

KUOPAS

VUOSIKERTOMUS

2025

Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus	3
Kuopaksen vuosi 2025 lukuina	4
Asiakaspalvelu	6
Henkilöstö	10
Kiinteistöt ja huolto	11
Energiankulutus ja vastuullisuus	13



Toimitusjohtajan katsaus

Asuntorakentamisen tilanne Suomessa oli vuonna 2025 yhä poikkeuksellinen – uusia asuntoja valmistui jälleen selvästi vähemmän kuin mitä tutkimusten mukaan tarvittaisiin. Opiskelija-asuminen kohtasi haasteita kahta kautta: valtion asumisen tuotantotuet putosivat edelliseen vuoteen verrattuna ja toisaalta opiskelijoiden asumisen tukiin tehdyt muutokset heikensivät etenkin yksin asuvien opiskelijoiden toimeentuloa. Kuopiossa saimme helpotettua opiskelija-asuntotilannetta, kun kauan odotetun kampushankkeemme ensimmäinen rakennus, Masto, valmistui elokuussa Savilahteen. Rakennukseen valmistui 128 asuntoa, kattavat yhteistilat kallavesinäkymineen sekä mm. ulkokuntosali. Asukkaiden kokemukset ovat olleet hyviä, kohteen ollessa erittäin suositeltu asukkaiden toimesta (NPS 79) suuren hakemusmäärän (22 hakemusta per asunto) lisäksi. Myös toinen Savilahden rakennuksista, Ankkuri, on valmistunut tätä kirjoitettaessa helmikuussa 2026, täydentäen kohteen 265 asunnon kokonaisuuden.

Kulunut vuosi oli Kuopaksen 50. toimintavuosi. Taloudellisesti ja toiminnallisesti juhlavuosi oli vakaa ja onnistunut. Koko vuoden taloudellinen käyttöaste oli 96,2 %, kun tavoitteena oli 96 %. Merkkipaalun saavuttamista juhlittiin vuoden mittaan ennen kaikkea yhdessä yhtiön merkittävimmän sidosryhmän eli asukkaiden kanssa. Järjestimme asukkaille erilaisia kampanjoita ja kilpailuja, joissa oli jaossa juhlavuoden mukaisia palkintoja. Olimme myös mukana mm. Välke-valotapahtumassa, jossa juhlittiin Kuopion kaupungin 250-vuotisjuhlavuotta.

Tulevana vuonna yhtiössä on edessä strategian päivitys. Opiskelija-asumisen toimintaympäristön viimeaikaiset muutokset ja tulevaisuuden haasteet edellyttävät meiltä jatkossakin innovatiivisuutta ja tulevaisuusorientaatiota. Tulevien vuosien osalta ainakin yksi asia on kuitenkin varma – teemme jatkossakin kaikkemme rakentaaksemme Kuopiosta Suomen parasta opiskelijakaupunkia, tarjoamalla hyvän opiskelijaelämän edellytyksiä.

Kiitän omasta puolestani kaikkia asukkaitamme, kuopaslaisia sekä sidosryhmiämme menneestä vuodesta!

Aku Taira, toimitusjohtaja



”

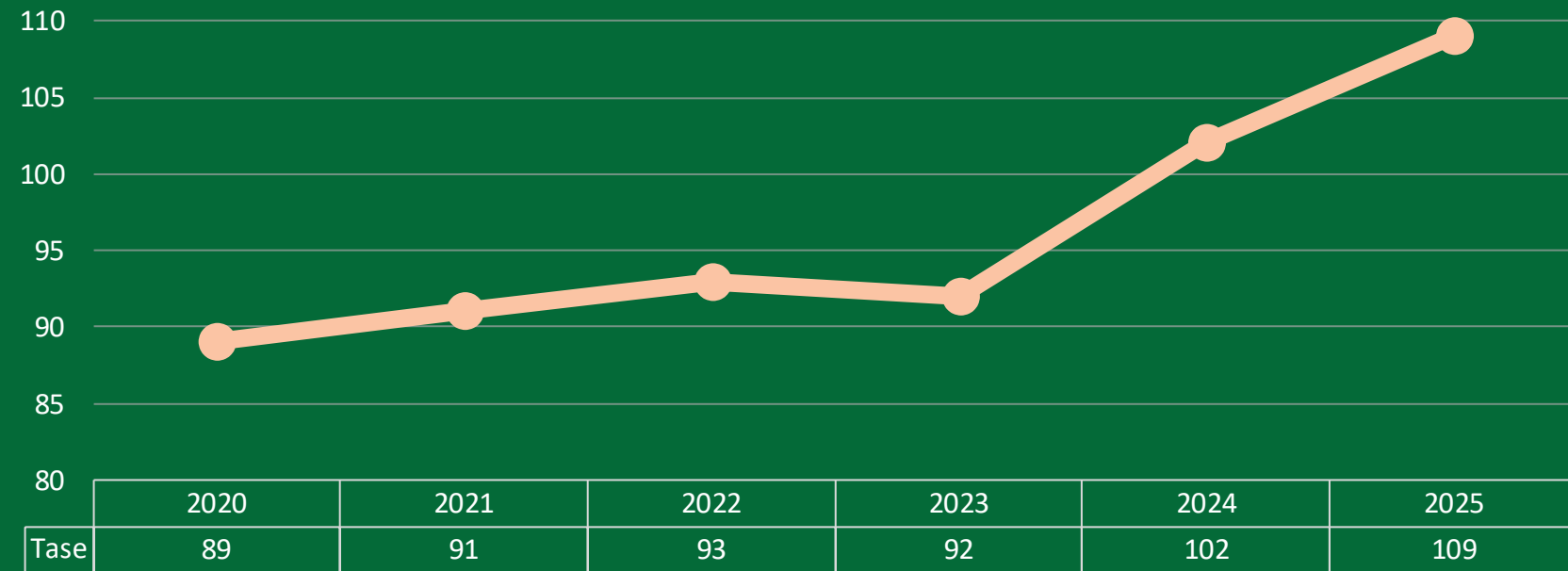
Kulunut vuosi oli Kuopaksen 50. toimintavuosi. Taloudellisesti ja toiminnallisesti juhlavuosi oli vakaa ja onnistunut.

