



TYS 

**TURUN YLIOPIPPILASKYLÄSÄÄTIÖN
VUOSI- JA VASTUULLISUUSRAPORTTI 2025**

Sisällys

Turun Ylioppilaskyläsäätiö	3
Toimintaympäristö ja trendit	5
Toimitusjohtajan katsaus	6
Strategia ja arvot	9
Arvot	10
Vastuullisuus Turun Ylioppilaskyläsäätiössä	11
YK:n kestävä kehityksen tavoitteet	12
Vastuullisuuden johtaminen	12
Sidosryhmät	13
Läpinäkyvä ja kannattava toiminta	14
Teeman tunnusluvut	18
Tavoitteet ja mittarit vuosille 2025–2030	19
Hyvinvoiva työyhteisö	20
Teeman tunnusluvut	22
Tavoitteet ja mittarit vuosille 2025–2030	24
Tyytyväiset asiakkaat	25
Teeman tunnusluvut	33
Tavoitteet ja mittarit vuosille 2025–2030	34
Kestävä asuminen	35
Merkittävimmät korjauskohteet vuonna 2025	36
Teeman tunnusluvut	43
Tavoitteet ja mittarit vuosille 2025–2030 ja toimenpiteet 2025	45
Riskit ja epävarmuustekijät sekä arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	46
Hallinto	47
Säätiön lähipiiri	48
Tase, tuloslaskelma ja rahoituslaskelma	50
Raportointiperiaatteet	52
GRI-indeksi	53

Toimitusneuvosto

Marja Aapalahti, Tuula
Kanervisto, Pirjo Lipponen-
Vaitomaa, Hannele
Nousiainen, Risto Siilos

Ulkoasu

Kajahdus Oy

Yhteystiedot ja palaute:

Turun Ylioppilaskyläsäätiö

Inspehtorinkatu 12A,
20540 Turku

puh. 02 275 0200

office@tys.fi



Turun Ylioppilaskyläsäätiö

Turun Ylioppilaskyläsäätiö (TYS) on perustettu vuonna 1966. Säätiön sääntöjen mukaan sen päätarkoituksena on huolehtia Turun seudulla peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa opiskelevien ja opintojaan jatkavien vuokra-asuntojen saamisesta. Tämän lisäksi säätiön tarkoituksena on huolehtia valmistuneiden sekä ulkomaisten opiskelijoiden ja tutkijoiden vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen saamisesta. Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö hankkii ja rakentaa varojensa mukaan sopivasti sijoitettuja ja kohtuuhintaisia kiinteistöjä ja asuntoja kaikkine tarpeellisine lisätiloineen.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö rakentaa toimintapiirinsä alueelle opiskelija-asuntoja ja tarvittaessa muitakin rakennuksia, omistaa asunto-osakkeita ja kiinteistöjä, huolehtii maa-alueiden varaimisesta toiminnan kohderyhmän tulevaa tarvetta varten, ylläpitää säätiön toimintapiiriin liittyneiden opiskelijajyhdistysten hallinnon tiloja ja opiskelijoiden vapaa-ajan viettoon tarkoitettuja tiloja ja kehittää asuntoalueiden viihtyvyyden vaatimia palvelumuotoja sekä toimii muullakin tavoin sen toimipiiriin kuuluvien henkilöiden sosiaalisten ja taloudellisten edellytysten parantamiseksi.

1 Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) aloitti toimintansa 1.3.2025

Toimintaa ohjaavat periaatteet

TYS toimii omakustanneperiaatteella rakentaessaan asuntoja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke:n¹ päätösten nojalla ottamillaan korkotukilainoilla (aiemmin aravalainat). TYS on Varke:n yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö ja sen toimintaa sääntelee arava- ja korkotukilainsäädännön yleishyödyllisyysrajoitukset sekä säätiön kohteita koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset.

Lainsäädännön lisäksi toimintaa määrittävät säätiön säännöt, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan ohjeet, Varke:n päätökset ja ohjeet sekä mm. Hyvän vuokratavan periaatteet. TYS kuuluu Turun kaupunkikonserniin ja sen toimintaan vaikuttaa myös Turun kaupungin konserniohjeet ja konserniyhteisöjä koskevat päätökset.

Strategialla ja arvoilla ohjataan toimintaa ja sen kehittämistä. Lisäksi toimintaa ohjaavat vuosittaiset toimintasuunnitelmat ja talousarviot, erilaiset hankkeet, projektit ja toimenpideohjelmat sekä sopimukset. Tavoitteiden toteutumista seurataan säännöllisesti ja niistä raportoidaan hallitukselle ja Turun kaupungille vuosikellon mukaisesti ja ulkoisesti sidosryhmille vuosi- ja vastuullisuusraportilla.



Hallinto, organisaatio ja valvonta

Säätiön hallintoa, taloutta sekä muuta toimintaa joh-
taa hallituksen alaisena toimitusjohtaja. Johtoryh-
mään kuuluu toimitusjohtajan lisäksi talousjohtaja,
asiakkuus- ja viestintäjohtaja sekä kiinteistöjohta-
ja. Toimitusjohtajan sijaisena toimii talousjohtaja.
Säätiön organisaatio muodostuu kolmesta tiimistä:
talouspalvelutiimistä, asiakaspalvelutiimistä ja kiin-
teistöpalvelutiimistä. Kaikista keskeisimmistä tiimien
sisäisistä ja tiimien välisistä toimintaprosesseista on
tehty prosessikuvaukset. Kirjatut prosessit ja niiden
noudattaminen varmistaa tasalaatuisen palvelun,
läpinäkyvyyden ja hyvän asiakaskokemuksen. Pro-
sessikuvausten ajantasaisuus tarkastetaan osana
riskienhallinnan prosessia vuosittain.

Sisäisen valvonnan järjestämisestä vastaa hallitus.
Säätiön hallituksen ohella toimitusjohtaja vastaa
säätiön sisäisen valvonnan järjestämisestä. Jokai-
nen esihenkilö vastaa oman yksikkönsä sisäisen val-
vonnan järjestämisestä etenkin yksikölle asetettujen
tavoitteiden saavuttamisen seurannan, toiminta- ja
työketjujen toimivuuden varmistamisen, henkilöriski-
en, tietoturvallisuuden ja omaisuuden vahinkoriskien
osalta.

Säätiön hallitukseen Turun kaupunki valitsee seit-
semän, TYY kaksi, Åbo Akademis Studentkår ja Stu-
denkåren Novium yhdessä yhden ja Turun Ammatti-
korkeakoulun opiskelijakunta TUO yhden sekä TYS:in
asukkaiden nimeämistä ehdokkaista TYS:in hallitus
kaksi jäsentä.

Hallitus valitsee vuosittain hallinnon ja talouden tar-
kastamista varten tilintarkastusyhteisöt. Tilintarkas-
tusyhteisöinä vuonna 2025 ovat toimineet Pricewa-
terhouseCoopers Oy päävastuullisena tarkastaja-
naan Tomi Moisio KHT, JHT ja asukastoimikuntien
neuvottelukunnan ehdottomana KPMG Oy Ab pää-
vastuullisena tarkastajanaan Henry Maarala KHT.

Tarkemmat tiedot säätiön hallintoelinten jäsenistä ja
säätiön työntekijöiden luottamustoimista sekä lähi-
piiristä voit lukea tämän raportin lopusta.

Jäsenyydet

TYS on Suomen Opiskelija-asunnot SOA ry:n jäsen.
SOA on opiskelija-asuntoyhteisöjen edunvalvonta- ja
yhteistyöjärjestö. SOA valvoo opiskelija-asuntoyh-
teisöjen yleisiä ja yhteisiä etuja, edistää opiskelija-
asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista, jäsen-
tensä välistä yhteistoimintaa ja parantaa alan ylei-
siä toimintaedellytyksiä. SOA on jäsen rakennus- ja

kiinteistöliitto RAKLI ry:ssä, joka on kiinteistöjen am-
mattimaisten omistajien, kiinteistösijoittajien, toi-
mitilajohdon ja rakennuttajien järjestö. Lisäksi TYS
on jäsenenä mm. Turun kauppakamarissa, Varsi-
nais-Suomen kiinteistöliitossa ja Veronmaksajain
keskusliitossa.

Turun Ylioppilaskyläsäätiön organisaatio



Toimintaympäristö ja trendit

Säätiön toimintaan vaikuttavia toimintaympäristön muutostrendejä on tunnistettu seuraavia:

- **valtion tukien vähentyminen opiskelija-asuntojen rakentamiseen ja perusparantamiseen**
- **ikäluokkien pienentyminen**
- **opiskelutapojen muutos**
- **identiteetin fragmentoituminen, vähemmistöityminen**
- **ilmastonmuutos, hiilineutraalius ja -negatiivisuus, kestävä kehitys, kiertotalous**
- **kaupungistuminen**
- **palveloituminen, yhteiskäyttöisyyden lisääntyminen**
- **talouden pysähtyneisyys ja epävarmuus**
- **kustannusten nousu, korkojen nousu, inflaatio**
- **oppilaitosten tilojen vähentyminen, tilayhteistyö**
- **potentiaalisten asukkaiden ja asukkaiden osallistamistarve ideointiin ja suunnitteluun**
- **kumppanuuksien merkityksen kasvu**
- **asumistukien vähentyminen**

Tunnistettuja asiakastarpeen muutostrendejä ovat erityisesti etäopiskelun, lyhytaikaisen asumisen ja palvelun tarpeet.

