

Tiedekunta-Fakultet-Faculty Valtiotieteellinen tiedekunta		Laitos-Institution-Department Kansantaloustieteen laitos	
Tekijä-Författare-Author Heinonen, Jukka			
Työn nimi-Arbetets titel-Title Ympäristökuormitusten hallinta kiinteistöliiketoiminnassa			
Oppiaine-Läroämne-Subject Kansantaloustiede			
Työn laji-Arbetets art-Level Pro gradu		Aika-Datum-Month and year 2003-09-30	Sivumäärä-Sidantal-Number of pages 122
<p>Tiivistelmä-Referat-Abstract</p> <p>Tässä opinnäytetyössä selvitettiin kiinteistöjen aiheuttamia negatiivisia ympäristövaikutuksia sekä tarkasteltiin näiden vaikutusten vähentämismahdollisuuksia kiinteistönomistajan näkökulmasta. Tarkasteluissa kiinteistönomistaja asetettiin tuotonsa vuokramarginaaleista saavaksi toimijaksi, joka ottaa vuokratason markkinoiden määräämänä, ja pyrkii optimoimaan kiinteistöjen käyttökustannuksia. Kirjallisuuteen perustuneen selvityksen avulla liitettiin syntyvät ympäristövaikutukset kiinteistön käyttötoimintoihin, jolloin saatiin hinnat ympäristövaikutuksille. Merkittävät ympäristövaikutukset liitettiin käytönaikaiseen energiankulutukseen, vedenkulutukseen sekä yhdyskuntajätteen syntyyn. Tämän jälkeen laskettiin nykyarvomallin avulla kiinteistön käyttötehokkuuden parantamisen kustannusvaikutuksia eri kiinteistön pitoajoilla. Näin saatiin selville investointipotentiaali, joka olisi kustannustehokkaasti käytettävissä vastaavan suuruiseen käyttötehokkuuden parantamiseen. Käyttötehokkuuden referenssiarvona normikiinteistön osalta käytettiin työn empiirisen osuuden tarkastelukohteen Senaatti-kiinteistöjen kiinteistökannasta määriteltyä keskiarvokiinteistöä. Vertailukohteiden arvot valittiin useista eri tutkimuksista, joissa on selvitetty kiinteistöjen käyttötehokkuuden parantamismahdollisuuksia.</p> <p>Kustannusvaikutusten laskennasta siirryttiin tarkastelemaan tehokkuusparannuksista seuraavia muutoksia kiinteistön aiheuttamissa ympäristövaikutuksissa. Ympäristövaikutusten muutosten merkittävyttä tarkasteltiin vertaamalla tuloksia yleisiin ympäristöongelmiin. Selvitettyihin tietoihin perustuen opinnäytetyön osana rakennettiin toimintamalli ympäristöjohtamisjärjestelmän rakentamisesta kiinteistönomistajan käyttöön. Järjestelmän tavoitteeksi asetettiin toiminnan negatiivisten ympäristövaikutusten huomiointi osana normaalia toimintaa sekä oikeiden kehityskohteiden löytäminen.</p> <p>Opinnäytetyön selvitysten perusteella näyttäisi siltä, että kiinteistöjen käyttötehokkuutta olisi mahdollista parantaa huomattavasti jo pelkästään liiketoiminnallisista lähtökohdista. Lisäksi kiinteistönomistajien kannustimet ympäristövaikutusten vähentämiseen käyttötehokkuuden kautta vaikuttaisivat kasvavan huomattavasti käyttötoimintoihin liittyvien hintojen kohotessa.</p> <p>Ympäristövaikutusten näkökulmasta kiinteistöt vaikuttavat olevan jossain määrin löysän sääntelyn piirissä suhteutettuna niiden aiheuttamiin päästöihin. Opinnäytetyön selvitysten perusteella kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamisella olisi mahdollista vaikuttaa erittäin merkittävästi Suomen Kioton sopimuksen mukaisen päästövähennysvelvoitteen saavuttamiseen. Toistaiseksi kiinteistönomistajien omaehtoinen toiminta ei kuitenkaan ole tuonut käyttöön parhaita mahdollisia toimintamalleja ympäristövaikutusten vähentämiseksi, ja viranomaisohjaus kohdistuu tältä osin vielä voimakkaimmin muille sektoreille. Kuitenkin sekä uudisrakentamisen että korjausrakentamisen keinoin olisi saavutettavissa huomattavia ympäristöparannuksia tuottovaatimuksista tinkimättä. Julkisen sektorin ohjaava rooli näyttäisi olevan kasvamassa ja jatkossa yhä korostuvan myös kiinteistösektorilla.</p>			
<p>Avainsanat-Nyckelord-Keywords</p> <p>investointilaskelma</p> <p>kiinteistöt - elinkaari - ympäristövaikutukset</p> <p>kiinteistöt - käyttö - tehokkuus</p> <p>rakentaminen - korjausrakentaminen - uudisrakentaminen</p>			
Säilytyspaikka-Förvaringsställe-Where deposited			
Muita tietoja-Övriga uppgifter-Additional information			