Kuopaksen vuosi 2025 lukuina	€
Tase	109 398 781
Liikevaihto	12 065 880
Hoitokate (€)	4 102 820
Hoitokate (%)	34 %
Omavaraisuusaste	35,28 %
Käyttöaste	96,2 %
Asuntoapaikat	3 036
Keskineliövuokra (€/m²)	13,69
Pitkäaikainen vieras pääoma	57 588 048
Asumisen aikainen NPS	49

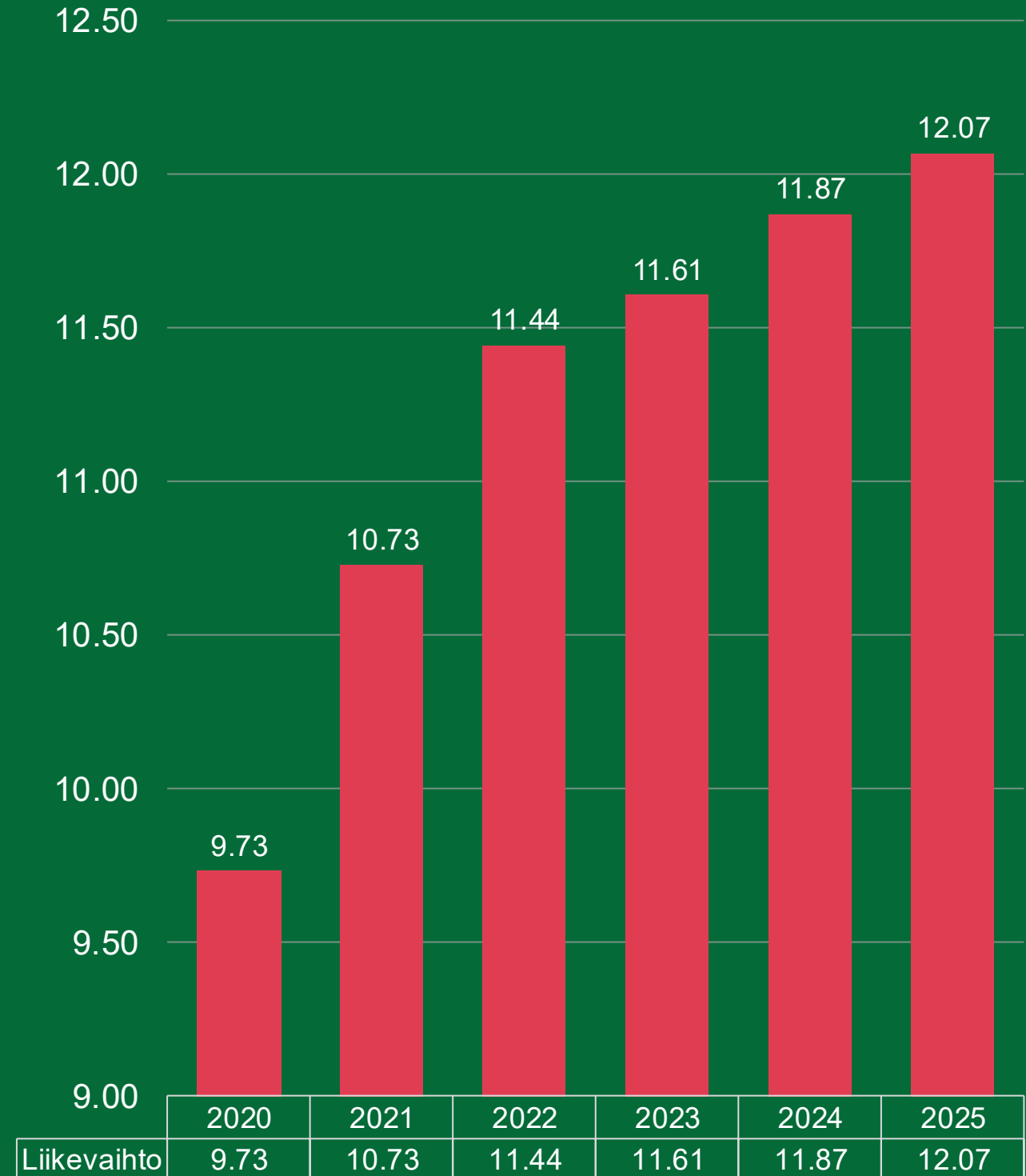




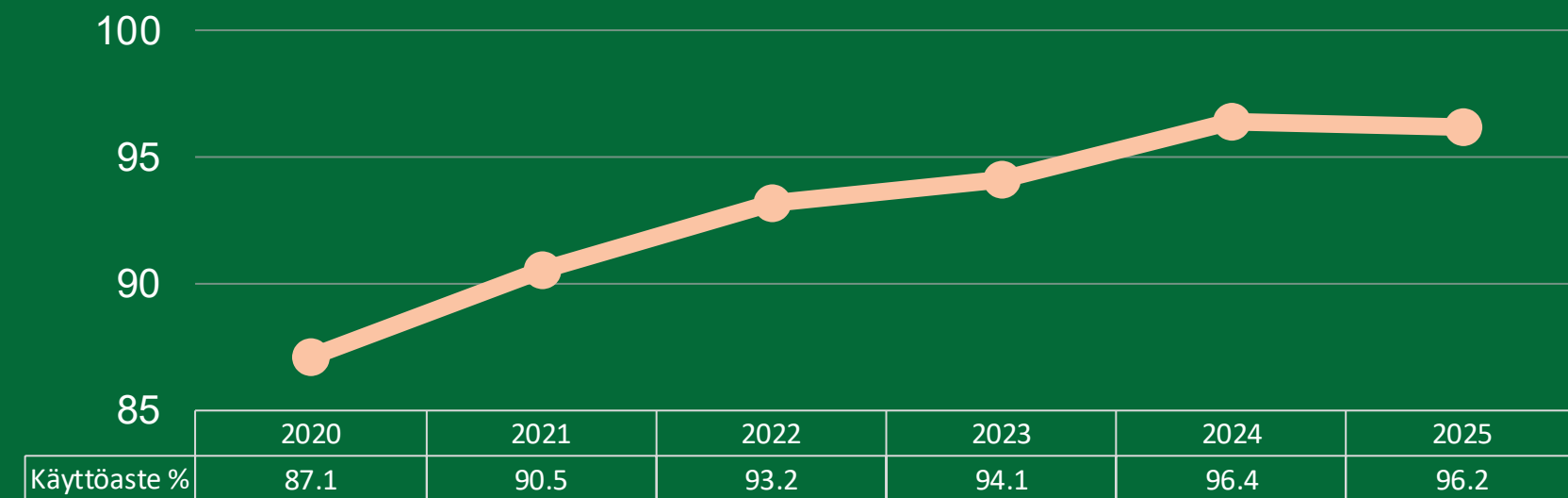
Tase (m€)



Liikevaihto (m€)



Käyttöaste (%)



Asiakaspalvelu

Miten me voidaan tehdä tämä paremmin?