Asiakastarve ja sen muutostrendit vaikuttavat TYS:in asuntojen tyyppi- ja tilaratkaisuihin, asuntojen mukautuvien pohja- ja rakenneratkaisujen tarpeeseen, keskittymiseen Ylioppilaskylän alueelle, yksityisyyden ja yhteisöllisyyden tarpeen tasapainoiseen huomioon ottamiseen, kv-vaihto-opiskelijoille tarjottavien asuntojen määrään ja tyyppiin sekä asiakaspalvelutarpeen muuttumiseen.

Samoista asiakkaista TYS:in kanssa kilpailevat institutionaaliset vuokranantajat, yksityiset vuokranantajat, erityisesti Ylioppilaskylän ja kampusalueen lä-

hellä toimivat vuokranantajat sekä opiskelijavuokramarkkinoille tulevat uudet toimijat. Myös omistusasuminen on voinut vaikuttaa vuokra-asuntojen kysyntään.

Säätiön erottuvuustekijöitä ovat TYS:in brändi, edullinen vuokrataso, samanhenkinen yhteisö tarpeineen, asuntojen sijainti sekä asumisen helppous ja turvallisuus.

Erottuvuustekijöitä voidaan edelleen vahvistaa etenkin brändiin, yhteisöön, Ylioppilaskylän alueeseen, liikenneyhteyksiin (tietoliikenne ja liikkuminen) sekä henkilöstön osaamiseen ja tehtäviin panostamalla.

Toimitusjohtajan katsaus

Yleinen taloustilanne ei kääntynyt odotuksista huolimatta parempaan vielä vuonna 2025, vaikka viimeisellä neljänneksellä oli joitain positiivisia signaaleja.

Työttömyys jatkoi kasvuaan, mihin vaikutti osittain myös rakentamisen syvä ja pitkään jatkunut taantuma. Kiinteistö-, rakennus- ja vuokramarkkinan poikkeuksellisuus verrattuna aiempiin vuosiin jatkui vuonna 2025. Asuntorakentamisen näkymät ovat edelleen vaisut.

Julkisen talouden tila on heikko. Julkista taloutta painaa osittain myös korkotukilainojen tilastointitavan muutos vuonna 2022 siten, että ne lasketaan julkisen talouden velkasuhteeseen siitä huolimatta, että korkotukilainat eivät ole valtion tai muun julkisyhteisön ottamia lainoja.

Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on vuokramarkkinoilla myös Turussa aiempaa enemmän, ja niiden vuokrat ovat voineet joustaa, toisin kuin valtion tukemien asuntojen, joiden vuokranmääritys perustuu omakustannusperiaatteeseen. Kustannusten noustessa on valtion tukemien asuntojen

vuokria yleisesti jouduttu nostamaan ja ero niiden ja markkinavuokrien välillä on monella alueella kaventunut.

Opiskelijoiden toimeentulo on asumis- ja muiden tukimuutosten ja heikentyneen työllisyystilanteen vuoksi tiukentunut.

Turun väestömäärän lisääntyminen ja oppilaitosten strategiset painotukset näkyivät edelleen myös TYS:n asuntojen asukkaissa, joista aiempaa enemmän oli kansainvälisiä opiskelijoita. TYS:n asunnoissa asuvista oli kuukausittain keskimäärin noin 45 % kansainvälisiä opiskelijoita noin 110 eri maasta. Trendi vahvistaa myös yleistä kehitystä painopisteen siirtymisestä asunnon vuokraamisesta asumisen vuokraamiseen eli palveluiden painottumiseen.

Valtion asuntorahaston (VAR) sulauttaminen valtion talousarvioon on toteutettu vuoden 2026 alusta ja samalla valtion tukeman asuntotuotannon rahoittaminen tapahtuu suoraan valtion talousarviosta samasta ajankohdasta alkaen.

Valtioneuvoston tammikuussa 2026 hyväksymien korkotukilainavaltuuksien käyttösuunnitelman mukaan valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Vuoden 2026 kokonaisvaltuudesta (1,135 miljardia euroa) 250 M€ varataan opiskelija-asuntohankkeille, mikä on prosentuaalisesti kokonaisvaltuudesta tuntuvasti aiempaa enemmän. Tämä on opiskelija-asuntojen tuotannon ja peruskorjaamisen kannalta positiivista. Kuitenkin on oletettavaa, että kaikille hankkeille ei vuoden 2026 myöntövaltuudesta riitä rahoitusta.

Myöntövaltuudet tippuvat historiallisen alhaisiksi vuonna 2027 (500 M€), eikä läheskään kaikille hankkeille riitä korkotukilainavaltuutta.

Aiemmin opiskelija-asuntojen rakentamiseen ja peruskorjaamiseen saatavilla ollutta investointiavustusta, joka oli enimmillään 15 % hankkeen hyväksytyistä kustannuksista, ei ole enää saatavilla. Helmikuun 2026 alusta voimaan tullut opiskelija-asuntohankkeiden korkotukilainan enimmäismäärän korottaminen 100 %:iin paikkaa osittain tä-



tä muutosta, mutta tarkoittaa käytännössä aiemmin saatavilla olleen avustuksen korvautumista lainalla.

Järjestelmä on perustunut mm. sen jatkuvuuteen ja ennustettavuuteen sekä viranomaisen (nykyisin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varkke) myöntövaltuuksien valtakunnalliseen riittävyteen toimijoiden tarpeisiin nähden.

Haastavasta tilanteesta huolimatta kaavalla suojellun Ylioppilaskylän länsipuolen taloteknisen peruskorjauksen valmistelu saatiin 1-korttelia koskevin osin päätökseen vuonna 2025, ja peruskorjaus käynnistyi vuoden 2026 alussa.

Säätiö valmistelee itäisen Ylioppilaskylän laidalle sijoittuvan Kylänkulman vaiheittaista uudisrakennushanketta sekä Ylioppilaskylän länsipuolen 2–4 kortteleiden perusparannusta.

Ylioppilaskylän itäpuolen kehittäminen on säätiön pitkän ajan hanke, joka pyrkii vastaamaan Turun ja Turussa olevien korkeakoulujen kasvunäkymiin sekä alueen nykyisen rakennuskannan uudistamistarpeeseen. Alueen viitesuunnittelu käynnistettiin vuonna 2023 ja vuonna 2024 tehtiin kaupungin kanssa sopimus kaavan laadintatyöstä, jonka odotetaan lähtevän liikkeelle vuonna 2026.

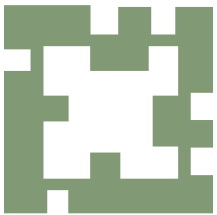
Säätiön asuntojen keskimääräinen vuokra vuonna 2025 oli 13,89 €/as-m²/kk (13,72 €/as-m²/kk vuonna 2024) sisältäen sähkön, veden ja tietoverkon. TYS pääsee toistaiseksi edelleen tavoitteeseensa, jonka mukaan sen vuokrat ovat keskimäärin 15–20 % edullisempia kuin vastaavien vertailukelpoisten vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ottaen huomioon sähkön, veden ja tietoverkon sisältymisen vuokriin, mikä vuonna 2025 todennettiin ulkopuolisen toimijan vertailuanalyysillä ja säätiön omilla säännöllisesti tehtävillä vertailuilla.

Asuntojen taloudellinen käyttöaste vuonna 2025 oli 98,1 %, joka on 0,1 prosenttiyksikköä edellisvuotta korkeampi.

Säätiön 59. toimintavuoden kokonaistuotot olivat noin 30,9 M€ (30,5 M€). Taseen loppusumma oli noin 164,0 M€ (167,4 M€). Säätiön lainamäärä toimintavuoden lopussa oli noin 113,3 M€ (118,3 M€).

Säätiön perustamisesta tulee vuoden 2026 loppupuolella kuluneeksi 60 vuotta, ja sen noteeraamista eri tavoin on alettu valmistella.

Risto Siilos,
toimitusjohtaja
Turun Ylioppilaskyläsäätiö



  	Avaintietoja	2025	2024	2023
	Kiinteistöjen tuotot	30,9 M€	30,5 M€	30,7 M€
	Asuntovuokratuotot	29,2 M€	28,8 M€	29,2 M€
	Keskimääräinen vuokra	13,89 €/m ² /kk	13,72 €/m ² /kk	13,69 €/m ² /kk
	Hoitokulut keskimäärin	9,2 €/m ² /kk	10,0 €/m ² /kk	8,9 €/m ² /kk
	Kiinteistöjen korjauskulut	5,5 M€	7,7 M€	5,7 M€
	Lainakanta	113,3 M€	118,3 M€	121,4 M€
	Bruttoinvestoinnit	5,2 M€	2,2 M€	2,3 M€
	Asuntoala 31.12.	178 910 m ²	178 910 m ²	182 818 m ²
	Asuntoala keskimäärin vuoden aikana	178 910 m ²	178 910 m ²	182 818 m ²
	Muut vuokrattavat tilat 31.12.	6 009 m ²	6 009 m ²	6 009 m ²
	Muut vuokrattavat tilat keskimäärin vuoden aikana	6 009 m ²	6 009 m ²	6 009 m ²
	Huoneistoja	5 040 kpl	5 040 kpl	5 107 kpl
	Asuntopaikkoja	7 025 kpl	7 024 kpl	7 157 kpl
	Asukkaita	7 229 hlöä	7 064 hlöä	6 858 hlöä

Strategia ja arvot

Säätiön strategia päivitettiin vuonna 2024. Päivitykseen osallistuivat säätiön henkilöstö, johtoryhmä ja hallitus. Prosessin tavoitteena oli vuorovaikutteisen työskentelyn kautta luoda TYS:lle keinoja ja mittareita, joiden avulla strategiaa vuonna 2025 toteutetaan. Säätiön hallitus hyväksyi strategian päivityksen 12.12.2024. Strategiaan voi tutustua tarkemmin säätiön verkkosivuilla.

