan mahdollisen asiakaskokemuksen ja käyttöasteen saavuttamisen.

Kiinteistösijoitusten johtaminen
Avara toimii asuinkiinteistösijoittamisen eri riski-tuotto-kategorioissa ►

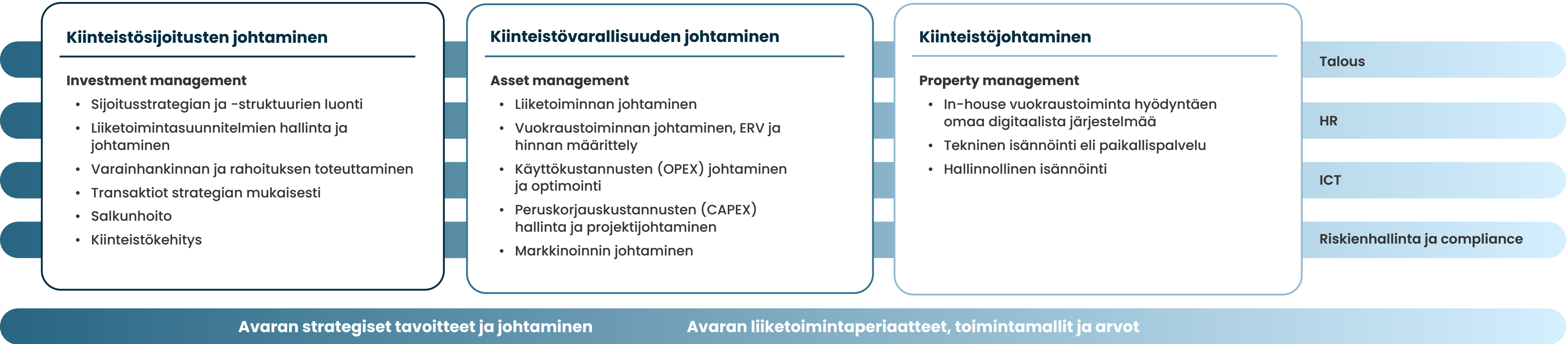
Asiakkuuksien johtaminen



Sijoittaja- ja omistaja-asiakkaat



Vuokra-asumisen asiakas





ja tarjoaa kiinteistösijoittajille mahdollisuuden erimuotoisiin suljettuihin kiinteistörahastoihin sekä joint venture – ja kiinteistösijoitusyhtiöihin. Tavoitteena on tarjota sijoittajalle omaan sijoitusprofiiliinsa sopiva mahdollisimman vaivaton, vastuullinen ja tuottava tapa sijoittaa asuinkiinteistöihin Suomessa.

Kiinteistösijoittamisen palvelut kattavat sijoituksen koko elinkaaren: Sijoitustuotteen ja strategian luonnin sekä toteuttamisen, strategian mukaisten kohteiden etsinnän, analysoinnin ja transaktioiden toteutuksen, uusien asuinkiinteistökohteiden kiinteistökehityksen, sijoitusten strukturoinnin, salkunhoidon sekä pääoman ja rahoituksen hankinnan kotimaisilta ja kansainvälisiltä markkinoilta.

Avaralla on vahva ja vastuullinen osaaminen kiinteistösijoitusten johtamisessa Suomen asuntomarkkinoilla, ja sillä on vankka näyttö onnistuneesta kiinteistösijoittamisesta. Avaralla on käytännön asiantuntemusta ja perusteellista tietämystä asuinkiinteistösijoittamisen sektorista ja paikallisista markkinoista. Kiinteistösijoittamista tukee oma kiinteistökehitys, joka tuottaa erinomaisia tuloksia. Vuoden 2024 lopussa Avaran kehittämiä asuntoja oli rakenteilla 235.

Kiinteistövarallisuuden johtaminen

Kiinteistövarallisuuden operatiivinen johtaminen käsittää johdetun kiinteistö- ja asuntokannan ylläpidon ja korjaukset sekä kiinteistöliiketoiminnan tehokkaan johtamisen. Kiinteistövarallisuuden johtamisen palvelut toteuttavat sijoitusstrategiaa ennakoivasti, aktiivisesti ja läpinäkyvästi.

Avara huolehtii kokonaisvaltaisesti kiinteistösijoituksen tuottavuudesta, hallinnosta ja kehittämisestä sijoitusstrategian mukaisesti. Raportoimme kattavasti sijoitusten arvon ja tuoton kehityksestä ja ennustamme analyyttisesti tulevaa kehitystä eri ulottuvuuksilla ja vaihtoehtoilla tarkasteluna. Avaralla on pitkäaikainen kokemus kiinteistösijoitusten johtamisesta sekä vahva osaaminen ja saavutukset niin kiinteistövarallisuuden hoidosta kuin kiinteistöjen kannattavuuden aktiivisesta kehittämisestä. Johdamme varallisuutta laadukkaalla, analyysiin pohjautuvalla tiedolla ja vahvaa alan kokemustamme hyödyntäen.

Ylläpidossa ja korjauksissa Avara toimii paikallisesti ja valtakunnallisesti tiiviissä yhteistyössä kiinteistösektorin valikoitujen palveluyritysten kanssa. Paikallistuntemus ja -osaaminen erotta-

vat Avaran muista toimijoista. Kiinteistö on paikallinen omaisuusluokka, jonka paras tuottavuus syntyy valtakunnallisen ja paikallisen osaamisen, kumppanien ja toimintamallien yhdistelmästä. Asiakasymmärrys perustuu aktiiviseen kuunteluun ja tiedon hyödyntämiseen asiakassuhteen eri osa-alueilla.

Kiinteistöjohtaminen

Avaran kiinteistöjohtamisen palvelu tukee kiinteistövarallisuuden johtamista ja asumisen hyvän asiakaskokemuksen luomista. Palvelut kattavat kiinteistöjen elinkaarihallinnan ja -johtamisen, asumisen asiakkuuksien johtamisen, vuokraustoiminnan ja asiakaspalvelun, teknisen isännöinnin sekä korjaushankkeiden projektijohtamisen.

Kiinteistöjohtamisen palvelumalli perustuu digitalisaation tuottamaan prosessitehokkuuteen sekä tiedon avulla tuotettavaan parhaaseen mahdolliseen ymmärrykseen kiinteistöistä ja asiakkaista. Valtakunnallisesti paikallinen toimintamallimme yhdistää keskitetyn palvelutuotannon ja -hankinnan mittakaavaedut paikalliseen kiinteistöjen teknisen ylläpidon ja asukkaiden palveluun.

Aiemmin yhteistyökumppaneilta hankitut kiinteistöjohtamisen toiminnot muuttuivat Avaran

omaksi toiminnaksi vuoden 2020 alusta lukien. Avaran omana toimintana kiinteistöjohtaminen integroituu tehokkaasti ja tuottavasti kiinteistövarallisuuden johtamiseen.

Avaran arvot

Vastuullista tekemistä
Edelläkävijän asenteella
Asiakasta kuunnellen



Kvartsiraitti 10, Vantaa



Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta

Avaran toimintaa ohjaavat strategia, arvot ja vahvistetut liiketoimintaperiaatteet. Yhtiön hallinnossa noudatetaan yhtiön hallituksen hyväksymiä, vastuullisia ja huolellisia liiketoimintaperiaatteita. Liiketoimintaperiaatteilla määritetään Avaran arvot, yhtiö- ja organisaatorakenne, hallituksen työjärjestys ja vuosikello, päätöksentekomenettelyt ja -valtuudet, palkitsemisperiaatteet sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet. Näillä ohjeistuksilla varmistetaan, että johtamisessa otetaan huomioon omistajien tavoitteet, yhtiön arvot sekä asiakkaiden toiminnan, lainsäädännön ja muun sääntelyn asettamat vaatimukset.

Sisäinen valvonta ja riskienhallinta ovat osa Avaran päivittäistä toimintaa ja näitä koskevia asioita käsitellään säännöllisesti johtoryhmäkokouksissa. Mikäli puutteita havaitaan, ryhdytään tarvittaviin toimenpiteisiin viivytyksettä. Johtoryhmä seuraa puutteiden korjaamista säännöllisesti kokouksissaan.

Riskienhallinta ja vaatimustenmukaisuus

Avaran riskienhallinnan ja vaatimustenmukaisuuden perustana ovat yhtiön liiketoimintaperiaatteet ja siinä vahvistetut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet. Riskienhallintatoiminto on pysyvä ja järjestetty siten, että toiminnan riippumattomuus ja asiantuntemus on varmistettu.

Riskienhallintatoiminnon tehtävänä on yhdessä liiketoiminnan kanssa tunnistaa uhkia, jotka voivat vaikuttaa strategisten, operatiivisten tai liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttamiseen. Riskienhallintatoiminto tukee liiketoiminnan riskienhallintaa sekä mittaa, hallitsee ja valvoo jatkuvasti yhtiön riskejä ja raportoi näistä.

Avara laatii vuosittain riskiarvion, jonka tarkoituksena on tunnistaa Avaran liiketoimintaa koskevat riskit ja arvioida niiden vaikuttavuutta, todennäköisyyttä sekä toimenpiteitä riskien hallintaan ja vähentämiseen. Riskienhallintatoiminto raportoi olennaisista riskeistä ja riskienhallinnasta hallitukselle puolivuositain hallituksen vuosikellon mukaisesti.

Avaran tunnistamat keskeiset riskit ovat markkina- ja toimialariskit, strategiset liiketoimintaa koskevat riskit, kestävyysriskit, operatiiviset riskit, maksuvalmiusriski sekä luotto- ja vastapuoliriskit. Markkina- ja toimialarisktiin sisältyvät sijoituskohteisiin liittyvät riskit, arvonmääritysriski, vuokratriski sekä korko-, velkasijoittamis- ja rahoitusriski. Operatiivisiin riskeihin sisältyvät compliance- ja sääntelyriski, ulkoistamisriski, avainhenkilöriski sekä vastuuriskit ammatillisiin vastuihin liittyen.

Avaran Compliance-toiminto (vaatimustenmukaisuus) edistää säännösten noudattamista ennakoivalla oikeudellisella neuvonnalla ja varmistaa, että Avaran toiminnassa toimitaan sääntelyn, sopimusten, sisäisten menettelytapojen ja ohjeiden mukaisesti.

Whistleblowing -ilmoituskanava

Avaralla on internet-sivuillaan julkinen, kaikkien sidosryhmien saatavilla olevan Whistleblowing-ilmoituskanava. Ilmoituskanava on osa väärinkäytösten torjuntaa ja tärkeä riskienhallinnan sekä vaatimustenmukaisuuden valvontatyökalu. WhistleBlowing-ilmoituskanavan kautta kenellä tahansa on mahdollisuus saattaa Avaralle tiedoksi epäilyksensä mahdollisesta väärinkäytöksestä tai Avaran eettisten toimintaperiaatteiden rikkomisesta. ►



Kaikki ilmoitukset käsitellään luottamuksellisesti ja ilmoituksen tekijän sekä ilmoituksen kohteen yksityisyyttä suojaten riippumattomien ja puolueettomien vastuuhenkilöiden toimesta. WhistleBlowing-ilmoituskanava on toteutettu siten, että ilmoittajasta ei kerätä mitään sähköisiä tunnistetietoja. Lisätietoja: www.avara.fi/tietosuoja-seloste-whistleb.

Reklamaatioiden käsittely

Avara pyrkii jatkuvasti kehittämään liiketoimintaansa ja olemaan suunnannäyttäjänä oman alansa parhaiden käytäntöjen luomisessa. Avara on sitoutunut huolehtimaan toimenpiteistä mahdollisten negatiivisten vaikutuksien korjaamiseksi tai niiden vähentämiseksi aina korkeimmalla prioriteetilla. Kaikissa liiketoiminnoissa seurataan

mahdollisia reklamaatioita ja muiden valitusten aiheita. Mahdolliset aiheet käsitellään korkeimmalla mahdollisella prioriteetilla.

Mahdollisten valitusten aiheita ja tapauksia seurataan aktiivisesti myös valvonnan kautta liiketoiminnan kehittämiseksi. Liiketoiminnan prosesseihin voidaan kohdistaa riippumaton

sisäinen tai ulkoinen tarkastus toiminnan arvioimiseksi.

Kiinteistö- ja kiinteistövarallisuuden johtamisen osalta on laadittu selkeät ohjeistukset sekä prosessit asukkaiden ja palveluntuottajien reklamaatioiden käsittelyä varten. Asukasreklamaatioiden käsittelyä seurataan CRM-järjestelmän kautta.



Vanha talvitie 3, Helsinki

Vastuullisuus- johtamisen ja -raportoinnin olennaisuus- arviointi

Avara on ensimmäisen kerran tunnistanut ja analysoinut yritysvastuun olennaiset aiheet alkuvuonna 2018. Aiheet määriteltiin GRI-standardin (Global Reporting Standard) mukaisen olennaisuusanalyysin perusteella. Olennaisuusanalyysissä otettiin huomioon sekä Avaran toiminnan merkittävimmät vaikutukset että Avaran keskeisimpien sidosryhmien odotukset vastuullisuudelle.

Keskeiset sidosryhmät ovat Avaran asiakkaat (asukkaat, sijoittajat ja kiinteis-

töomistajat), oma henkilöstö, kunnat ja kaupungit, rakennus- ja kiinteistöhuoltoyritykset, palveluiden ja materiaalien toimittajat sekä omistajat. Avaran johto vahvistaa prioriteetit sekä huomioi mahdolliset muutos- ja päivitystarpeet niihin vuosittain.

Vuoden 2022 vastuullisraportointia varten Avaran vastuullisuusraportoinnin sisältö läpikäytiin päivitettyjen GRI-standardien vastaavuuden näkökulmasta ja GRI-sisältötaulukko päivitettiin. Vuoden 2023 vastuul-

lisuusraportoinnissa GRI-sisältöjä rikastettiin sekä lisättiin entisestään.

Raportoidut tiedot ovat vertailukelpoisia Avaran aiempien yritysvastuuraporttien kanssa ellei toisin ole mainittu ja tietojen vastaavuus GRI-standardeihin on esitetty GRI-sisältötaulukossa. Raportoinnin sisältöön ja periaatteisiin Avara soveltaa Global Reporting Initiativen GRI Standards 2021 -raportointiohjeistoa.

Avaran yritysvastuuraportti vuodelta 2024 on laadittu Global Reporting Initiative (GRI) -standardien mukaisesti.

Avaran yritysvastuun olennaiset aiheet



Taloudellinen vastuu

- Kannattavuus ja vakavaraisuus
- Sijoittajan varallisuuden kasvattaminen
- Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat
- Yhteistyökumppaneiden valinta



Sosiaalinen vastuu

- Viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö
- Asiakkaiden kuunteleminen
- Henkilöstön hyvinvointi
- Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus
- Yhteiskunnallinen vaikuttavuus
- Syrjäytymisen ja segregaaation ehkäisy



Ympäristövastuu

- Energian ja veden kulutus
- Hiilijalanjälki
- Rakennusten elinkaari
- Jätteet ja kierrätys



Signatory of:



Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin

Avara on vuonna 2019 allekirjottanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UN PRI) -periaatteet. Nämä periaatteet ovat kehittyneet globaalilla tasolla vastuullisen sijoittamisen parhaiden käytäntöjen lähtökohdaksi, ja ne ohjaavat myös Avaran vastuullisen sijoittamisen prosesseja. YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaisesti Avara sitoutuu tukemaan vastuullisia omistajakäytäntöjä ja edistämään periaatteiden käyttöönottoa sekä vastuullista sijoittamista ja yhteistyötä kiinteistösijoitustoimialalla. Avara sitoutuu myös raportoimaan toimistaan ja vastuullisen sijoittamisen edistymisestä.

Vastuullisen sijoittamisen periaatteet on viety osaksi Avaran perustamia sekä hallinnoimia rahastoja ja sijoittaminen toteutetaan ko. viitekehyksen mukaisesti. Sitoutumisen astetta ja päätösten vaikutuksia seurataan ja raportoidaan vuosittain PRI:n periaatteiden mukaisesti.

Lue lisää www.unpri.com



Kirstinmäki 6, Espoo

Avara Asuinkiinteistörahasto I –rahastolla yhdeksän BREEAM In-Use –sertifikaattia

Avara Asuinkiinteistörahasto I -rahasto on sertifioitu asuinrakennusten sertifiointiin soveltuvan BREEAM In-Use -ympäristöluokitusjärjestelmän avulla. Rahastoon kuuluu yhteensä yhdeksän valmistunutta asuinkiinteistöä eri puolilla Suomea, ja kaikki kiinteistöt on sertifioitu. Yli puolet kiinteistöistä on saavuttanut vaikeasti tavoiteltavissa olevan Excellent-tason. Rahaston vastuullisuutta kehitetään edelleen sertifiointista saatujen tulosten sekä laaditun hiilineutraaliuden tiekartan avulla.

Rahasto on linjannut tavoitteekseen hiilineutraalin energiankäytön vuoden 2025 loppuun mennessä. Lisäksi tavoitteena on muiden epäsuorien päästöjen minimointi. Rahaston kiinteistökanta on uutta ja energiatehokasta, joten painopiste päästöjen vähentämisessä on uusiutuvassa energiassa.

BREEAM In-Use

BREEAM In-Use on kansainvälisesti arvostettu ympäristöluokitusjärjestelmä kiinteistöjen ympäristötehokkuuden ja vastuullisuuden tarkasteluun. Sertifiointiprosessissa kiinteistöä arvioidaan ympäristönäkökulmien lisäksi myös terveyteen ja hyvinvointiin liittyvistä näkökulmista. Arviointi tehdään seitsemän portaisella asteikolla 0–6 tähteä eli ”Unclassified” – ”Outstanding”. Suurin osa Suomessa olevista kiinteistöistä on sijoittunut ”Good” ja ”Very Good” -luokitukseen.

Lähde: Ecoreal (nykyinen Sustera)

Green Building Council Finland, Net Zero Carbon Buildings –sitoumus ja #BuildingLife –hanke

Avara on Green Building Council Finlandin jäsen ja #BuildingLife –hankkeen toimintaohjelman kannattaja. Lisäksi Avara on allekirjoittanut World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings –sitoumuksen.

Net Zero Carbon Buildings –sitoumuksen myötä Avara tavoittelee kiinteistöjen energiankäytön hiilineutraaliutta sekä rakentamisen päästöjen nollaamista vuoteen 2030 mennessä. Sitoumus koskee Amplus Kodit –kiinteistörahastoa, joka käsittää yli 4000 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa eri puolilla Suomea.

#BuildingLife –hankkeen toimintaohjelman kannattajana Avara on sitoutunut kiinteistö- ja rakennusalan yhteisten tavoitteiden mukaisesti toimimaan kohti hiilineutraalia rakennettua ympäristöä vuoteen 2035 mennessä. Lisäksi Avara on #BuildingLife –toimintaohjelman myötä sitou-

tunut laatimaan itselleen toimintaohjelman, jonka avulla liiketoiminnan kehittäminen hiilineutraaliksi on toteutettavissa.

#BuildingLife* on kymmenen eurooppalaisen Green Building Councilin yhteinen hanke, joka nostaa rakennetun ympäristön keskeiseksi ratkaisijaksi ilmastonmuutoksen vastaisessa taistelussa. Jokaisessa maassa laaditaan toimintaohjelma, jossa esitetään suunta ja prosessit, joiden avulla yritykset vähentävät sekä oman toimintansa päästöjä, että arvoketjunsä päästöjä laajemmin.

*Lue lisää: figbc.fi/projektit/buildinglife



Koskelantie 64b, Helsinki



Hyvää asumista – toimivaa arkea

Hyvää asumista – toimivaa arkea	19
Asiakastyytyväisyys on ykkösasia	20
Case: 7 kysymystä sisustussuunnittelijalle – Hanna Tuominen ja Tulistimenkadun vuokra-asunnot	22
Green Homes –vastuullisuustoiminta	24
Viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö	25
Monimuotoisuus, vuorovaikutus ja syrjäytymisen ehkäisy	26
Case: Tukea lasten ja nuorten hyvinvointiin sekä mielenterveystyöhön	27
Case: 7 kysymystä sisustussuunnittelijalle – Suvi Pokela ja Veturitien vuokra-asunnot	28

Hyvää asumista – toimivaa arkea

Haluamme, että oma koti on maailman paras paikka. Huolehdimme joka päivä asukkaidemme toimivan arjen puitteista, turvallisuudesta, viihtyisyydestä ja oman kodin, kotitalon sekä pihapiirin toimivuudesta.



Vanha Talvitie 3, Helsinki (Avaran kohteen sisäpiha)

Asiakas- tyytyväisyys on ykkösasia

43

Asiakastyytyväisyys NPS¹

75

Vuokraus NPS

7 879

vuokralaista

(vuokrasopimusosapuolet
31.12.2024)

Hyvä koti on monen yksilöllisen tekijän summa. Avara kuuntelee asiakaidensa kokemuksia ja palautetta herkillä korvalla ja pyrkii ymmärtämään asukkaiden odotuksia ja tarpeita mahdollisimman hyvin. Nykyisiä ja uusia palveluita kehitetään jatkuvasti asiakaspalautteen perusteella, ja kehityskohteet hoidetaan kuntoon ystävällisesti ja jämäkästi.

Avara tavoittelee toimialan parasta asiakastyytyväisyyttä. Vuonna 2024 panostettiin erityisesti vuokrauksen ja asumisen aikaisen asiakaspalvelun laatuun. Yhteistyössä kiinteistöjohtamisen kumppanimme kanssa asiakaspalvelun prosessia uudistettiin ja asiakaspalvelijat saivat työtään tukevaa koulutusta.

NPS-mittaus kattaa koko asukasuhteen elinkaaren

Avara seuraa vuokra-asumisen asiakaidensa tyytyväisyyttä ja heidän kokemustaan Avarasta NPS-mittarin (Net Promoter Score) avulla. NPS-indeksiä mitattiin koko kalenterivuoden

2024 ajan neljässä eri kohdassa asukassuhteen elinkaaren aikana:

- Vuokrauksen NPS
- Sisäänmuuton NPS
- Asumisen aikainen NPS
- Poismuuton NPS

Asiakastyytyväisyyden kokonais-NPS on näiden neljän eri vaiheessa mitatun NPS-indeksin aritmeettinen keskiarvo.

Asukaskokemuksen NPS-arvo on yhteinen tavoitteemme kiinteistöjohtamisen kumppanimme kanssa, ja seuraamme kyselyiden tuloksia yhdessä kuukausittain. Aktiivinen asukkaiden NPS-kyselyiden tulosten seuraaminen ja tarvittaessa korjaavien toimenpiteiden tekeminen ovat osa kiinteistöjohtamisen kumppanimme prosesseja.