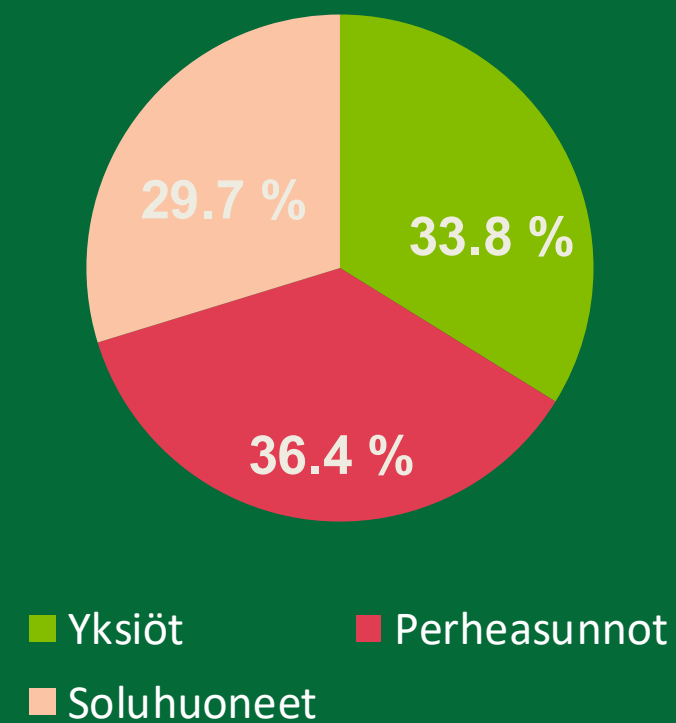
Kuopaksen käyttöaste ja asiakaspalaute olivat vuonna 2025 erinomaisia. Siitä huolimatta haluamme jatkuvasti tehdä kaiken paremmin. 24/7 auki ollut Smartbox-avainlaatikko teki avaimen hakemisesta ja sen luovuttamisesta helpompaa ja se on ollut kaikille osapuolille suuri ilo. Keväällä sivuillamme käyttönotettu Leadoo AI-chatbot auttoi asiakkaitamme yli 3000 keskustelun verran. Lisäksi olemme parantaneet sivujemme käyttökokemusta erilaisilla tiedonhaussa auttavilla boteilla.

Automaatioita! Otimme käyttöön automaatioilla toimivat uutiskirjeet manuaalisten lisäksi, jotka ovat nyt integroitu asukashallintajärjestelmäämme. Ne opastavat asiakkaitamme paloiteltuina tietopaketteina muutoissa, hakemisen jälkeen ja tarjouksen vastaanoton hetkellä. Asukashallintajärjestelmän automaattista viestintää kehitimme tuomalla käyttöön asukkaalle ilmaisen maksumuistutusviestin ennen perintäyhtiön astumista peliin ja huoltopyyntöjen seurannan tietojen parantamisella.

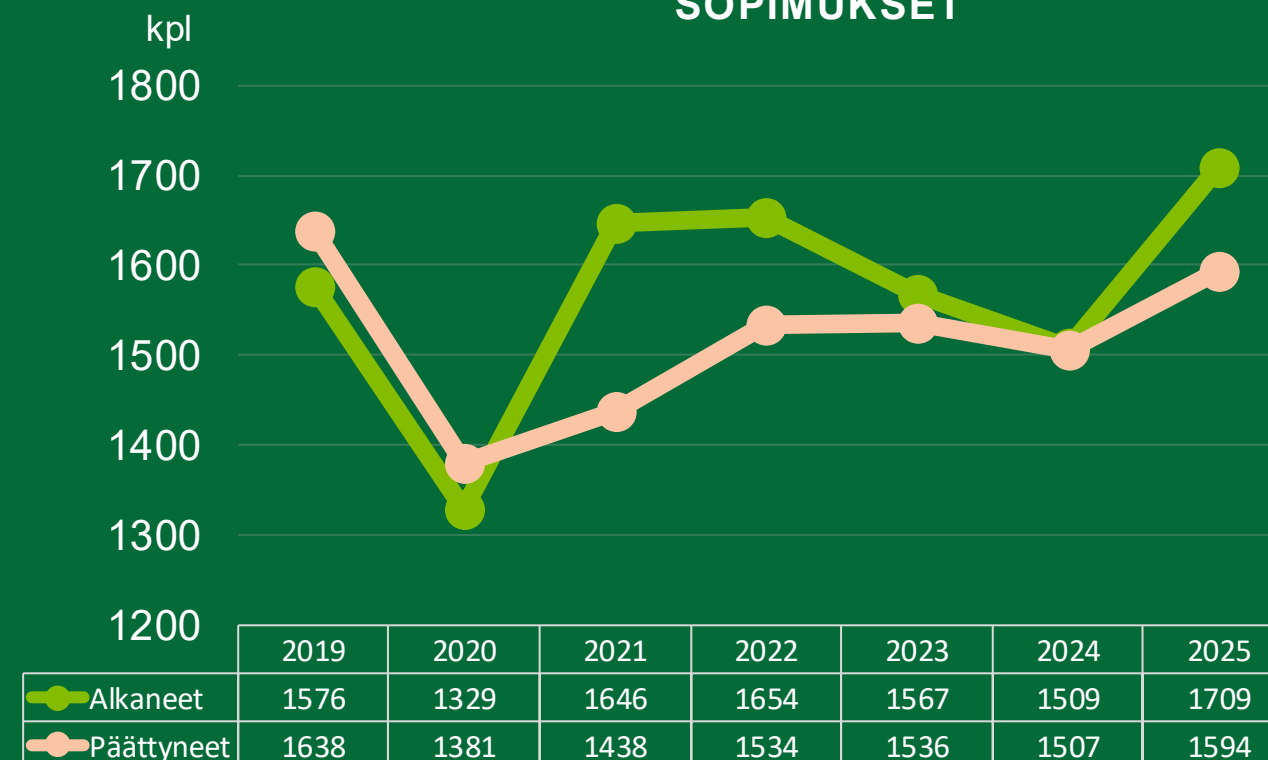
Hakemusten ja tehtyjen sopimusten määrä ylitti aiempien vuosien ennätykset. Kehitimme tällä kaudella hakemuksen liitteiden hallintaa ottamalla käyttöön liitteen lisäämisen suoraan hakemuksellamme, mikä tekee prosessista helpomman hakijoille ja nopeamman asiakaspalvelullemme, sekä lisää tietoturvaa henkilötietojen käsittelyssä.