Säätiön strategiaa päivitetään vuoden 2026 aikana.

Visio 2040

TYS on yhä useamman opiskelijan valinta ja koti

Missio 2040

TYS vuokraa kilpailukykyisiä asuntoja opiskelijoille

Tavoitetila 2040

Uudet opiskelijat tuntevat TYS:n ja se on heidän ensimmäinen vaihtoehtonsa, kun he hakevat asuntoa Turusta. TYS:n asumispalveluiden ratkaisut ovat ympäristöystävällisiä ja taloudellisesti kestäviä. Asuntojakauma ja laatu sekä tarjotut palvelut vastaavat opiskelijoiden kysyntää.

TYS:n asuntokanta on kasvava.

TYS on helposti lähestyttävä, asiakaslähtöinen ja osaava.

TYS on vakavarainen ja se pystyy vastaamaan sekä lähiajan että pidemmän aikavalin taloudellisiin haasteisiin.

TYS on vastuullinen ja hyvämaineinen.

TYS on saavuttanut hiilineutraaliustavoitteet.

Arvot

Asukaslähtöisyys

TYS tarjoaa opiskelijoille edullisia ja laadullisesti hyviä vuokra-asuntoja.

Säätiön toiminnan lähtökohtana on opiskelijoiden tarpeet.

Säätiö on asukkaiden tukena asukkaiden asumisessa ja arkielämän järjestämisessä.

TYS arvostaa asukkaidensa ja yhteisönsä moninaisuutta sekä edistää toiminnassaan saavutettavuutta ja yhdenvertaisuutta.

Innovatiivisuus

Säätiö on valmis kehittämään ja ottamaan käyttöön uusia palveluja ja digitaalisia ratkaisuja, jotka parantavat palvelua ja lisäävät asumisviihtyvyyttä.

Avoimuus ja läpinäkyvyys

TYS:n asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen ketään syrjimättä.

Syyslukukauden alussa etusija on uusilla opiskelijoilla.

Säätiön hallinnon ja päätöksenteon lähtökohtana on avoimuus ja läpinäkyvyys.

Vastuullisuus ja kestävä kehitys

TYS on valmis ottamaan käyttöön uusia asioita, jotka edistävät kestävien materiaalien käyttöä, energian säästöä ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämistä.

TYS on valmis investoimaan kestävä kehityksen ratkaisuihin.

Luotettavuus

TYS on pysyvä ja vakaa toimija asuntomarkkinoilla.

Säätiö on turvallinen vuokranantaja ja kohtelee asukkaita ja hakijoita oikeudenmukaisesti.

Säätiö on opiskelija-asumisen markkinajohtaja Turun seudulla.

Kumppanuus

TYS on itsenäinen toimija.

TYS:n ja sen sidosryhmien välinen kumppanuus on aktiivista ja kehittyvää.

Säätiön tavoitteena on edistää oppilaitosten menestymistä ja kaupungin houkuttelevuutta opiskelukaupunkina.

Kansainvälisyys on tärkeää TYS:n, Turun kaupungin, oppilaitosten ja opiskelijoiden näkökulmasta.

Kumppanuus hyödyttää sekä säätiötä että sen kumppaneita.

Säätiö on opiskelijan paras kumppani asumisessa.

Vastuullisuus Turun Ylioppilaskyläsäätiössä

Turun Ylioppilaskyläsäätiön vastuullisuuskartoituksessa on tunnistettu TYS:n toiminnan vaikutuksia yhteiskuntaan ja sidosryhmiin sekä kartoitettu vastuullisuuden nykytilaa. Vastuullisuuskartoituksen perusteella toimintaympäristön erityispiirteet huomioiden on tunnistettu toiminnasta neljä olennaista vastuullisuusteemaa: läpinäkyvä ja kannattava toiminta, hyvinvoiva työyhteisö, tyytyväiset asiakkaat sekä kestävä asuminen. Vastuullisuusteemat kattavat taloudellisen vastuun ja hyvän hallinnon, sosiaalisen vastuun sekä ympäristövastuun

näkökulmat. Säätiön ensimmäinen vastuullisuusraportti laadittiin vuodelta 2020. Vastuullisuusraportoinnin tavoitteena on kertoa säätiön sidosryhmille läpinäkyvästi ja avoimesti toiminnasta ja tavoitteista.

Vastuullisuuden teemoja tullaan päivittämään keväällä 2026. Osana päivitystä TYS tekee yhteistyössä BDO:n kanssa alkuvuonna 2026 sidosryhmäkyselyt säätiön keskeisille sidosryhmille.

Läpinäkyvä ja kannattava toiminta

TYS toimii taloudellisesti, tehokkaasti ja kannattavasti.

TYSin hallinto on läpinäkyvää.

TYS on luotettava kumppani.

Hyvinvoiva työyhteisö

TYS panostaa henkilöstön osaamisen kehittämiseen.

TYS panostaa henkilöstön työhyvinvointiin.

TYS panostaa henkilöstön yhdenvertaisuuteen.

Tyytyväiset asiakkaat

TYS on sitoutunut asiakaslähtöiseen palveluun ja annettuihin palvelupauksiin.

TYS viestii asukkaille ennakoivasti, oikea-aikaisesti ja viestintä on sisällöltään täsmällistä.

TYS tarjoaa viihtyisiä ja laadukkaita asuntoja.

TYS tarjoaa asukkaille mahdollisuuden yhteisöllisyyteen.

Kestävä asuminen

TYS pyrkii osaltaan pienentämään asuminen energiankulutusta ja -hiilijalanjälkeä.

TYS panostaa kestävä kehityksen ratkaisuihin.

TYS huolehtii asuinympäristöistä ja asumisen turvallisuudesta.

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet

TYS on sitoutunut YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin, joiden tavoitteena on maailmanlaajuisesti äärimmäisen köyhyyden poistaminen ja kestävä kehitys kaikilla osa-alueilla niin taloudellisesti, ihmisten hyvinvoinnin kuin ympäristön kannalta.

Kestävän kehityksen tavoitteiden lähtökohtana on, että koko yhteiskunta voi omalla toiminnallaan edistää kestävää kehitystä. Osana vastuullisohjelman määrittelyä on tunnistettu säätiön toiminnan kannalta neljä keskeisintä kestävän kehityksen tavoitetta.



Vastuullisuuden johtaminen

Säätiön hallitus on vuonna 2018 hyväksynyt säätiölle toimintaohjeen, johon tehtiin päivitys vuonna 2022. Toimintaohje perustuu säätiön arvoihin. Toimintaohje linjaa TYS:n vastuullisuuden periaatteet palvelutuotannossa, vuorovaikutuksessa säätiön sisällä sekä sidosryhmien ja ympäröivän yhteiskunnan kanssa.

Strategian ja vastuullisuustavoitteiden toimeenpanosta vastaa johtoryhmä omien vastuualueidensa mukaisesti. Säätiön henkilöstön edustajista on muodostettu tarvittaessa kokoontuva vastuullisuustyöryhmä, joka valmistelee asioita johtoryhmälle. Säätiön hallitusta on informoitu säätiön vastuullisuusohjelmasta ja -tavoitteista toimintavuoden aikana.



TYS panostaa sekä työntekijöiden hyvinvointiin että asiakkaiden tyytyväisyyteen.

TYS tarjoaa asiakkaille viihtyisiä ja laadukkaita asuntoja.



TYS panostaa kestävän kehityksen ratkaisuihin.

TYS:n tavoitteena on toimia tehokkaasti ja kannattavasti.



TYS panostaa kestävän kehityksen ratkaisuihin ja energiatehokkuuteen.

TYS opastaa asukkaita kestävään asumiseen.



TYS on luotettava kumppani sidosryhmilleen.

TYS tarjoaa asukkaille mahdollisuuden yhteisöllisyyteen.

Sidosryhmät

Vastuullisuustyötä tehdään aina suhteessa säätiön sidosryhmiin, sillä yhteiskunnalliset vaikutukset ovat käytännössä vaikutuksia säätiön eri sidosryhmiin. Näiden vaikutusten ymmärtäminen ja hallitseminen vaatii tietoa vaikutusten kohteena olevien sidosryhmien näkemyksistä. TYS:n sidosryhmäyhteistyö on jatkuvaa ja sitä tapahtuu päivittäisessä työssä esimerkiksi asiakaspalvelussa ja erilaisissa sidosryhmätilaisuuksissa ja -kontakteissa.

Sidosryhmävuorovaikutuksessa esiin nousseita vastuullisuusaiheita on erityisesti kohtuuhintaisen vuokratason säilyttäminen, asukkaiden tietoisuuden lisääminen ympäristönäkökulmasta ja vastuullisuustavoitteet ja niiden mukaiset toimenpiteet sekä asiakkaiden tyytyväisyyteen ja osallistamiseen sekä henkilöstön työhyvinvointiin tähtäävät toimet.