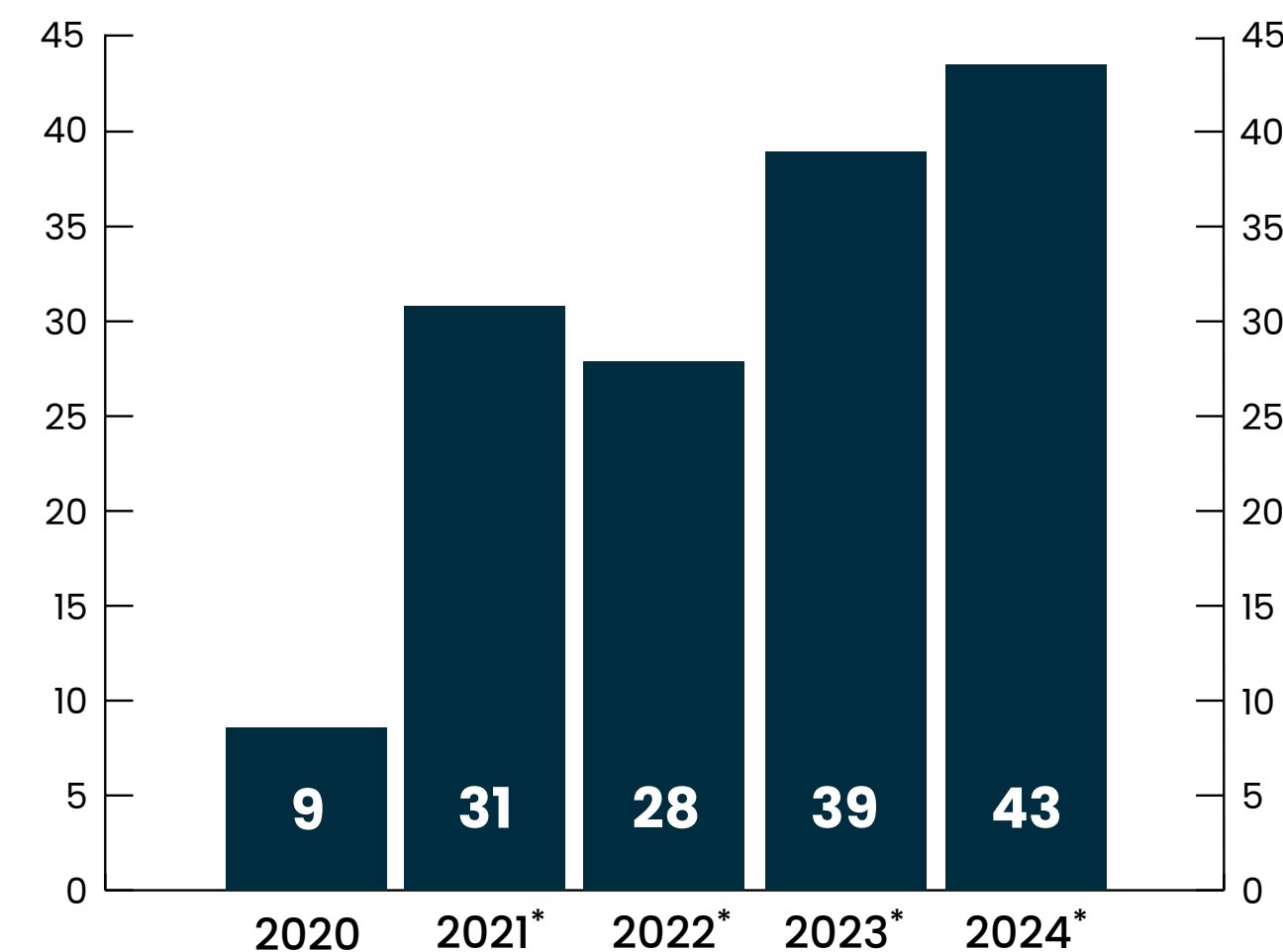
Asiakastyytyväisyyden NPS hyvään nousuun

Vuonna 2024 yksi Avaran tärkeimmistä tavoitteista oli asiakastyytyväisyyden nostaminen edelleen vuoden 2023 tuloksia paremmalle tasolle. Tavoitteessa onnistuttiin ja NPS-tu-

lostaa saatiin nostettua 4 pisteen verran. Vuoden 2024 NPS-tulos oli 43, mikä on korkein tulos yli viiteen vuo-

teen ja hyvää jatkumoa vuonna 2023 saavutetulle 11 pisteen nousulle. ►

Asiakastyytyväisyyden kehitys (NPS¹)



¹NPS-arvosana mitataan asiakaspolun neljässä vaiheessa. Arvosana on näiden neljän mittaustuloksen keskiarvo. Net Promoter Score (NPS) eli nettosuositteleeindeksi mittaa kuinka todennäköisesti käyttäjä suosittelee palvelua asteikolla 0–10. Indeksiksi lasketaan vähentämällä erittäin tyytyväisten suositelijoiden (arvosanat 9–10) osuudesta arvostelijoiden (0–6) osuus.

*Vuodesta 2021 mittauksessa on ollut mukana vuokrauksen NPS, jonka mittausajankohta on viikko sopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Vuokrauksen NPS-arvolla halutaan seurata Avaran Vuokraa heti -palvelun ja Avaran oman vuokrauspalvelun onnistumista.



Asiakastutkimukset ja -palautteet ovat merkittävässä roolissa ongelmien tunnistamisessa, jotta syyt saadaan arvioitua ja korjaustoimet käynnistettyä mahdollisimman tehokkaasti sekä nopeasti. On tärkeää, että asiakastyytyväisyys kehittyy edelleen parempaan suuntaan pitkäaikaisia tavoitteitamme kohti.

Asuntohakuprosessin NPS-tulos 53

Joulukuussa 2022 Avaran asuntohakemisen prosessiin liitettiin oma erillinen NPS-mittauspiste, jossa kysely toteutetaan heti hakemuksen jättämisen jälkeen. Vuosina 2023–2024 kyselyiden NPS-arvo on ollut tasainen ja arvo 53 on pysynyt koko ajan samalla tasolla.

Asiantuntevaa palvelua ja aktiivista viestintää

Avara viestii aktiivisesti ja käy hyvää vuoropuhelua asukkaidensa kanssa. Avaraan voi olla yhteydessä asiakaspalvelun kautta sähköpostitse sekä puhelimitse.

Avaran asiakkaiden käytössä on sähköinen OmaAvara-palvelu, joka on suunniteltu palvelemaan niin asuntohakijoita kuin

asukkaita kaikissa asiakaspolun vaiheissa. OmaAvaran toiminnallisuuksia ja käyttökokemusta kehitetään jatkuvasti, ja tavoitteena on mahdollisimman selkeä, helposti omaksuttava ja sujuva digitaalinen asiakaspalvelukokemus.

Asukkaiden palvelukokemusta ja viestintää tukevat myös seuraavat asiat:

- Avaran nettisivuilla on jatkuvasti päivityksessä oleva Usein kysytyt kysymykset -osio, joka helpottaa asukkaiden tiedon löytämistä ja asiointia.
- Asukkaita tiedotetaan säännöllisesti sähköisten uutiskirjeiden kautta. Lisäksi kiinteistömanagerit tiedottavat asukkaita aktiivisesti kiinteistökohtaisista asioista asiakkuudenhallintajärjestelmän kautta sähköisesti.
- Avaran asiakaspalvelun käytössä on sähköinen tiketointijärjestelmä. Palvelutapahtuman jälkeen asiakkaalle lähtee palautekysely, joihin saatujen vastausten avulla kehitetään asiakaspalvelun laatua.
- Avaran asukkaat voivat tehdä vikailmoituksen sähköisesti Avaran verkkosivuilla tai OmaAvaran kautta.



Kirstinmäki 6, Espoo (kohteen sisustettu malliasunto)

Case: 7 kysymystä sisustussuunnittelijalle – Hanna Tuominen ja Tulistimenkadun vuokra-asunnot

Kesäkuun lopussa 2025 Keski-Pasilaan Tulistimenkadulle valmistuu 100 uutta Avaran vuokrakotia, joiden sisustusteemat ovat sisustussuunnittelija Hanna Tuomisen käsialaa. Haastattelimme Hannaa Tulistimenkadun uudiskohteiden suunnittelusta ja saimme kuulla hänen näkemyksistään sekä inspiraation lähteistään.

1. Esittelisitkö lyhyesti itsesi ja omat lähtökohtasi projektiin?

Olen Hanna Tuominen, muotoilija ja sisustussuunnittelija. Työnsäni yhdistyvät käytännöllisyys, esteettisyys ja asiakaslähtöisyys. Tavoitteenani on luoda ympäristöjä, joissa estetiikka, tarkoituksenmukaisuus ja toimivuus sulautuvat yhteen, tehden kodista paikan, jossa on hyvä olla ja arki sujuu vaivattomasti. Tässä projektissa tavoitteena oli luoda uudisrakennusten vuokra-asuntoihin kodikkaita ja toimivia tiloja, jotka ovat houkuttelevia laajalle kohderyhmälle.

2. Mistä sait inspiraation sisustusteemojen suunnitteluun?

Inspiraation lähtökohtana olivat kohteiden moderni arkkitehtuuri, tilaajan toiveet ajattomasta ja raikkaasta ilmeestä sekä vuokramarkkinoiden tarpeet houkutteleville ja toimiville kodeille. Suunnittelussa minulle on aina tärkeää, että koti tuntuu viihtyisältä,

tukee hyvinvointia ja tarjoaa tilan rentoutumiseen. Siksi materiaalien ja värien valinnassa korostui niiden kyky luoda kodikas ja harmoninen tunnelma.

3. Minkälaiset sisustuskonseptit suunnittelit kohteisiin?

Tulistimenkatu 4:ssä materiaalit ja värimaailma keskittyvät ajattomaan ja lämpimään ilmeeseen. Siinä käytetään vaaleita ja neutraaleja sävyjä sekä klassisia materiaaleja, kuten tammea ja valkoista. Kylpyhuoneissa korostuu selkeys ja raikkaus valkoisten laattojen ja tammen yhdistelmällä.

Tulistimenkatu 6:een suunnittelin kaksi erilaista sisustuskonseptiä, jotka korostavat ajattoman modernia ilmettä. Molemmat tyylit tarjoavat neutraalin ja selkeän pohjan, jota vuokralaiset voivat helposti täydentää omilla persoonallisilla sisustusratkaisuillaan. ►



Hanna Tuominen, muotoilija ja sisustussuunnittelija, Lilla Creations



Toinen teemoista on vaaleampi, luonnonläheisempi ja pehmeämpi, kun taas toinen tuo esiin tummempia sävyjä ja luo hienostuneen ja elegantin tunnelman. Kummassakin teemassa on kuitenkin huomioitu, että asunnot ovat käytännöllisiä ja helppoja ylläpitää. Teemoja yhdistävät puun sävyt ja maanläheiset värit, jotka tekevät kokonaisuuksista harmonisia. Näin jokainen vuokralainen voi löytää itselleen mieleisen tyylin.

Panostimme myös talon yleisiin tiloihin, jotta asuntojen tunnelma heijastuisi jo heti porrashuoneissa. Neutraaleja ja kutsuvia sävyjä yhdistettiin puun lämpöön, mikä luo miellyttävän ensivaikutelman. Lisäksi asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettut kerhotilat ja talosauna saivat yhtenäisen ilmeen, jossa korostuvat viihtyisyys, ajattomuus ja laadukkaat materiaalit.

4. Miten materiaalit ja värit valikoituivat?

Valitsin kestäviä ja helppohoitoisia materiaaleja, jotka soveltuvat vuokra-asuntoihin ja kestävät päivittäistä kulutusta. Värivalinnoissa painotin ajattomuutta ja neutraaleja sävyjä, jotka on helppo yhdistää eri sisustustyyliin. Tavoitteena oli myös, että eri sisustuskonseptit erottuvat selkeästi toisistaan, luoden samalla yhtenäisen ja miellyttävän kokonaisuuden.

5. Miten huomioit vuokralaisten erilaiset tarpeet ja elämäntyylit suunnittelussa?

Suunnittelemani sisustuskonseptit ovat joustavia ja sopivat monenlaisiin elämäntilanteisiin. Asuntojen eri koot mahdollistavat erilaisten tilaratkaisujen hyödyntämisen, ja suunnittelussa käytetyt neutraalit

pohjasävyt ja ajattomat materiaalit tekevät kodeista helposti mukautettavia vuokralaisten omiin tyyliin.

Tavoitteenani oli varmistaa, että jokainen vuokralainen voi löytää teemojen joukosta oman tyykinsä mukaisen vaihtoehdon ja kodin, joka tuntuu omalta. Halusin luoda tiloja, jotka ovat aidosti kodikkaita ja joissa on miellyttävä asua. Lämpimien materiaalien ja visuaalisesti houkuttelevien ratkaisujen avulla pyrin luomaan ympäristöjä, jotka tukevat hyvinvointia, tarjoavat rauhallisen ilmapiirin ja tekevät arjesta viihtyisämpää.

6. Millaisia toiveita Avara esitti sisustukselle?

Avara toivoi selkeitä, kestäviä ja houkuttelevia ratkaisuja, jotka erottuvat edukseen ja tukevat asuntojen markkina-arvoa. Toiveena oli myös, että ratkaisut olisivat rohkeita, mutta samalla sopisivat laajalle vuokralaisten joukolle.

7. Miten kestävän kehityksen periaatteet näkyvät suunnittelussa?

Valitsin ajattomia ja tulevaisuuteen katsovia materiaaleja ja värejä, jotta asunnot säilyvät houkuttelevina ja ajankohtaisina pitkään. Tämä vähentää tarpeettomia uudistustarpeita ja tukee ekologista ajattelua.

Tutustu tarkemmin Lilla Creationsiin: lillacreations.com

Tulistimenkatu 4, Keski-Pasila, Helsinki

44 vuokra-asuntoa
Lyhytaikaisen korkotuen ARA-vuokrakohde
Avara Vuokrakodit I -vaihtoehtorahaston kohde

Tulistimenkatu 6, Keski-Pasila, Helsinki

56 vuokra-asuntoa
Vapaaehtoinen vuokrakohde
Avara Residential Fund II -vaihtoehtorahaston kohde

Kohteet rakenteilla, arvioitu valmistuminen 06/ 2025



Tulistimenkatu 6, Helsinki (sisustettu malliasunto)

Green Homes –vastuullisuustoiminta

Avara on mukana vuokra-asumiseen keskittyvässä Green homes –vastuullisuustoiminnassa. Green homes –vuokratien asukkaat saavat säännöllisesti tietoa asumisesta aiheutuvista ilmastopäästöistä.

Avara sekä kuusi muuta ammattimaista kiinteistötoimijaa käynnistivät vuoden 2022 aikana yhdessä Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n kanssa vuokra-asumiseen keskittyvän Green homes –vastuullisuustoiminnan.

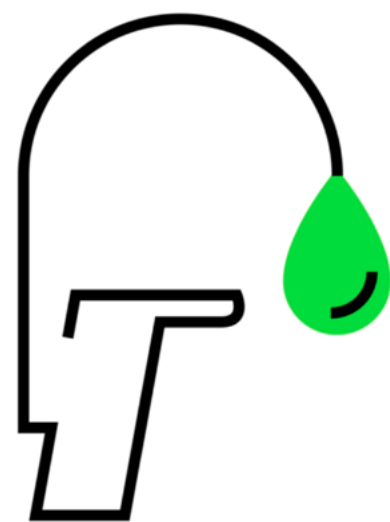
Avaralta Green homes –toimintaan on liittynyt 122 kiinteistöä, joissa on yhteensä yli 4 000 vuokra-asuntoa. Green homes –kiinteistöjen osalta on tehty sitoumus vuokra-asuntoja koskevaan energiatehok-

kuussopimukseen (VAETS) ja energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä raportoidaan vuosittain. Lisäksi tavoitteena on saavuttaa World Green Building Council:n ylläpitämä Net Zero Carbon Buildings Commitment vuoteen 2030 mennessä.

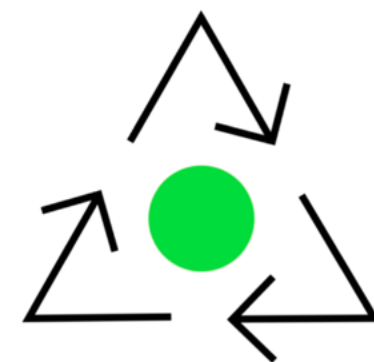
Kaiken keskiössä asukasviestintä

Green homes –vuokratien asukkaat saavat säännöllisesti tietoa asumisesta aiheutuvista ilmastopäästöistä. Green homesin omissa

medioissa julkaistaan ilmastoystävälliseen asumiseen liittyvää tietoa ja vinkkejä, joita jaetaan sekä nostetaan esille Avaran omassa asukasviestinnässä. Vuosina 2023 ja 2024 Avaran Green homes –toiminnassa mukana oleville taloille luotiin ns. Green homes –ilmastokuitti, jonka kautta asukkaat pystyivät tutustumaan oman talonsa asumisen päästötietoihin.



Turhat lorinat pois

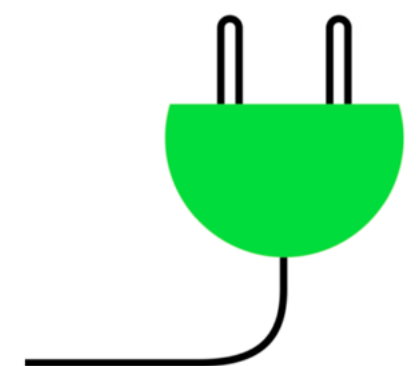


Jätteiden lajittelulla säästetään luontoa

Liiku viisaasti, liiku kestävästi



Energiankulutus suurennuslasin alla



Kuvituskuvamateriaalit Green Homesin nettisivuilta: greenhomes.fi/ilmastoystavallinen-asuminen

Viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö

33,1

Avaran Playcare-indeksi

29,8

Vertailuryhmän keskiarvo

TURVALLINEN ja viihtyisä asuinympäristö vaikuttavat merkittävästi kodin ja sen ympäristön koettuun laatuun. Piha- ja leikkialueiden laatua seurataan säännöllisesti ja kiinteistöhuolto huolehtii kunnossapito- ja korjaustarpeista.

Historian paras Playcare-indeksitulos säilytettiin

Asetamme korkeat tavoitteet turvallisuudelle ja kiinteistöissämme suoritetaan vuosittain piha- ja leikkialueiden turvallisuustarkastukset Lappset Oy:n toimesta. Kuntoarvioihin perustuvat tarvittavat uusimis- ja perusparannustoimenpiteet vie-dään samalla kohteiden PTS-suunnitelmiin.

Lappsetin Playcare-arvioinnissa asiantuntija arvioi asuntokohteiden pihojen ja leikkialueiden turvallisuuden, yleiskunnon ja leikkiarvon. Avaran kokonaisindeksiluku oli jälleen vuonna 2024 tutkimuksen vertailuryhmän keskiarvon (29,8) yläpuolella ja pysyi arvossa 33,1. Viime vuonna saavutettu Avaran historian paras kokonaisindeksitulos pysyi siis muuttumattomana. Indeksien enimmäisarvo on 40.

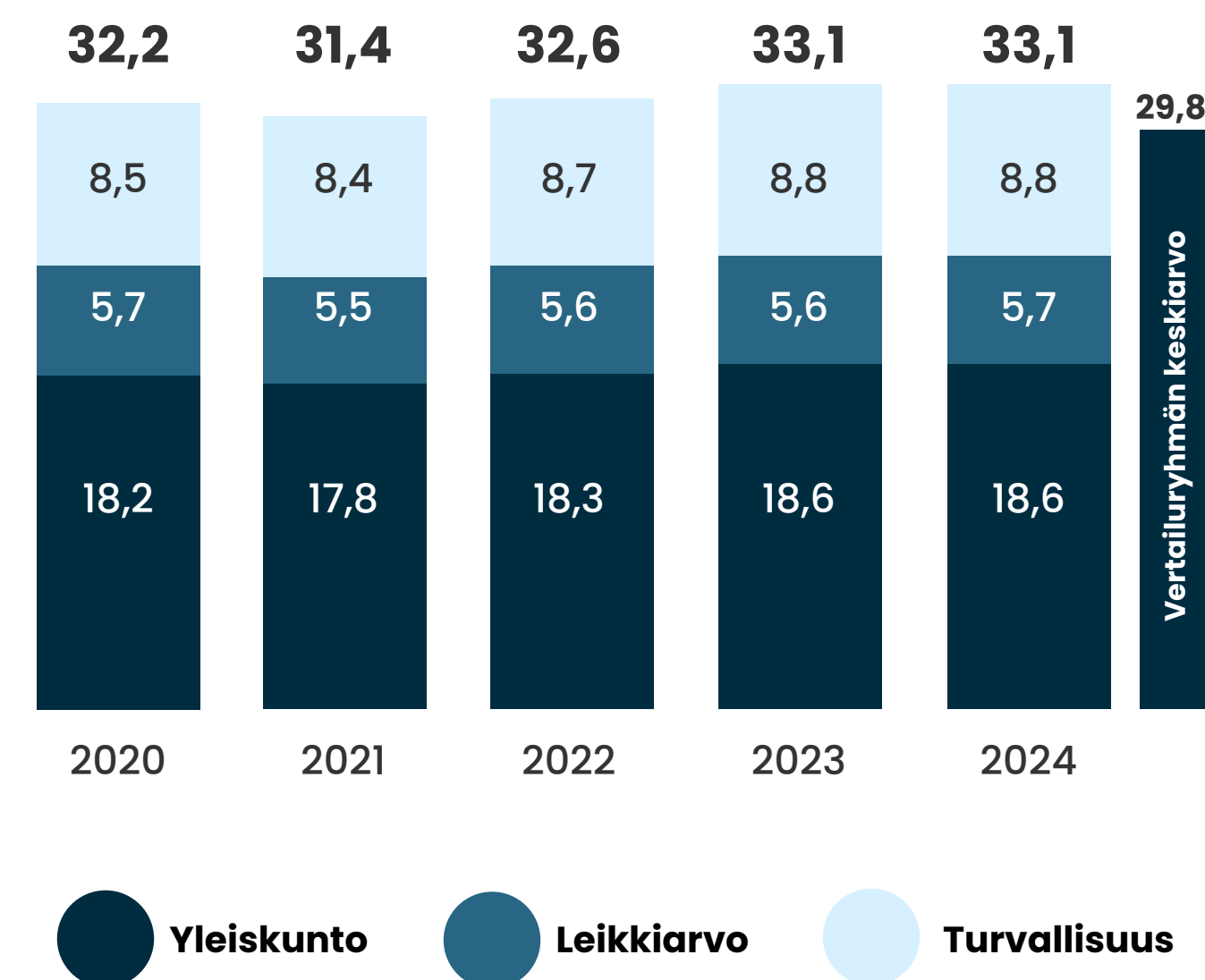
Aktiivinen ja oikea-aikainen kiinteistöhuolto lisää asumismukavuutta ja -turvallisuutta. Avara kiinnittää huomioita kiinteistöhuoltokumppaniensa ja pitkäaikaisten paikallisten kumppaniensa valintaan hankintaperiaatteidensa mukaisesti. Kiinteistöhuoltosopimuksissa kiinnitetään erityistä huomioita paikallisiin olosuhteisiin. Lisääntyneen sateisuuden ja lämpötilojen suuren vaihtelun johdosta viime vuosina kiinteistöhuollossa ovat korostuneet kattolumien aiheuttamien vaaratilanteiden ehkäisy ja kulkuväylien liukkauden torjunta.

Viheralueita hoidetaan suunnitelmallisesti vuosittaisilla ylläpitosopimuksilla ja suunnitelluilla perusparannuksilla. Mahdollisten reklamaatioiden osalta kiinteistöhuollon yhteistyökumppanit suorittavat toimenpiteet sovittujen yhdessä määriteltujen reklamaatioprosessien mukaisesti.

Asukkaiden palaute olennaista asuinympäristön kehittämisessä

Viihtyisän ja turvallisen asuinympäristön kehittämisessä asukailta saatu palaute on tärkeää. Asukkaan ilmoittaessa poikkeavista olosuhteista Avaran kiinteistössä, menetellään viipymättä Avaran olosuhderekламаation prosessikuvauksen mukaisesti. Avaran kiinteistömanagerikumppaneiden tulee varmistaa, että asunnossa tehdään tarvittavat tutkimukset sekä korjaavat toimenpiteet ja olosuhteista sekä tehdyistä toimenpiteistä raportoidaan Avaralle.

