

KUOPAS

VUOSIKERTOMUS

2024

# Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus	1
Kuopaksen vuosi 2024 lukuina	2
Asiakaspalvelu	4
Henkilöstö	6
Kiinteistöt ja huolto	8



## Toimitusjohtajan katsaus

Vuonna 2024 asuntorakentaminen valtakunnallisesti jatkui poikkeuksellisen matalalla tasolla. Kuopaksella parhaillaan käynnissä oleva Savilahden kampushanke jatkui aikataulunsa mukaisesti, investoinnin arvo vuoden 2024 aikana ylitti 12 miljoonaa euroa. Hankkeen myötä saamme helpotusta kaupungin opiskelija-asuntotilanteeseen kauan kaivattujen uusien yksiöiden muodossa aivan paraatipaikalla Savilahdenrannassa. Yhteensä tähän uudisasuntokohteeseen valmistuu 265 opiskelija-asuntoa.

Asuntohakemusten määrä kasvoi edellisvuoteen verrattuna 14 % ja asuntokannan taloudellinen käyttöaste nousi ennätyskorkealle tasolle 96,4 %:iin. Lähihistoriassamme onnistunut kiinteistökannan uudistaminen, markkinointitoimien lisääminen ja Kuopaksen brändin vahva kehittäminen sekä yhtiön kilpailukykyinen vuokrataso ovat omalta osaltaan vaikuttaneet kasvaneeseen kysyntään. Tämän lisäksi opiskelijoiden asumistukiin kohdistuneet heikennykset ja kansainvälisten opiskelijoiden määrän suurehko kasvu ovat vaikuttaneet yleisesti kohtuuhintaisen opiskelija-asumisen kysynnän kasvuun.

Pitkäaikainen toiminnan tehostaminen, yhtiön saavuttama kustannustehokkuuden taso ja onnistunut suojautuminen korkeahkoa korkotasoa vastaan ovat mahdollistaneet paikallisesti ja myös kansallisesti kilpailukykyisen vuokratason ylläpitämisen. Tähän pyrimme jatkossakin. Yhtiön keskineliövuokra oli 13,60 €/m<sup>2</sup> vuonna 2024 eikä vuokriin ollut tarvetta tehdä korotuksia vuodelle 2025.

Asumisen aikaista asiakastyytyväisyyttä mittaamme Kuopaksella kuukausittain toteutettavin erilaisin asukaskyselyin. Asiakkaidemme suositteluhalukkuutta mittaava NPS-luku oli koko vuoden osalta 40, eri asiakaspalvelukanavien NPS taasen 68.

Aku Taira, toimitusjohtaja



”

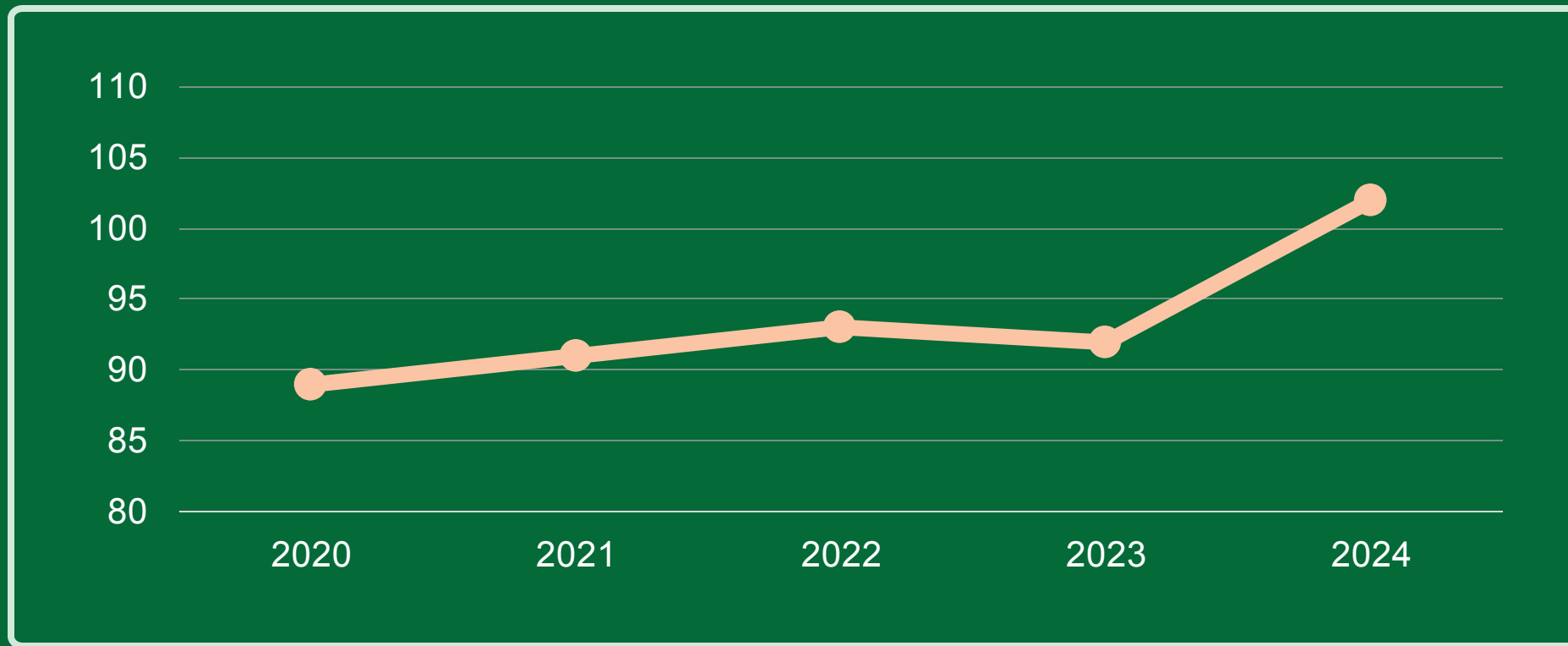
*Asuntokannan taloudellinen käyttöaste nousi ennätyskorkealle tasolle 96,4 %:iin*