Turun Ylioppilaskyläsäätiön merkittävimpiä sidosryhmiä ja sidosryhmäyhteistyön vuorovaikutuskanavia ovat:

	Sidosryhmän kuvaus	Vuorovaikutus
Henkilöstö	Henkilöstö on avainasemassa TYS:n toiminnan toteuttamisessa. Henkilöstö odottaa säätiöltä panostuksia työhyvinvointiin ja osaamisen kehittämiseen sekä yhdenvertaista kohtelua.	- viikoittaiset tiimipalaverit - henkilöstön info- ja keskustelutilaisuudet ajankohtaisista aiheista - sisäinen viestintä, Teams - henkilöstökysely ja kehityskeskustelut - yt-toimikunta
Asiakkaat (hakijat, asukkaat, muut vuokralaiset)	Asiakkaat odottavat TYS:ltä kohtuuhintaisia, viihtyisiä, turvallisia ja laadukkaita asuntoja ja muita tiloja sekä hyvää palvelua. Tyytyväiset asiakkaat ovat säätiön olennaisimpia vastuullisuustavoitteita.	- asiakaspalvelu toimistolla, sähköpostitse ja puhelimitse - asiakaskyselyt - viestintä asukassivujen, sähköpostin, sosiaalisen median ja sähköisen uutiskirjeen kautta - asukasdemokratia ja asukastoimikunnat
Viranomaiset (mm. PRH, Varke, Valtiokonttori)	Viranomaiset valvovat ja ohjaavat säätiön toimintaa. Viranomaiset odottavat TYS:ltä lakien ja sääntöjen mukaista toimintaa sekä läpinäkyvyyttä.	- neuvonta- ja ohjauspalvelut - lainoitusprosessit - vuosi-ilmoitukset ja vuosiraportointi
Rahoittajat	Rahoittajilla on merkittävä rooli säätiön uudistuotannon ja perusparannusten lainoittajina. Rahoittajat odottavat TYS:ltä luotettavuutta ja sopimuksien sekä velvoitteiden noudattamista.	- normaali pankkitoiminta - vuosittainen raportointi toiminnasta ja taloudesta, tilinpäätösten lähettäminen - sidosryhmä uutiskirje
Turun kaupunki	TYS kuuluu Turun kaupunkikonserniin. TYS on kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittinen kumppani kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamisessa.	- yhteistyö kaupunkikonsernissa - vuosiraportointi - kaavoitus ja rakennusasiat - sidosryhmä uutiskirje
Palveluntarjoajat ja toimittajat sekä muut yhteistyökumppanit	Palveluntarjoajat, toimittajat ja muut yhteistyökumppanit ovat TYS:n kumppaneita mahdollistamassa laadukkaan opiskelija-asumisen asiakkaille. He odottavat TYS:ltä luotettavaa kumppanuutta.	- osana päivittäistä toimintaa - sopimukset ja laadunvalvonta - suorat henkilökohtaiset kontaktit - säännölliset yhteistyöpalaverit tiettyjen toimittajien kanssa - sidosryhmä uutiskirje
Oppilaitokset	TYS:n tarjoama kohtuuhintainen ja laadukas opiskelija-asuminen lisää turkulaisten oppilaitosten vetovoimaa. TYS tukee oppilaitosten pyrkimystä kansainvälistymiseen järjestämällä kansainvälisten opiskelijoiden asumista yhteistyössä oppilaitosten kanssa.	- suorat henkilökohtaiset kontaktit - tapahtumat ja messut - yhteistyötapaamiset - sidosryhmä uutiskirje
TYY ja muut ylioppilaskunnat	Säätiön sääntöjen mukaan TYY valitsee kaksi jäsentä, Åbo Akademis Studentkår yhdessä Studentkåren Noviumin kanssa yhden jäsenen sekä Turun Ammattikorkeakoulun opiskelijakunta TUO yhden jäsenen säätiön hallitukseen. Opiskelijoiden näkökulmasta on tarkoituksenmukaista keskittää opiskelija-asuminen Ylioppilaskylän ja kampusten alueelle. Tiivis asuntokanta mahdollistaa tehokkaan yhteisten tilojen ja palvelujen käytön asuntojen läheisyydessä.	- suorat henkilökohtaiset kontaktit - yhteistyötapaamiset - tapahtumat ja messut - sidosryhmä uutiskirje

Läpinäkyvä ja kannattava toiminta

Vastuullisuusteema "Läpinäkyvä ja kannattava toiminta" kattaa taloudelliseen kannattavuuteen, hyvään hallintoon ja kumppanuuteen liittyvät teemat. Tätä seurataan strategiassa asuntojen käyttöasteella. Asuntojen vuokratuotot muodostavat normaalitilanteessa noin 97 % säätiön tuotoista ja muutokset käyttöasteessa vaikuttavat nopeasti toimintaedellytyksiin ja mahdollisuuksiin toteuttaa muita strategian tavoitteita ja vastuullisuusohjelman näkökulmia.