Playcare-indeksin kehitys



Monimuotoisuus, vuorovaikutus ja syrjäytymisen ehkäisy

Koti tarjoaa keskipisteen oman elämän hallinnalle ja yhteisöön liittymiselle. Pyrimme Avaralla eri keinoin tarjoamaan asukkaille mahdollisuuksia yhteisölliseen asumiseen sekä vahvistamaan ihmisten mahdollisuuksia asua itselleen sopivassa kodissa erilaisissa elämäntilanteissa.

Uudiskohteissa yhteisöllisyyttä pyritään lisäämään ottamalla mahdolliset tulevaisuuden tarpeet huomioon ajoissa. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi asukkaiden yhteisten sisä- ja ulkotilojen suunnitteluun ja rakentamiseen panostusta, tai asukkaita yhteisesti tukevia arjen palveluja, kuten yhteiskäyttöajoneuvoja.

Vuorovaikutus ja osallistuminen

Yhteisöllisyys korostuu yleishyödyllisissä yhteisöissä, joissa asukashal-

linto ja yhteistoiminta ovat arjessa läsnä. Avara tarjoaa ratkaisuja ja tukea yhteisöllisyyden lisäämiseksi yhteistyössä asukkaiden kanssa. Avara muun muassa kannustaa asukkaita järjestäytymään ja verkostoitumaan keskenään alueellisten ja asuintalokohtaisten asukastoimikuntien ja sosiaalisen median ryhmien kautta.

Kohtuuhintaisen asumisen asukkaat voivat osallistua ja toimia yhdessä kiinteistökohtaisissa asukastoimikunnissa. Asukastoimikunnat edistävät asukkaiden ja Avaran välistä vuoropuhelua. Asukkaat saavat mahdollisuuden tutustua vuosittaisiin talousarvioihin ja tilinpäätöksiin, oman kohteen vuokratasoon suhteessa muihin kohteisiin sekä pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmaan ja sen toteutukseen. Asukastoimikunnalta pyydetään lau-

sunto talousarviosta ja tilinpäätöksestä.

Asukkaiden näkemykset ja odotukset huomioidaan mahdollisimman hyvin ylläpito- ja korjaustoiminnan vuosittaisessa suunnittelussa. Asukkaat voivat esimerkiksi tuoda esille oman talonsa kehitysideoita, perusparannus- ja vuosikorjausehdotuksia. Asukkaat voivat myös osallistua kiinteistön kehittämiseen osallistumalla yhteistoiminnan eri muotoihin. Paikallinen yhteistoiminta on aina asukasvetoista ja Avara tukee tätä eri tavoilla.

Asukasaktiivisuus nousussa

Vuoden 2021 koronapandemian jälkeen hybridikokoukset tulivat yleiseksi käytäntömalliksi asukaskokouksien järjestämisessä. Etäosallistumismahdollisuus on osoittautunut toimivaksi

ja osallistujamäärää lisääväksi toimitatavaksi.

Asukkaiden halukkuus yhteisölliseen toimintaan on yleisesti ottaen kasvanut koronavuosien notkahduksen jälkeen ja lisääntynyt edellisvuoteen verrattuna. Kaiken kaikkiaan osallistujia oli 333 henkilöä (edellisvuonna 287) ja

asukaskokouksien osallistumisprosentti (vähintään yksi asukas osallistuu kokoukseen) oli kaiken kaikkiaan 79 %. Keskimäärin asukaskokouksiin osallistui 3,7 henkilöä. Asukastoimikuntia oli 72 kohteessa.

Asukaskokoukset toimitetaan aina sähköpostilla ja asukkaiden kiinnos- ►



Asukkaiden käytössä on seitsemän vuokrattavaa sähköautoa.

tusta pyritään lisäämään lahjakorttiarvonnalla.

Asukaskokouksissa on korostettu asukkaiden mahdollisuutta vaikuttaa omaan asumiseen ja asukasviihtyvyyteen. Kohdemanagerit ovat myös onnistuneet luomaan hyvän yhteistyön aktiivisten asukkaiden kanssa.

Vuosittainen Vuokralaispäivien risteily

Osana Amplus Kotien asukastoimintaa asukastoimikuntalaiset osallistuivat elokuussa vuosittaiselle Vuokralaispäivien risteilylle. Vuonna 2024 merimatkalle Tukholmaan lähti kymmenen Avara-asukkaan ja kahden Avaran edustajan matkaseurue. Mukana matkalla oli asukastoimikuntalaisia ja asukkaita Jyväskylästä, Espoosta, Lahdesta sekä Kotkasta.

Vuokralaiset Ry:n risteilyllä kuultiin ajankohtaisia puheenvuoroja ja käytiin aktiivista vuoropuhelua eri vuokra-asuntotoimijoiden ja vuokralaisten kanssa. Aiheina oli muun muassa ajan-kohtainen asuntopoliittinen katsaus, suunnitteilla olevat muutokset lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta, segregatio ja sen ehkäisy, häättöprosessi sekä asumisen yhteisöllisyyden lisäämiskeinot.

Kohtuuhintaisen asuminen edistäminen

Avaran yleishyödyllisessä asutokannassa vuokranmääritys perustuu omakustannusperiaatteeseen. Se tarkoittaa sitä, että vuokra on suuruudeltaan enintään määrä, joka tarvitaan muiden mahdollisten tuottojen lisäksi kattamaan vuokrataloyhteisön asuntojen sekä asumista palvelevien tilojen

menot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Osassa Avaran yleishyödyllistä asutokantaa sovelletaan myös asukasvalintakriteereitä. Asukasvalinnassa noudatetaan ARA:n suosituksia*. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

ARA:n suosituksen mukaisesti hakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot vaikuttavat asunnon saantiin. Asunnot vuokrataan asuntoa eniten tarvitseville. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

*Lähde: ARA
www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasvalinta

Case

Avaran porrashaasteella kerättiin 5 384 euroa Mieli ry:lle

Vuonna 2024 Avaralla toteutettiin toista kertaa ”Avaran porrashaaste”. Porrashaasteen ideana on kerätä rahaa vuosittain valitulle hyväntekeväisyyskohteelle kulkemalla Avaran kahdeksannen kerroksen toimistotiloihin hissien sijaan portaita pitkin. Hyväntekeväisyyskohde valitaan niin, että eniten porrasmaksuja kerryttäneet Avaran työntekijät saa ehdottaa kolmea vaihtoehtoa, joista koko henkilöstö äänestää lopullisen kohteen.

Vuoden aikana Avaralaiset vierainneen kipsivat portaat yhteensä 2692 kertaa. Tämä tekee yhteensä 21 536 kerrosta ja 406 492 porrasta.

Hyväntekeväisyyspotin suuruus määräytyi noustujen porraskertojen perusteella. Jokaisesta nousukerrasta kertyy 2 euroa hyväntekeväisyyspottiin, minkä perusteella yhteissummaksi tuli 5384 euroa.



Avaran vuokrausasiantuntija Olli-Pekka Hyvölä kerrytti vuonna 2024 241 porrasmaksulla yhteensä 482 euroa hyväntekeväisyyteen.



Case: 7 kysymystä sisustussuunnittelijalle – Suvi Pokela ja Veturitien vuokra-asunnot

Syksyllä 2025 Keski-Pasilaan Veturitielle valmistuu 135 uutta Avaran vuokrakotia, joiden sisustuksen on suunnitellut Alva Interiorsin Suvi Pokela. Haastattelimme Suvia ja saimme kuulla hänen ajatuksiaan sekä lähtökohtiaan Veturitien uudiskohteen suunnitteluun.

1. Esittelisitkö lyhyesti itsesi ja omat lähtökohtasi projektiin?

Olen Suvi Pokela, sisustussuunnittelija ja Alva Interiorsin perustaja. Suunnittelen päätyökseni koteja ja vapaa-ajan asuntoja, joten asiakasprojektieni kautta ymmärrän hyvin, mitä kodilta toivotaan. Aloitin suunnittelemaan sisustuskonsepteja Avaralle syksyllä 2023.

2. Mistä sait inspiraation sisustusteemojen suunnitteluun?

Inspiraatio kumpusi vuokraustilanteista ja asukkaiden erilaisista elämäntilanteista. Uusi koti merkitsee usein uutta elämänvaihetta, mutta siihen liittyy monesti myös suuria tunteita. Halusin luoda koteja, jotka tuntuvat lämpimiltä ja kutsuvilta alusta asti. Lisäksi kohteen urbaani sijainti ja läheisyys

Pasilan vanhaan veturitallialueeseen toivat oman lisänsä suunnitteluun.

3. Minkälaiset sisustuskonseptit suunnittelit kohteisiin?

Tavoitteena oli luoda kaksi erilaista väri- ja materiaaalimaa-ilmaa, joissa on kodikkuutta ja lämpöä. Valintojen tuli kestää aikaa ja käyttöä, mutta olla myös kiinni tässä ajassa, joten lähdin suunnittelemaan selkeitä ja harmonisia kokonaisuuksia, jotka toimisivat monenlaisen sisustuksen pohjana myös trendien vaihtuessa.

Vaikka pääpaino oli ajattomuudessa, teemoissa näkyvät tällä hetkellä suositut tammi sekä vihreän ja terrakotan sävyt. Kai- ►



Suvi Pokela, sisustussuunnittelija ja Alva Interiorsin perustaja

kissa asunnoissa on lämminsävyinen tammilattia, jota osassa asunnoista täydentävät murretun vaalean, pehmeän greigen ja rauhallisen harmaanvihreän sävyt seinissä ja kiintokalusteissa; yksityiskohdissa on käytetty kromia. Toisen sisustusteeman mukaan toteutetuissa asunnoissa myös keittiö on tammea, ja värimaailmasta löytyy lisäksi roosanbeigeä sekä terästä.

4. Miten sisustusteemat tukevat asunnon pitkäaikaista houkuttelevuutta vuokramarkkinoilla?

Vuokrakotimarkkinoilla on perinteisesti pyritty pitkäikäisyyteen pitämällä asuntojen väri- ja materiaaalimaailma mahdollisimman neutraalina. Tällä tavoin on todennäköisesti pyritty luomaan koteja, jotka miellyttävät mahdollisimman monia, mutta lopputulos on saattanut jäädä hieman kalseaksi ja kolkoksi. Veturitien asun-

tojen harkitut värit ja materiaalit sekä yhtenäinen valaistus tukee asumisviihtyvyyttä ja tarjoaa luontevan pohjan asukkaiden omalle persoonalliselle sisustukselle. Uskon asukkaiden arvostavan myös panostusta yhteiskäytössä olevien tilojen viihtyisyyteen.

5. Millaisia toiveita Avara esitti sisustukselle?

Avara painotti kulutuksen kestoa, ajattomuutta sekä budjetin noudattamista, mutta samalla Avaralla oli halu tehdä mahdollisuuksien rajoissa jotain erilaista ja tarjota hyvää asumista tuleville vuokralaisille.

6. Miten kestävän kehityksen periaatteet näkyvät suunnittelussa?

Kotien pinta- ja materiaalivalinnat on pyritty tekemään niin, että ne kestävät aikaa.

7. Miten huomioit vuokralaisten erilaiset tarpeet ja elämäntyylit suunnittelussa?

Valitsin väri- ja pintamateriaalit niin, että ne sopivat eri sisustustyyliihin ja tarjoavat harmonisen ja selkeän pohjan. Kohteen asuntojen erilaiset sisustusteemat antavat vuokralaisille

enemmän valinnanvaraa omannäköisen kodin löytämiseen.

Tutustu tarkemmin Alva Interiorsin palveluihin: alvainteriors.fi

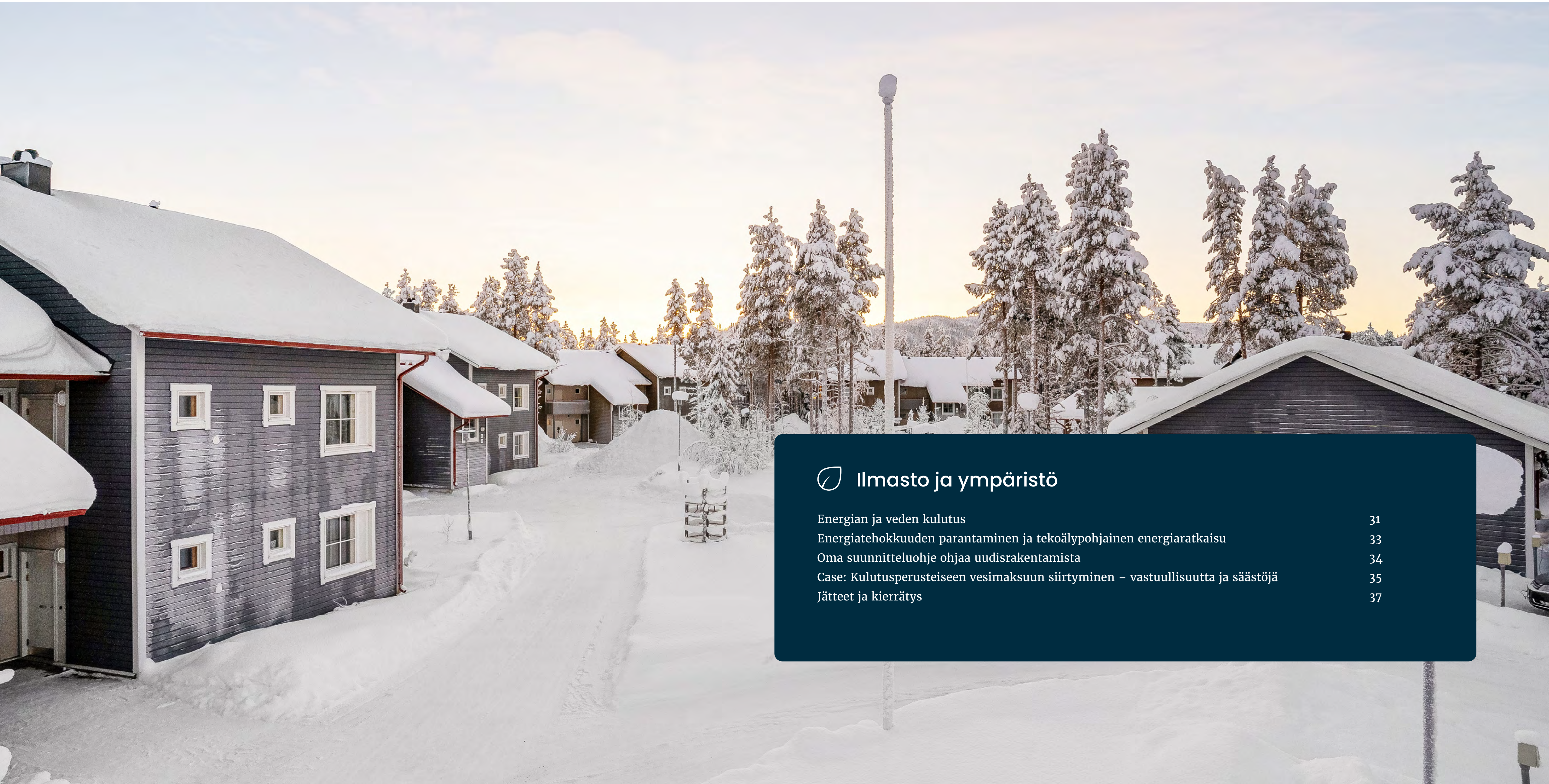


Veturitie 18, Helsinki (digitaalinen havainnekuva asunnosta)

Veturitie 20 ja Höyrykatu 2a, Keski-Pasila, Helsinki

135 vuokra-asuntoa
Lyhytaikaisen korkotuen ARA-vuokrakohde
Avara Vuokrakodit I -vaihtoehtorahaston kohde

Kohteet rakenteilla, arvioitu valmistuminen syksyllä 2025



Ilmasto ja ympäristö

Energian ja veden kulutus	31
Energiatehokkuuden parantaminen ja tekoälypohjainen energiaratkaisu	33
Oma suunnitteluohje ohjaa uudisrakentamista	34
Case: Kulutusperusteiseen vesimaksuun siirtyminen – vastuullisuutta ja säästöjä	35
Jätteet ja kierrätys	37

Energian ja veden kulutus

Asumisen ja kiinteistökannan hiilijalanjälki on yksi merkittävimmistä yritysvastuuteemoista Avarassa. Avara on jo vuosien ajan pienentänyt suhteellista energian kulutustaan. Älykäs lämmityksen ohjaus, energiatehokas uudistuotanto ja uusiutuvien energianlähteiden hyödyntäminen keventävät asumisen ilmastokuormaa ja säästävät kustannuksia.

Ominaiskulutusten muutos aikavälillä 2016–2024	
Veden-kulutus	0,6 %
Lämmön-kulutus	-22,3 %
Sähkön-kulutus	14,3 %
Energia	-16,4 %

Energian kulutus on pienentynyt Avaran kohteissa pidemmällä aikavälillä tasaisesti. Vuodesta 2017 lähtien energian ominaiskulutusta on laskenut osaltaan kiinteistökannan uudistuminen sekä käytön tehostuminen. Koko kiinteistökannassa on käytössä energian- ja vedenkäytön seuranta, minkä avulla kulutusta seurataan ja analysoidaan kattavasti. Edistyneiden ohjausjärjestelmien avulla kulutusta voidaan optimoida samalla kun poikkeamiin voidaan puuttua nopeasti.

Tiedon avulla kohdistetaan energiaa ja vettä säästävät muutos- ja korjaustoimenpiteet oikein kustannuksia ja ympäristöä säästävällä tavalla. Pyrimme luomaan miellyttävät ja terveelliset asumisen puitteet ja olosuhteet mahdollisimman ympäristömyötäisesti, fiksua energian ja veden käyttöä edistämällä. Energian-hallinnan ja -seurannan lisäksi energiatehokkuutta

parannetaan korjaamalla, uusimalla ja säätämällä. Jatkuvan huollon ja optimoinnin lisäksi Avara on uusinnut valaistusjärjestelmiä ja lisännyt liiketunnistimien sekä led-valaisimien käyttöä porraskäytävä- ja ulkovalaistuksessa.

Veden kulutus ja vesihuolto

Kaikki Avaran johtamispalveluiden piirissä olevat kiinteistöt ovat liittyneet kunnalliseen vesi- ja jätevesihuollon piiriin vesiliittymäsopimuksella. Kaupunkien ja kuntien vesi- ja viemärilaitoksien tehtävänä on vastata vesihuollosta eli veden hankinnasta, talousveden ja jäteveden johtamisesta sekä jätevesien puhdistamisesta. Yksittäisiä veden laaduntarkastuksia tehdään tarvittaessa kiinteistöissä.

Suurin osa vedenkulutuksesta on vuokralaisten kuluttamaa asumiseen liittyvää vedenkulutusta. Valta-

osassa asuntoja on vettä säästävät vesikalusteet, ja kalusteita huolletaan sekä tarvittaessa uusitaan noin 7 vuoden välein. Näillä toimilla pyritään ennaltaehkäisemään vedenkulutuksen kasvua.

Vuonna 2024 Avara otti käyttöön asukkaiden kulu-tukseen pohjautuvan vesilaskutuksen ensimmäisissä vuokrakohteissaan. Kulutusperusteisen vesilaskutuk-sen pilotoinnista voit lukea lisää sivulta 35.

Amplus Holding saavutti energiansäästötavoitteen etuajassa

Amplus Holding -kiinteistösijoitusyhtiö on mukana kansallisessa vuokra-asuntoyhteisöjen energiate-hokkuussopimuksessa VAETS II:ssa. Tavoitteena on ollut saavuttaa 7,5 prosentin energiansäästö kaudella 2017–2025. Tavoite saavutettiin reilusti etuajassa jo vuoden 2024 aikana.



Päästöt (scope 1–scope3) Vuodesta 2023 alkaen raportoitavat päästötiedot		
	2024	2023
Scope 1. Suorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO2–e	0	127
Maakaasu	0	23
Öljy	0	104
Scope 2. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt¹, hankintaperusteinen, t CO2–e	4 299	5 678
Ostettu sähkö	257	439
Ostettu kaukolämpö	3 972	5 239
Scope 2. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt¹, sijaintiperusteinen, t CO2–e	7 001	5 888
Ostettu sähkö	598	649
Ostettu kaukolämpö	6 403	5 239
Scope 3. Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt², t CO2–e	3 902	3 633
Jäte	114	113
Hallinto ja markkinointi	275	274
Vahinkovakuutukset	38	30
Kiinteistön huolto ja siivous	404	352
Käyttö ja huolto	705	744
Rakennukset ja korjauspalvelut	2 063	1 887
Vedenkulutus ja jätevesi	303	233
Päästöt yhteensä, t CO2–e	8 131	9 438
Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti³, kg CO2–e/m2	23,82	27,65

Energian ja veden kulutus vuodesta 2016 lähtien: Kokonaiskulutukset *Sisältää Avara Star –kiinteistörahaston kulutukset kuukausilta 1–10.										
	2024	2023	2022*	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Muutos
Sähkö, MWh/v	7 167	7 035	8 379	7 625	6 754	6 946	7 120	6 925	7 358	–2,6 %
Lämpö**, MWh/v	46 979	48 231	64 675	71 670	61 691	63 986	64 191	65 190	66 331	–29,2 %
Energia***, MWh/v	54 146	55 266	73 054	79 295	68 446	70 932	71 311	72 115	73 689	–26,5 %
Vesi****, ML	513,0	509,9	659,1	673,9	620,5	584,9	587,4	578,9	587,0	–12,6 %
Vuoden absoluuttinen lämmönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta–alalla). * Vuoden lämmön ja sähkön kokonaiskulutus. ****Vuoden absoluuttinen vedenkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella. Avaran johtamispalvelun piirissä olevat kiinteistöt eivät sijaitse vesistressialueilla. Avaran johtamispalvelun piirissä olevat kiinteistöt eivät varastoivat vettä. Kulutusmäärät perustuvat suoriin mittauksiin.										
Energian ja veden kulutus vuodesta 2016 lähtien: Ominaiskulutukset *Ei laskennallisista syistä sisällä Avara Star –kiinteistörahaston kulutuksia, koska rahaston hallinta ei kestänyt koko kalenterivuotta.										
	2024	2023	2022*	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Muutos
Sähkö, kWh/rm3/v	4,8	4,7	4,4	4,0	3,7	3,9	4,0	4,0	4,2	14,3 %
Lämpö, kWh/rm3/v	31,3	32,1	34,9	37,3	37,6	37,8	37,2	39,2	40,3	–22,3 %
Energia**, kWh/rm3/v	37,2	37,4	39,3	41,3	41,4	41,7	41,2	43,2	44,5	–16,4 %
Vesi (m³ /rm³ /v)	341,7	339,6	344,4	351,8	342,6	328,1	332,9	335,1	339,7	0,6 %
**Sisältää sähkön ja lämmityksen. Vuoden ostoenergia rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden ja lämmön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden. Luku on sääkorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.										