Atte Koskela, hallinto- ja kehittämisspäällikkö

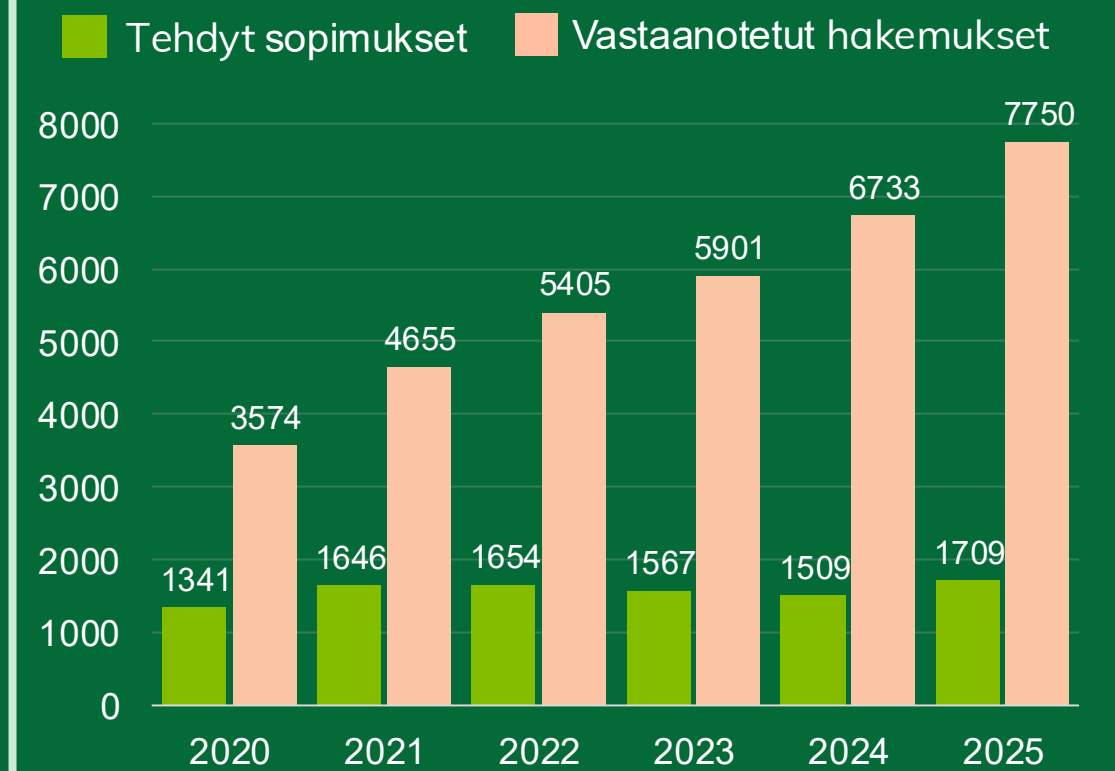
ASUNTOPAIKKOJEN JAKAUMA



ALKANEET JA PÄÄTTYNEET SOPIMUKSET



SOPIMUKSET JA HAKEMUKSET





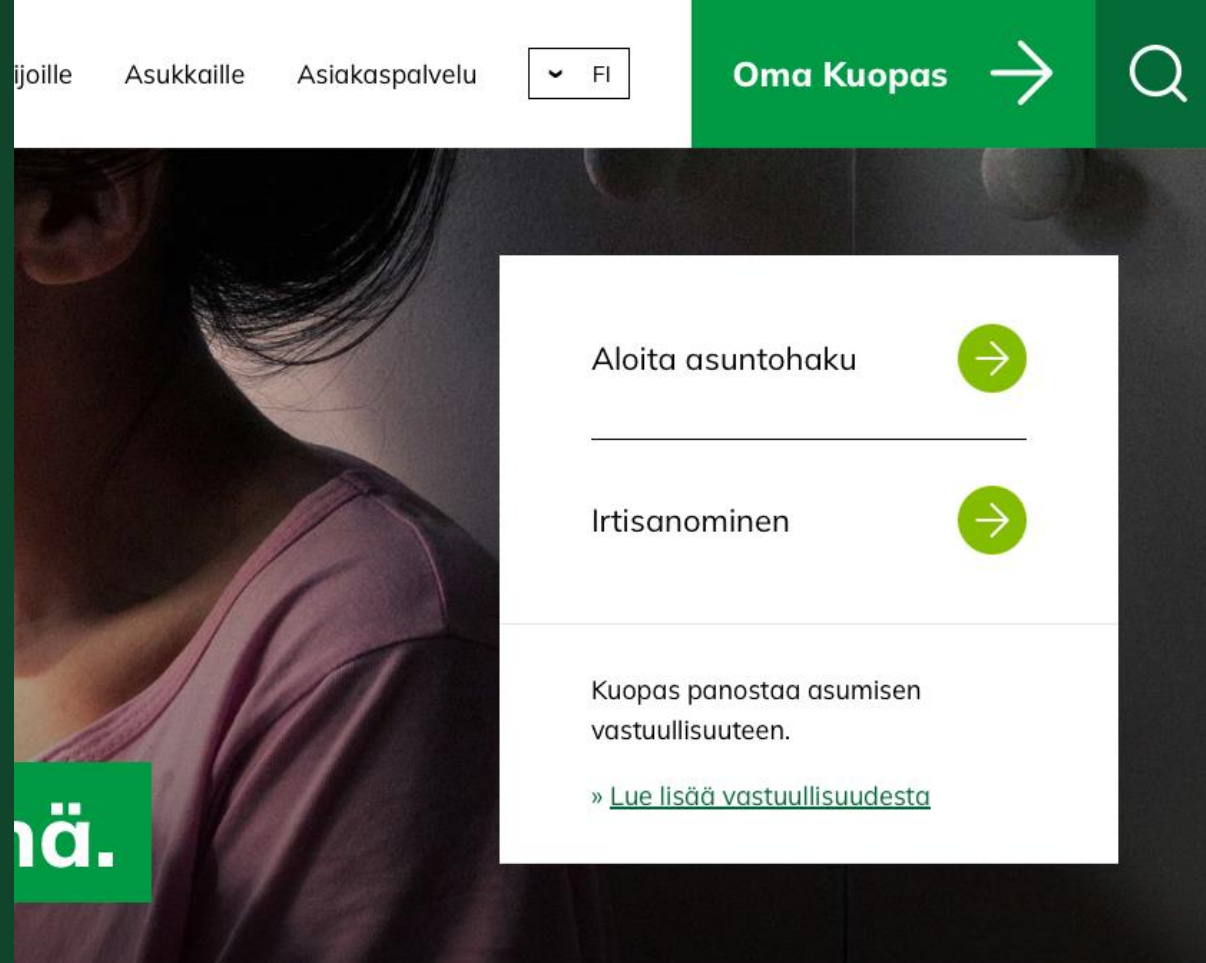
Smartbox-avainkaappi

Avainkaappi mahdollistaa avainten noudon ympäri vuorokauden sopimuksen alkamisen jälkeen. Avainten jakaminen avainkaapista helpottaa muuttopäivää niin Kuopaksen kuin asiakkaankin kannalta.

Leadoo AI-chatbot

AI-chatbot ja erilaiset tiedonhaku edistävät lisäosat sivuillamme palvelevat asiakkaitamme 24/7 keskustelemalla ja ohjaamalla tarvittavan tiedon luokse.

Asukkaamme kävivät yli 3000 keskustelua AI-chatbotin kanssa, joka otettiin käyttöön kesällä 2025.