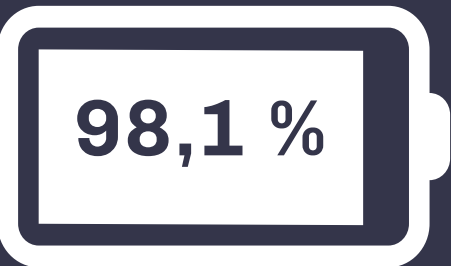
Vuokrat 2025



Vuoden 2025 kokonaistuotot



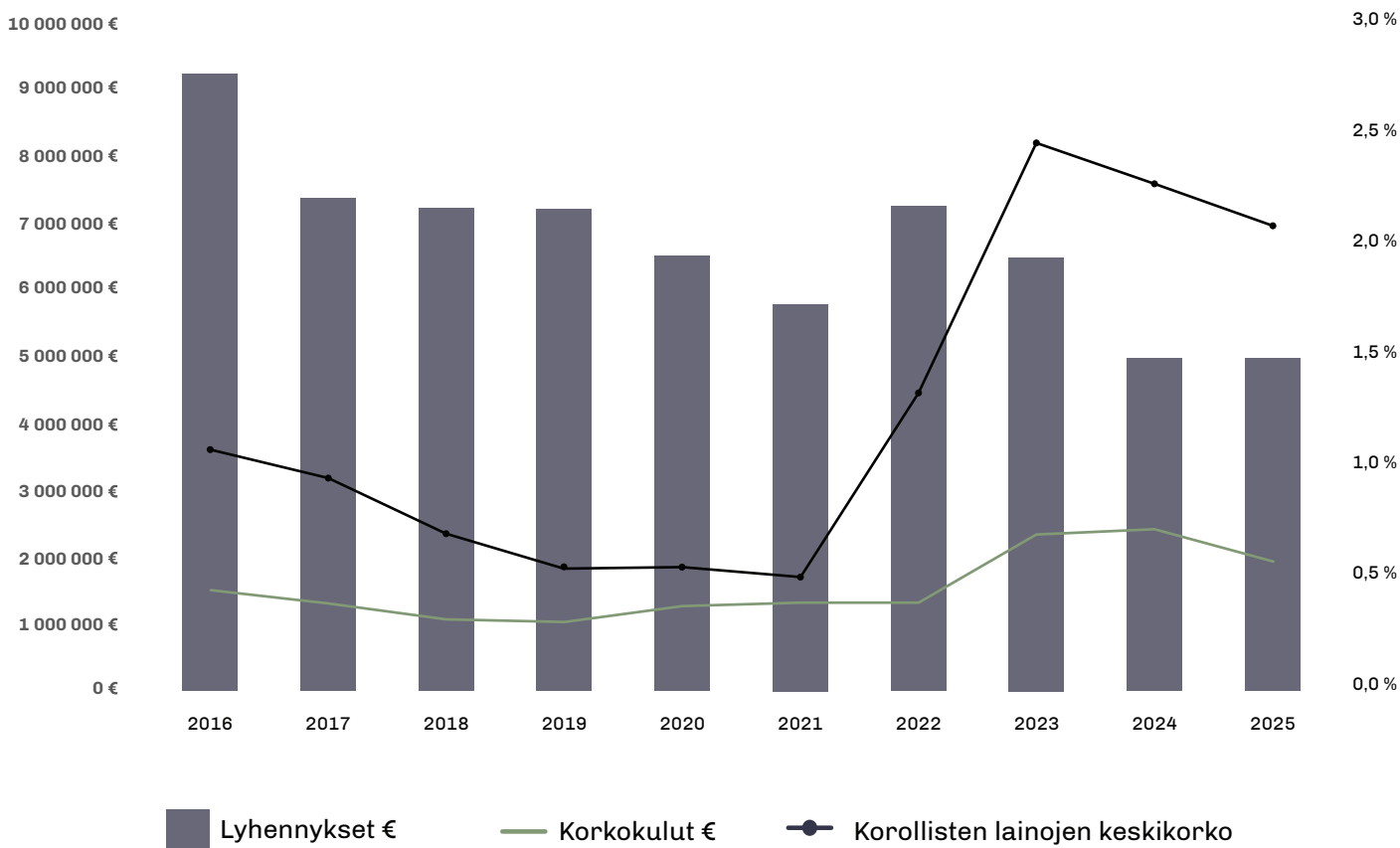
Asuntojen taloudellinen käyttöaste 2025



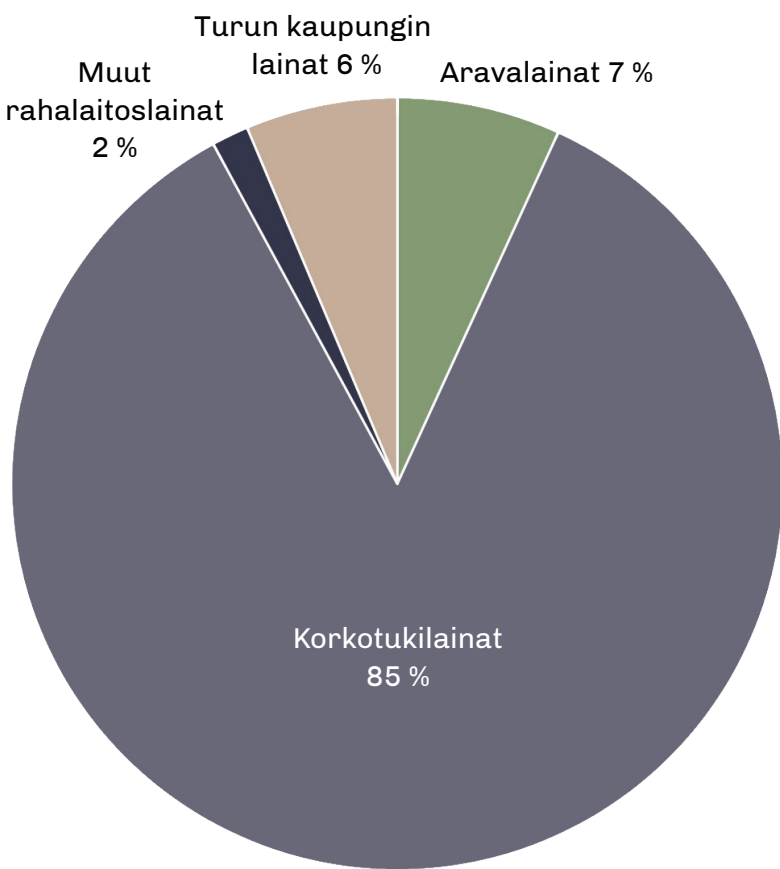
Vuoden 2025 vuokratuotot



Lainojen lyhennykset ja korkokulut



Lainat lainatyypeittäin 2025



TYS toimii taloudellisesti, tehokkaasti ja kannattavasti

Taloudellisesti tehokas ja kannattava toiminta kulminoituu säätiön asuntojen omakustannusvuokriin, vuokrausprosessin tehokkuuteen sekä aktiiviseen kiinteistö- ja lainakannasta huolehtimiseen. TYS kantaa merkittävää vastuuta ympäröivästä yhteiskunnasta tuottamalla kohtuuhintaista asumista opiskelijoille.

Kohtuuhintaisuuden lähtökohtana on vuokranmäärityksen lainsäädäntöön perustuva omakustannusperiaate eli se, että vuokralaisilta peritään vuokraa enintään se määrä, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Omakustannusperiaatteen toteutumista seurataan Varken ohjeiden mukaisella jälkilaskelmalla. Tuleviin menoihin varaudutaan keräämällä tarvittaessa vuokrissa varoja varautumiseen Varken ohjeiden ja säännösten mukaisesti. Vuoden 2025 aikana varautumista kerättiin 618 925 €. Varautumista ei käytetty vuoden 2025 aikana.

Strategian mukaisena tavoitteena on pitää vuokrat 15–20 % alle markkinavuokrien. Tavoitteen toteutumista seurataan aktiivisesti. Vuokravertailu teetetään ulkopuolisella toimijalla, viimeksi vuonna 2025.

Vertailussa täytyy huomioida, että säätiön asuntojen vuokrat sisältävät sähkön, tietoverkkoyhteyden ja suurimmas- sa osassa asunnoissa myös veden. Ulkopuolelta tilattujen vertailujen lisäksi tehdään säännöllisesti julkisista lähteistä omia selvityksiä vapaiden markkinoiden vuokratasoista erityisesti Ylioppilaskylän läheisyydessä sekä Ylioppilastalojen alueella. Näiden vuokravertailujen perusteella voidaan to- deta, että säätiön asuntojen vuokrataso toteutuu strategi- sen tavoitteen mukaisesti.

Vuonna 2025 asuntojen taloudellinen käyttöaste oli 98,1 % (vuonna 2024 98,0 %). Ennätyksellinen käyttöaste johtui kasvaneesta kysynnästä ja erityisesti kansainvälisten hakijoiden määrän lisääntymisestä. Taloudellisesti tyhjäkäytöstä 34 % muodostui yhteiskeittiöllisistä yksioista ja 25 % soluasunnoista.

Vuoden 2025 kokonaistuotot olivat 30,9 M€ (30,5 M€). Vuoden 2025 vuokratuotot olivat 0,68 M€ budjetoitua korkeammat ja ne olivat yhteensä 30,0 M€ (29,6 M€). Vuokratuotoista 29,2 M€ (28,8 M€) oli asuntojen vuokratuottoja, 0,17 M€ asukkailta perittäviä autopaikka- ja varastovuokria ja 0,6 M€ liiketilojen ja muiden vuokrattavien tilojen vuokratuottoja.

Asunnoista saatu vuokratertymä koko vuodelta oli 13,60 €/as-m²/kk (13,43 €/as-m²/kk). Keskimääräinen vuokra vuonna 2025 oli 13,89 €/as-m²/kk (13,72 €/as-m²/kk) sisältäen sähkö- ja vesimaksut sekä tietoverkon.

Kuunsillan, Tyyssijan, Aitiopaikan ja Haliskylän asunnoissa vesimaksut on laskutettu suoraan asukkailta. Vuonna 2025 asuntojen vuokria korotettiin keskimäärin 1–2 % kohteesta ja asuntotyyppistä riippuen. Osassa kohteissa saman huoneistotyyppin asuntojen vuokrat yhtenäistettiin.

Lainakantaa seurataan aktiivisesti. Vuonna 2014 konvertoitiin yhteensä noin 25 M€ vuosimaksulainoja. Konvertoinnista saatu korkosäästö on vuoden 2025 loppuun mennessä ollut arviolta noin 4,2 M€, jota on voitu hyödyntää lainojen lyhennyksiin. Vuoden 2025 aikana maksettiin lainojen lyhennyksiä noin 5,0 M€ (2,32 €/as-m²/kk). Säätiö on tehnyt ylimääräisiä lainanlyhennyksiä vuosina 2014–2025 yhteensä noin 13,6 M€. Lainakannan keskikorko on vuonna 2025 edelleen laskenut. Korollisten lainojen painotettu keskikorko 31.12.2025 oli 2,08 % (vuonna 2024 2,27 %). Säätiö järjesteli Haliskylän kohteen korkotukilainoja vuonna 2025. Haliskylän korkotukilainat, yhteensä 15,9 M€, siirrettiin Handelsbankenista Kuntarahoitukselle. Säätiön lainamäärä toimintavuoden 2025 lopussa oli noin 113,3 M€. Vuodelle 2026 ei ole budjetoitu ylimääräisiä lyhennyksiä. Vuoden aikana lainoja kilpailutetaan tarvittaessa korkojen tarkistuspisteissä.

Taloudellisesti tehokkaaseen ja kannattavaan toimintaan kuuluu myös taloudellinen raportointi ja toimintaa kuvaavat tunnusluvut. Taloudellisen seurannan tärkeä tunnusluku on asuntojen käyttöasteen seuranta. Lisäksi seurataan strategian mukaisesti liikevaihtoon suhteutettuja tunnuslukuja ja vakavaraisuuteen liittyviä tunnuslukuja kuten omavaraisuusastetta.

Säätiön toimintaa ohjaa säännöllisesti päivitettävä suunnitelma peruskorjaus- ja uudisrakentamishankkeista. Sekä uudis- että perusparannushankkeissa on tärkeää, että ne vastaavat kysyntään ja asukkaiden tarpeisiin. Tämä otetaan huomioon myös peruskorjauksissa ja esimerkiksi huoneistojakoa voidaan tarvittaessa muuttaa vastaamaan paremmin asukkaiden tarpeisiin. Vuonna 2022 säätiölle tehtiin hankesuunnitteluohje, joka kuvaa TYS:n rakennuttamisprosessin kulkua ja toimintatapoja. Se on tarkoitettu säätiön rakennuttajatehtävistä vastaavan ohjeeksi ja muistilistaksi. Runkona on soveltaen käytetty RT 10-11284:n esitystä hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelosta.

Hallinto on läpinäkyvää

Hallinnon läpinäkyvyys tarkoittaa varojen vastuullista käyttöä ja hyvän hallintotavan mukaista toimintaa. Uudisrakentamista ja peruskorjausta rahoitetaan Varken päätöksiin perustuvilla korkotukilainoilla. Merkittävä osa asukkaista saa Kelalta asumistukea.

Säätiö laskee vuosittain toimintansa verojalanjäljen. Verojalanjälkeä on laskettu säätiössä vuodesta 2021 alkaen. Verojalanjäljen avulla voidaan kartoittaa toiminnasta yhteiskunnalle kertyviä verotuloja ja veroluonteisia maksuja. Verojalanjälki koostuu kolmesta osasta, joita ovat välittömät verot, välilliset verot ja ti-

litettävät verot. Välittömät verot sisältävät tilikaudelta maksettavia veroja, kuten kiinteistöverot ja työnantajamaksut. Välilliset verot ovat veroja, joita säätiö maksaa osana tuotteen tai palvelun hintaa. Välillisiä veroja ovat esimerkiksi arvonlisäverot ja sähköverot. Kolmas pääalue on tilitettävät verot, jotka säätiö laskee ja tilittää, esimerkiksi ennakonpidätykset palkoista ja oman käytön arvonlisävero. Verojalanjäljen laskennassa huomioidaan myös saadut avustukset, jotka vähentävät säätiön verojalanjälkeä.

Säätiö toimii Suomessa, joten se maksaa kaikki veronsa Suomeen. Vuonna 2025 säätiö maksoi veroja ja veroluonteisia maksuja yhteensä noin 5,95 M€ ja sai avustuksia yhteensä noin 0,04 M€, jolloin verojalanjälki vuodelta 2025 oli yhteensä noin 5,90 M€ (vuonna 2024 noin 5,85 M€).

Säätiö on hakeutunut Tyyssijan liiketilojen osalta kiinteistön luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi vuonna 2021. Näiden tilojen osalta arvonlisävero on huomioitu nettosummana (0,04 M€). Muut verot sisältävät muun muassa vakuutusmaksuveroja ja ajoneuvoveroja (yht. 0,02 M€).