<b>Kuopaksen vuosi 2024 lukuina</b>	<b>€</b>
<b>Tase</b>	<b>102 341 405</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>11 870 546</b>
<b>Hoitokate (€)</b>	<b>4 653 953</b>
<b>Hoitokate (%)</b>	<b>39,21 %</b>
<b>Omavaraisuusaste</b>	<b>37,04 %</b>
<b>Käyttöaste</b>	<b>96,4 %</b>
<b>Asuntoapaikat</b>	<b>2 888</b>
<b>Keskineliövuokra (€/m2)</b>	<b>13,60</b>
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>	<b>51 458 207</b>





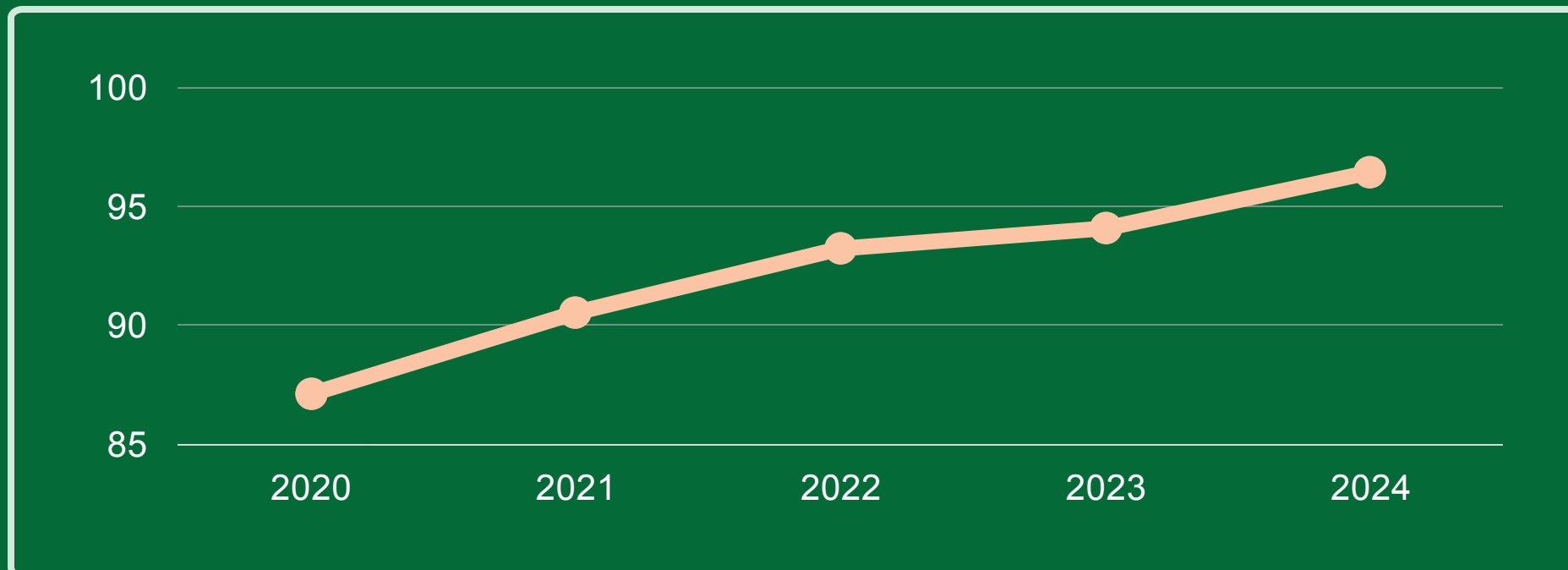
## Tase (m€)