¹GHG Protocol –standardin mukaisesti sähkönkulutukselle on raportoitu sijaintiperusteinen päästöluku. Yhteenlasketuissa päästöluvuissa käytetään hankintaperusteista lukua. Sijaintiperusteisella luvulla tarkoitetaan maakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua ja hankintaperusteisella sähköntoimittajakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua.
²Vedenkulutus ja jätevesi: Kulutuslukemat perustuvat mitattuihin lukuihin. Tilastokeskus, jätetilasto 2023. Tämän mukaan jätettä syntyi vuonna 2023: 466 kg/hlö. Kiinteistösalkuissa syntyneen jätteen määrä on arvioitu tämän perusteella. Tilastokeskuksen mukaan yhdyskuntajätteestä 44,6 % meni uudelleenkäyttöön ja 54 % energiahyötykäyttöön. Päästökerroin OpenCO2.net. Hallinto ja markkinointi, vahinkovakuutukset, rakennukset ja korjauspalvelut, käyttö ja huolto & kiinteistön huolto ja siivous: Lähtötiedot perustuvat euromää räisiin lukuihin. Päästökertoimien lähteenä OpenCO2.net
³Scope 1. Suorat päästöt, tCO2e=Maakaasu ja Öljy / Scope 2: Epäsuorat päästöt, hankintaperusteinen, tCO2e= Ostettu Sähkö ja kaukolämpö / Scope 3: Muut epäsuorat päästöt, tCO2e=Jäte, Hallinto ja markkinointi, Vahinkovakuutukset, Kiinteistön huolto ja siivous, Käyttö ja huolto, Rakennukset ja korjauspalvelut, Vedenkulutus ja jätevesi

Energiatehokkuuden parantaminen ja tekoälypohjainen energiaratkaisu

Energianhallintaan panostaminen on ensisijaisen tärkeää sekä ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi että ylläpito- kustannusten kasvun pienentämiseksi. Energianhallinta tarkoittaa Avarassa kiinteistökannan kokonaisvaltaista johtamista kiinteistö- ja jopa asunto- kohtaista tietoa hyödyntämällä. Energiatehokkuuden parantaminen sekä uusiutuvien energialähteiden käytön lisääminen ovat keskeisiä keinoja pienentää Avaran hiilijalanjälkeä.

Tekoälypohjainen energiaratkaisu luo optimiolosuhteet ja säästää energiaa Melkein kaikissa Avaran asunnoissa sisäolosuhteista ja viihtyisyydestä huolehditaan tekoälyn avulla. Leanheat on edistyneeseen analytiikkaan perustuva energiatehokkuusjärjestelmä, joka vastaa asuntojen olosuhteista ja säästää samalla ilmastoa ja kustannuksia.

Se optimoi huoneistojen lämmitystä ja koko kiinteistön lämmönhankintaa huoneistoissa olevien lämpö- ja kosteusanturien tuottaman datan avulla.

Kun anturien tuottamaan dataan yhdistetään kiinteistön ominaisuuDET, lämpimän veden käytön ajalliset vaihtelut, paikalliset sääennusteet sekä paikallisen energiyhtiön tuotanto- ja hinnoittelumalli, on lämmitys aina mahdollisimman edullista ja vähäpäästöistä. Kosteuden ja lämpötilan seurannan tuottaman tiedon avulla pienennetään myös huoltokustannuksia. Avara oli tekoälyn hyödyntämisen pioneeri, joka otti Leanheat-tekniologiaa kiinteistökannassaan käyttöön jo vuonna 2014. Ensimmäisenä vuonna järjestelmään kytkettiin 9 kohdetta ja 240 huoneistoa. Erinomaisiin kokemuksiin perustuen palvelun käyttöä on

laajennettu vaiheittain ja tällä hetkellä se on käytössä 85 prosentissa asunto-kannasta (tilanne 31.12.2024). Avaran tekoälyyn perustuvan energiahallinnan synnyttämät säästöt vaihtelevat kiinteistöittäin, mutta parhaimmillaan on saavutettu jopa 20 % säästöjä lämpöenergian käytössä.

91 % sähköstä uusiutuvaa v. 2024 Avara aloitti vuonna 2018 sertifioitun vihreän sähkön hankkimisen

kiinteistökohteisiinsa. Vuositasolla 91 % kiinteistöjen yhteisiin tiloihin ja piha-alueiden valaistukseen ostetusta sähköstä oli sertifioitua uusiutuvaa pohjoismaista vesivoimaa.

Päästöt pudonneet yli 60 % kahdessa vuodessa Avaran kiinteistökannan päästöt ovat pudonneet 64,8 % vuodesta 2016. Suurin muutos, eli noin 61 %, on saatu aikaan vuosien 2023–2024 aikana.

Päästöjen pienentymisen taustalla ovat Leanheat-tekniologian hyödyntäminen sekä suunnitelmalliset energiainvestoinnit, kuten maalämpö.

Vuoden 2024 mittavimmat investoinnit kohdistuivat lämmitysmuodon vaihtamiseen maalämpöön niissä kiinteistöissä, joissa energianlähteenä oli kustannustehoton ja CO₂-päästöjä lisäävä kaukolämpö.

Kiinteistöjen hiilijalanjälki vuodesta 2016 lähtien										
	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Muutos 2016–2024
CO ₂ -päästöt* (tCO ₂ /vuosi)	4 646	6 150	11 790	10 968	9 715	10 782	13 387	12 890	13 186	–64,8 %
Ominaispäästöt (kgCO ₂ /asuin-m ² /vuosi)	13,6	18,0	22,8**	24,5	23,0	25,6	30,8	31,0	31,7	–57,1 %
Sertifioitun vihreän sähkön osuus 31.12.	91%	88%	87%**	84%	89%	86%	28%	–	–	–

*Lämmön, sähkön, veden ja asukkaiden tuottaman jätteen päästöt. Kulutusseurannassa olevien kohteiden päästöt on laennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa vastaavalla tavalla kuin lämmön, sähkön ja veden kokonaiskulutuksessa. **Ei laskennallisista syistä sisällä Avara Star –kiinteistörahaston kulutuksia, koska rahaston hallinta ei kestänyt koko kalenterivuotta.

Oma suunnitteluohje ohjaa uudisrakentamista

Merkittävin osa rakennusten energiatehokkuudesta ja hiilijalanjäljestä määräytyy suunnittelu- ja rakennustapavalinnoista. Avara ylläpitää ja päivittää jatkuvasti omaa uudisrakentamisen suunnitteluohjettaan, joka ohjaa uudiskohteiden suunnittelua ja materiaalivalintoja vahvasti elinkaariajattelun ja kestävän kehityksen näkökulmasta.

Suunnitteluohje tarkistetaan vähintään vuosittain ottaen huomioon uusimmat kokemukset ja tiedot elinkaarisuunnittelusta, materiaaleista ja niiden optimoinnista. Voimassa oleva suunnitteluohje ja sen liitteet sisältävät vaatimuksia muun muassa rakenneteknisiin toteutuksiin, LVIA- ja sähkötekniisiin ratkaisuihin. Uudiskohteiden rakennustöiden ja taloteknisten valvojien kanssa tehdään valvontasopimus, joka sisältää valvontasuunnitelman.

Suunnitteluohjeen avulla Avara määrittää uudiskohteiden suunnitteluperiaatteet ja tekniset vaatimukset siten, että asuinrakennukset ja piha-alueet ovat turvallisia ja terveellisiä käyttää kaikissa olosuhteissa. Lisäksi suunnitteluohje edellyttää, että jo suunnitteluvaiheessa hankkeeseen nimetään turvallisuuskoordinaattori sekä kosteudenhallintakoordinaattori.

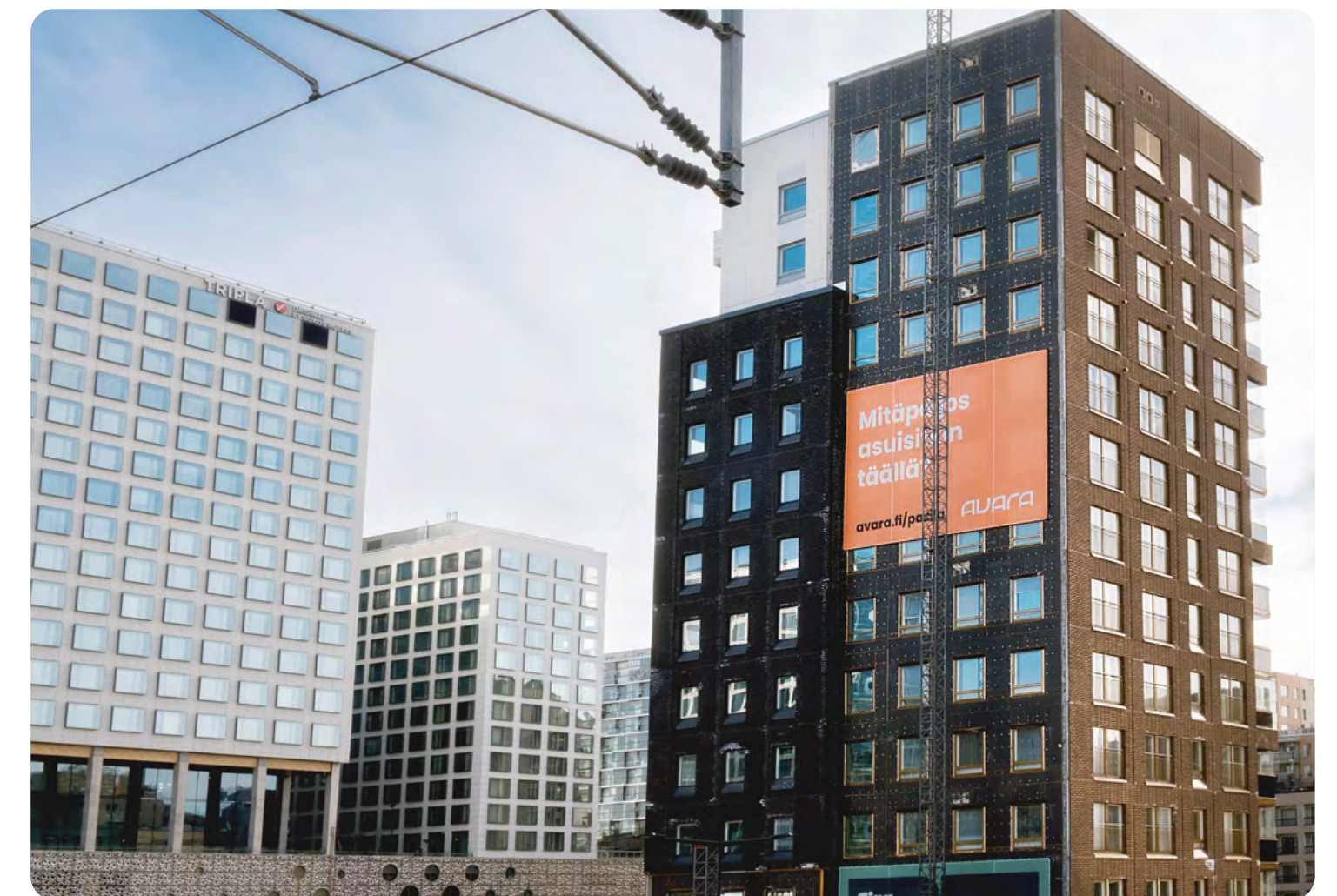
Suunnitteluohjeen käytännöt perustuvat Avaran laajaan ja pitkäikäiseen kokemukseen asuntojen suunnittelusta, käytettävistä materiaaleista ja kiinteistöjen ylläpidosta. Avaran tavoitteena on toteuttaa kaupunkikuvallisesti kestäviä ja näyttäviä rakennuksia, joiden sisäpuolen materiaalityökalut täyttävät pitkäaikaisen kestävyyskriteerit.

Uudiskohteet A-energialuokkaan

Avara teki päätöksen vuonna 2021, että kaikki tulevat uudet asuinkerrostalot tulevat olemaan A-energialuokan rakennuksia. Suomessa tulee määräysten mukaan rakentaa vähintään B-energialuokan asuinkerrostaloja, jolloin rakennusten E-luku saa olla enintään 90 kWh/m²/vuosi. A-energialuokan rakennuksella E-luku voi olla enintään 75 kWh/m²/vuosi. E-luku kertoo kuinka paljon rakennus kuluttaa energiaa vuodessa per lämmitetty rakennuksen neliömetri.

A-energialuokkaan pääseminen tarkoittaa käytännössä, että huomio kiinnittyy entistä enemmän rakennuksen ilmanvaihdon ja lämmityksen optimointiin, ilmatiiveyteen, eristävämpiin ikkunoihin sekä vedenkulutukseen. Lisäksi rakennusten katoille asennetaan tarvittaessa aurinkopaneleita.

Rakennuksessa kuuman käyttöveden kulutus vie merkittävän osan rakennuksen energiankulutuksesta ja siksi Avara on alkanut käyttämään vettä säästäviä hanoja ja suihkupäitä. Hanat sekoittavat sopivassa suhteessa ilmaa suihkuveteen, jolloin suihku tuntuu samalta, kuin mitä se olisi suuremmalla vedenkulutuksella.



Veturitie 18, Helsinki (rakenteilla oleva uudiskohde)



Case: Kulutusperusteiseen vesimaksuun siirtyminen – vastuullisuutta ja säästöjä Uudistus tuo tarkkuutta ja ympäristöystävällisyyttä asumiseen

Vuoden 2024 alussa Avara otti askeleen vastuullisuuden ja ympäristöystävällisyyden saralla siirtymällä kulutusperusteiseen vesimaksuun valikoiduissa kohteissaan.

Avaran kehityspäällikkö Leena Häkkäsen mukaan uudistus mahdollistaa asukkaille oman vedenkulutuksen reaaliaikaisen seurannan sekä tarjoaa heille mahdollisuuden vaikuttaa omiin kustannuksiinsa.

Miten uudistus toteutettiin?

Aikaisemmin vettä laskutettiin kiinteän hinnan perusteella, joka määräytyi joko asunnon neliöiden tai asunnolle lasketun henkilömäärän mukaan. Kulutusperusteinen vesimaksu puolestaan tuo mukanaan oikeudenmukaisemman tavan käsitellä vedenkäyttöä, sillä jokainen maksaa juuri oman kulutuksensa mukaan.

Vedenkulutuksen seuranta ja tuki asukkaille

OmaAvara-järjestelmä mahdollistaa vedenkulutuksen reaaliaikaisen seurannan, ja asukkaille on tarjottu vinkkejä vedenkulutuksen vähentämiseen. Tiedotteissa on jaettu käytännön ohjeita, joilla

asukkaat voivat vähentää vedenkulutustaan ja näin pienentää omaa vesilaskuaan.

Pilotin toteutus ja tulokset

Projekti käynnistyi vuonna 2023 OmaAvara-järjestelmän kehityksellä ja vesimittarien päivittämisellä. Asukkaita tiedotettiin muutoksesta ensimmäisen kerran helmikuussa 2024.

Ensimmäiset kohteet siirtyivät kulutusperusteiseen vesimaksuun huhtikuussa 2024. Pilottikohteet olivat Helsingin Peltisepänkatu 5 (69 asuntoa), Hyvinkään Astreankatu 17 (31 asuntoa), Tuusulan ►



Avaran kehityspäällikkö Leena Häkkänen

Puustellinniitynkaari 2 (92 asuntoa) ja Järvenpään Pajalantie 23 E (42 asuntoa).

Muutoksen jälkeen asukkaille tehtiin kysely, jonka tulokset olivat erittäin positiivisia. Kyselyssä 83 % vastaajista kertoi, että kulutusperusteinen vesimaksu on saanut heidät kiinnittämään enemmän huomiota vedenkulutukseensa.

Vastuullisuus ja säästöt

Kulutusperusteinen vesimaksu on vähentänyt vedenkulutusta pilot-tikohteissa noin 20 %. Tämä säästö ei ainoastaan pienennä asukkaiden vesilaskuja vaan myös vähentää kiinteistöjen kokonaiskulutusta ja ylläpitokustannuksia. Asukkaat ovat arvostaneet uudistusta ja kertoneet kiinnittävänsä enemmän huomiota vedenkäyttöön.

Tulevaisuuden suunnitelmat

Avara suunnittelee laajentavansa kulutusperusteista vesimaksua useampiin kohteisiin tulevina vuosina. Vuoden 2025 aikana ainakin 11 uutta kohdetta siirtyy kulutusperusteiseen vesimaksuun. Tavoitteena on edistää entistä enemmän veden säästämistä ja kestäväää kulutusta. Lisäksi jatkossa on tarkoitus seurata ja arvioida vedenkulutuksen muutoksia sekä asukkaiden käyttäytymistä pitkällä aikavälillä.

Uudistus on osoittautunut onnistuneeksi askeleeksi kohti vastuullisempaa ja ympäristöystävällisempää asumista. Se tarjoaa asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa omaan kulutukseensa ja kustannuksiinsa samalla, kun kiinteistön ympäristöjalanjälki pienenee.

Kyselyssä 83 % vastaajista kertoi, että kulutusperusteinen vesimaksu on saanut heidät kiinnittämään enemmän huomiota vedenkulutukseensa.





Jätteet ja kierrätys

Jätteiden synnyn vähentäminen on vaikuttavin keino pienentää jätteistä aiheutuvaa ympäristökuormitusta. Seuraavaksi tärkein on tehokas lajittelu.

Avaran johtamispalveluiden piirissä olevien kiinteistöiden jätteet ovat asukkaiden tuottamaa kotitalousjätettä. Jätteiden tyhjennyksestä ja

käsittelystä huolehtivat alueelliset tai paikalliset kuntayhtymät.

Avaran kiinteistöjen jätekäsittelyssä noudatetaan jätelain mukaisia määräyksiä ja jätepisteet on varustettu asianmukaisin keräysastioin. Asukkaille tarjotaan mahdollisimman monipuoliset paikallisen jätehuoltoyhtiön tuottamat kierrätysmahdollisuudet.

Avara panostaa asiakasviestinnässään jätteiden synnyn ehkäisyyn ja lajittelun edistämiseen. Yleiset lajittelu- ja kierrätysohjeet sekä jätehuoneissa olevat lajitteluohjeet auttavat asukkaita arjessa.

Muovin keräys on käynnistetty useissa kohteissa ja mahdollisuus tuodaan lisääntyvässä määrin uusiin kohteisiin

jätetilojen sen mahdollistaessa. Uudisrakentamisessa asuntojen sisäpuoliset kierrätysmahdollisuudet huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa.

Pääkaupunkiseudulla Kuljetusrinki-palvelu käy keräämässä jäteastioiden ulkopuolelle jätettyjä kierrätyskelpoisia tavaroita jatkokäyttöön.



4 813 tonnia jätettä*

45 % lajiteltava jäte*

54 % hyötykäytetty jäte*

*Jättemäärät on laskettu Tilastokeskuksen julkaiseman jätetilaston perusteella ja suhteutettu Avaran johtamispalvelun piirissä olevien kiinteistöjen asukasmäärään. Avaran oman organisaation toiminnan jätteet ovat vähäiset, eivätkä ole laskennassa mukana. Tilastokeskuksen tuoreimmat tiedot koskevat vuotta 2023.

Kvartsiraitti 10, Vantaa



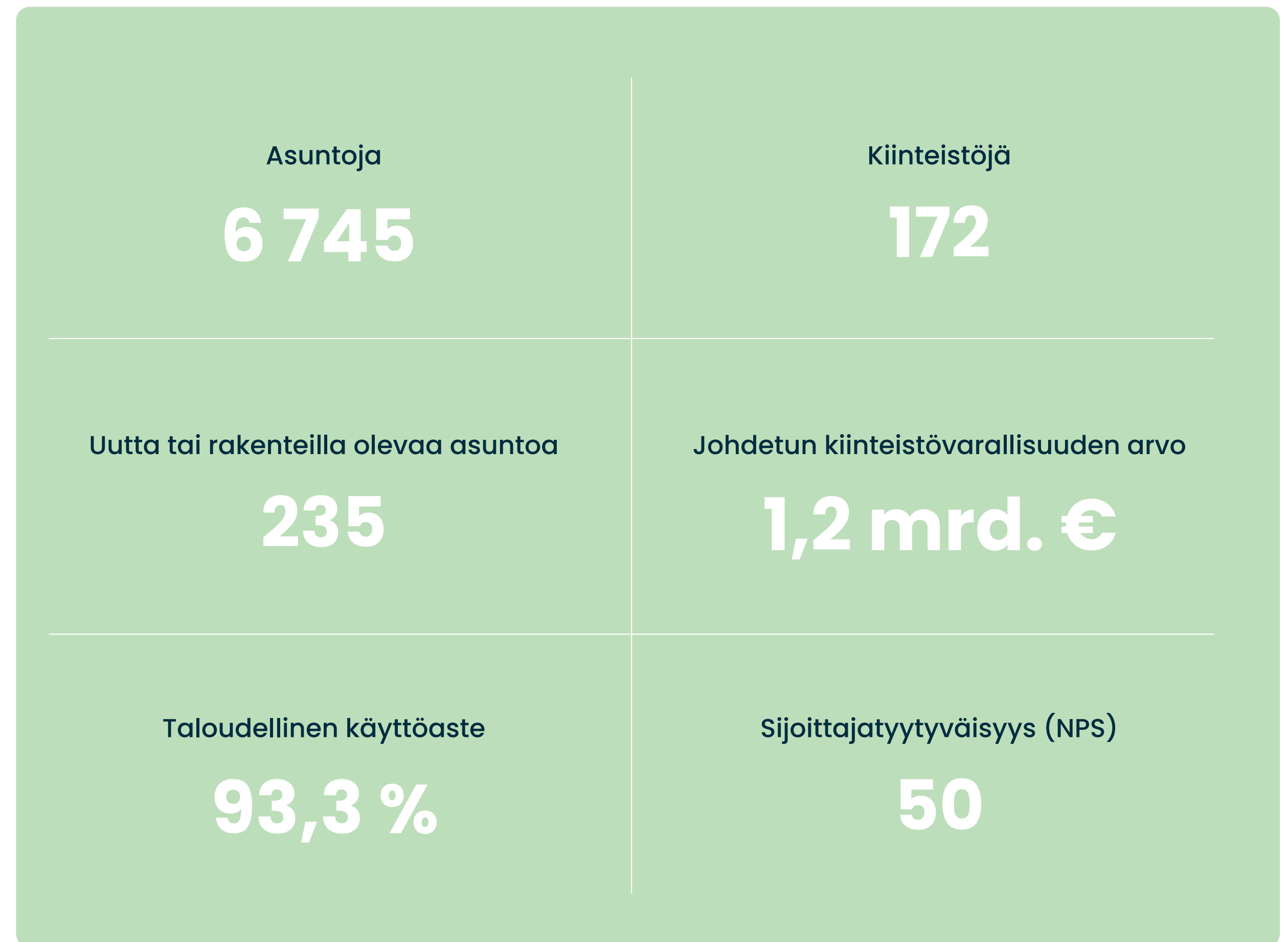
Vastuullista kiinteistösijoittamista

Vastuullista kiinteistösijoittamista	39
Kannattavuus ja vakavaraisuus	40
Kiinteistörahastot ja omistajat	42
Sijoittajat	47
Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat	48
Vaikuttavat hankinnat	49
Perusparannukset ja korjaukset	49
Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen	50
Verojalanjälkemme Suomessa	51

Vastuullista kiinteistösijoittamista

Avara kuuluu hallinnoitujen varojen arvolla ja asuntojen määrällä laskettuna Suomen suurimpiin kiinteistösijoitusalan toimijoihin.

Avara tarjoaa ammattimaisille suomalaisille ja kansainvälisille sijoittajille vastuullista kiinteistösijoittamista asumiseen, missä otetaan huomioon ympäristön, kestävän kehityksen, asukkaiden hyvinvoinnin ja turvallisuuden sekä sosiaalisten näkökohtien merkitys.