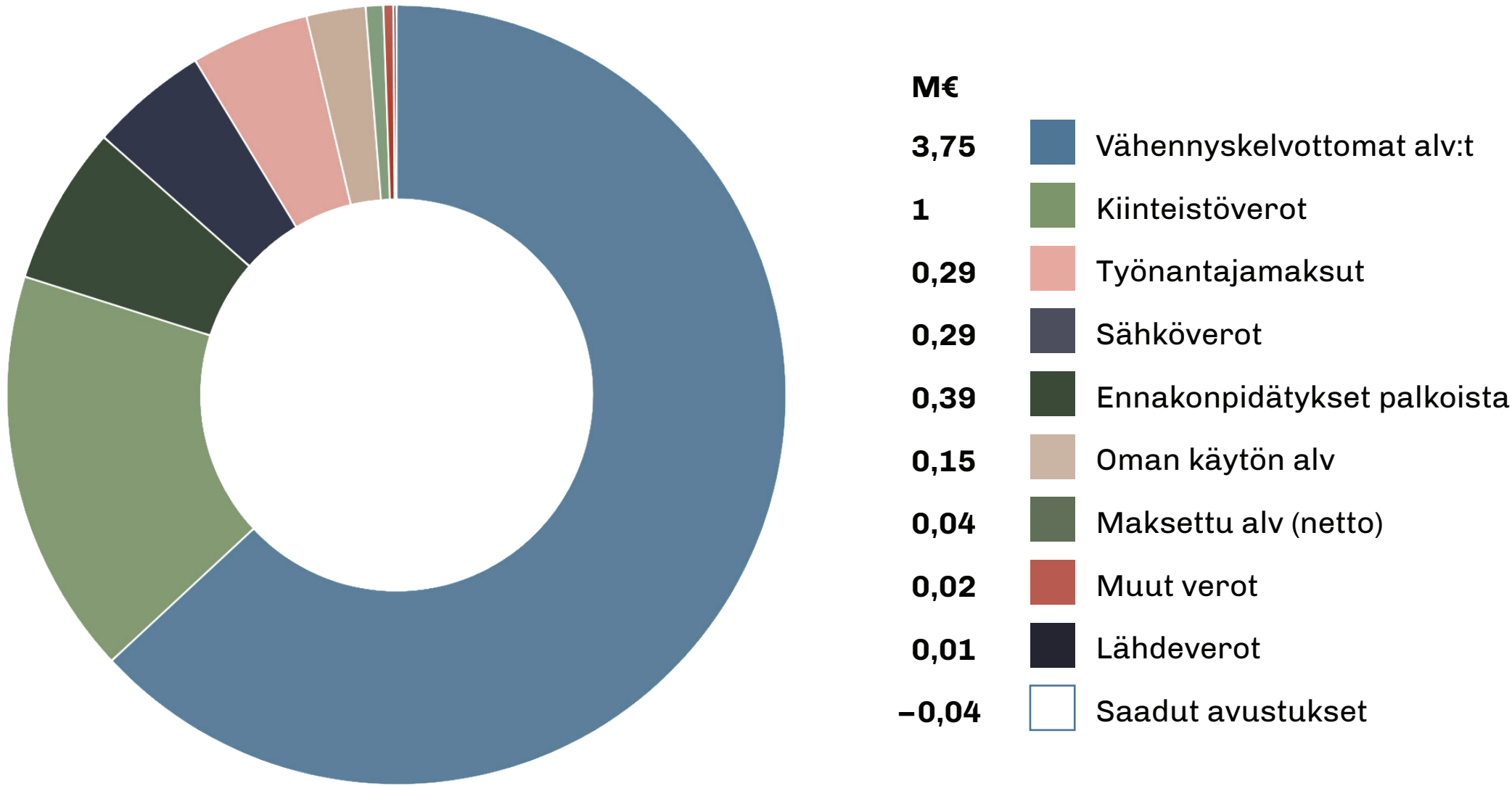
TYS on yleishyödyllinen säätiö ja Verohallinnon päätöksen mukaisesti säätiön yleishyödyllisen yhteisön verohuojennus vuokraustoiminnasta saadusta kiinteistötulosta on nykyisellään voimassa vuoden 2025 loppuun. Verohuojennukselle haetaan jatkoa vuonna 2026. Säätiö ei maksa vuokratuloista tuloveroa.

Säätiön toiminnassa ei ole myöskään vuonna 2025 ilmennyt väärinkäytöstapauksia, laiminlyöntejä tai epäeettistä toimintaa.

TYS:llä on, viimeksi vuonna 2022 päivitetty, toimintaohje, joka linjaa vastuullisuuden periaatteet säätiön palvelutuotannossa, vuorovaikutuksessa säätiön sisällä sekä sidosryhmien ja ympäröivän yhteiskunnan kanssa. Toimintaohje viestitään yhteistyön alkaessa kumppaneille osana sopimusten tekoa.

Verojalanjälki tilikaudelta, milj.€	2025	2024
Tilikaudelta välittömästi maksettavat verot	1,29	1,28
Tilikaudelta välillisesti maksettavat verot	4,07	4,06
Tilikaudelta tilitettävät verot	0,59	0,56
Saadut avustukset	-0,04	-0,05
Verojalanjälki yhteensä	5,90	5,85

Verojalanjälki 2025, M€



TYS on luotettava kumppani

TYS noudattaa toiminnassaan tilaajavastuulakia ja lakia julkisista hankinnoista. Ulkopuolisia palveluja hankitaan kiinteistöjen ja ulkoalueiden huoltoon ja kunnossapitoon, siivoukseen, korjauksiin sekä uudisrakentamiseen ja perusparannuksiin. Lisäksi hankitaan asiantuntijapalveluita, esimerkiksi IT-palveluja.

Vuonna 2025 säätiö hankki tuotteita ja palveluita sadoilta eri toimittajilta. Hankintarajan ylittävät hankinnat kilpailutetaan julkisen hankintalain mukaisesti. Hankintalain hankintarajat alittavien pienempien tuote- ja palveluhankintojen osalta pyritään pyytämään tarjouksia useammalta kuin yhdeltä toimittajalta.

Säätiön kiinteistöjen korjaustöiden kymmenen suurimman toimittajan joukosta seitsemän kotipaikka sijaitsee Varsinais-Suomen alueella. Julkisissa hankinnoissa ei paikallisuus kuitenkaan ole eikä saa olla hankintakriteeri, vaan toimijat valitaan kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella. Säätiö kohtelee

hankintamenettelyihin osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti, syrjimättömästi, avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Vuoden 2025 aikana säätiön kiinteistöissä ja niihin liittyvissä tehtävissä työskenteli satoja henkilöitä mm. kunnossapidossa, huollossa, siivouksessa sekä työmailla palveluntuottajien, tavarantoimittajien ja asiantuntijapalveluita tarjoavien toimittajien palveluksessa.

TYS:lle on tärkeää, että palvelu- ja urakkasopimukset vastaavat tarpeeseen ja että ne on mitoitettu oikein. Lisätöiden tilaaminen on usein kalliimpaa kuin työn sisällyttäminen osaksi sopimusta ja toisaalta resursien säästämiseksi on myös olennaista, että tilattu työ on mitoitettu oikein, eikä tehdä tai tilata turhia tai tarpeettomia töitä. Palvelusopimusten tilannetta arvioidaan sopimuskaudella ja sopimuskauden päättyessä. Vuonna 2025 sopimuksia käytiin läpi suunnitellun mukaisesti ja sopimuksien läpikäyntiä jatketaan tarpeen mukaan myös vuonna 2026. Sopimuksista otetaan tietyin väliajoin listaus järjestelmästä ja ohjelma lähettää hälytyksen sopimuksen vastuuhenkilölle, kun sopimuskausi lähenee loppua.

Suurimpien palveluntuottajien kanssa pidetään säännöllisesti kokouksia, joissa arvioidaan tuotetun palvelun laatua ja vastaako se sopimuksessa sovittua. Kokouksissa sovitaan myös mahdollisista muutoksista toimintatapoihin palvelun parantamiseksi.

Kiinteistöhuollon ja siivouspalveluiden laadunvalvonnalle on omat suunnitelmat. Molempien laatua valvotaan tasaisin väliajoin tehtävillä kohdekierroksilla ja toiminnasta raportoidaan säännöllisesti. Tuloksia käsitellään yhteisissä laatupalavereissa.