## Liikevaihto (m€)



## Käyttöaste (%)



# Asiakaspalvelu

## Tehokasta ja tyytyväisyyttä aiheuttavaa työtä

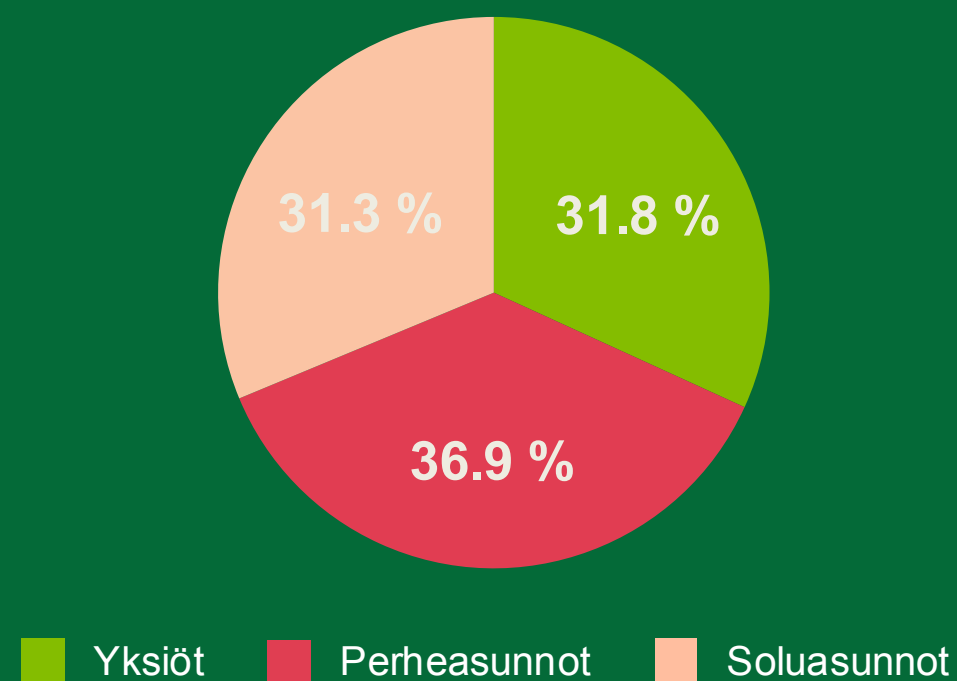
Kuopaksen käyttöaste ja asiakaspalaute olivat vuonna 2024 erinomaisia. Kehitämme tapaamme palvella asiakkaita jatkuvasti. Kehityksen suuntaan vaikuttaa asiakaspalaute ja rohkeus kokeilla uusia tapoja palvella paremmin. Testasimme esimerkiksi chat-asiakaspalvelua, jonka osalta siirrymme tekoälypohjaiseen ratkaisuun keväällä 2025. Odotamme innolla palautetta uudesta 24/7 avainnoutolaatikosta ja asukasyhteisöpilotista.

Viestintään ja erilaisiin ohjeistuksiin on tehty monenlaisia kokeiluja ja parannuksia, ja tulokset tyytyväisyyden osalta ovat olleet rohkaisevia. Nuorten tiedon kuluttamisen luonne muuttuu ja Kuopaksen on pysyttävä siinä ajan tasalla. Hakemusten määrä kasvaa vuosi vuodelta, mikä lisää asiakaspalvelun kuormitusta entisestään ja prosessimme ja sähköiset järjestelmämme ovat jatkuvassa stressitestissä.

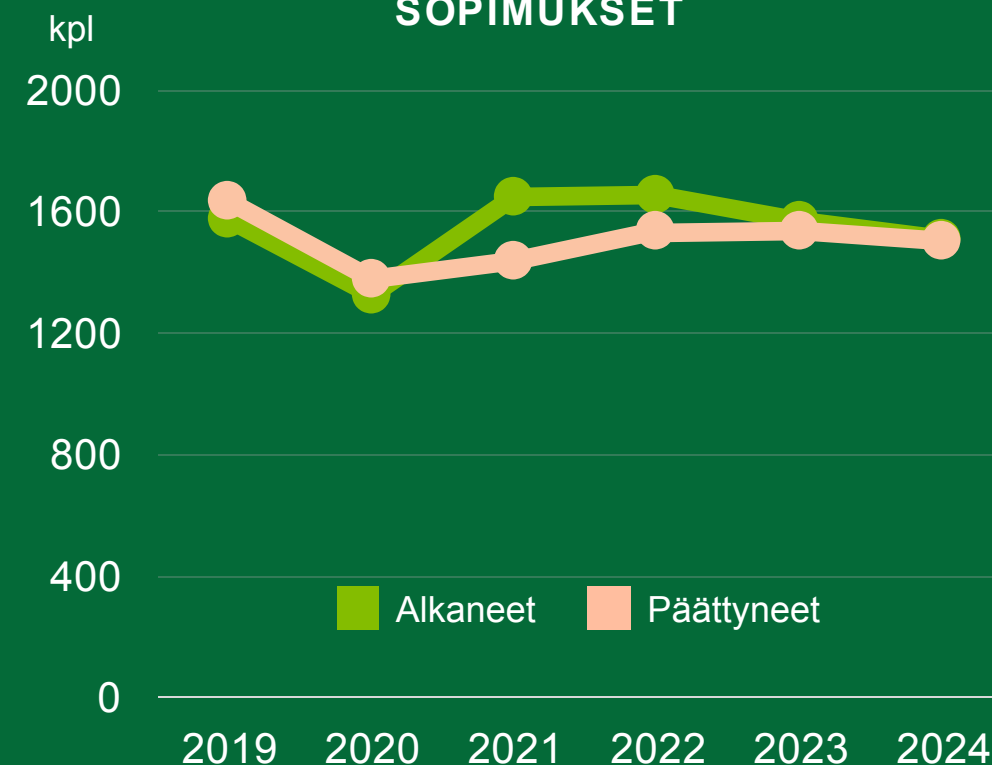
Olemme toistaiseksi onnistuneet vastaamaan lisääntyvään kiinnostukseen Kuopasta kohtaan. Tulevaisuudessa on kuitenkin tarpeen jatkaa asiakaspalveluprosessien ja sähköisten asiointikanavien kehittämistä entistä tehokkaammiksi. Näistä esimerkkejä voisivat olla esimerkiksi asukassivujen maksupalvelu tai paremmin integroidut sähköiset varaupalvelut.