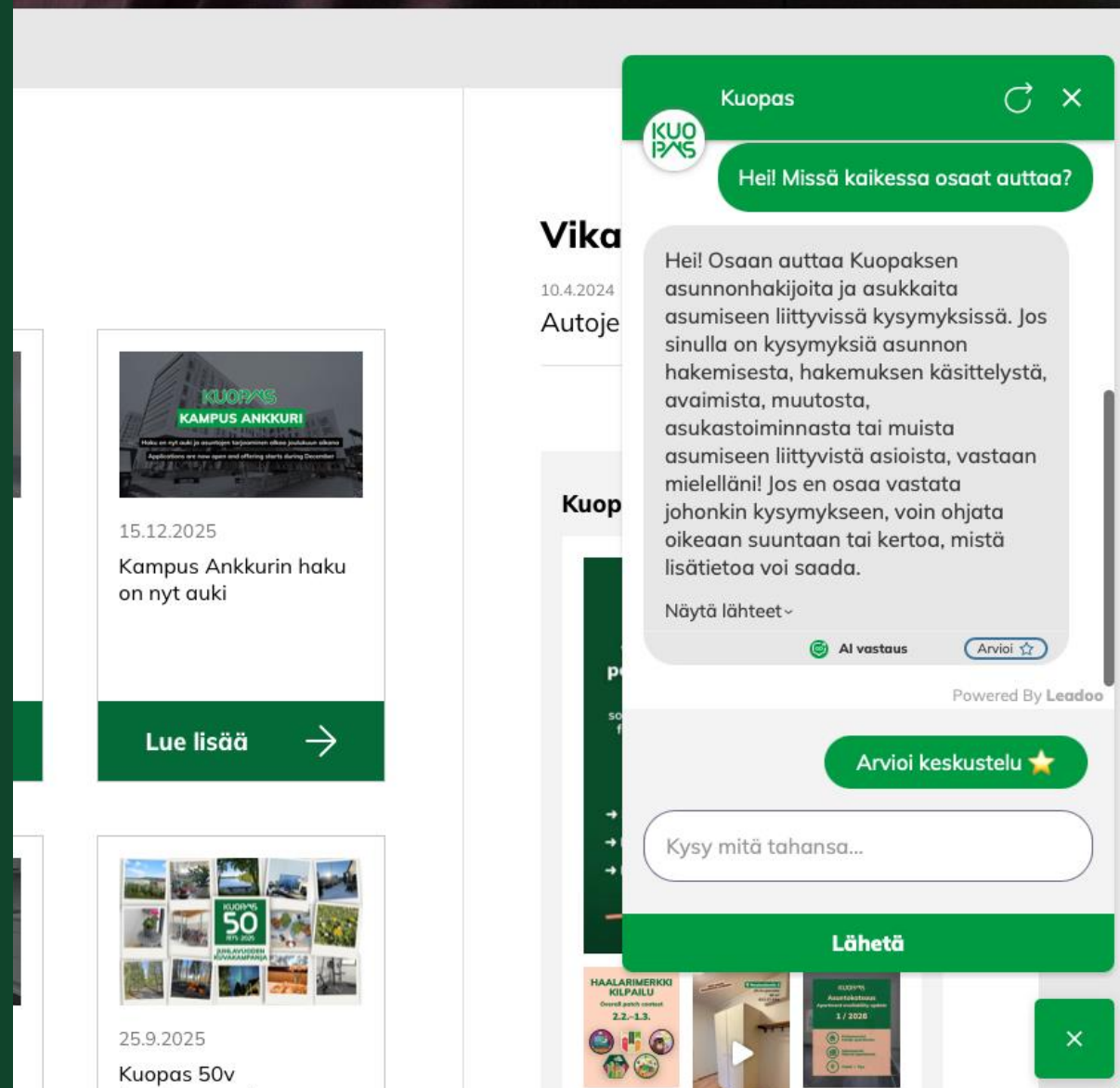
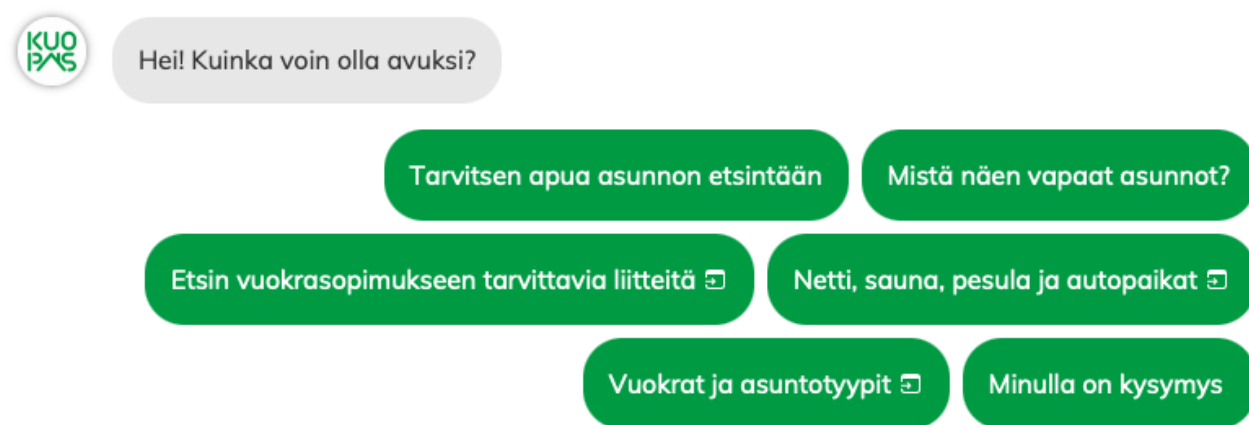
Kuopas – Opiskelijan vuokra-asunnot Kuopiossa

Kuopas on Kuopion kaupungin omistama osakeyhtiö. Tehtävämme on mahdollistaa opiskelijoille edullinen vuokra-asuminen koko opintojen ajaksi Kuopiossa. Opiskelija-asuntojemme sijainneissa painotamme opiskelijoiden toiveita ja hyviä liikenneyhteyksiä opiskelupaikkoihin. Kuopio tarjoaa loistavat puitteet opiskelija-asumiselle!

Kuopaksella on 29 vuokra-asuntokohdetta opiskelijoille sopivalla sijainnilla. Asuntotyyppinä ovat pääasiassa yksiöt, joiden sijainti painottuu keskustaan tai oppilaitosten läheisyyteen. Rakennamme uusia yksiöitä jatkuvasti. Tarjoamme luonnollisesti myös perheille ja pariskunnille sopivia asuntoja. Meillä on paljon erilaisia asuntoja, todella hienoista peruskorjatuista perheasunnoista edullisempiin soluasuntoihin, joissa on hyvä aloittaa opiskelijaelämä Kuopiossa.

