

Muutamme unelmat tilaksi



Toimistotilat



Liiketilat



Tuotantotilat



Varastotilat

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Vastuullisuusohjelma 2025-2028

Vastuullisuusohjelma Muutamme unelmat tilaksi

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj (myöhemmin JTK) on vuonna 1987 perustettu kiinteistösijoitusyhtiö, joka on osa Tallberg Konsernia. JTK toimii pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa. Portfoliomme koostuu toimisto-, liike-, tuotanto- ja varastokiinteistöistä, joita jalostamme niiden elinkaaren eri vaiheissa. Omistuksessamme on yhteensä noin 34 toimitilakiinteistöä.

Vuonna 2025 Helsingin ydinkeskustan keskeinen liikekiinteistö Aleksanterinkatu 21 ja siihen liittyvä liiketoiminta siirtyivät Tallberg-konsernin emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab:lta tytäryhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistukseen. Joulukuussa 2025 hankimme lisäksi kolmen liikekiinteistön portfolion Tampereen Lielahdesta.

Olemme kotimainen toimitilojen asiantuntija, jonka tavoitteena on edistää asiakkaiden liiketoimintaa joustavien tilaratkaisujen keinoin. Tarjoamme monipuoliseen tekemiseen työtiloja, jotka lisäävät merkittävästi tilojen käyttäjien hyvinvointia ja menestymisen mahdollisuuksia.

Räätälöimme tilaratkaisuja aina asiakkaamme toiveiden ja tarpeiden mukaan, jotta ne vastaisivat parhaalla mahdollisella tavalla heidän toimintansa vaatimuksia. Emme siis ainoastaan vuokraa olemassa olevia tiloja, vaan tarjoamme kaiken suunnittelupalveluista toteutukseen asti. Visionamme on olla kiinnostavin menestyksen tekijä ja asiakkaan paras kumppani. Tähän tähtäämme edistämällä asiakkaiden liiketoimintaa tilaratkaisujen keinoin. Toimintamme lähtökohtana on toimia vastuullisesti ja aina asiakkaan parhaaksi.

Vuonna 2025 työstimme uutta vastuullisuusohjelmaa, joka valmistui syksyllä. Vastuullisuusohjelmamme vuosille 2025-2028 linjaa tärkeimmät vastuullisuusteemamme ja tavoitteet, joiden avulla pyrimme kehittämään toimintaamme yhä kestävämmäksi. Tavoitteemme on koottu vastuullisuuden tiekarttaan, joka esitetään sivuilla 10-12.

Olemme yli
140
vuotta vanha
kotimainen
perheyhtiö



Vastuullisuuden lähtökohdat JTK:n toimintaympäristö

Vastuullisuustyön lähtökohtana on tunnistaa yrityksen toimintaympäristö ja sen vaikutukset ihmisiin, ympäristöön ja yhteiskuntaan (ESG). Laaja käsitys yrityksen toimintaympäristöstä ja siihen vaikuttavista tekijöistä määrittelee hyvän pohjan vastuullisuusohjelman laatimiselle.

Olemme tunnistaneeet toimintamme tärkeimmät vaikutukset sekä määritelleet meille tärkeimmät vastuullisuusnäkökulmat olennaisuusanalyysin kautta. Vastuullisuustyömme rakentuu näiden 12 näkökulman ympärille.

TÄRKEIMMÄT VASTUULLISUUSNÄKÖKULMAT	Merkitys sidosryhmille	Vaikutus ympäristöön	Lisäarvo yritykselle tai yhteiskunnalle
Ilmastopäästöjen minimointi energiatehokkuuden kautta			
Kierrätyksen ja kiertotalouden edistäminen			
Ympäristötietoisuuden lisääminen + osallistaminen			
Asiakkaiden tyytyväisyys			
Asiakkaiden terveys ja turvallisuus			
Henkilöstön osaaminen			
Henkilöstön tyytyväisyys sekä työterveys ja -turvallisuus			
Selkeä viestintä ja avoin keskustelu			
Taloudellinen tulos ja kannattava liiketoiminta			
Eettinen liiketoiminta			
Ilmastonmuutoksen taloudelliset seuraamukset			
Yhteiskunnallisen lisäarvon tuottaminen (sis. työllistävyys)			

Vähäisempi merkitys
 ←→
 Suuri merkitys

Vastuullisuuden lähtökohdat

Toimintaan vaikuttavat megatrendit

Yrityksen toimintaympäristöön vaikuttaa useita kehityksen suuria linjoja eli megatrendejä. Nämä muutosvoimat vaikuttavat liiketoimintaan ja niiden ennakoiminen on tärkeää, jotta yritys pystyy vastaamaan tulevaisuuden haasteisiin paremmin.