Atte Koskela, hallinto- ja kehittämispäällikkö

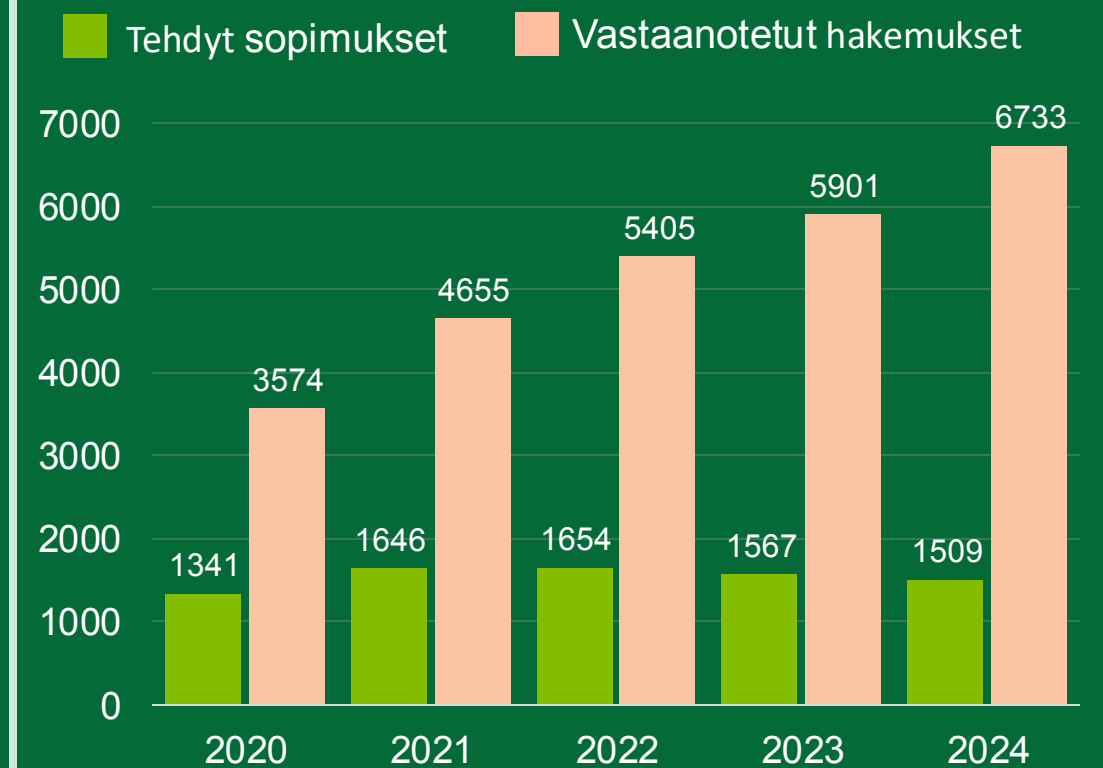
### ASUNTOPAIKKOJEN JAKAUMA



### 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.



Henkilöstön lukumäärä vuonna 2024 oli keskimäärin 13. Kuopaksen tuoreimman henkilöstökyselyn eNPS-luku on 70, 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. Keskimäärin koulutuspäiviä kertyi 5,8 vuodessa.

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 2024

70  
eNPS

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*

...