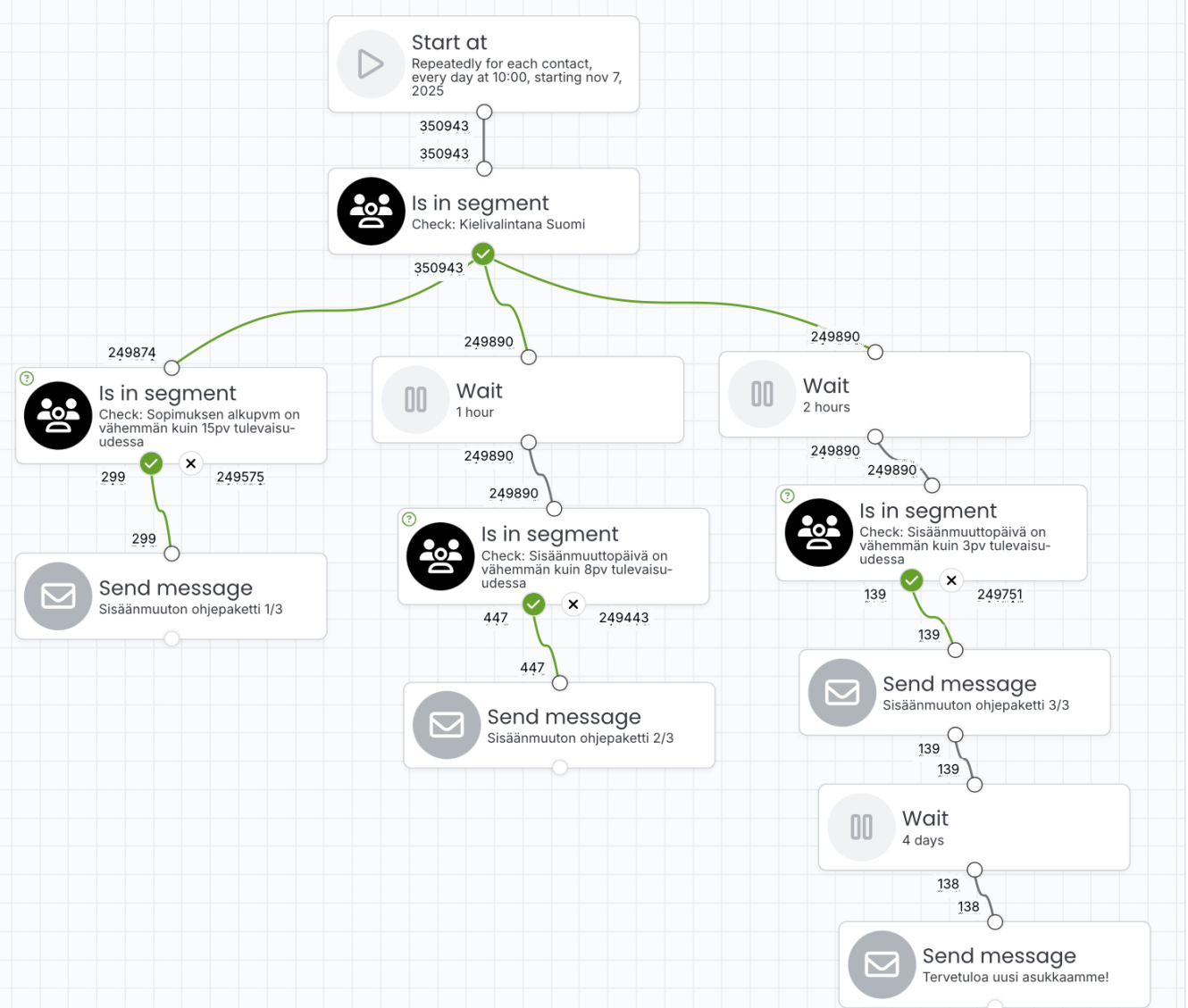
Lukaisehan aluksi [Hakijan opas](#) ja käy vilkaisemassa [Asutogalleriasta](#) asukkaidemme hienosti kalustettuja asuntoja.

Toivomme sinulle mukavaa hakukokemusta ja erittäin mukavaa aikaa Kuopiossa!



Define automation

● Active, Automation time zone: Europe/Helsinki



Sisäänmuuton ohjepaketti 1/3

Valmistaudu sujuvaan muuttoon

Lähetä meille opiskelutodistus ja muut mahdolliset asiakirjat salatusti ja varaa autopaikka etukäteen.



Joko olet hoitanut nämä muuttoon liittyvät asiat?

- 1** Opiskelutodistus toimitettu. Toimita myös opintosuoritusote, jos opintosi ovat jatkuneet yli vuoden.
 Helpointa ja nopeinta on jakaa meille linkki opintosuorituksistasi Opintopolusta:
 - Kirjautu [Oma Opintopolku -palveluun](#)
 - Valitse sen jälkeen valikosta "Opintoni"
 - Opintosuorituksissa paina "Jaa suoritustietoja"
 - Valitse avautuneesta listasta nykyiset opintosi ja paina "Jaa valitsemasi opinnot"
 - Lähetä järjestelmän luoma linkki meille käyttämällä [salattua sähköpostiportaalia](#).
- 2** [Omavelkainen takaus](#), jos olet alaikäinen.
- 3** Lähetä kaikki henkilötietoja sisältävät liitteet salatusti [täältä](#).
- 4** Autopaikan varaus etukäteen sähköpostilla: asiakaspalvelu@kuopas.fi

HUOM! Jos toimitat liitteet ajoissa, voimme mahdollisesti laittaa avaimet avainautomaattiin (auki 24/7). Ilman liitteitä avaimia ei voida lisätä automaattiin.

Muistathan myös nämä:



Sisäänmuuttajan opas

Opas auttaa sinua valmistautumaan muuttoon ja kertoo, mitä kaikkea uuteen kotiin muuttaessa on hyvä tietää.

[Lue opas »](#)


Talojen tietopankki

Tietopankista löydät asuntesi pelastussuunnitelman lisäksi varastojen, pesulan, saunan ja autopaikkojen sijainnin, sekä muita tarpeellisia ohjeita.

[Tietopankkiin »](#)


Internet-ohjeet

Kaikissa Kuopaksen asunnoissa on ilmainen, DNA:n tarjoama Internet-yhteys. Lue ohjeet netin käyttöönottoon ohjeesta.

[Nettiohje »](#)

Uutiskirjeautomaatiot

Lähetämme koottuja tietopaketteja hakijoille, tarjouksen saaneille, sisäänmuuttaville ja poismuuttaville asukkaille, jotta kuhunkin vaiheeseen liittyvä tärkeä tieto ei jäisi huomaamatta.

Henkilöstö

Henkilöstön lukumäärä vuonna 2025 oli keskimäärin 13. Kuopaksen tuoreimman henkilöstökyselyn eNPS-luku on 82, mikä osoittaa, että työntekijät viihtyvät työssään ja kokevat työnsä merkitykselliseksi. Työntekijämme uskovat tekevänsä työtä, joka on heille tärkeä ja vaikuttaa opiskelijoiden elämään positiivisesti.

Henkilöstön osaamisen kehittäminen on tärkeä osa työssä viihtymistä ja ammatillista kasvua. Kuopaksella kannustetaan kouluttautumiseen, ja työntekijöillä on mahdollisuus osallistua erilaisiin koulutuksiin.

Hyvä työyhteisö syntyy avoimuudesta, yhteistyöstä ja jatkuvasta vuoropuhelusta. Kuopaksella pyritään tarjoamaan työntekijöille parhaat mahdolliset edellytykset onnistua työssään, ja henkilöstökyselyt ovat tärkeä väline työympäristön kehittämisessä. Tuloksia hyödynnetään, jotta työyhteisö voi kehittyä ja säilyttää vahvan perustansa myös tulevaisuudessa.

KUOPAS

Henkilöstökysely 2025

11

Vastaajien määrä

82

eNPS
(70 - 2024)

Kysymme muun muassa:

Teen työtä, joka vaikuttaa opiskelijoiden elämään positiivisesti

Kuinka todennäköisesti suosittelisit Kuopasta työnantajana?