Olemme tunnistaneeet toimintaamme vaikuttavat megatrendit, jotta voimme varautua niiden tuomiin haasteisiin ja liiketoimintamahdollisuuksiin jo ennakolta. Toimintaamme vaikuttavia megatrendejä ovat kaupungistuminen, yritys vastuun laajeneminen, kiertotalous ja ilmastonmuutos.



Kaupungistuminen: Rakennettu ympäristö kasvaa ja tiivistyy, mikä mahdollistaa kiinteistöliiketoiminnan jatkumisen ja kehittymisen. Paine kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksille kasvaa, mikä tekee hankkeista yhä vaativampia ja monimutkaisempia. Samalla kiinteistöjen olosuhteiden merkitys kasvaa, kun tiloilta vaaditaan yhä enemmän joustavuutta, laatua ja käyttäjälähtöisyyttä.



Yritysvastuu laajenee: Yritykset etsivät aktiivisesti keinoja lisätä toimintansa positiivisia vaikutuksia (kädenjälki) haittojen minimoimien (jalanjälki) lisäksi. Vastuullisuusajattelussa voimistuu myös ylisukupolvinen ajattelu. Kiinteistöalalla tämä näkyy erityisesti elinkaariajattelussa, tilojen olosuhteiden parantamisessa ja kestävien ratkaisujen tarjoamisessa.



Kiertotalous: Perinteiset liiketoimintamallit uudistuvat kiertotalouden ratkaisujen myötä. Yhä useampi toimija tarvitsee tiloja, jotka vastaavat näiden uusien liiketoimintamallien tarpeisiin. Tämä tarkoittaa myös kiinteistöjen lisääntyviä käyttötarkoituksen muutoksia sekä uusia ratkaisuja tilatarpeiden täyttämiseen.



Ilmastonmuutos: Ilmastonmuutos ja resurssien ylikulutus vaativat kiinteistöalalta siirtymistä ennakoivaan, elinkaariviisaaseen kehittämiseen. Ennakoiva työ kiinteistökannan parissa kasvaa, kun energiatehokkuus, päästövähennykset ja riskien hallinta nousevat keskiöön.

Vastuullisuuden lähtökohdat

Sidosryhmäyhteistyö



Vastuullisuustyömme perustuu toimivaan yhteistyöhön sidosryhmiemme kanssa. Säännöllisen ja avoimen keskustelun kautta saamme tietää, mitä sidosryhmät meiltä odottavat. Lisäksi osaamme kehittää toimintaamme oikeaan suuntaan.

Olemme tunnistaneeet viisi meille tärkeintä sidosryhmää, joiden kanssa viestimme säännöllisesti; vuokralaiset, henkilöstö, omistajat ja rahoittajat, kumppanit sekä viranomaiset. Näiden sidosryhmien odotukset toimivat vastuullisuustyömme lähtökohdana.

 Vuokralaiset	 Henkilöstö	 Omistajat ja rahoittajat	 Kumppanit	 Viranomaiset
<p>Vuokralaisemme odottavat meiltä turvallisia, taloudellisia ja terveellisiä toimitiloja, jotka tukevat heidän omaa liiketoimintaansa. Tilojen käyttöön vaikuttavat myös ostovoiman muutokset ja tarve vaihtoehtoisille ratkaisuille.</p> <p>Vastuullisuuden edistäminen on siirtynyt odotuksesta oletukseksi, ja vuokralaiset edellyttävät valmiita järjestelmiä tiedon jakamiseen sekä kansainvälisesti tunnistettuja sertifikaatteja.</p>	<p>Henkilöstömme odottaa meiltä vakaata työpaikkaa, jossa jokaista kohdellaan tasa-arvoisesti ja oikeudenmukaisesti. Avoin kommunikointi sekä turvalliset työskentelyolosuhteet korostuvat henkilöstön odotuksissa. Myös työssä kehittymistä ja mahdollisuuksia osaamisen kehittämiseen pidetään erittäin tärkeänä.</p>	<p>Omistajat ja rahoittajat odottavat meiltä vakaata tuottoa, arvonnousua ja jatkuvuutta. Lisäksi he odottavat läpinäkyvää raportointia. Myönteinen julkisuuskuva ja arvopohjainen toiminta korostuvat. Vastuullisuus nähdään yhä kokonaisvaltaisemmin ja keskusteluun ovat nousseet yhä vahvemmin myös luonnon monimuotoisuus ja ihmisarvot.</p>	<p>Teemme monipuolista yhteistyötä eri kumppaneiden ja kolmannen sektorin yhteisöjen kanssa. Kumppanimme odottavat meiltä vakaata ja pitkää yhteistyötä, joka myötävaikuttaa molempien liiketoiminnan menestykseen. Kumppanuuksissa nousee esille eettinen liiketoiminta, joka ottaa huomioon muun muassa ihmisoikeudet, tasa-arvon edistämisen ja harmaan talouden torjunnan.</p>	<p>Viranomaiset odottavat meiltä aktiivista ja ammattimaista toimintaa sekä entistä toimivampien kaupunkien ja alueiden kehittämiseen osallistumista. Käymme säännöllisesti rakentavaa ja positiivishenkistä keskustelua eri viranomaisten kanssa. Yhteistyössä korostuu luotettavuus ja lainmukaisuus, mutta myös kyky etsiä yhdessä ratkaisuja esille nousseisiin asioihin.</p>