Kannattavuus ja vakavaraisuus

Avaran taloudellinen asema, maksuvalmius, vakavaraisuus ja kannattavuus ovat vahvalla pohjalla. Tällä on merkitystä sekä nykyisten kiinteistörahastojen ja kiinteistösijoitusyhtiöiden johtamisessa että Avaran strategian mukaisen kasvun mahdollistamisessa. Avaran liikevaihto koostuu kiinteistösijoitus-, varainhoito- ja kiinteistöjohtamisen palveluista Avaran johtamille kiinteistösijoitusyhtiöille sekä -rahastoille.



Koskelantie 64b, Helsinki

Liikevaihto ja liikevoitto vuosina 2019–2024 Avara konserni						
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Liikevaihto, tuhatta euroa	7 933	7 107	8 059	9 795	9 655	4 477
Liikevoitto, tuhatta euroa	1 670	1 065	666	4 772	50	411
Liikevoitto, prosenttia	21,1	15,0	8,3	48,7	0,5	9,2

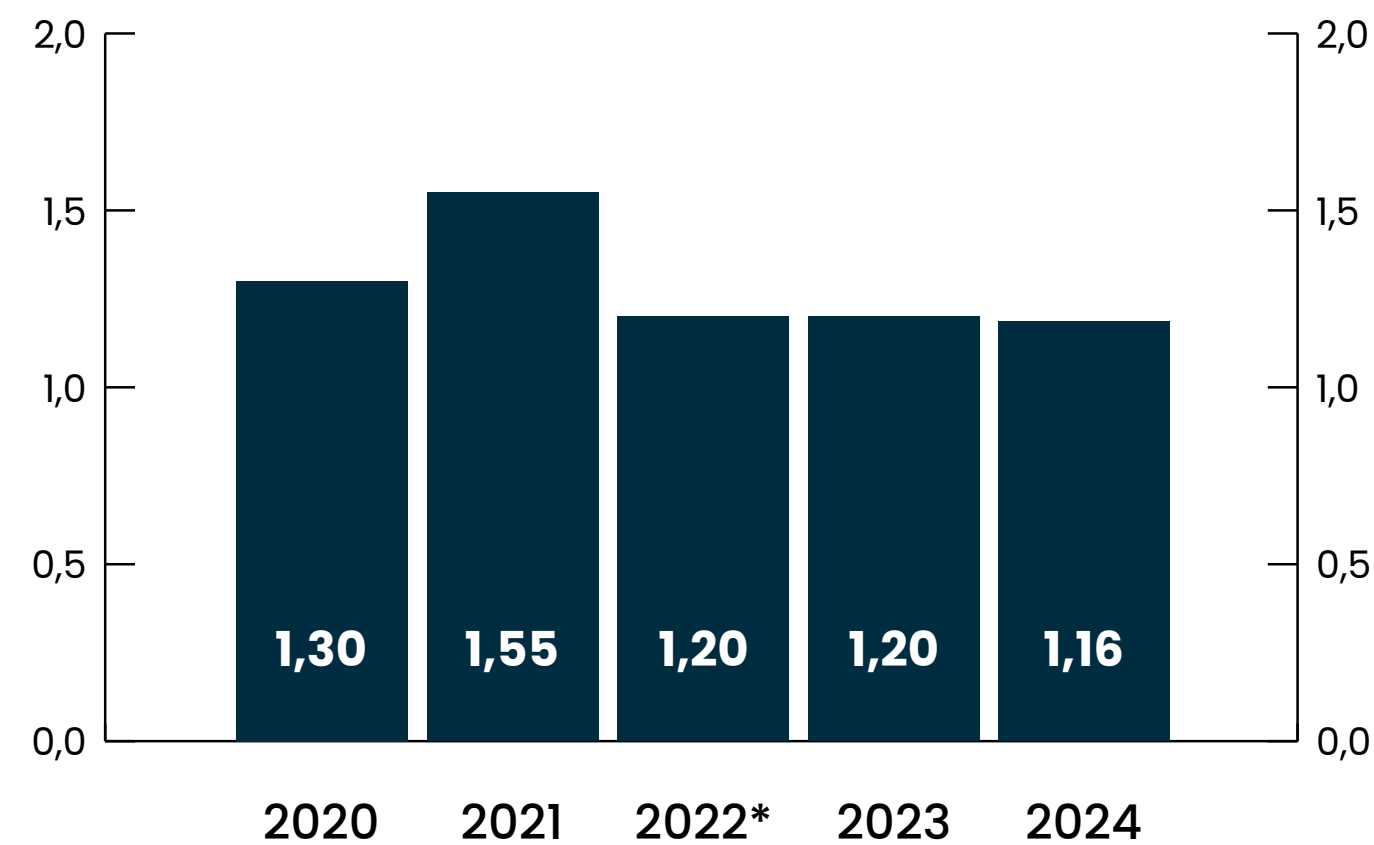
Suoran ja taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen* Avara konserni ja sen hallinnoimat asiakkuudet				
	2024	2023	2022	2021
Liikevaihto, milj. euroa	76,2	73,4	70,5	70,4
Liikevoitto, milj. euroa	8,9	9,8	17,3	20,3
Bruttoinvestoinnit, milj. euroa	43,9	38,3	58,2	142,0
Investoinnit kasvukeskuksiin, prosenttia	100	100	100	100
Välittömät ja välilliset verot, milj. euroa	10,8	11,1	12,2	12,3
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	2,8	2,9	3,1	7,1
Investoinnit yhteisöön, tuhatta euroa	5	16	16	–

*Taloudellinen lisäarvo kohdistuu ja jakautuu ainoastaan Suomeen.

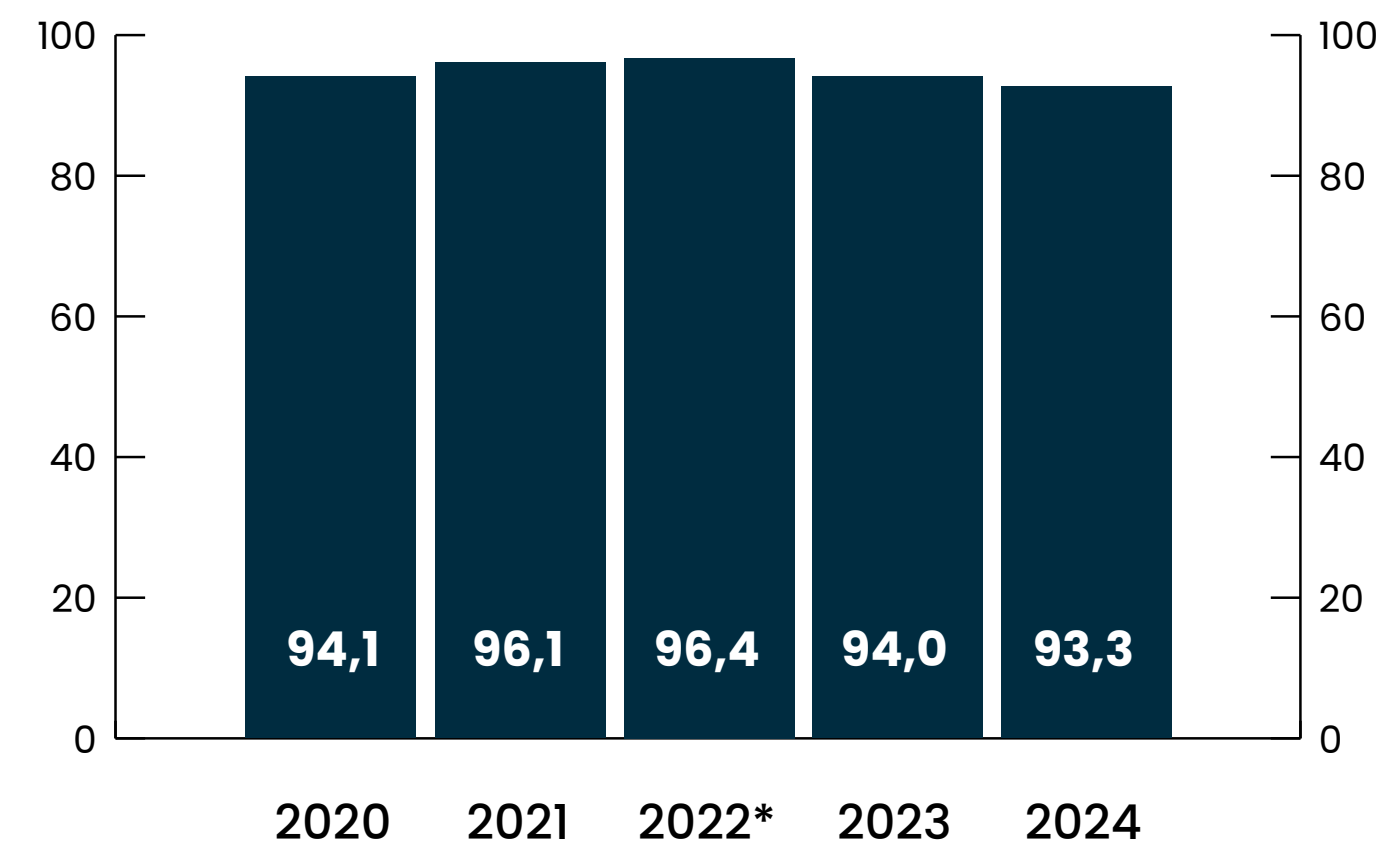


AUM, käyttöaste ja asuntojen lukumäärä vuosina 2020–2024 (tilanne 31.12.)

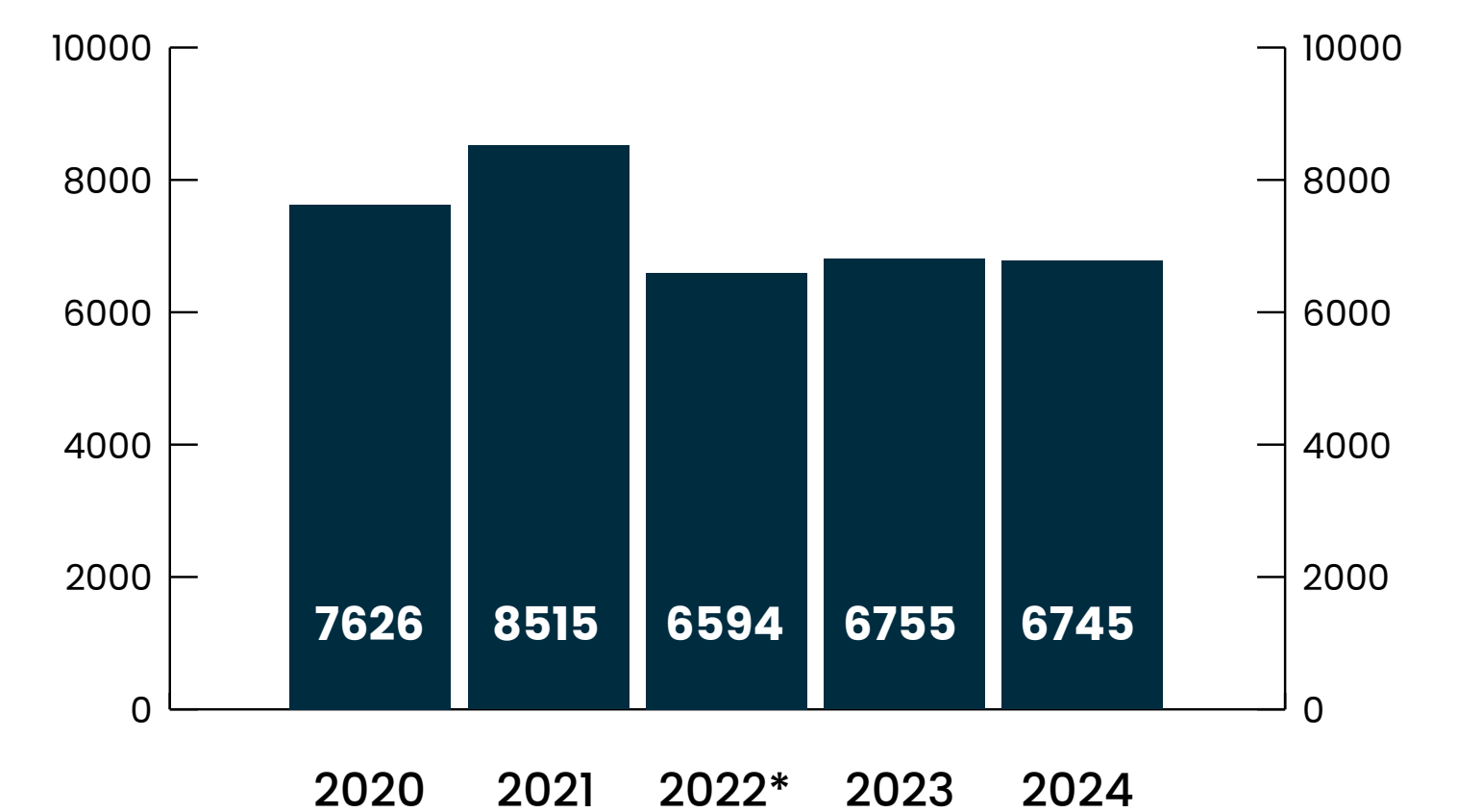
Johdetun kiinteistövarallisuuden arvo (AUM), mrd. €



Taloudellinen käyttöaste, %



Asuntojen lukumäärä, kpl



*Avara ja Starwood Capital Group myivät 2200 asunnon kiinteistörahaston syksyllä 2022. Rahaston myynti näkyy vuonna 2022 johdetun kiinteistövarallisuuden arvon sekä asuntojen lukumäärän laskuna.



Kiinteistörahasot ja omistajat

Avaran hallinnoimat asuinkiinteistörahasot ja kiinteistösijoitusyhtiöt 31.12.12024		
Rahaston/Yhtiön nimi	Profiili	Sijoitusvaihe
Kiinteistöihin sijoittavat vaihtoehtorahastot (AIF)		
Avara Asuinkiinteistörahaso I	Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja	- Investointivaihe päättynyt - Valmiina 684 asuntoa
Avara Residential Fund II	Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja	- Tavoitekoko noin 1 000 asuntoa - Valmiina 899 asuntoa - Rakenteilla 56 asuntoa
Avara Vuokratodit I	Kohtuuhintaisia 10 vuoden korkotuettuja vuokra-asuntoja	- Tavoitekoko noin 600 asuntoa - Valmiina 458 asuntoa - Rakenteilla 179 asuntoa
Kiinteistösijoitusyhtiöt		
Amplus Holding	Korkotuki- ja aravalainoin rahoitettuja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja	- Yhtiö on täyteen sijoitettu ja jalos-tus- sekä kehittämisvaiheessa. - Käsittää 4 309 asuntoa
Tammi-Kodit Ky	Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja	- Yhtiö on täyteen sijoitettu ja jalos-tus- sekä kehittämisvaiheessa. - Käsittää 395 asuntoa

Avaran kiinteistörahasojen ja kiinteistösijoitusyhtiöiden painopiste on isoissa kasvukeskuksissa, joissa muuttoliikkeeseen perustuvan kysynnän vuoksi myös vuokra-asuntojen tarve on kaikkein suurin. Uudehko asuntokanta sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä ja asuntotyypit vastaavat hyvin kysyntään.

Vastuullista ja tuottavaa kiinteistövarainhoitoa

Rahastojemme ja kiinteistösijoitusyhtiöidemme painopiste on Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevilla ja niihin rakennettavilla vuokra-asunnoilla. Kaupungistuminen ja asumistarpeiden muutokset huomioi-daan aktiivisesti nykyisten rahastojen kehittämisessä ja uusien suunnittelussa. Markkinoiden tuntemus ja paikallinen läsnäolo auttavat meitä tunnistamaan oikeat sijoituskohteet ja toimimaan nopeasti.

Tavoitteemme on tarjota sijoittajille kilpailukykyistä tuottoa sekä mahdollisuuksia edistää vastuullista sijoittamista Suomen asumisen markkinoilla. Tarjoamme mahdollisuuden sijoittaa asuinkiinteistöihin sijoittaviin vaihtoehtorahastoihin (AIF) ja erikseen johdettuihin kiinteistösijoitusyhtiöihin.

Vaihtoehtorahastot

Vaihtoehtorahastot (AIF) ovat asuinkiinteistöihin sijoittavia suljettuja vaihtoehtorahastoja. Vaihtoeh-torahastojen hallinnoinnista vastaa Avara Rahastot Oy, joka toimii vaihtoehtorahastoista annetun lain mukaisena toimiluvallisena vaihtoehtorahaston hoitajana. Valvovana viranomaisena toimii Suomen Finanssivalvonta. ▶

Avara Asuinkiinteistörahasto I

Rahasto on markkinaehtoiseen vuokra-asumiseen Suomen kasvukeskuksissa sijoittava suljettu pääomarahasto. Sen strategia on luoda vakaata kassavirtaa ja tuottoa Avaran omalla hankekehityksellä sekä rakennusyhtiöiden hankkeita hyödyntämällä. Rahaston sijoitussitoumukset ovat 45 miljoonaa euroa mahdollistaen noin 115 miljoonan euron sijoitukset maltillisella velkavivulla. Rahasto on täyteen sijoitettu.

Avara Residential Fund II

Rahasto on markkinaehtoiseen asumiseen ja erityisesti vuokra-asumiseen Suomen kasvukeskuksissa sijoittava suljettu pääomarahasto. Sen strategia on luoda vakaata kassavirtaa ja erinomaista tuottoa Avaran omalla hankekehityksellä, valmiiden kohteiden kehittämisellä sekä rakennusyhtiöiltä hankituilla kohteilla. Rahaston sijoitussitoumukset ovat yli 70 miljoonaa euroa mahdollistaen yli 200 miljoonan euron sijoitukset.

Avara Vuokrakodit I

Rahasto sijoittaa kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen. Kohteet on toteutettu lyhyen korkotuen lainalla Suomen suurimpiin ja nopeimmin kas-

vaviin kasvukeskuksiin. Uudiskohteet perustuvat merkittävältä osin Avaran omaan hankekehitykseen. Rahaston sijoitussitoumukset ovat yli 27 miljoonaa euroa mahdollistaen noin 200 miljoonan euron sijoitukset.

Kiinteistösijoitusyhtiöt

Hallinnoimamme kiinteistösijoitusyritykset ovat vuokra-asuntoihin sijoittavia yhtiöitä, joiden sijoittamisen ja varainhoidon palveluista vastaa Avara Oy.

Amplus Holding

Kiinteistösijoitusyhtiö koostuu 40 vuoden korkotuki- ja aravalainoin rahoitetuista kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Yhtiö on yleishyödyllinen, ARA:n valvoma kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen omistaja.

Tammi-Kodit

Vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin sijoittava kiinteistösijoitusyhtiö. Strategiana on kehittää rahastoa realisoimalla asuntoja valikoiduista kohteista asuntojen vapautuessa sekä laadukkaasti ylläpitää vuokratyössä pidettäviä kohteita.



Tulistimenkatu 4, Helsinki, Keski-Pasilaan rakenteilla olevan uudiskohteen digitaalinen havainnekuva



Kiinteistökannan taloudellisia tunnuslukuja 31.12.2024						
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Johdettujen kiinteistösijoitusten arvo (AUM ¹)	1,2 mrd €	1,2 mrd €	1,2 mrd €	1,5 mrd €	1,3 mrd €	1,2 mrd €
Kiinteistöjä [*] , kpl	172	173	171	239	239	248
Asuntoja, kpl	6 745	6 755	6 594	8 515	7 626	7 380
Korkotuetun asuntokannan osuus	71 %	70 %	71 %	54 %	59 %	60 %
Vuokrasopimuksia, kpl	6 490	6 199	6 656	8 203	7 167	7 010
Taloudellinen käyttöaste	93,3 %	94 %	96,4 %	96,1 %	94,1 %	96,5 %

¹ AUM: Assets Under Management

Avaran johtaman kiinteistökannan koko [*] 31.12.2024						
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Amplus Holding	128	128	128	128	132	146
Tammi-Kodit	10	11	12	12	15	24
Avara Asuinkiinteistörahasto I	9	9	9	9	9	5
Avara Residential Fund II	16	16	14	13	6	0
Avara Vuokrakodit I	9	9	8	6	5	0
Kiinteistöjä yhteensä	172	173	171**	239	239	248

*Vuonna 2022 luvut tarkistettiin vuosien 2020–2022 osalta ja laskentatapaa yhtenäistettiin vastaamaan tarkemmin toisiaan. Eroavaisuutta oli aikaisempien vuosien välillä ollut siinä, millä tavalla osaomisteiset kiinteistöt ja rakenteilla olevat kiinteistöt oli huomioitu laskennassa. Tässä taulukossa ilmoitetut luvut vastaavat toisiaan ja koskevat sellaisia kiinteistöjä, joiden omistusprosentti on yli 50 %. Rakenteilla olevat kiinteistöt ovat mukana kiinteistökannan kokonaismäärässä.

** Avara ja Starwood Capital Group myivät 2200 asunnon kiinteistörahaston syksyllä 2022. Rahaston myynti näkyy vuonna 2022 johdetun kiinteistökannan lukumäärän laskuna.