Teeman tunnusluvut

Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen

SIDOSRYHMÄT	RAHAVIRRAT SISÄÄN	2025	2024	2023
Asiakkaat	Asuntojen vuokratuotot	29 202 413,77 €	28 825 373,40 €	29 162 423,51 €
Asiakkaat	Muut vuokratuotot	799 195,45 €	770 702,82 €	756 104,24 €
Asiakkaat	Käyttökorvaukset ja muut tuotot (ei kiinteistöjen myyntituotot)	925 155,74 €	945 968,18 €	733 129,39 €
Realisoinnit	Kiinteistöjen myyntituotot	0,00 €	253 806,00 €	0,00 €
Rahoittajat	Osinko, korko- ja muut rahoitustuotot	654 245,84 €	836 522,59 €	965 174,60 €
Rahoittajat	Lainojen nostot	0,00 €	1 919 000,00 €	0,00 €

SIDOSRYHMÄT	RAHAVIRRAT ULOS	2025	2024	2023
Henkilöstö	Palkat, palkkiot ja muut henkilöstökulut	-1 576 150,35 €	-1 560 629,08 €	-1 501 221,71 €
Henkilöstö	Työnantajamaksut (eläkevakuutusmaksut, henkilöstösivukulut)	-313 320,34 €	-299 816,96 €	-304 178,49 €
Julkinen sektori	Verot (kiinteistövero, oman käytön arvonlisävero, tulovero)	-1 159 190,84 €	-1 146 918,52 €	-1 008 774,30 €
Palvelut ja tarvikkeet	Ostetut tuotteet ja palvelut, kiinteistöjen hoitokulut ja korjaukset	-17 441 450,69 €	-19 283 608,35 €	-17 288 056,66 €
Investoinnit	Uudisrakennus-, peruskorjaus- ja muut investoinnit (brutto)	-5 176 840,33 €	-2 203 407,94 €	-2 274 435,22 €
Rahoittajat	Korko- ja rahoituskulut (ml. arvonalentumiset)	-2 021 534,62 €	-2 427 566,28 €	-2 245 235,23 €
Rahoittajat	Lainojen takaisinmaksut	-5 020 047,99 €	-5 010 325,49 €	-6 495 572,64 €

Valtiolta saadut avustukset	2025	2024	2023
EU-tuki, RESPONSE hanke (ennakkomaksut)	42 542,50	48 152,73 €	126 108,66 €

	2025	2024	2023
Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	ei tapauksia	ei tapauksia	ei tapauksia

	2025	2024	2023
Oikeustoimet kilpailun vastaisesta toiminnasta	ei tapauksia	ei tapauksia	ei tapauksia

	2025	2024	2023
Asuntojen taloudellinen käyttöaste	98,1 %	98,0 %	97,8 %

Varautuminen tuleviin hoito- ja korjauskuluihin	2025	2024	2023
Varautumisena kumulatiivinen määrä	6 145 973,51 €	5 527 048,91 €	5 527 048,91 €
Varautumisena kerättyt varat 1.1.-31.12.	618 924,60 €	0,00 €	0,00 €
Varautumisena kerättyjen varojen käyttö 1.1.-31.12.	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Lainakanta	2025	2024	2023
Lainaa €/asm² 31.12.	633	661	664
Lainakannan kesvikorko 31.12.	2,08 %	2,27 %	2,46 %
Ylimääräiset lainanlyhennykset	0,00 €	0,00 €	1 240 588,95 €

Tavoitteet ja mittarit vuosille 2025–2030

Läpinäkyvä ja kannattava toiminta

Hyvinvoiva työyhteisö

Tyytyväiset asiakkaat

Kestävä asuminen

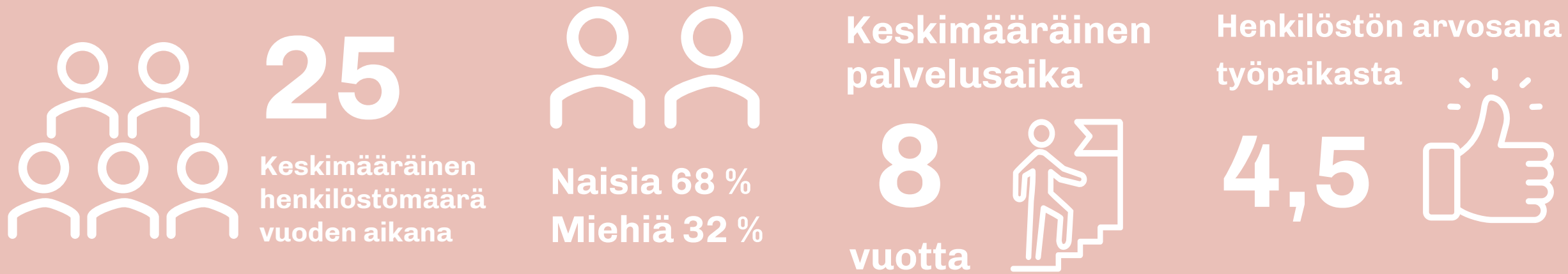
Vastuullisuusteema	Tavoitteet 2025-2030	Mittarit 2025-2030
LÄPINÄKYVÄ JA KANNATTAVA TOIMINTA	TYS toimii taloudellisesti tehokkaasti ja kannattavasti.	Asuntojen käyttöaste vähintään 97 %.
		TYSin asuntojen vuokrat ovat keskimäärin 15-20 % markkinavuokria edullisemmat ottaen huomioon, että vuokraan sisältyy sähkö ja internetyhteys sekä osassa asuntokohteista myös vesi.
		Omavaraisuusaste vähintään 20 %.
	TYSin hallinto on läpinäkyvää.	Säätiön verojalanjälki lasketaan vuosittain.
		Asukasvalintaprosessi on kuvattu säätiön verkkosivuilla.
		Säätiön palvelut ovat saavutettavia.
	TYS on luotettava kumppani.	TYS noudattaa ja edellyttää kumppaneilta TYSin toimintaohjeen noudattamista.

Hyvinvoiva työyhteisö

Vastuullisuusteema ”Hyvinvoiva työyhteisö” käsittää organisaation ja henkilöstön: henkilöstön osaamisen kehittämisen, hyvinvoinnin ja yhdenvertaisuuden. Hyvinvoiva työyhteisö osaltaan mahdollistaa toiminnan tehokkuuden, hyvän asiakaspalvelukokemuksen sekä palvelulupausten ja muiden vastuullisuusteemojen toteuttamisen. Tätä seurataan henkilöstön antamalla yleisarvosanalla työpaikasta. Tavoitteena on, että kiitettävän tai hyvän (4–5, asteikko 1–5) arvosanan antaisi yli 85 % henkilöstöstä. Viimeisimmässä, alkuvuodesta 2026 toteutetussa henkilöstökyselyssä, jossa henkilöstö arvioi säätiön toimintaa vuonna 2025, kiitettävän tai hyvän arvosanan antoi 100 % vastaajista (vuonna 2024 89,5 %), keskiarvo oli 4,5 (vuonna 2024 4,4).

HENKILÖSTÖJAKAUMA	2025	2024	2023
Keskimääräinen henkilöstömäärä vuoden aikana	25 hlöä	24 hlöä	23 hlöä
Henkilöstö yhteensä 31.12. sis.kaikki	25 hlöä	23 hlöä	24 hlöä
josta naisia %	68 %	70 %	68 %
josta miehiä %	32 %	30 %	32 %
Vakituinen kokoaikainen henkilöstö (31.12.)	22 hlöä	22 hlöä	21 hlöä
josta naisia %	68 %	68 %	71 %
josta miehiä %	32 %	32 %	29 %
Vakituinen osa-aikainen henkilöstö (31.12.)			-
Määräaikainen kokoaikainen henkilöstö (31.12.)	3 hlöä	1 hlöä	1 hlöä
josta naisia %	67 %	100 %	
josta miehiä %	33 %		100 %
Määräaikainen osa-aikainen henkilöstö (31.12.)		3 hlöä	2 hlöä
Kesätyöntekijät yhteensä vuoden aikana	5 hlöä	5 hlöä	5 hlöä
josta naisia %	40 %	40 %	40 %
josta miehiä %	60 %	60 %	60 %

Vuosi 2025



Henkilöstö



Koulutuspäiviä keskimäärin

TYS panostaa henkilöstön osaamisen kehittämiseen

Henkilöstön kehittämisessä huomioidaan kokemus, osaaminen ja kyvyt. Henkilöstön osaamisen kehittäminen konkretisoituu panostuksina koulutuksiin sekä osaamisen kehittämiseen osana päivittäistä työtä.

Vuonna 2025 Turun Ylioppilaskyläsäätiön keskimääräinen vakituisen henkilöstön määrä oli vuoden lopussa 22 henkilöä, mikä oli sama määrä kuin edellisvuonna. Kahdessa tiimissä, asiakaspalvelutiimissä sekä kiinteistöpalvelutiimissä, työskenteli molemmissa yksi henkilö vanhempainvapaa-sijaisena. Yksi henkilö työskenteli kiinteistöpalvelutiimissä kunnossapitoinsinöörin määräaikaaisessa tehtävässä. Vakituise

vuoden lopussa oli 45 vuotta (vuonna 2024 44,5 vuotta). Vakituise

Koko henkilöstön keskimääräinen palvelusaika säätiössä oli 8 vuotta. Säätiön henkilöstöstä 10 henkilöä on ollut säätiön palveluksessa alle 5 vuotta, kuusi henkilöä yli 10 vuotta.

Henkilöstökulut olivat liikevaihdosta 6,1 % (vuonna 2024 6,1 %).

Koulutuspäiviä ulkopuolisen tahon järjestämissä koulutuksissa oli yhteensä 94 päivää vuonna 2025 eli keskimäärin 4,1 päivää/henkilö (vuonna 2024 95 päivää, 4,3 päivää/henkilö). Tavoiteltu 3 koulutuspäivää/henkilö ylittyi vuonna 2025. Koko henkilöstölle järjestettiin lisäksi vuoden aikana tietosuojakoulutusta.

Esihenkilöt käyvät henkilöstön kanssa kehityskeskusteluja erillisen suunnitelman mukaisesti. Kehityskeskustelut koskevat koko vakituista ja pidempiaikaista määräaikaista henkilöstöä. Keskusteluissa pohditaan myös yksilöllisiä kehitystarpeita ja pohditaan mahdollisia koulutuksia tukemaan kehittymistä. Myös kausityöntekijöiden kanssa pyritään käymään loppukeskustelut työsuhteen päättyessä.