Teen työtä joka on minulle tärkeä

Mielestäni Kuopaksen arvot näkyvät organisaation päivittäisessä toiminnassa selkeästi

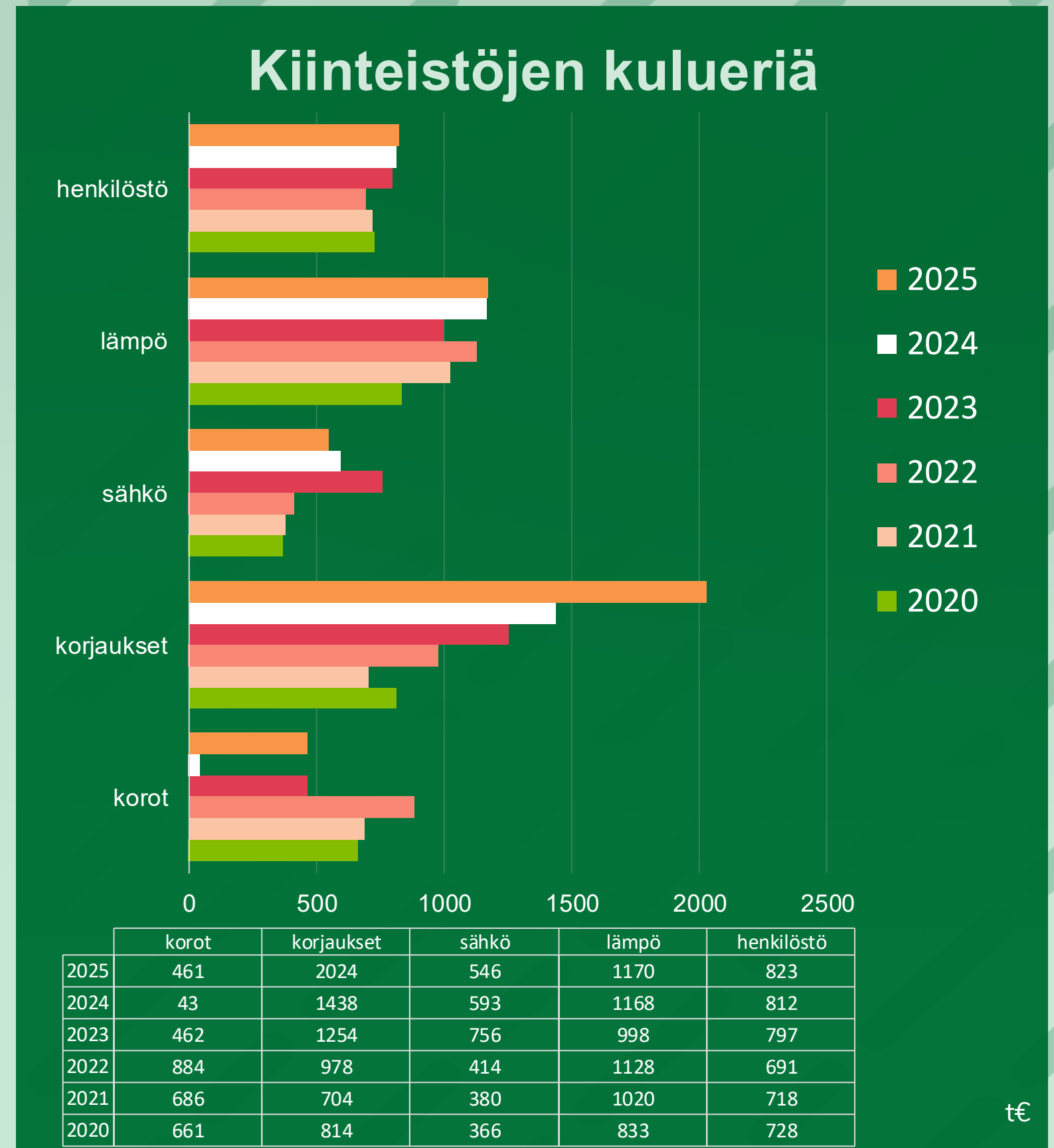
...

Kiinteistöt ja huolto

Palveluiden järjestäminen

Yhtiö on osin tuottanut omien kiinteistöjensä kiinteistönhoitopalvelut itse ja osin hankkinut ne ostopalveluna. Kiinteistöihin liittyvät erilaiset mm. huolto-, korjaus- ja kunnossapitotoimet ovat työllistäneet Kuopion alueen yrityksiä merkittävästi tilikauden aikana.

Useaan kiinteistöön toteutettiin tilikauden aikana yhtiön kiinteistöstrategian mukaisesti erilaisia korjaustoimenpiteitä, joista merkittävimpinä kiinteistöjen lukitusten päivityksiä moderneihin digitaalisiin lukitusjärjestelmiin sekä asuntojen ylläpitokorjauksia.





Savilahden kampushanke

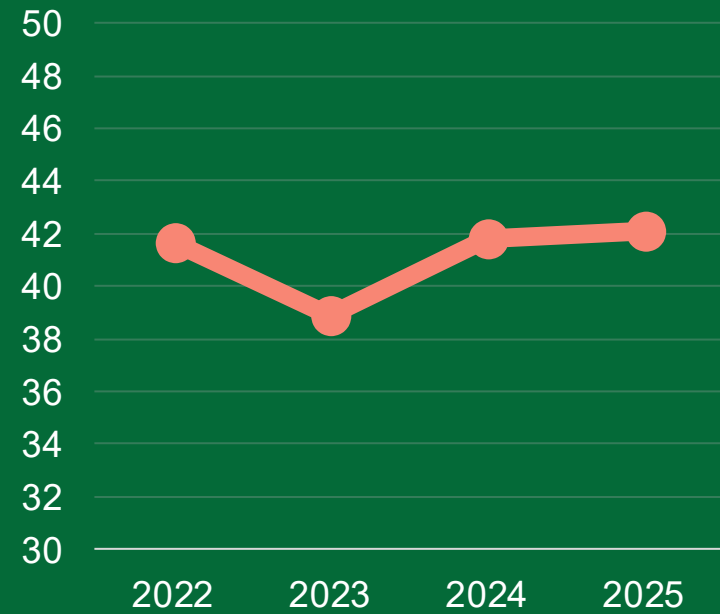
Ensimmäinen rakennuksista oli muuttovalmis elokuussa 2025