Kiinteistökannan määrän jakauma 31.12.2024

172 kiinteistöä



Amplus Holding
n. 74,4 %

Tammi-Kodit
n. 5,8 %

Avara Vuokrakodit I
n. 5,2 %

Avara Residential Fund II
n. 9,3 %

Avara Asuinkiinteistörahasto I
n. 5,2 %



Kiinteistösijoitusten tuotto						
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Markkinaehtoinen asuntokanta						
Nettovuokratuotto	3,9 %	3,9 %	3,5 %	4,2 %	4,6 %	5,0 %
Arvonmuutostuotto	-0,4 %	-8,4 %	-2,4 %	2,6 %	4,3 %	4,8 %
Kokonaistuotto	3,5 %	-4,5 %	1,1 %	6,8 %	8,9 %	9,8 %
Korkotuettu asuntokanta						
Nettovuokratuotto	4,6 %	4,4 %	4,5 %	4,3 %	4,7 %	4,4 %

Kiinteistökannan rahavirrat (Milj. euroa)						
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Rahavirrat sisään	153,5	117,2	149	229,2	114,3	90,4
Rahavirrat ulos	137,1	122,4	348	98,4	77	116,6
Ylläpitokustannukset	18,7	21,3	21,4	25,2	39,3	40,9
Kiinteistökehitysinvestoinnit	33,2	24,9	49,1	61,2	138,0	14,9
Kiinteistökorjaukset	5,4	8,0	4,7	3,2	7,0	3,1
Huoneistokorjaukset	10,7	8,4	11,9	8,2	6,9	3,1



Itäinen rantakatu 74, Turku



Asuntovarallisuuden arvon jakauma 31.12.2024

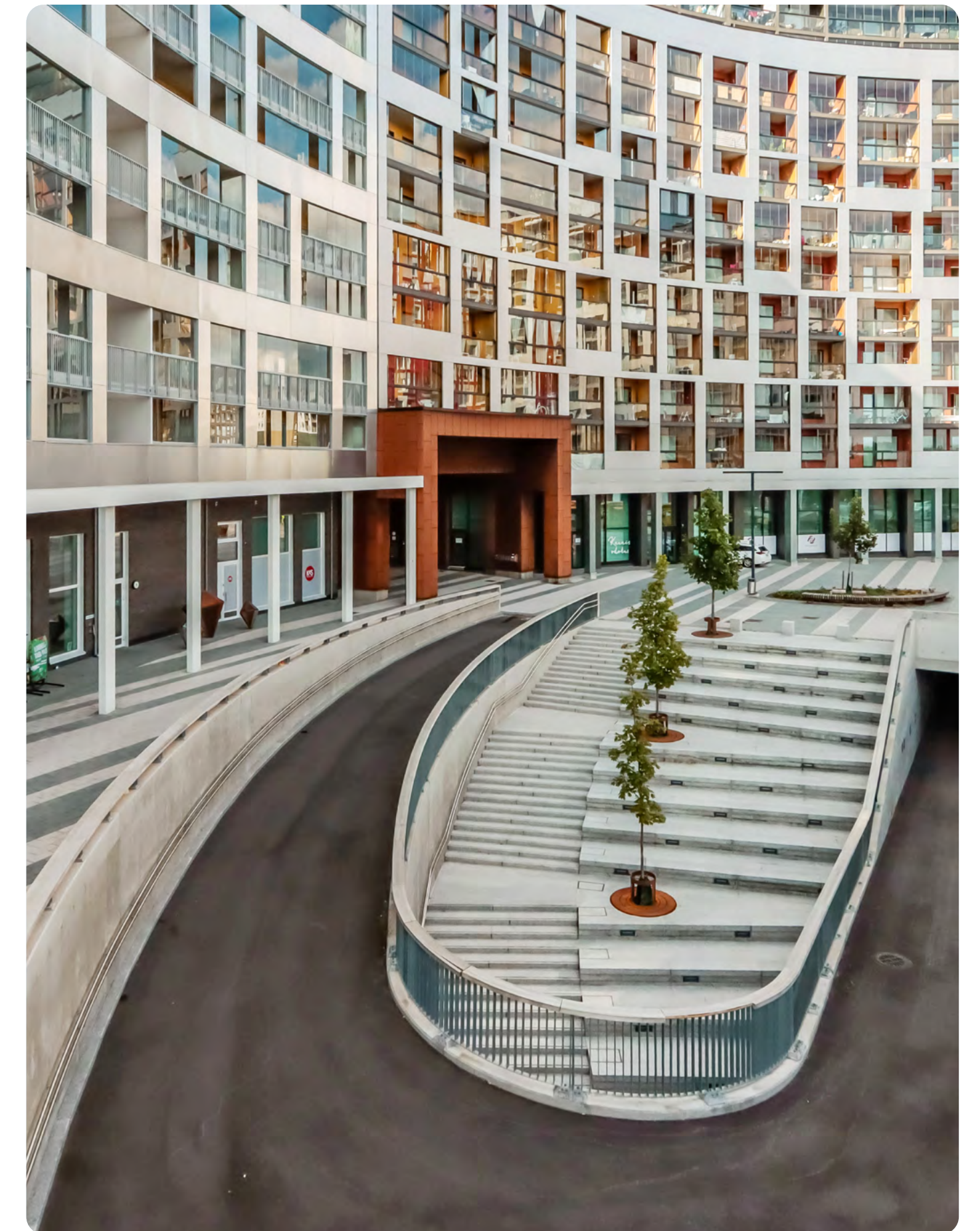


Helsingin seutu	57 %	Oulun seutu	6 %
Jyväskylän seutu	9 %	Lahden seutu	4 %
Kuopion seutu	7 %	Turun seutu	1 %
Tampereen seutu	7 %	Muut	9 %

Suunnitteilla ja rakenteilla olevien asuntojen jakauma 31.12.2024



Helsingin seutu	100 %
Muut kasvukeskukset	0 %



Kvartsiraitti 10, Vantaa

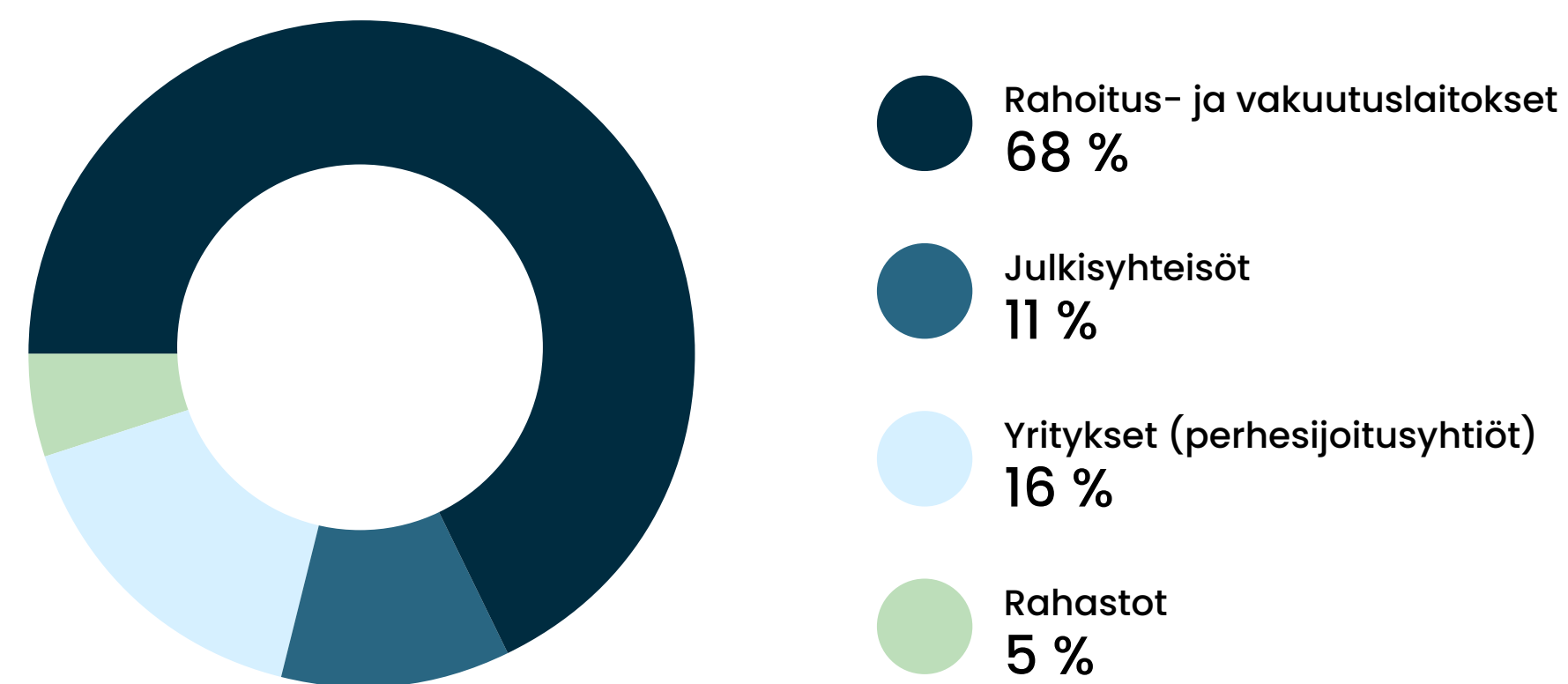
Sijoittajat

Avaran johtamien rahastojen sijoittajat ovat ammattimaisia kotimaisia ja ulkomaisia institutionaalisia sijoittajia, rahastoja sekä perhesijoitusyhtiötä.

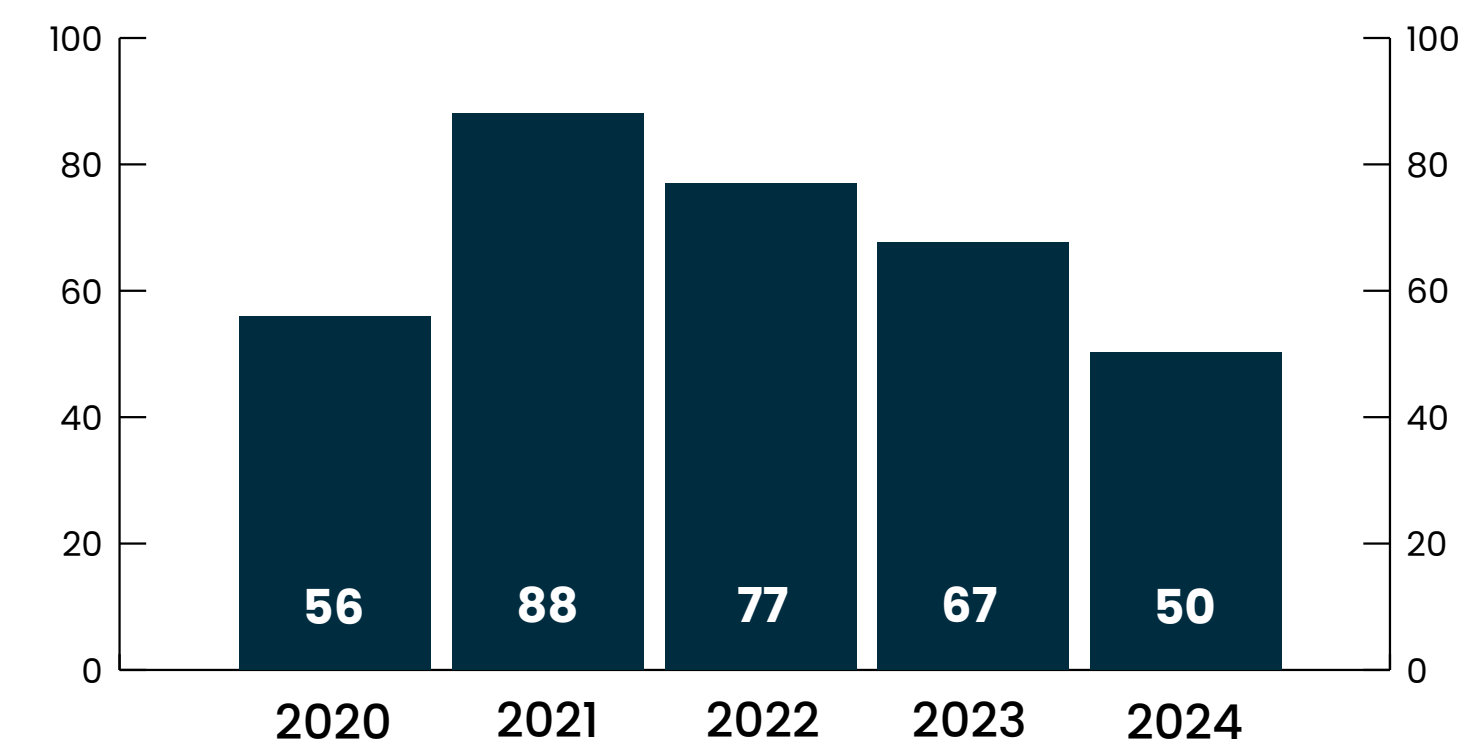
Merkittävimmän yksittäisen sijoittajaryhmän muodostavat suuret kotimaiset rahoitus- ja vakuutuslaitokset.

Avara seuraa sijoittajien tyytyväisyyttä kerran vuodessa tehtävällä NPS (Net Promoter Score) -mittauksella. Vuonna 2024 NPS-arvo oli 50.

Sijoittajaluokittelu sektorittain 31.12.2024



Sijoittajatyytyväisyys (NPS)



Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat

Vastuulliset toimintamallit ovat kiinteä osa Avaran prosesseja ja jokapäiväistä toimintaa. Vastuullisuutta johdetaan osana päivittäisjohtamista. Edellytämme Avaran yhteistyökumppaneilta yhteiskunta- ja työnantajavelvoitteiden asianmukaista hoitamista sekä läpinäkyvää toimintaa. Avaralla on omat eettiset ohjeet palvelutoimittajille. Kaikkien yhteistyökumppaneidemme tulee olla tilaajavastuu.fi-järjestelmän piirissä.

Haluamme edistää toiminnassamme kiinteistöalan vastuullisia toimintatapoja yhteistyössä kumppaneidemme kanssa. Kohtelemme kumppaneitamme aina tasapuolisesti ja edistämme reilua kilpailua.

Avara kerää ja käsittelee asiakkaiden, henkilöstön ja kolmansien osapuolten henkilötietoja voimassa olevien tietosuojalakien mukaisesti. Asiakkaiden henkilötietoja ja muita luottamuksellisia tietoja säilytetään turvallisesti, ja ellei laki toisin määrää, niitä luovutetaan vain tahoille, joilla on asianmukainen lupa tietojen saamiseen.

Tietosuojadokumentaatiota ylläpidetään säännöllisesti. Vuoden aikana ei ollut henkilötietojen käsittelyyn tai tietosuojaan liittyviä tapauksia, jotka olisi luokiteltu tietoturvaloukkauksiksi EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen mukaisesti. Avaran vuokralaisasiakkaiden yleinen tietosuoja- ja rekisteriseloste on luettavissa Avaran internet-sivuilla osoitteessa www.avara.fi/tietosuojaseloste.

Johdon hyväksymä tietosuoja- ja tietoturvapoliittikka kuvaa Avaran keskeiset periaatteet ja on perehdytetty koko henkilöstölle.

ESG – Vastuullista sijoittamista

Vastuullisella sijoittamisella tarkoitetaan kestävyysriskien eli ympäristöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen ja hallintotapaan (ESG, Environment, Social and Governance) liittyvien tekijöiden huomioon ottamista sijoitustoiminnassa. Avara on luonut oman vastuullisen sijoittamisen ohjeituksen, jossa huomioidaan YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet. Vastuullisen sijoittami-

Avara hallitsee asiakkaisiin ja muihin rekisteröityneisiin henkilöihin liittyviä henkilötietoja vastuullisesti ja kulloinkin voimassa olevan tietosuojasäätelyn ja viranomaisohjeistusten sekä oikeuskäytännön mukaisesti. Henkilötiedot käsitellään tietoturvallisella tavalla.

sen periaatteet koskettavat kaikkia Avaran ja sen hallinnoimien asiakkuuksien sijoituksia ja koskee koko henkilöstöä.

Avaran hallinnoimat vaihtoehtorahastot noudattavat kiinteistösijoituksissa kestävyysriskien liittyviä periaatteita ja kriteereitä sekä ottavat huomioon sijoitustoiminnassaan kestävyysriskeihin eli ympäristöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen ja hallintotapaan liittyvät tekijät.

Rahastomme edistävät muiden ominaisuuksien ohella SFDR 8 artiklan¹ mukaisia ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tai näiden ominaisuuksien yhdistelmiä. Avara on sitoutunut asumisen ilmasto- ja ympäristökuormituksen pienentämiseen sekä resurssikäytön tehostamiseen mitattavasti vaikuttavilla toimilla ja pitkällä aikavälillä.

Avaran toiminta, päätökset ja kehityshankkeet vaikuttavat myönteisesti asukkaiden, henkilös-

tön ja paikallisten yhteisöjen hyvinvointiin. Avara haluaa tarjota sijoittajille mahdollisuuden sijoittaa oman vastuullisuusstrategian ja -tavoitteiden mukaisesti sekä varmistua oman sijoituksensa vastuullisuudesta kiinteistöjen koko elinkaaren ajan, huomioiden kestävyysriskit.

Asumisen ja kiinteistökannan hiilijalanjälki on yksi merkittävimmistä yritysvastuuteemoista Avarassa. Tarjoamme sijoittajille mahdollisuuksia sijoittaa tuottavasti ympäristö, kestävä kehitys, hyvinvointi ja turvallisuus sekä sosiaaliset näkökohdat huomioiden ja niitä edistäen.

Vaihtoehtorahastojamme hallinnoidaan ja johdetaan aktiivisesti kestävyysriskit huomioiden ja arvioimme, että kestävyysriskeillä ei ole vaikutusta rahastojemme tuottoedellytyksiin.

¹Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2019/2088, kestävyysriskien liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla (SFDR).

Vaikuttavat hankinnat

Merkittävimmät Avaran hankinnat ovat asuntokannan yllä- ja kunnossapitoon liittyviä palveluita, energiaa ja vettä. Lisäksi hankitaan kiinteistökehitykseen, rakennuttamiseen ja rakentamiseen liittyviä palveluita sekä liiketoimintajärjestelmiin ja niiden kehittämiseen liittyviä palveluita. Hankinnat jakautuvat pääsääntöisesti vuosisopimuksiin ja yksittäisiin hankintoihin.

Avaralla on maantieteellisen asemansa ja paikallishankintojensa kautta merkittävä paikallinen työllistävä ja taloudellinen vaikutus. Kaikki korjaustoiminnan työt toteutetaan paikallisten toimijoiden kanssa.

Avaralla on vahvistetut liiketoimintaperiaatteet, jossa kuvataan oman organisaation ja sopimuskumppaneiden päätöksenteko- ja hankintavaltuudet

sekä sopimuskäytännöt. Ohjeistusta sovelletaan eri asiakkuuksien hankinnoissa. Toimittajille asetetaan hankintakohtaiset vaatimukset ja heidän on sitouduttava Avaran eettisiin toimintaohjeisiin toimittajille (Supplier Code of Conduct).

Luotettava kumppani

Avara noudattaa rakentamisessa ja rakentamiseen liittyvässä korjaus-, hoito- ja kunnossapitotoiminnassa sekä rakennuttajana tilaajavastuulakia (Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (22.12.2006/1233)).

Laki velvoittaa Avaran työn tilaajana selvittämään, että sopimuskumppaninsa täyttävät sopimuspuolina ja työnantajina lakisääteiset velvoitteensa. Avara hyödyntää Vastuugroutin Luotettava Kumppani-palvelua

vastatessaan velvoitteisiin. Palvelu hakee tilaajavastuulain vaatimat tiedot, koostaa niistä Luotettava Kumppani -raportin ja pitää sen ajan tasalla palvelussa.

Harmaan talouden torjumiseksi Avara hyväksyy palveluntuottajiksi vain Luotettava kumppani -palveluun (Tilaaja-vastuu.fi) rekisteröidyt yritykset.

Osana tilaavastuulain velvoitteiden mukaisesti selvitettäviä tietoja, Avara pyytää sopimuskumppanilta vähintään selvitykset työterveyshuollon sekä lakisääteisen tapaturmavakuutuksen järjestämisestä.

Agronominraitti 2, Helsinki
Kuva v. 2024 viihtyvyysaneerattusta keittiöstä

Perusparannukset ja korjaukset

Kiinteistöjen ja huoneistojen korjaus- ja ylläpitotoiminta perustuu kohteiden PTS-suunnitelmiin sekä jatkuvaan huoneistojen kunnon seurantaan asukaspalautteen ja muuttotarkastusten perusteella. Kiinteistövarallisuuden arvosta pidetään hyvää huolta eikä korjausvelkaa päästetä syntymään.

Kiinteistö- ja huoneistokorjauksilla vastataan asukkaiden kasvaviin vaati-

muksiin sekä huolehditaan kokonaisvaltaisesti asuntovarallisuuden arvosta.

Vuoden 2024 aikana tehtiin yhteensä 262 asunnon kunnostus- ja viihtyvyysaneeraukset, joissa uusittiin asuntojen kylpyhuoneet ja keittiöt sekä tehtiin muita parannuksia huoneistojen tasoon.



Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen

Avara edistää markkinaehtoisen vuokra-asumisen rinnalla tasavertaisesti myös kohtuuhintaista asumista Suomen kasvukeskuksissa ja helpottaa osaltaan näin kasvukeskuksissa vallitsevaa asuntopulaa.

Kohtuuhintaisten asuntojen tarjoaminen tukee työperäistä muuttoliikettä sekä valinnanvaraa kaikissa elämäntilanteissa sekä tulo- ja varallisuusluokissa. Kohtuuhintaisten asuntojen osuus Avaran johtamasta asuntokannasta oli vuoden 2024 lopussa 71 prosenttia.

Avaran nykyinen ja suunniteltu kiinteistörahastojen rakenne huomioi sekä kohtuuhintaisen että markkinaehtoisen vuokra-asumisen kysynnän. Amplus Holding Oy:n kiinteistörahasto koostuu korkotuki- ja aravalainoin rahoitetuista vuokra-asunnoista. Rahasto on erikoistunut asuntosijoittamiseen, ja sen omistuksessa on noin 4 300 vuokra-asuntoa ympäri Suomen.

Elokuussa 2019 perustettu Avara Vuokrakodit I Ky -rahasto on omalta osaltaan jo lisännyt ja lisää tulevien vuosien aikana kohtuuhintaisten Avaran vuokrakotien tarjontaa Suomen kasvukeskuksissa. Vuonna 2024 rahastoon oli rakenteilla 179 uutta kohtuuhintaista asuntoa.

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjoajina Avaran kohtuuhintaisten kiinteistörahastojen tarkoituksena on olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n valvoma pitkälinjan vuokra-asuntojen omistaja, joka vuokraa asuntojaan kohtuuhintaisesti, vallitsevia markkinahintoja alhaisemmilla vuokrilla.

Kohtuuhintaisten asuntojen määrä ja osuus asuntokannasta sekä uudistuotannosta							
	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Kohtuuhintaisia asuntoja, kpl	4 767	4 769	4 705	4 633	4 465	4 445	4 554
Osuus koko asuntokannasta	71 %	70 %	71 %	54 %	59 %	60 %	61 %
Osuus uudistuotannosta	76 %	79 %	32 %	29 %	26 %	34 %	20 %



Suezinkatu 3, Helsinki



Verojalanjalkemme Suomessa

Avara Oy:n ja sen johtamien kiinteistörahastojen kotipaikka on Suomi, ja ne maksavat kaikki veronsa Suomeen. Konsernin yhteenlaskettu verojalanjälki vuonna 2024 oli 10,8 miljoonaa euroa.

Verojalanjälki koostuu välittömistä veroista (tuloverot ja kiinteistöverot) sekä välillistä veroista (arvonlisävero, energiaverot ja vakuutusmaksuverot).

Avaran verojalanjälki* (luvut ovat k€/tuhansia euroja)							
	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Välittömät verot	1 900	1 900	2 400	2 250	2 166	4 900	10 500
Välilliset verot	8 900	9 200	9 800	10 048	8 360	8 900	7 200
Verojalanjälki yhteensä	10 800	11 100	12 200	12 300	10 526	13 800	17 700

*Avara on merkittävä veronmaksaja. Avaran tuottama taloudellinen lisäarvo yhteiskunnalle – yhtiön ja sen hallinnoimien asiakkaiden toiminnan verojalanjälki – muodostuu välittömistä ja välillisistä veroista sekä veroluonteisista maksuista. Avaran kaikki toiminta keskittyy Suomeen ja kaikki verot sekä veronluonteiset maksut maksetaan Suomeen.