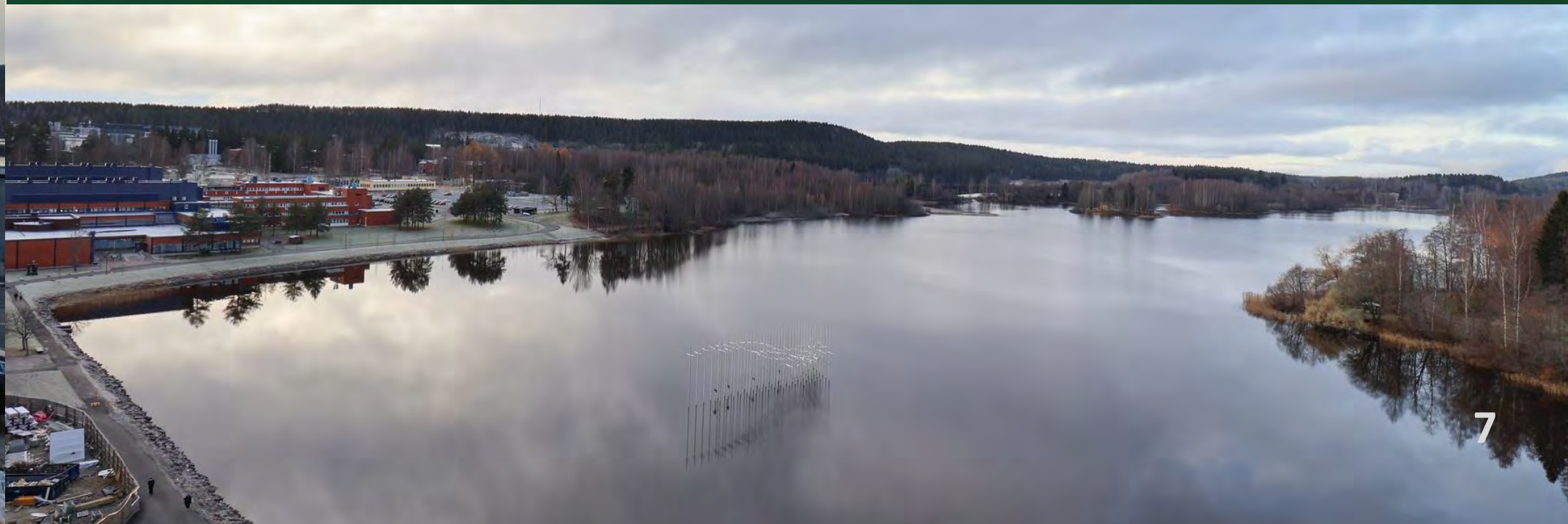




## Savilahti

Ensimmäinen rakennuksista saavutti harjakorkeutensa elokuussa 2024.

Uudiskohteeseen valmistuu yhteensä 265 opiskelija-asuntoa vuosien 2025 ja 2026 aikana.