Uudiskohteeseen valmistuu yhteensä 265 opiskelija-asuntoa

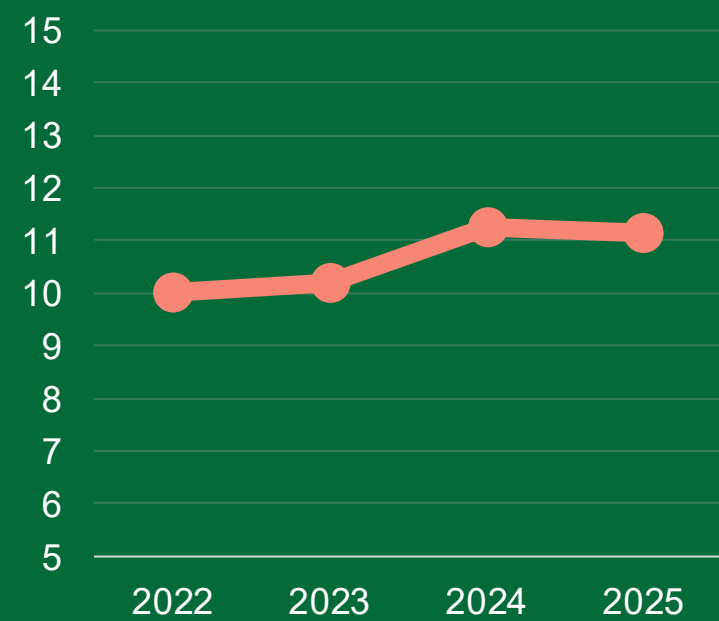


Kiinteistöjen energiankulutus & toiminnan päästöt

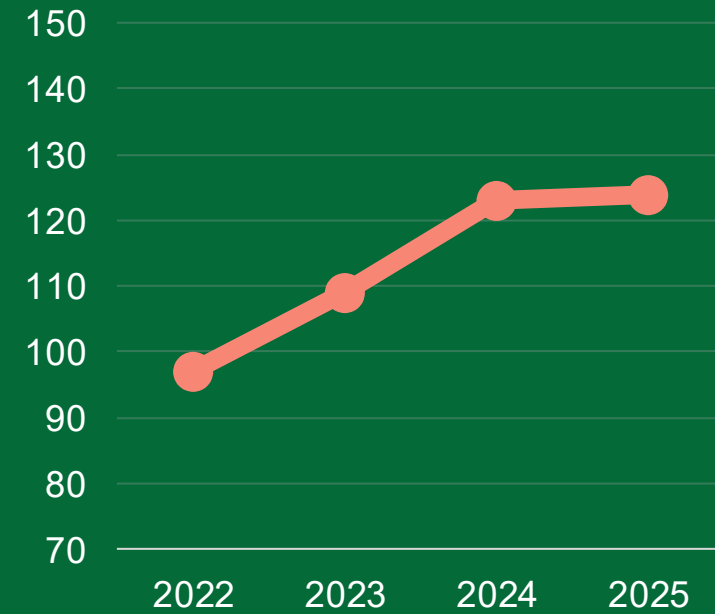
KULUTUS: LÄMPÖ (kwh/rm³)



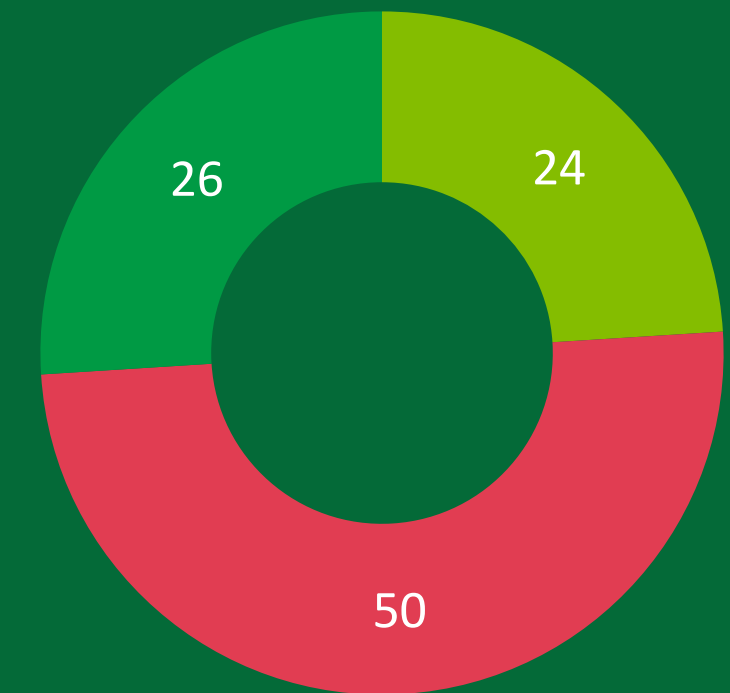
KULUTUS: SÄHKÖ (kwh/rm³)



KULUTUS: VESI (l/as.p./vrk)



HIILIJALANJÄLJEN JAKAUTUMINEN (2025) %

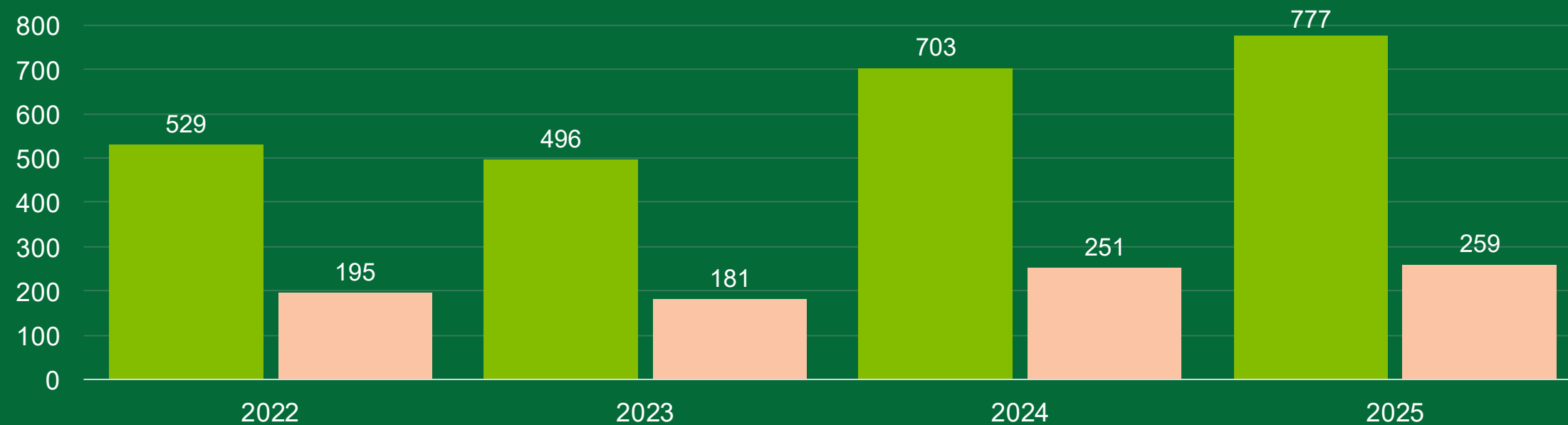


- Hankinnat
- Tuotantohyödykkeet (remontit)
- Toiminnasta muodostuva jäte

Kuopaksen hiilijalanjälki syntyy arvoketjun epäsuorista päästöistä (scope 3), joihin yritys ei suoraan pysty vaikuttamaan

KOKONAISPÄÄSTÖT

Kokonaismäärä (tCO₂e) Per asukas (kgCO₂e/asukas)





Digitaaliset lukitusjärjestelmät

Vuoden 2025 aikana Kuopaksella päivitettiin yhden suuren kiinteistön vanha lukitusjärjestelmä Abloy Pulse –järjestelmäksi. Yhtiön näkökulmasta katsottuna avainhallinta on helpottunut digitaalisen lukitusjärjestelmän myötä. Noin 70 % kiinteistökannastamme on nyt siirretty vastaavien modernien järjestelmien piiriin.



Ylläpitokorjaukset

Ylläpitokorjauksia toteutettiin vuoden 2025 aikana kohteisiin Pyöräkatu 9, Pyöräkatu 11 ja Katiskaniementie 6.