Postiljooninkatu 11, Helsinki



Me Avaralaiset

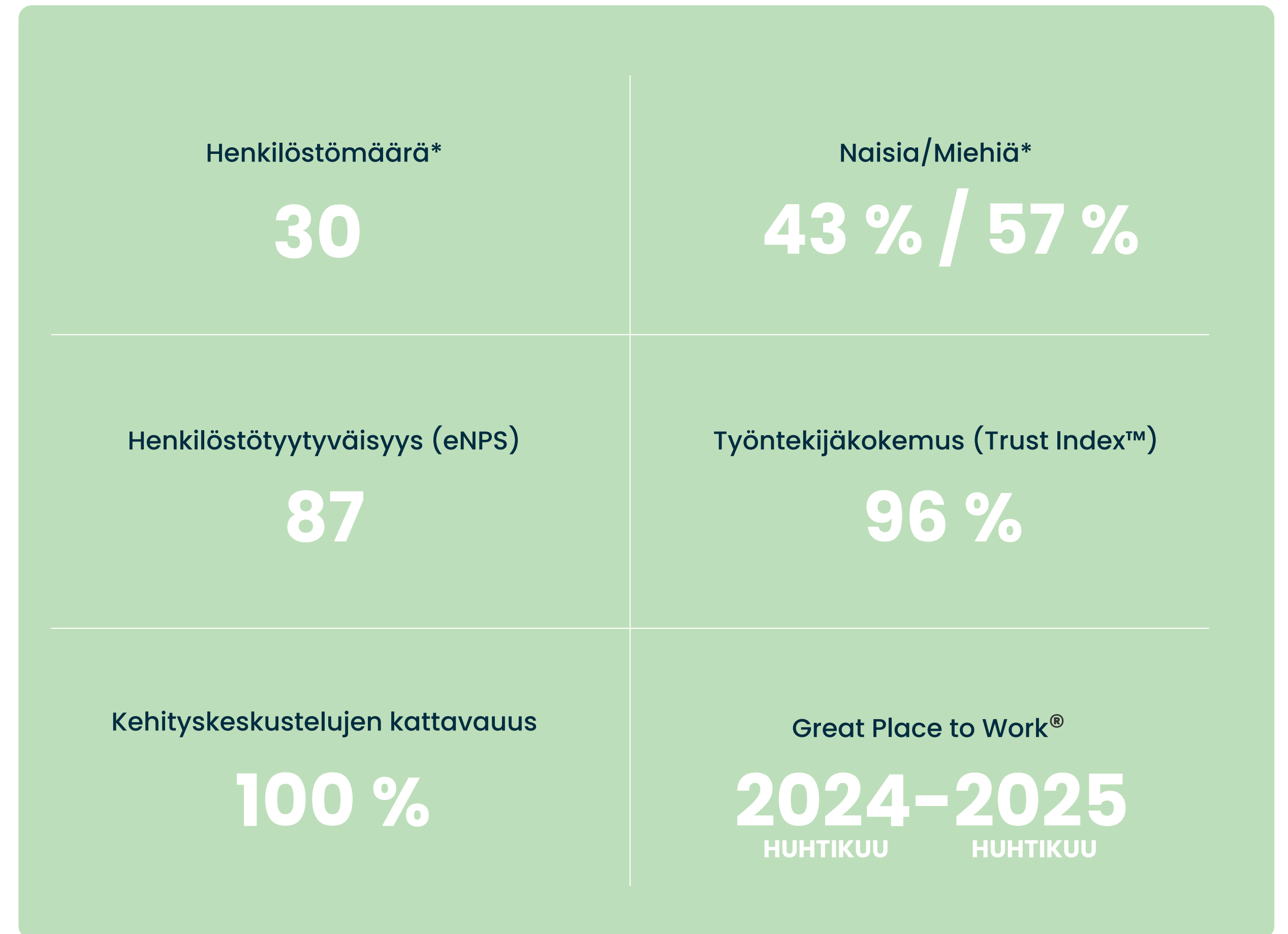
Me avaralaiset	53
Innostava ja yhteisöllinen työntekijäkokemus	54
Avara on Great Place to Work ja yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™ 2023	56
Case: Kesätyöntekijöinä Avaran vuokraustiimissä	57
Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus	58



Me Avaralaiset

Avaralaiset ovat osaavia ja motivoituneita kiinteistöalan huippuammattilaisia. Osaamistarpeiden kasvaessa Avara haluaa olla kiinteistöalan halutuin työpaikka ammattilaisille.

Hyvinvoinnin, osaamisen ja innostuksen jatkuva kehittäminen ja ylläpitäminen ovat tärkeitä asioita – erityisesti, kun työskentelyn tavat ovat voimakkaassa muutoksessa.



*Vuodesta 2023 lähtien on henkilöstön kokonaislukumäärään sekä prosentuaalisiin jakaumiin laskettu mukaan tilapäiset ja vakituiset tuntityöntekijät. Aikaisempina vuosina näissä luvuissa on ollut mukana pelkästään vakituiset ja kokoaikaiset työntekijät.

Innostava ja yhteisöllinen työntekijäkokemus

Avara on kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio, jonka tärkein voimavara on ammattitaitoinen, alan parhaista osaajista koostuva henkilöstö. Henkilöstöjohtamisen painopisteitä ovat jatkuva kehittäminen, tasavertaisuus ja sisäisen yrittäjyyden vaaliminen.

Vahvat jaetut arvot

Yrityskulttuuriamme tukevat vahvat jaetut arvot. Valmentava, yksilöllinen johtaminen ja työntekijöiden itseohjautuvuuden tukeminen lisäävät työn tehokkuutta ja tuottavuutta. Avara hyötyy tiiviistä ja yhteisöllisestä työskentely-ympäristöstään, jossa tieto kulkee helposti ja tiimiläiset sekä esihenkilöt ovat lähellä.

Henkilöstötyytyväisyys huipussaan

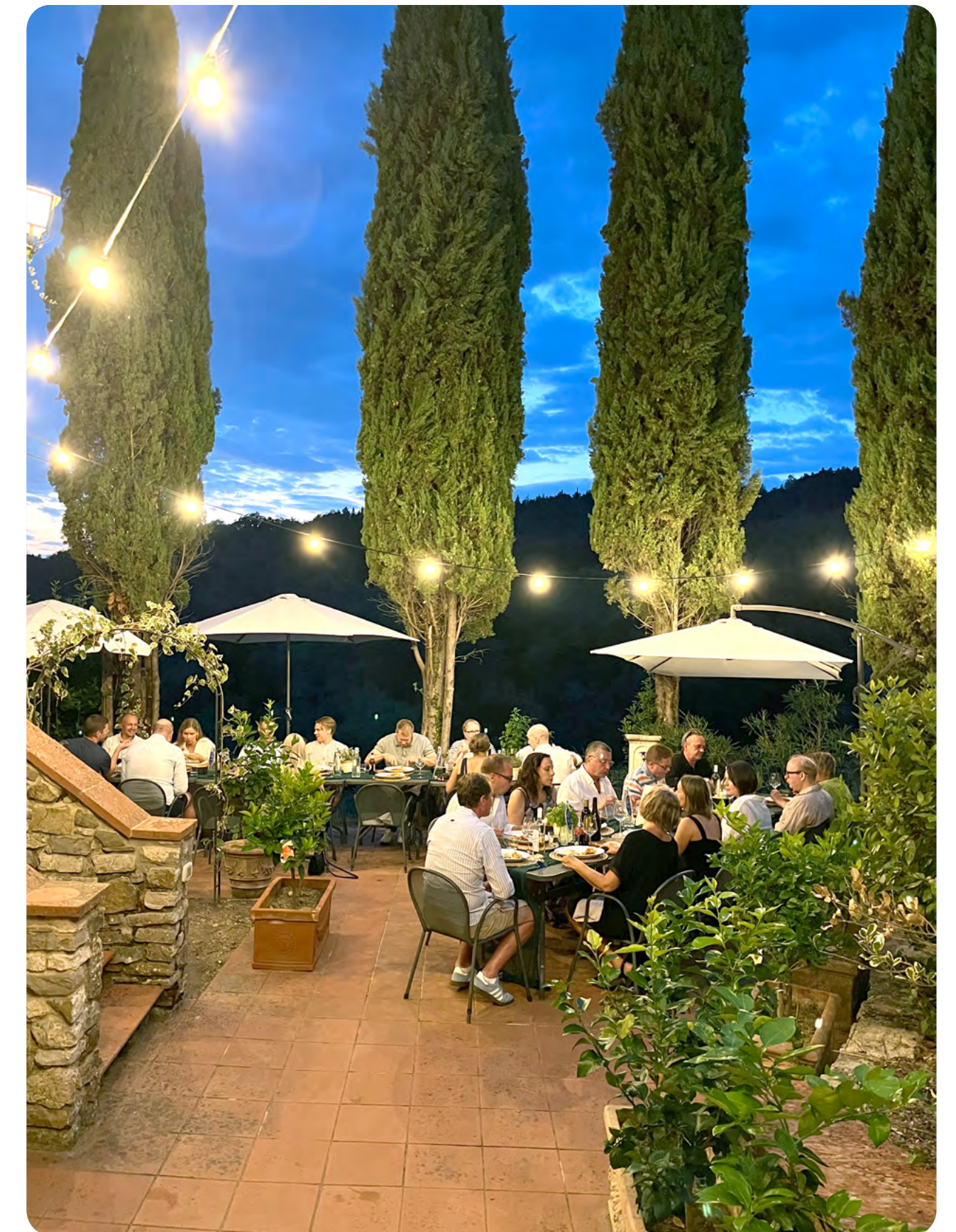
Henkilöstötyytyväisyys on yksi Avaran tärkeimmistä onnistumisen mitareista, koska se vaikuttaa voimakkaasti yrityksen menestymiseen kaikilla osa-alueilla. Henkilöstön tyytyväisyydelle on asetettu tavoitteet.

Avarassa laaditaan vuosittain kehittämissuunnitelma tyytyväisyyden ja sisäisen yrittäjyyden kehittämiseksi. Lisäksi kannustamme aktiivisesti

henkilöstöä ja esihenkilöitä jatkuvaan vuoropuheluun hyvinvoinnin edistämiseksi.

Jokaisen Avaran henkilöstöön kuuluvan kanssa käydään tavoite- ja kehityskeskustelut sekä seurantakeskustelu vähintään kerran vuodessa. Työn tuloksista palkitseminen perustuu yhteisiin sekä henkilökohtaisesti asetettuihin tavoitteisiin ja niiden toteutumiseen. Olemme avoimia asetetuissa tavoitteissa ja seuraamme niitä yhdessä neljännesvuosittain.

Henkilöstötyytyväisyystutkimus toteutetaan kerran vuodessa. Vuonna 2024 henkilöstötyytyväisyyttä mitattiin edellisvuoden tapaan eNPS-kyselyllä. Employee Net Promoter Score (eNPS) mittaa työntekijöiden sitoutumista yritykseen sekä tyytyväisyyttä organisaatioon. ►



Avaralaiset vuosittaisella ulkomaanmatkalla Toscanassa syksyllä 2024.



eNPS-tulos voi olla -100 ja 100 välissä. Vuonna 2024 Avara onnistui parantamaan edellisvuoden hienoa eNPS-tulosta kahdella pykälällä ja saavutti tuloksen 87.

Yhteisöllisyys ja yhteenkuuluvuus

Avara panostaa yhteisöllisyyden kokemuksen rakentamiseen monella eri tasolla ja aikavälillä, tarjoten työntekijöille mahdollisuuden olla yhteydessä toisiinsa ja organisaatioon eri tavoin.

Viikoittaiset perjantaikahvit luovat rentoa tilaa vuorovaikutukselle. Näissä tilaisuuksissa työntekijät voivat keskustella vapaasti ajankohtaisista asioista, jakaa ideoita ja rentoutua yhdessä.

Kuukausittaiset henkilöstöinfot pitävät kaikki ajan tasalla yrityksen tapahtumista ja strategisista suuntaviivoista, vahvistaen yhteistä ymmärrystä ja sitoutumista. Infoissa käydään läpi saavutuksia, tulevia projekteja ja annetaan koko henkilöstölle mahdollisuus keskusteluun ja vuorovaikutukseen.

Vuosittainen strategiapäivä tuo avaralaiset yhteen pohtimaan tulevaisuuden suuntia ja visioita. Tämä päivä on omistettu luovalle ajattelulle ja pitkän tähtäimen suunnittelulle, mikä vahvistaa tiimihenkeä ja yhteistä visiota.

Vuosittaisia tärkeitä päiviä juhlistetaan yhdessä esimerkiksi vappumunkkien ja joululounaan äärellä. Vuoden ehdottomasti odotetuimmat ja rennoimmat yhteiset hetket koetaan jokasyksyisellä virkis-tysmatkalla, jolloin koko henkilöstö suuntaa yhdessä ulkomaille muutamaksi päiväksi. Nämä matkat luovat muistoja, jotka kantavat pitkälle ja vahvistavat työntekijöiden välistä yhteyttä sekä yhteenkuulu-vuuden tunnetta.

Näiden eri tilaisuuksien ja hetkien avulla Avara luo vahvan yhteyden kokemuksen, joka kannustaa avoi-meen viestintään, yhteistyöhön ja yhteiseen kasvuun. Työntekijät kokevat olevansa osa suurempaa kokonaisuutta ja ovat motivoituneita työskentelemään yhteisten tavoitteiden eteen.



Avara Oy:n henkilöstön hyvinvointi ja terveys						
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Henkilöstötyytyväisyys v. 2017–2021 asteikko 1–5 v. 2022 otettu käyttöön eNPS	87	85	80	4,2	4,1	4,3
Kehityskeskustelujen kattavuus*	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Henkilöstön terveysindeksi**	68 %	75 %	78 %	66 %	71 %	67 %
Sairauspoissaoloprosentti**	0,7 %	0,4 %	0,4 %	1,9 %	0,5 %	0,8 %

*Koskee koko henkilöstöä: naiset 100 %, miehet 100 %, johto 100 %, esihenkilöt 100 %, työntekijät 100 %.
**Luku perustuu Terveystalon raportointiin.

Avara on Great Place to Work ja yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™ 2024

Keväällä 2024 Avara teetti kolmatta kertaa Great Place to Work® Trust Index™ -henkilöstötutkimuksen. Hienojen tulosten ansiosta saavutimme jälleen Great Place to Work -sertifioinnin.

Vuonna 2024 olimme myös yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™ ja sijoituimme vuoden 2023 henkilöstötutkimuksen tulosten perusteella seitsemänneksi pienten yritysten sarjassa.

Great Place to Work -sertifiointi™ kertoo viihtyisästä työpaikasta

Great Place to Work -sertifiointi™ on kansallisesti ja maailmanlaajuisesti tunnettu tunnustus yritysten hyvästä työntekijäkokemuksesta. Yli 10 henkeä työllistävä yritys saa sertifioinnin, mikäli Great Place to Work® Trust Index™ -henkilöstötutkimus osoittaa, että työntekijät viihtyvät työpaikallaan ja luottavat työnantajaansa.

96% pitää Avaraa todella hyvänä työpaikkana
Trust Index™ -henkilöstötutkimuksella mitataan työntekijäkokemus verrattuna tyypilliseen suomalaisen yritykseen.

Tyypillisessä suomalaisessa yrityksessä 38% sanoo yrityksen olevan kokonaisuudessaan todella hyvä työpaikka. Avaralla tätä mieltä on peräti 96% työntekijöistä.

Avaran vahvimmat väittämät saivat täydet 100% vastauksista vuoden 2024 henkilöstötutkimuksessa. Näin oli esimerkiksi seuraavissa:

- Avaralla ihmisiä kohdellaan tasa-arvoisesti riippumatta syntyperästä.
- Avaralla ihmisiä kohdellaan tasa-arvoisesti riippumatta sukupuolesta.
- Avaran johto luottaa, että ihmiset tekevät työnsä ilman jatkuvaa tarkkailua.

- Avaralle tullessaan uudet työntekijät tuntevat itsensä tervetulleeksi.
- Avara on fyysisesti turvallinen työpaikka.

Suomen seitsemänneksi paras työpaikka pienten yritysten sarjassa

Vuosittain julkaistava Suomen Parhaat Työpaikat™ -listaus perustuu henkilöstötutkimuksissa mitattuun työntekijäkokemukseen ja laadulliseen analyysiin yrityksen kulttuurista. Lista muodostetaan Great Place To Work™ -sertifioiduista yrityksistä, jotka ovat toteuttaneet henkilöstötutkimuksen ja saaneet korkeimmat Trust Index -tulokset listaa edeltävän vuoden aikana.





Case: Kesätyöntekijöinä Avaran vuokraustiimissä

Aalto-yliopiston opiskelijat Linnea Mikkola ja Eetu Li työskentelivät kesän 2024 Avaran vuokraustiimissä. Tässä heidän vastauksiaan kysymyksiin Avaralla työskentelystä.

1. Miten kuvailisit kesätyökokemustasi Avarassa?

Linnea: Avaralla työskentely kesän ajan oli kai-
kin puolin positiivinen kokemus. Töihin oli joka
päivä mukava tulla, enkä osaa kuvitella parempaa
ensimmäistä omaan alaan liittyvää kesätyöpaik-
kaa. Meidät kesätyöntekijät otettiin heti lämpi-
mästi vastaan ja vahvaksi osaksi vuokraustiimiä
sekä koko Avaraa.

2. Mikä oli mieleenpainuvuin hetki kesän aikana?

Eetu: Mieleenpainuvuin hetkeni kesältä oli ehdot-
tomasti ensimmäinen asuntoesittelyni. Esittely
jännitti, mutta loppujen lopuksi asuntoa kat-
somassa oli kaksi eri porukkaa, joista toinen
allekirjoitti vuokrasopimuksen heti esittelyllä.
Muutenkin asiakaskohtaukset esittelyiltä ovat
jääneet mieleen positiivisesti.

3. Miten kuvailisit kokemustasi asiakaspalvelutehtävissä asuntojen vuokrauksen parissa?

Linnea: Kokemukseni on ollut kokonaisuutena
hyvä. Parhaita vuokrauksen asiakaspalvelutehtä-
vissä ovat olleet asuntoesittelyt, joiden lopputu-
loksena asiakkaat ovat löytäneet uuden asunnon,
jota kutsua kodiksi.

4. Miten kesätyö täällä tuki opintojasi tai urasuunnitelmiasi?

Eetu: Kesätyö Avaralla kehitti suuresti taitojani
asuntojen vuokrauksen parissa ja antoi hyvän
kuvan siitä, miten asuntovuokrausprosessit ete-
nevät sekä siitä, minkälainen asuntarjonnan
tilanne erityisesti pääkaupunkiseudulla tällä het-
kellä on.

5. Mikä oli paras oppimiskokemuksesi kesän aikana?

Linnea: Parhaita oppimiskokemuksiani olivat
spontaaniutta ja omaa ajattelua vaativat tilan-
teet, joiden lopputuloksena asunto saatiin kui-
tenkin vuokrattua ja asiakkaan toiveet täytettyä,
vaikkei tilanne olisikaan mennyt normaalin
kaavan mukaan.

6. Miten tämä työ on vaikuttanut käsitykseen asiakaspalvelusta ja vuokrausalasta?

Eetu: Asiakaspalvelussa on tärkeää ymmärtää
asiakkaan tarpeet. Asiantuntemuksen lisäksi
vaaditaan myös joustavuutta ja ystävällisyyttä,
jotta asiakas on tyytyväinen palveluunsa. Vuok-
rauksessa asiakkaiden tyytyväisyyden lisäksi
korostuu markkinoiden kilpailullisuus, jonka
takia pitää olla tietoinen juuri sen hetkisistä tar-
peista ja trendeistä, jotta omat tuotteet ja palve-
lut pysyvät houkuttelevina.

7. Miten koit Avaran työyhteisön ja työilmapiirin?

Linnea: Avaran työyhteisön yhteishenki ylitti
odotukseni. Kollegoista ehti tulla kesän aikana
ihmisiä, joiden kanssa oli kiva puhua muustakin
kuin työasioista. Viikkopalaverit sekä yhteiset
lounaat, joihin liittyi usein mukaan muita-

kin kuin omia tiimiläisiä, toimivat yhdistävinä
kokemuksina.

8. Oliko työssä jotain, mitä yllätti sinut?

Eetu: Yllätyin positiivisesti siitä, kuinka tukeva
ja kannustava työyhteisö oli. Kollegat auttoi-
vat aina tarvittaessa, ja työilmapiiri oli rento
sekä ammattimainen, mikä teki työskentelystä
mukavaa ja motivoivaa.



Eetu Li ja Linnea Mikkola



Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus

Yhdenvertaisuus ja tasa-arvon toteutumisen varmistaminen ovat osa Avaran päivittäisjohtamista. Vastuumme työnantajana on ensisijaisesti vastuuta henkilöstöstä ja henkilöstön työhyvinvoinnista. Tarjoamme henkilöstölle turvallisen työympäristön ja panostamme monin eri tavoin henkilöstön työhyvinvointiin. Tarvittaessa puutumme epäkohtiin ja kehityskohteisiin nopeasti ja päättäväisesti. Tasa-arvon toteutuminen on meille tärkeää.

Osaava ja hyvinvoiva henkilöstö on keskeisessä asemassa Avaran tavoitteiden saavuttamisessa. Noudatamme toiminnassamme voimassaolevaa työlainsäädäntöä ja työehtosopimusta sekä Avaran henkilöstöpolitiikkaa. Avaran henkilöstöstä 93 % kuuluu työehtosopimuksen piiriin, Avara Oy:n ja Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtajiin ei sovelleta mitään työehtosopimusta.

Työntekijöiden vaihtuvuusprosentti* vuonna 2024 oli 0 %. Avaralle palkattiin kaksi uutta työntekijää, jotka olivat molemmat alle 30-vuotiaita: toinen mies ja toinen nainen.

*raportointikauden aikana poislähteneiden työntekijöiden kokonaismäärä jaettuna raportointikauden lopun työntekijämäärällä.

Avara-konsernin henkilöstöryhmien tunnuslukuja 31.12.					
	2024	2023			
Johdon sukupuolijakauma, %					
Naisia	0	0			
Miehiä	100	100			
Johdon ikäjakauma, %					
Alle 30 v. osuus	0	0			
30–50 v. osuus	75	75			
Yli 50 v. osuus	25	25			
Esihenkilöiden sukupuolijakauma, %					
Naisia	100	100			
Miehiä	0	0			
Esihenkilöiden ikäjakauma, %					
30–50 v. osuus	67	67			
Yli 50 v. osuus	33	33			
Avara-konsernin hallitusten tunnuslukuja 31.12.					
	2024	2023	2022	2021	2020
Sukupuolijakauma, %					
Naisia	12	19	25	25	14
Miehiä	88	81	75	75	86
Ikäjakauma, %					
Alle 30 v. osuus	0	0	0	0	0
30–50 v. osuus	47	37	44	44	52
Yli 50 v. osuus	53	63	56	56	48

Avara Oy:n henkilöstön tunnuslukuja 31.12.*					
	2024	2023	2022	2021	2020
Henkilöstömäärä**					
Vakituisia	28	27	27	29	28
Tilapäisiä	2	1	-	-	-
Kokoaikaisia	27	26	-	-	-
Osa-aikaisia	3	2	-	-	-
Sukupuolijakauma**, % (henkilömäärä)					
Naisia	43 (13 henk.)	43	39	34	39
Miehiä	57 (17 henk.)	57	61	66	61
Ikäjakauma**, %					
Alle 30 v. osuus	17	14	11	10	14
30–50 v. osuus	63	64	68	69	64
Yli 50 v. osuus	20	22	21	21	22
Koulutusjakauma**, %					
Ylempi korkeakouluaste	43	46	54	52	54
Alempi korkeakouluaste	43	39	36	34	32
Alin korkea-aste	14	11	11	14	14
Keskiaste***	0	4	-	-	-

*Taulukossa ja tekstissä ilmoitettu henkilöstömäärä on laskettu voimassa olevien työsuhteiden mukaan raportointikauden lopussa (osa-aikaiset työntekijät kokonaiseksi muutettuna). Henkilöstön määrään liittyvät luvut eivät sisällä kesätyöntekijöitä.

**Vuodesta 2023 lähtien on henkilöstön kokonaislukumäärään sekä prosentuaalisiin jakaumiin laskettu mukaan tilapäiset ja vakituiset tuntityöntekijät. Aikaisempina vuosina näissä luvuissa on ollut mukana pelkästään vakituiset ja kokoaikaiset työntekijät.

***Vuonna 2023 ensimmäisen kerran mukana uusi koulutusaste (keskiaste), jolle ei aikaisempina vuosina ole ollut tarvetta.



Johtaminen ja raportointiperiaatteet

Johtaminen	60
Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus	61
Palkkiot, palkitsemisprosessi ja –politiikka	62
Avara-konsernin yhtiö rakenne ja emoyhtiön omistajarakenne 31.12.2024	62
Raportointi- ja laskentaperiaatteet	63
GRI-sisältö	64

Johtaminen

Avara on asiantuntijayritys, jonka toimintamalli perustuu keskeisten toimintojen toteuttamiseen omana työnä ja näitä tukevien toimintojen vastuulliseen ja tehokkaaseen hankkimiseen valitulta kumppaniverkoston.