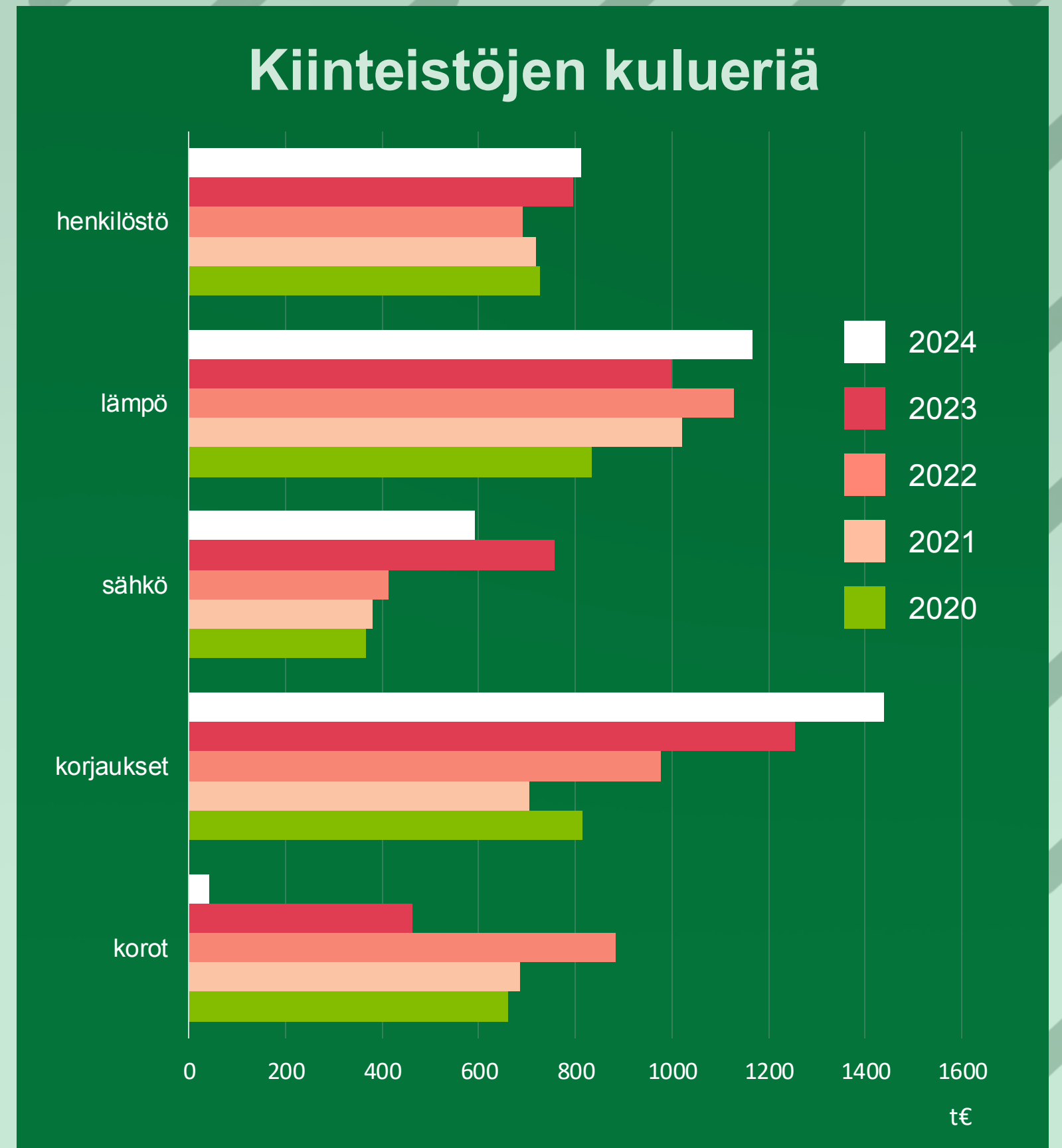


# Kiinteistöt ja huolto

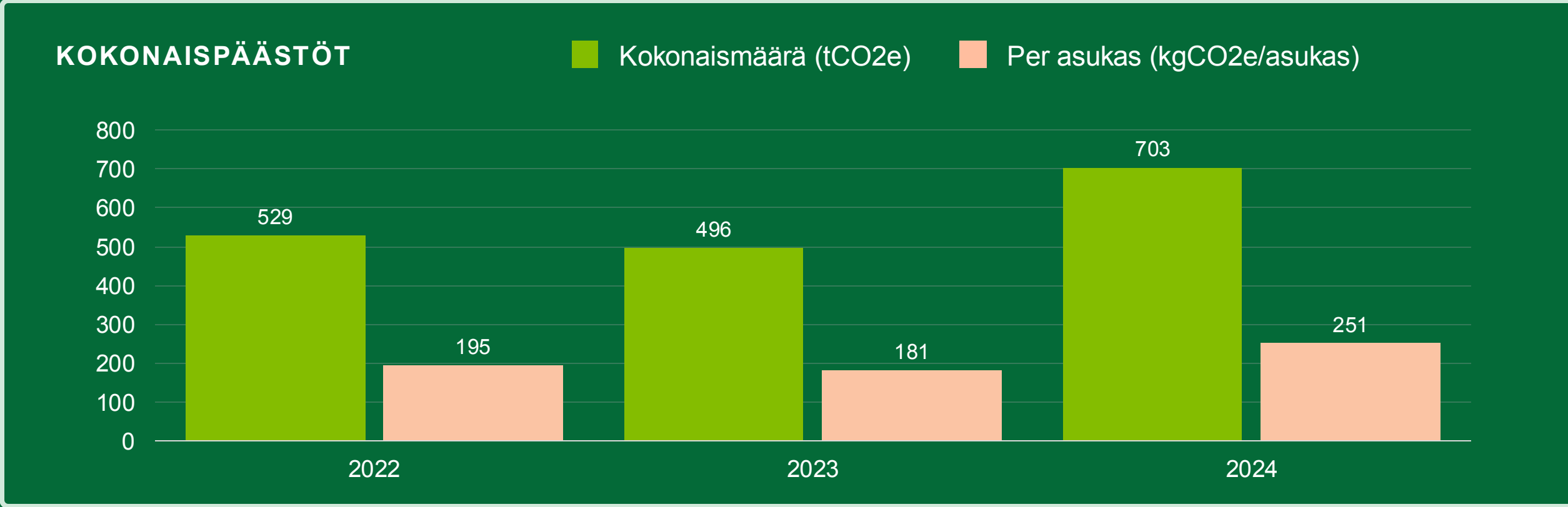
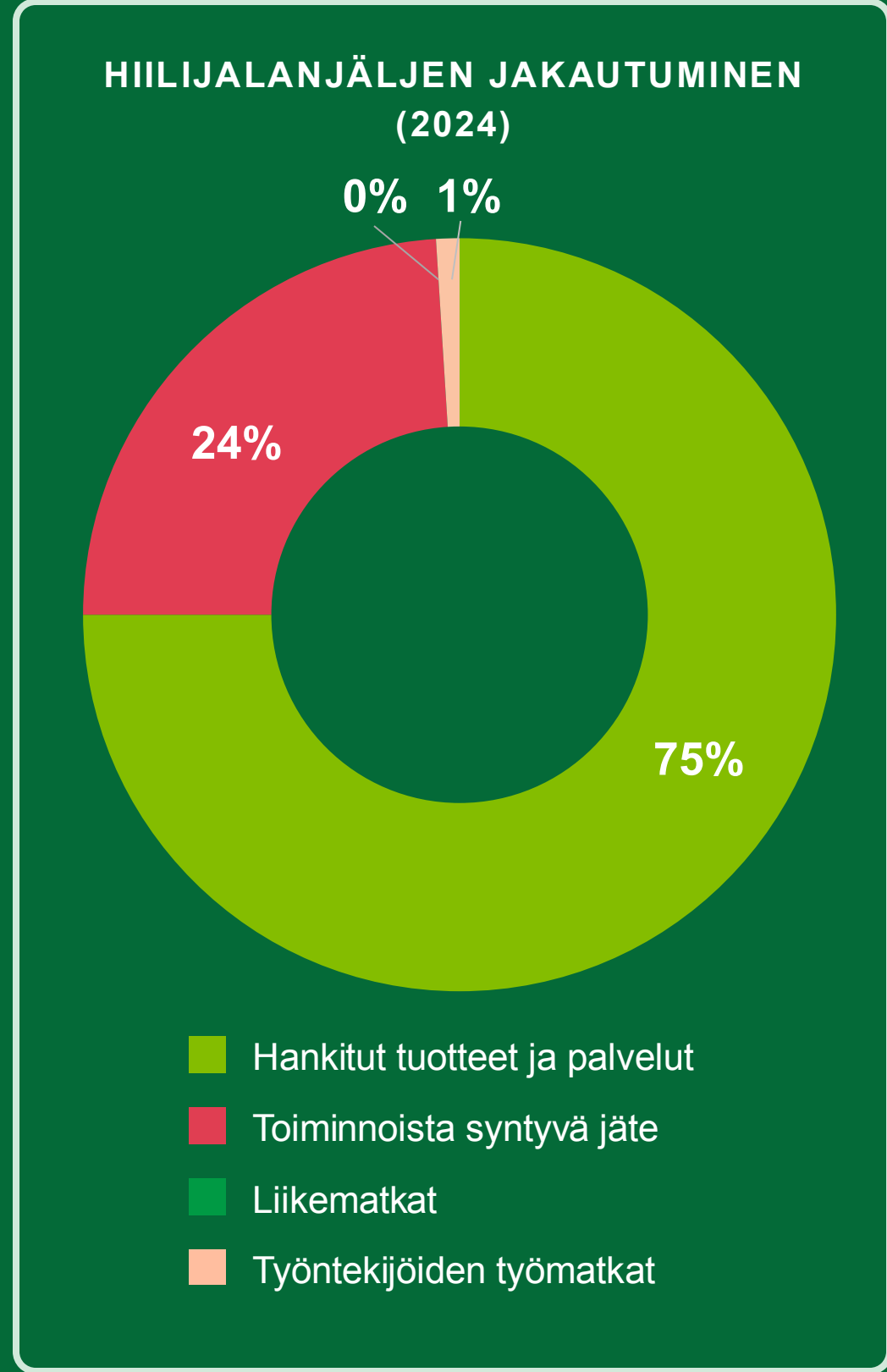
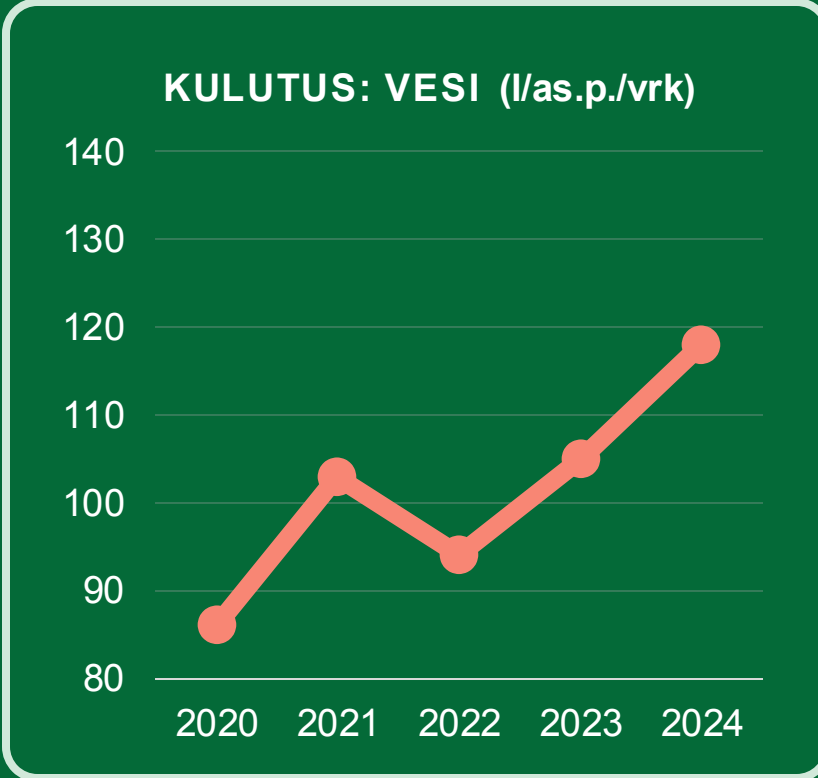
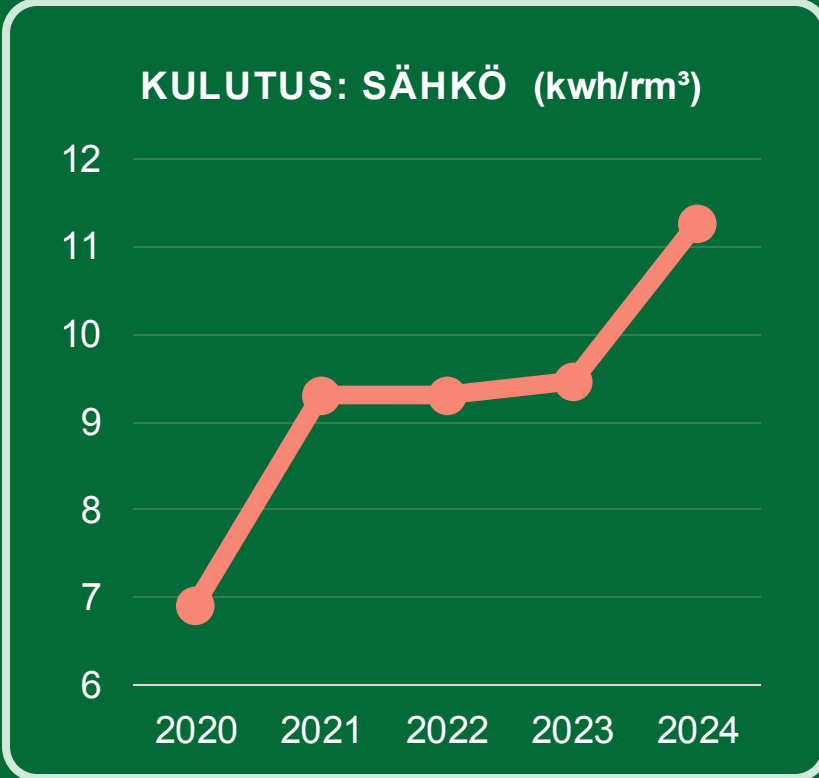