Vastuullisuuden lähtökohdat Vastuullisuusperiaatteet

Olemme määritelleet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vastuullisuusperiaatteet osana vastuullisuusohjelmaamme. Periaatteet ohjaavat toimintaamme ja sen kehitystä yhä vastuullisempaan suuntaan. Odotamme periaatteiden noudattamista kaikilta työntekijöiltämme sekä soveltuvin osin myös muilta sidosryhmiltämme.



Toimimme aina asiakaslähtöisesti sekä viestimme avoimesti ja selkeästi.



Noudatamme hyvää hallintotapaa ja sitoudumme reiluun kilpailuun.



Pidämme huolta vahvasta vakavaraisuudesta ja huolehdimme sijoittajan eduista.



Edistämme vastuullisen sijoittamisen periaatteiden käyttöönottoa ja ylläpitoa.



Toimimme luottamuksellisesti ja huolehdimme yksityisyyden suojasta.



Minimoimme ympäristövaikutuksemme ja edistämme ympäristöystävällisten tekniikoiden käyttöönottoa.



Vastuullisuusohjelma

Olenaiset vastuullisuusteemat



Ympäristö

Investoimme kiinteistökantamme energiatehokkuuden parantamiseen ilmastopäästöjen minimoimiseksi. Lisäksi edistämme kiertotaloutta ja ympäristötietoisuutta yhdessä vuokralaistemme kanssa.



Sosiaalinen vastuu

Liiketoimintamme perustuu pysyviin asiakassuhteisiin. Näitä rakennamme tarjoamalla asiakkaillemme tilaratkaisuja, sekä varmistamalla sujuvan ja laadukkaan palvelun. Tyytyväisten asiakkaiden taustalla on osaava ja sitoutunut henkilöstö – panostamme asiantuntijuuden kehittämiseen ja hyviin työskentelyolosuhteisiin.



Hyvä hallintotapa

Tuotamme vastuullisella ja kannattavalla kiinteistösijoittamisella lisäarvoa yhteiskunnalle. Huolehdimme toimintamme kannattavuudesta ja eettisyydestä läpi hankintaketjun. Otamme myös huomioon ilmastonmuutoksen tuomat taloudelliset seuraamukset.

Osana vastuullisuusohjelman valmistelua tarkastelimme toimintaympäristöämme, siihen vaikuttavia megatrendejä sekä keskeisten sidosryhmiemme odotuksia. Tarkastelu on toteutettu ESG-viitekehyksen (ympäristö, sosiaalinen vastuu ja hyvä hallintotapa) pohjalta, jotta voimme tunnistaa olennaisimmat teemat ja vaikuttavuuden paikat.

Näiden havaintojen pohjalta olemme määritelleet keskeisille vastuullisuusteemoille selkeät tavoitteet, jotka ohjaavat työtämme pitkäjänteisesti ja konkreettisesti.

Vastuullisuusohjelma SDG-tavoitteet



YK:n jäsenmaat ovat sitoutuneet vuonna 2015 kestävän kehityksen toimenpideohjelmaan (Agenda 2030) ja sen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals). Tavoitteet pyrkivät ohjaamaan kestävän kehityksen toteutumista vuosina 2016-2030.