Avaran toimitusjohtaja vastaa yhtiön liiketoiminnasta ja yritys- vastuusta kokonaisuutena. Liiketoimintavastuu on jaettu kolmeen vastuualueeseen: kiinteistösijoitusten johtamiseen, kiinteistöva- rallisuuden johtamiseen ja kiinteistöjohtamiseen. Vastuualueen johtaja vastaa omalta osaltaan liiketoiminnasta ja siten myös yri- tysvastuusta oman vastualueensa osalta.

Avaran ylintä päätösvaltaa käyttävät yhtiön osakkeenomista- jat yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeenomistajat valitsevat yhtiökokouksessa yhtiön hallituksen jäsenet, vähintään 4 ja enin- tään 6 jäsentä, sekä tilintarkastajan. Hallituksen valinnassa otetaan huomioon monimuotoisuus, osaaminen sekä sidosryhmien näke- mykset. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja vara- puheenjohtajan. Yhtiön hallitus valvoo sekä ohjaa yhtiön toimintaa osakeyhtiölain ja yhtiön liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti.

Hallitus on vahvistanut kirjalliset liiketoimintaperiaatteet, jotka sisältävät hallituksen työjärjestyksen ja vuosikellon hallituksen

tehtävistä, käsiteltävistä asioista, kokouskäytännöstä ja pää- töksentekomenettelystä. Hallitus päättää yhtiön strategisista tavoitteista ja vahvistaa noudatettavan strategian ja yhtiön orga- nisaatorakenteen, sekä tekee päätökset työjärjestyksessä mää- ritellyistä asioista. Hallitus vahvistaa yhtiön toimivan johdon päätösvaltuudet sekä päättää toimivan johdon sekä henkilöstön sitouttamisen ja palkitsemisen perusteista. Hallitus kokoontuu hyväksymänsä vuosikellon mukaisesti.

Hallituksen suorituskykyä arvioidaan vuosittain. Arvioinnin perusteella tehdään kehityssuunnitelma, jossa asetetaan tavoitteet keskeisille kehittymiskohteille.

Avaran ylin johto raportoi hallitukselle noin kuusi kertaa vuodessa hallituksen kokouksien yhteydessä. Hallitukselle raportoidaan muun muassa organisaation talouteen, riskeihin, ympäristöön ja ihmisiin kohdistuvien vaikutusten hallinnasta.



Konsernin johtoon kuuluvat toimitusjohtaja Mika Savolainen (ylh. vas.), liiketoiminta- ja kiinteistökehitysjohtaja Tuomas Rantsi, sijoitus- ja talousjohtaja Harri Retkin sekä Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtaja Arttu Ekqvist.

Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus

Toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmä

Mika Savolainen

- Avara Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2015
- Avarassa vuodesta 2013
- Diplomi-insinööri, eMBA, KJs, s. 1969
- Avara Oy:n osakkeenomistaja vuodesta 2019

Harri Retkin

- Sijoitus- ja talousjohtaja vuodesta 2018
- Avarassa vuodesta 2012
- KTM, s. 1978
- Avara Oy:n osakkeenomistaja vuodesta 2019

Tuomas Rantsi

- Liiketoiminta- ja kiinteistökehitysjohtaja vuodesta 2018
- Avarassa vuodesta 2017
- Diplomi-insinööri & KJs, s. 1975
- Avara Oy:n osakkeenomistaja vuodesta 2019

Arttu Ekqvist

- Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2019
- KTM, s. 1978
- Avara Oy:n osakkeenomistaja vuodesta 2024

Emmi Tiainen

- Johdon assistentti vuodesta 2016
- Tradenomi (AMK), s. 1991

Sabine Ille

- Markkinointi- ja viestintäpäällikkö vuodesta 2021
- Medianomi (ylempi AMK), tradenomi (ylempi AMK), s. 1976

Hallitus 21.5.2024 alkaen

Risto Kyhälä

- Puheenjohtaja marraskuusta 2012 huhtikuuhun 2023 ja toukokuusta 2024 alkaen
- Varapuheenjohtaja huhtikuusta 2023 toukokuuhun 2024
- Avara Oy:n osakkeenomistaja vuodesta 2019

Mika Savolainen

- Hallituksen jäsen toukokuusta 2024 alkaen

Harri Retkin

- Hallituksen jäsen toukokuusta 2024 alkaen

Tuomas Rantsi

- Hallituksen jäsen toukokuusta 2024 alkaen

Arttu Ekqvist

- Hallituksen jäsen toukokuusta 2024 alkaen

Konsernin yhtiö rakenne ja emoyhtiön omistajarakenne 31.12.2024

Avara-konserni muodostuu emoyhtiö Avara Oy:stä sekä kolmesta tytäryhtiöstä: Avara Asunto Management II GP Oy, Avara Asunto Management Dekka I GP Oy ja Avara Rahastot Oy. Lisäksi konserniin kuuluu Avara Rahastot Oy:n tytäryhtiö Avara Asuinkiinteistöraho I GP Oy.

Emoyhtiö Avara Oy vastaa konsernin johtamisesta ja hallinnoimisesta sekä tuottaa kiinteistösijoitusten ja kiinteistövarallisuuden johtamisen palvelut. Avara Rahastot Oy toimii vaihtoehtorahastoista (AIFM) annetun lain mukaisena toimiluvallisena vaihtoehtorahastonhoitajana. Sen toimintaa säätelee Suomen Finanssivalvonta.

Avaran suurimpia omistajia toukokuuhun 2024 asti olivat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo, toimiva johto, Vakuutusosakeyhtiö Henki- Fennia sekä OP Ryhmään kuuluvat yhteisöt. Toukokuussa tehtyjen omistusjärjestelyjen myötä Avaran johdosta tuli yhtiön pääomistaja ja Avarasta tuli 100% yksityisomisteinen.

Avaran pääomistajat ovat muutoksen jälkeen emoyhtiön toimitusjohtaja Mika Savolainen, sijoitus- ja talousjohtaja Harri Retkin, liiketoiminta- ja kiinteistökehitysjohtaja Tuomas Rantsi, Avaran hallituksen puheenjohtaja Risto Kyhälä sekä Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtaja Arttu Ekqvist.



Liiketoiminta- ja kiinteistökehitysjohtaja Tuomas Rantsi (vas.), toimitusjohtaja Mika Savolainen, sijoitus- ja talousjohtaja Harri Retkin sekä Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtaja Arttu Ekqvist.

Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka

Yhtiön palkkiot muodostuvat kiinteästä kuukausipalkasta ja muuttuvasta palkkio-osuudesta (vuositulospalkkio ja vuokrausasiantuntijoilla tämän lisäksi kuukausitulospalkkio).

Hallitus päättää ylimmän johdon palkat. Henkilöstön osalta palkan päättää esihenkilö, joka hyväksyttää palkka-asiat omalla esihenkilöllään. Hallitus päättää vuosittain johdon ja henkilöstön vuositulospalkkiosta. Riippumattomia tahoja on käytetty projektiluonteisesti palkkojen ja palkkioiden määrittämisessä ja vertailussa muihin toimijoihin.

Johdon palkitseminen perustuu asiakkuuksien johtamiseen, Avaran strategian toteutumiseen sekä liiketoiminnan kannattavuuteen liittyviin vuositavoitteisiin. Vastuullisuuteen ja

kestävään kehitykseen liittyvät näkökulmat ovat osa edellä mainittuja tavoitteita, eikä johdolla ole erikseen vastuullisuuteen liittyviä palkitsemisohjelmia. Hallitus määrittää toimitusjohtajan ja johtoryhmän tavoitteet sekä arvioi niiden toteutumisen ja myönnettävän tulospalkkion. Hallituksen palkkioiden määrä päätetään vuosittain yhtiökokouksessa.

Kokonaisvuosiansion suhde

Parhaiten palkatun henkilön vuosipalkka suhteessa muun henkilöstön vuosipalkkojen mediaaniin on 1,77:1. Organisaation parhaiten palkatun henkilön vuotuisen kokonaiskorvauksen prosentuaalinen nousu oli 0 % ja kaikkien työntekijöiden vuotuisen kokonaispalkan prosentuaalisen lisäyksen mediaaniprosentti oli 2 %.



Raportointi ja laskenta-periaatteet

Avaran yritysvastuuraportti vuodelta 2024 on laadittu Global Reporting Initiative (GRI) standardien mukaisesti. Raportoidut tiedot ovat vertailukelpoisia Avaran aiempien yritysvastuuraporttien kanssa ellei toisin ole mainittu ja tietojen vastaavuus GRI-standardeihin on esitetty GRI-sisältötaulukossa.

Sisällön määrittelyssä on otettu huomioon kiinteistöalan vastuullisuutta koskevat keskeiset ohjeistot ja vapaaehtoiset periaatteet sekä Avaran toiminnan luonne vuokra-asuntojen omistuksia johtavana ja hallinnoivana palveluyrityksenä. Avaran johtoryhmä on validoinut olennaisuusanalyysin tulokset, vastaa vastuullisuusraportista ja on hyväksynyt sen sisällön.

Avaran hallitus tekee vastuullisuutta koskevat strategiset linjaukset sekä päätökset ja hallitukselle raportoidaan vastuullisuudesta säännöllisesti hallituksen kokouksissa.

Avaran hallitus tarkastelee organisaation ympäristöön ja yhteiskuntaan kohdistuvia vaikutuksia pääasiassa kerran vuodessa vastuullisuusraportin käsittelyn yhteydessä. Lisäksi hallitus käy puolivuositain läpi teemakokouksissa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tilannekatsauksen, valvoo niiden toteutusta ja arvioi prosessien tehokkuutta. Hallitus huomioi vastuullisuuskriteerit investointipäätösten yhteydessä.

Raportin tiedot ja tunnusluvut

Raportissa esitetyt tiedot kattavat Avaran kokonaisuutena ellei toisin ole mainittu. Taloudelliset tiedot perustuvat yhtiöiden virallisiin tilinpäätöksiin ja kiinteistökannan taloudelliseen raportointiin. Henkilöstöä koskevat tiedot kattavat Avara-konsernin henkilöstön, ellei toisin ole mainittu.

Ympäristöön liittyvät tunnusluvut kattavat Avaran johtamien rahastojen kiinteistökannan. Luvut eivät kata kiinteistöjohtamisen muiden asiakkaiden kiinteistöjen tietoja. Energian ja veden kokonaiskulutus kattaa kaikki koko vuoden omistetut ja kulutusseurannassa olevat kohteet ja kulutusseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidun kulutuksen. Energian ja veden ominaiskulutus on laskettu kulutuksena rakennuskuutiota kohden kaikista koko vuoden kulutusseurannassa olevista kohteista. Energialuvut on säädöskorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.

Avaran hiilijalanjälki kattaa kulutusseurannassa olevien kiinteistöjen lämmön ja sähkön kokonaiskulutuksen perusteella sekä kulutusseurannan ulkopuolella olevien kiinteistöjen arvioidun kulutuksen perustella lasketut hiilidioksidipäästöt.

Kaukolämmön ja sähkön päästökertomet ovat Motiva Oy:n määrittelemät. Muiden polttoaineiden osalta on käytetty

Tilastokeskuksen polttoaineluokituskertoimia (öljy ja maakaasu).

Ostoenergian ominaispäästöt on laskettu asuineliötä kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden.

Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä on arvioitu Avaran asukasmäärän ja Tilastokeskuksen raportoidun keskimääräisen vuotuisen asukaskohtaisen jätemäärän perusteella.

Avaran vaihtoehtorahastojensa kestävyteen liittyvät tarkemmat tiedot* on julkaistu Avaran verkkosivuilla osoitteessa avara.fi/yritys/rahastot.

Raportoinnin laajuus ja periaatteet

Avaran vuosittain laadittava vastuullisuusraportti on kahdeksas GRI-ohjeiston mukaisesti tai siihen viitaten laadittu raportti. Vastuullisuusraportti sisältää perustiedot Avaran taloudellisesta, sosiaalisesta ja ympäristöön liittyvästä toiminnasta ja sen vaikutta-

vuudesta kaudella 1.1.–31.12.2024, ellei toisin mainita. Raporttia ei ole varmennettu ulkopuolisen riippumattoman osapuolen toimesta.

Raportoinnin kattavuus

Raportoinnin sisältöön ja periaatteisiin Avara soveltaa Global Reporting Initiative:n GRI Standards 2021 -raportointiohjeistoa. Raportissa esiintyvät luvut perustuvat Avaran Suomen toimintojen lukuihin.

*Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2019/2088, kestävyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla (SFDR).



Puijonkatu 29, Kuopio



GRI-sisältö

Avara-konserni raportoi GRI-standardien vaatimusten mukaisesti tilikaudelta [1.1–31.12.2024]

GRI 1: Raportointiperusteet 2021

Raportin julkaisupäivä: 24.4.2025

Raportointitiheys: 12 kk

Avara-konserni

Bulevardi 7, 00120 Helsinki

Toimintojen sijainti: Suomi

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
GRI 2: Yleinen sisältö		
	2-1 Organisaation perustiedot	GRI-Sisältö s. 64 Avara-konsernin yhtiö rakenne ja emoyhtiön omistajarakenne s. 62 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 63
	2-2 Kestävyyssraportoinnin kattamat yksiköt	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 15 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 63
	2-3 Raportointikausi, julkaisutiheys ja yhteystiedot	GRI-sisältö s. 64 Avaran vastuullisuusraportti ja tilinpäätös julkaistaan vuosittain.
	2-4 Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Ei ole muutoksia edelliseen vuoteen.
	2-5 Ulkoinen varmennus	Ei ole tehty ulkoista varmennusta.
	2-6 Toiminnot, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	Uutisia vuodelta 2024 s. 4 Strategia ja toimintamalli s. 10 Liiketoimintamalli s. 11
	2-7 Henkilöstö	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 58 Emme raportoi osa-aikaisia ja nollasopimuksella työskenteleviä työntekijöitä erikseen niiden lukumäärän pienyyden vuoksi (yksilönsuoja). Aluekohtaiset tiedot eivät ole olennaisia, koska yrityksellä on vain yksi toimipaikka.
	2-8 Ulkoinen työvoima	Ulkoista työvoimaa käytetään liiketoiminnan tukena. Työvoima ei ole suorassa sopimussuhteessa Avaraan, vaan sopimukset ovat yritysten välisiä palvelusopimuksia. Tyypillisiä ostettuja palveluja tai henkilötyötä ovat ohjelmistojen ylläpito- ja kehitystyö, isännöintipalvelu, talouspalvelut, kirjanpito palvelut, tietohallinnon tukipalvelut. Henkilötyötä ostetaan palveluna yrityksiltä, joten emme raportoi henkilömääriä.
	2-9 Hallintorakenne, valiokunnat ja niiden kokoonpano	Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus s. 61 Hallituksen toimikausi on toistaiseksi jatkuva. Hallituksella on laaja-alainen kokemus kiinteistö- ja sijoitusalan toiminnasta.
	2-10 Hallituksen jäsenten nimeäminen ja valinta	Johtaminen s. 60
	2-11 Hallituksen puheenjohtajan asema	Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus s. 61
	2-12 Hallituksen rooli organisaation merkittävien kestävyysvaikutusten valvonnassa	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
	2-13 Kestävyysvaikutusten hallinnan vastuunjako	Johtaminen s. 60
	2-14 Hallituksen rooli kestävyysraportoinnissa	Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 63
	2-15 Eturistiriitojen välttäminen	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13
	2-16 Merkittävien epäkohtien kommunikointi hallitukselle	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13 Johtaminen s. 60 Raportointikauden aikana ei ollut merkittäviä ja kriittisiä hallitukselle ilmoitettavia epäkohtia tai huolenaiheita.
	2-17 Hallituksen kestäväen kehityksen osaaminen	Avaran hallituksella nähdään olevan kestävää kehitystä koskevat tarvittavat perustavan tason tiedot, taidot ja kokemus. Avaran toimintaan, päätöksiin ja raportointiin liittyvissä kestäväen kehityksen asioissa Avaran johtoryhmä tuo tarvittavat tiedot sekä asiayhteydet esille niiden käsittelyn yhteydessä hallituksen kokouksissa.
	2-18 Hallituksen suorituksen arviointi	Johtaminen s. 60
	2-19 Palkitsemispolitiikka	Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka s. 62
	2-20 Palkitsemisprosessi	Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka s. 62
	2-21 Kokonaisvuosiansion suhde	Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka s. 62
	2-22 Kestäväen kehityksen strategiaa koskeva lausunto	Toimitusjohtajalta s. 5 Vaikuttavaa vastuullisuutta s. 9
	2-23 Toimintaperiaatteita koskevat sitoumukset	Vaikuttavaa vastuullisuutta s. 9-17 Green Homes -vastuullisuustoiminta s. 24 Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat s. 48 Vaikuttavat hankinnat s. 49
	2-24 Toimintaperiaatteiden vieminen käytäntöön	Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin s. 16
	2-25 Prosessit negatiivisten vaikutusten välttämiseksi	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
	2-26 Neuvonanto eettiseen toimintaan ja palautekanavat väärinkäytösten ilmoittaminen	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13
	2-27 Lakien ja säädösten noudattaminen	Ei lakien, säädösten tai määräysten rikkomisesta johtuvia tuomioita, seuraamuksia tai sakkoja vuonna 2024.
	2-28 Jäsenyydet järjestöissä	Green Building Council Finland, Net Zero Carbon Building... s. 17 Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin s. 16 Green Homes –vastuullisuustoiminta s. 24 Lisäksi: RAKLI ry, ISA ry, VAETS-energiatehokkuussopimus
	2-29 Lähestymistapa sidosryhmävuorovaikutukseen	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 15
	2-30 Työehtosopimukset	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 58
GRI 3: Olennaiset aiheet		
	3-1 Olennaisten aiheiden määrittely	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 15 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 63
	3-2 Lista olennaisista aiheista	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 15 Olennaisuusarvioinnissa ei ole muutoksia vuoteen 2023 verrattuna.
	3-3 Olennaisten aiheiden hallinta	Vaikuttavaa vastuullisuutta s. 9-17 Olennaisiin aiheisiin liittyvien vaikutusten hallinnan menettelytavat on kuvattu raportissa vaikutusalueittain: hyvää asumista – toimivaa arkea, ilmasto ja ympäristö, vastuullista kiinteistösijoittamista sekä me avaralaiset.
GRI 201: Taloudelliset tulokset 2016		
	201-1 Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Kannattavuus ja vakavaraisuus s. 40
GRI 203: Välilliset taloudelliset vaikutukset 2016		
	203-1 Investoinnit infrastruktuuriin ja yleishyödyllisten palvelujen tukeminen	Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen s. 50
	203-2 Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	Verojalanjälkemme Suomessa s. 51



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
GRI 204: Hankintakäytännöt 2016		
	204-1 Paikallisten toimittajien osuus ostoista	Vaikuttavat hankinnat s. 49 Paikallisten toimittajien osuutta hankinnoista ei ole raportoitu.
GRI 205: Lahjonnan ja korruption vastaisuus 2016		
	205-3 Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Ei tapauksia vuonna 2024
GRI 302: Energia 2016		
	302-1 Organisaation oma energian kulutus	Energian ja veden kulutus s. 31-32 Avara Oy:n oma energian kulutus ei olennainen, koska kulutuksen määrä on hyvin marginaalinen. Avara raportoi hallinnoimiensa kiinteistöjen energian kulutuksen.
	302-3 Energiaintensiteetti	Energian ja veden kulutus s. 31-32
GRI 303: Vesi ja jätevedet		
	303-1 Vuorovaikutus veden kanssa yhteisenä resurssina	Energian ja veden kulutus s. 31-32
	303-2 Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	Energian ja veden kulutus s. 31-32
	303-5 Veden kulutus	Energian ja veden kulutus s. 31-32 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 63
GRI 305: Päästöt 2016		
	305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 1)	Energian ja veden kulutus s. 31-32
	305-2 Energian epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	Energian ja veden kulutus s. 31-32



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
	305-3 Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 3)	Energian ja veden kulutus s.31-32
	305-4 Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Energian ja veden kulutus s. 31-32
GRI 306: Jäte 2020		
	306-1 Jätteiden synty ja niihin liittyvät merkittävät vaikutukset	Avara raportoi Tilastokeskuksen tilastoimat jätekertymät jätelajeittain suhteutettuna Avaran hallinnoimien kiinteistöjen asukasmääriin.
	306-2 Jätteisiin liittyvien merkittävien vaikutusten hallinta	Jätteet ja kierrätys s. 37
	306-3 Syntyneiden jätteiden määrä	Jätteet ja kierrätys s. 37
GRI 401: Työllistäminen 2016		
	401-1 Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstön vaihtuvuus	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 58 Aluekohtaiset tiedot eivät ole olennaisia, koska yrityksellä on vain yksi toimipaikka.
GRI 403: Työterveys ja -turvallisuus 2018		
	403-1 Työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä	Työterveyden ja -turvallisuuden hallintajärjestelmänä käytetään Terveystalo Oy:n Suunta-järjestelmää. Järjestelmä on otettu käyttöön lakisääteisten vaatimusten vuoksi ja työhyvinvoinnin kehittämiseksi.
	403-2 Tapaturmien tunnistaminen, riskien hallinta ja vaaratilanteiden tutkinta	Ei ole tunnistettu erityisiä tapaturmariskejä. Avaran työntekijöillä on tapaturmavakuutus.
	403-3 Työterveyspalvelut	Avaran työntekijöiden käytössä on kattavat Terveystalon työterveyspalvelut ja laaja erikoislääkäreiden palvelut kattava terveysvakuutus.
	403-4 Työntekijöiden osallistuminen, konsultointi ja viestintä työterveydestä ja -turvallisuudesta	Työsuojelutoimikunta kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran vuodessa. Työsuojelutoimikuntaan kuuluu työsuojelupäällikkö, työsuojeluvaltuutettu (henkilöstön edustaja) ja yksi työsuojeluvaltuutetun varahenkilö. Työsuojelutoimikunta voi tehdä yhtiön johtoryhmälle esityksiä työsuojeluun ja työturvallisuuteen liittyvissä asioissa. Työsuojeluvaltuutettu valitaan vaalilla kahden vuoden toimikaudeksi.
	403-5 Työntekijöiden työterveys ja työturvallisuuskoulutus	Työhön ei liity erityisiä vaaroja. Henkilöstöä on koulutettu työnantajan järjestämällä hätäensiapukurssilla.



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
	403-6 Työntekijöiden terveyden edistäminen	Avaran työntekijöiden käytössä on kattavat Terveystalon työterveyspalvelut. Työntekijöitä tiedotetaan käytössä olevista palveluista säännöllisesti ja ohjeistukset on dokumentoitu henkilöstön saataville.
	403-7 Liiketoimintasuhteiden kautta suoraan organisaatioon liittyvien työterveys- ja työturvallisuusvaikutusten ehkäiseminen ja torjuminen	Avaran olennaisuusarvioinnissa todettu epäolennaiseksi.
GRI 404: Koulutus 2016		
	404-3 Säännöllisten suoritusarvointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Innostava ja yhteisöllinen työntekijäkokemus s. 54
GRI 405: Monimuotoisuus ja tasa-arvo 2016		
	405-1 Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 58
GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja 2016		
	418-1 Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä	Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat s. 48 Ei vahvistettuja valituksia yksityisyyden suojan rikkomiseen tai asiakastietojen häviämiseen liittyen vuoden 2024 aikana.