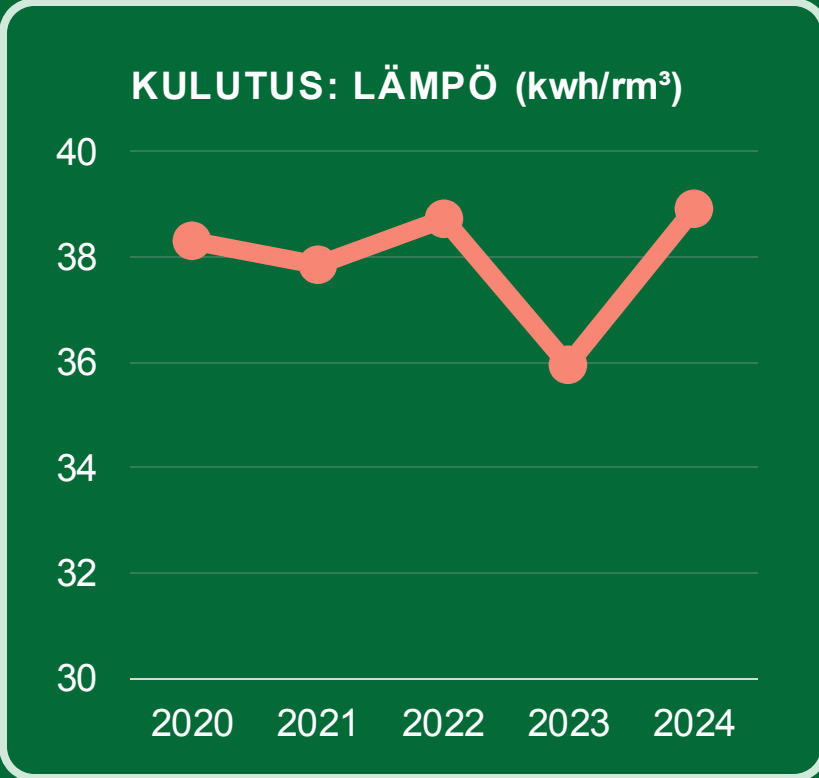
## Palveluiden järjestäminen

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.



# Kiinteistöjen energiankulutus & toiminnan päästöt





## Digitaaliset lukitusjärjestelmät

Vuoden 2024 aikana Kuopaksella päivitettiin kahden suuren kiinteistön vanhat lukitus-järjestelmät 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 2024 aikana kohteisiin Rimpitie 1, Hauenkoukku 8, Niiralankatu 23 ja Pyöräkatu 7.