Olemme JTK:lla sitoutuneet tukemaan kaikkia 17:ää YK:n kestävän kehityksen tavoitetta. Vastuullisuusustyömme linkittyy erityisesti seitsemään tavoitteeseen, jotka integroimme osaksi päivittäistä vastuullisuusyötämme.



Edistämme ihmisten terveyttä ja hyvinvointia tarjoamalla terveellisiä, viihtyisiä ja turvallisia toimitiloja asiakkaillemme.



Parannamme jatkuvasti kiinteistökantamme energiatehokkuutta ja hyödynnämme mahdollisuuksien mukaan uusiutuvaa energiaa.



Luomme vastuullisella kiinteistösijoittamisella talouskasvua yhteiskunnalle ihmisarvoa ja historiaamme unohtamatta.



Edistämme omalla toiminnallamme yhteiskunnan kestävän ja pitkäaikaisen kiinteistökannan rakentamista.



Kehitämme kohteitamme jatkuvasti vastaamaan kestävien kaupunkien ja yhteisöjen tarpeita.



Toimimme ilmastonmuutosta vastaan tekemällä kestäviä valintoja ja tarjoamalla asiakkaiden liiketoimintaa edistäviä toimitilaratkaisuja.



Edistämme vastuullisia ja toimivia kumppanuuksia, jotta varmistamme parhaan osaamisen ja kestävän kehityksen edistämisen.

Vastuullisuuden tiekartta 2025-2028



Teema	Näkökulma	Tavoite	Mittari	Aikataulu
Ympäristövastuu (E)	Ilmastonmuutoksen hillintä ja päästöjen vähentäminen	Sitoudumme Pariisin ilmastopöytäkirjan mukaisiin päästövähennystavoitteisiin. Scope 3 päästölaskennan laajentaminen ja tavoitteet päästöjen vähentämiseksi sekä ilmastotiekartan laatiminen.	Valmis ilmastotiekartta joka linjaa ilmastotavoitteet, keskeiset toimenpiteet ja työn aikataulun.	Tiekartta 2026: Aikataulu ja toimenpiteet tarkentuvat tiekartan laadinnan yhteydessä.
		Vähennämme päästöjä peruskorjaushankkeiden sekä vuokralaisuutostöiden osalta.	Peruskorjaushankkeiden ja vuokralaisuutostöiden elinkaarenaikaisten päästöjen laskenta tCO2e	Seurataan hankekohtaisesti/vuosittain
	Energiatehokkuus	Laadimme kiinteistökohtaiset energiansäästöavoitteet energiatehokkuussopimuksen mukaisesti. Energiansäästöavoitteemme on vuoteen 2035 mennessä 2541,6 MWh.	Laskennallinen energiansäästö: MWh/vuosi.	Seurataan ja raportoidaan vuosittain
		Uusiutuvan energian mittaroinnin yhtenäistäminen ja kehittäminen. Laadimme tulevien energiahankkeiden mittarointiin selkeän ohjeistuksen, jotta uusiutuvan energian toteumaa on mahdollista seurata ketterästi.	Mittarointi valmis ja uusiutuvan energian seuranta on mahdollista yhdestä järjestelmästä (EG EnerKey).	Mittaroinnin kehittäminen 2025 - 2026
	Paikallisen uusiutuvan energian käyttö	Kasvatamme paikallisen uusiutuvan energian käyttöä olemassa olevassa kiinteistökannassa.	Paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian osuus kulutetusta energiasta.	Seurataan vuosittain, kun mittarointi on valmis
		Selvitämme mahdollisuudet paikallisen uusiutuvan energian käytölle uudishankkeissa. Tämä tarkastellaan tapauskohtaisesti.	Tehdyt selvitykset: Kpl/a	Seurataan vuosittain
	Ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja riskienhallinta	Laadimme CSRD:n ESRS-standardien mukaisen E1 kohdan vaatimukset täyttävän yritystason ilmatoriskiselvityksen.	Valmis selvitys, jonka tuloksena saadaan kuvaus sekä liiketoiminnan sopeutumiskyvystä tulevaisuuden ilmaston, että tarvittavista ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen toimenpiteistä ja näiden vaatimista resursseista.	Vuoden 2025 loppuun mennessä
		Laadimme kiinteistökohtaiset ilmatoriskien ja haavoittuvuuden arvioinnit.	Mahdollisten korkean tason riskikohteiden tunnistaminen, joihin liittyen tehdään toimenpidesuunnitelmat.	Vuoden 2026 loppuun mennessä
	Kiertotalous	Pidämme kiinteistöt aktiivisessa käytössä mahdollisimman pitkään ja kehitämme kiinteistöiden käyttötarkoituksia.	Vuokrausaste vähintään 90%.	Seurataan vuosittain



Teema	Näkökulma	Tavoite	Mittari	Aikataulu
Sosiaalinen vastuu (S)	Kiinteistöiden turvallisuus	Vastausaikamme huoltopyyntöihin on alle 24 tuntia ja kiireellisyysluokan K1-K3 huoltotoimenpiteet ovat työnalla/ hoidossa max. 2 työpäivän sisällä.	Kiireellisyysluokan K1-K3 myöhässä olevien tehtävien määrä: 0	Seurataan kvartaaleittain ja raportoidaan vuosittain
		Pidämme vuosihuoltokalenterin 100 % ajantasaisena ja suoritamme kaikki huoltotoimenpiteet ajallaan.	Vuosihuoltotoimenpiteet tehty huoltokalenterin ja -ohjelman mukaisesti ajallaan ja raportoitu.	Seurataan vuosittain
	Asiakastyytyväisyys	Tavoitteenamme on hyvä asiakastyytyväisyys (NPS 63). Kehitämme kiinteistökohtaisia asiakkaillemme suunnattuja verkkopalveluita.	NPS-luku ja kokonaistyytyväisyys.	Kysely tehdään vuosittain, verkkopalvelut vuoteen 2027 mennessä
		Järjestämme asiakastapaamisia, joissa on mukana ajankohtainen vastuullisuusteema.	Vähintään yksi asiakastapaaminen vuodessa kpl/a.	Seurataan vuosittain
	Henkilöstötyytyväisyys ja tasapuolinen kohtelu	Panostamme jatkuvaan työssä kehittymiseen, koulutukseen ja toimialan asiantuntijuuden ylläpitoon.	Koulutukset henkilöstölle kpl/ a	Seurataan vuosittain
	Työhyvinvoinnin kehittäminen	Säilytämme työntekijäkokemuksen korkealla tasolla. Tavoitteenamme on eNPS: 92.	eNPS-luku	Kysely tehdään vuosittain



Teema	Näkökulma	Tavoite	Mittari	Aikataulu
Hyvä hallintotapa (G)	Riskienhallinta ja turvallisuus	Varmistamme vuokralaisten turvallisuuden	Vuokralaisten turvallisuusohjeet ja pelastussuunnitelmat saatavilla sähköisenä, valikoiduissa kohteissa järjestetään turvallisuuskoulutus.	Vuoden 2025 aikana, Koulutukset järjestetään vuosittain
		Laadimme riskienhallintapolitiikan	Riskien tunnistaminen ja arviointi (esim. turvallisuusriskit, markkinariskit) ennen kuin ne toteutuvat.	Vuoden 2026 aikana
	Yrityskulttuuri ja toimittajasuhteiden vastuullisuus	Mittaamme verojalanjälkeä	Yrityksen verojalanjälki (€)	Seurataan vuosittain
		Seuraamme ja raportoimme yrityksen liikevaihtoa ja tulosta luotettavasti ja johdonmukaisesti	Budjetti määrittää vuosittain (€)	Seurataan vuosittain
		Laadimme sisäisen hankintaohjeen	Sisäinen hankintaohje laadittu ja käytössä uusissa hankinnoissa	Vuoden 2026 loppuun mennessä
	Hankintaketjun vastuullisuus	Laadimme toimittajien eettisen ohjeistuksen. Varmistamme, että jatkossa toimittajilta kerättävät tarkemmat päästötiedot linkittyvät ilmastotiekartan kanssa.	Eettinen ohjeistus laadittu, eettiseen ohjeistukseen sitoutuneet toimittajat %	Eettinen ohjeistus laadittu vuoden 2026 loppuun mennessä, seurataan vuosittain vuodesta 2027 alkaen
		Edellytämme merkittävimmiltä ylläpitopalveluiden yhteistyökumppaneiltamme päästölaskentaa ja vastuullisuusraportointia	Tavoitteen edistymisen seuranta: kumppaneiden vastuullisuusraportointi	Vuoteen 2026 mennessä
		Arvioimme alihankkijoiden vastuullisuuden tasoa ennen uuden yhteistyön aloittamista (vastuullisuuspolitiikka, sertifikaatit).	Toteutetut arvioinnit (kpl)	Alkaen 2026



Muutamme unelmat tilaksi



Toimistotilat



Liiketilat



Tuotantotilat



Varastotilat