TYS panostaa henkilöstön työhyvinvointiin

Vuoden 2025 henkilöstökysely toteutettiin alkuvuonna 2026. Henkilöstön hyvinvointia seurataan henkilöstökyselyssä useiden mittareiden perusteella. Kyselyssä henkilöstö antoi työssä jaksamiselle ja työmotivaatiolle arvosanaksi 4,3 (4,1).

Vuoden 2025 sairauspoissaoloprosentti oli 1,12 % (vuonna 2024 1,15 %). Vuonna 2025 ei tapahtunut työtapaturmia.

Säätiöllä on käytössä varhaisen puuttumisen toimintamalli. Mallin tavoitteena on kiinnittää huomiota sairastuvuuteen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ja tätä kautta vähentää poissaoloja ja parantaa yksilön ja työyhteisön hyvinvointia. Myös mahdollisiin päihdeongelmiin pyritään mallin avulla puuttumaan mahdollisimman varhain. Mallin avulla yritetään hakea myös vaihtoehtoja, joilla työkykyään menettänyt henkilö voi jatkaa säätiön palveluksessa joko entisissä tehtävissään tai muissa työtehtävissä.

Säätiöllä on YT-toimikunta, jonka tehtävänä on lain mukaisten yhteistoiminnan piiriin kuuluvien asioiden käsittely. YT-toimikuntaan kuuluu puheenjohtajana talousjohtaja sekä henkilöstön keskuudestaan vaaleilla valitsema työsuojeluvaltuutettu ja kaksi varavaltuutettua. Lisäksi työsuojelupäällikkö osallistuu tarvittaessa kutsusta YT-toimikunnan kokouksiin. Toimikunta kokoontuu säännöllisesti ja pöytäkirjat ovat henkilöstön luettavana. Vuonna 2025 YT-toimikunta kokoontui kuusi kertaa.

Henkilöstö voi vaikuttaa säätiön toimintaan esimerkiksi tiimi- ja koko henkilöstön palaverieissa sekä mm. aloitekanavan ja YT-toimikunnan toiminnan kautta. Henkilöstön saatavilla on aloitelomake, jonka kautta henkilöstö voi jättää säätiön toimintaan liittyviä kehitysehdotuksia ja aloitteita. Aloitteiden etenemistä pystyy seuraamaan alustalta. Aloitteen voi halutessaan jättää anonymisti ja se julkaistaan koko henkilöstön nähtäväksi.

Kaikki ovat yhdenvertaisia

Tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden vaaliminen on tärkeä osa TYS:n vastuullisuutta. Epäasialliselle käytökselle, työpaikkakiusaamiselle ja kaikenlaiselle syrjinnälle on nollatoleranssi. Tapauksia ei ole ilmennyt vuoden 2025 aikana.

Tulospalkkaus kriteerit olivat samat kullekin henkilöstöryhmälle ja koko vakituinen henkilöstö sekä koko vuoden kokoaikaisena työskennellyt määräaikainen henkilöstö olivat tulospalkkauksen piirissä edellyttäen, että työsuhde on voimassa tulospalkkiovuoden jälkeisen maaliskuun loppuun. Toimitusjohtaja päättää henkilöstön tulospalkkiosta ja mittareista vuosittain, eikä se ole palkan osa.

Henkilöstölle viestitään kaikille tärkeistä asioista yhteisissä foorumeissa, kuten yhteisissä viestintäkanavissa ja kuukausittain pidettävissä infotilaisuuksissa.

Henkilöstö antoi sisäiselle viestinnälle henkilöstökyselyssä arvosanaksi 4,1 (3,8).

Henkilöstö osallistuu strategiatyöhön ja esimerkiksi vuonna 2025 koko henkilöstö osallistui säätiön ilmastotiekartan päivittämiseen.

TYS:n henkilöstöstä koostuva työryhmä on laatinut säätiön toimistolle pelisäännöt viihtyisän ja toimivan

työskentely-ympäristön takaamiseksi. Sääntöjen toimivuutta arvioidaan tarpeen mukaan. Sääntöihin on tehty tarkennuksia henkilöstöltä saatujen ehdotusten ja palautteiden perusteella.

Teeman tunnusluvut

Työhön liittyvät tapaturmat	2025	2024	2023
Kuolemaan tai yli 6kk poissaoloon johtaneet tapaturmat	ei tapauksia	ei tapauksia	ei tapauksia
Muut työtapaturmat	ei tapauksia	ei tapauksia	1 kpl
"Säätiön kiinteistöjen peruskorjaus- ja uudisrakennustyömailla tapahtuneet urakoitsijoiden työtapaturmat"	1 kpl	ei tapauksia	1 kpl

Keskimääräiset koulutuspäivät vuodessa henkilöä kohden	2025	2024	2023
Ulkopuolisten järjestämät koulutukset (vakituinen henkilöstö 31.12.)	Yhteensä koulutuspäiviä Yhteensä koulutuspäiviä 4,1 pv/hlö I) Sukupuoli Naiset 3,0 pv/hlö Miehet 3,6 pv/hlö II) Henkilöstöryhmät Johtoryhmä 3,9 pv/hlö Muu henkilöstö 4,0 pv/hlö III) Tiimit Talouspalvelutiimi ja hallinto 5,3 pv/hlö Asiakaspalvelutiimi 3,1 pv/hlö Kiinteistöpalvelutiimi 3,0 pv/hlö	Yhteensä koulutuspäiviä Yhteensä koulutuspäiviä 4,3 pv/hlö I) Sukupuoli Naiset 2,9 pv/hlö Miehet 4,3 pv/hlö II) Henkilöstöryhmät Johtoryhmä 5,0 pv/hlö Muu henkilöstö 2,9 pv/hlö III) Tiimit Talouspalvelutiimi ja hallinto 4,5 pv/hlö Asiakaspalvelutiimi 1,0 pv/hlö Kiinteistöpalvelutiimi 3,4 pv/hlö	Yhteensä koulutuspäiviä Yhteensä koulutuspäiviä 4,4 pv/hlö I) Sukupuoli Naiset 4,1 pv/hlö Miehet 5,0 pv/hlö II) Henkilöstöryhmät Johtoryhmä 3,5 pv/hlö Muu henkilöstö 3,6 pv/hlö III) Tiimit Talouspalvelutiimi ja hallinto 3,0 pv/hlö Asiakaspalvelutiimi 1,8 pv/hlö Kiinteistöpalvelutiimi 2,4 pv/hlö
Kuinka monta % vakituisesta henkilöstöstä (31.12.) osallistunut ulkopuolisen tahon järjestämiin koulutuksiin?	73 %	95 %	80 %
Säätiön järjestämät koulutukset ja kehittämispäivät	Työyhteisökoulutus 2x0,5pv AI koulutus 2x 0,5pv Tietoturvakoulutus 0,5pv	Navisec tietoturvakoulutus 0,5pv	Tietoturva- webinaari 0,5/pv Ensiapukoulutus 0,5 pv

Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus	2025	2024	2023
Hallitus (31.12.)	13 henkilöä I) Sukupuoli naisia 54 % miehiä 46 % II) Ikäryhmät alle 30 v 31 % 30-50 vuotta 54 % Yli 50 vuotta 15 %	13 henkilöä I) Sukupuoli naisia 46 % miehiä 54 % II) Ikäryhmät alle 30 v 38 % 30-50 vuotta 54 % Yli 50 vuotta 8 %	13 henkilöä I) Sukupuoli naisia 46 % miehiä 54 % II) Ikäryhmät alle 30 v 46 % 30-50 vuotta 46 % Yli 50 vuotta 8 %
Johtoryhmä (31.12.)	4 henkilöä I) Sukupuoli naisia 50 % miehiä 50 % II) Ikäryhmät alle 30 v -% 30-50 v 25% Yli 50 vuotta 75 %	4 henkilöä I) Sukupuoli naisia 50 % miehiä 50 % II) Ikäryhmät alle 30 v -% 30-50 v 25% Yli 50 vuotta 75 %	4 henkilöä I) Sukupuoli naisia 50 % miehiä 50 % II) Ikäryhmät alle 30 v -% 30-50 v 25% Yli 50 vuotta 75 %
Vakituinen henkilöstö (31.12.)	22 henkilöä I Sukupuoli naisia 68 % miehiä 32 % II Ikäryhmät alle 30 v 5 % 30-50 vuotta 68 % Yli 50 vuotta 27 %	22 henkilöä I Sukupuoli naisia 68 % miehiä 32 % II Ikäryhmät alle 30 v 9% 30-50 vuotta 68 % Yli 50 vuotta 23 %	21 henkilöä I Sukupuoli naisia 71 % miehiä 29 % II Ikäryhmät alle 30 v - % 30-50 vuotta71 % Yli 50 vuotta 29 %

Henkilöstön antama yleisarvosana työpaikasta	2025	2024	2023
Henkilöstön antama yleisarvosana työpaikasta	4,5 (asteikolla 1-5)	4,4 (asteikolla 1-5)	4,4 (asteikolla 1-5)

Sairauspoissaolot	2025	2024	2023
Sairauspoissaolot/pv	62 päivää	64 päivää	79 päivää
Sairauspoissaoloprosentti (sairauspoissaolot/kokonaistyöpäivät)	1,12 %	1,15 %	1,43 %

Tavoitteet ja mittarit vuosille 2025–2030

Läpinäkyvä ja kannattava toiminta

Hyvinvoiva työyhteisö

Tyytyväiset asiakkaat

Kestävä asuminen

Vastuullisuusteema	Tavoitteet 2025-2030	Mittarit 2025-2030
HYVINVOIVA TYÖYHTEISÖ	TYS panostaa henkilöstön osaamisen kehittämiseen.	Henkilökohtaiset osaamisen kehittämissuunnitelmat päivitetään vuosittain.
		Koulutuspäiviä keskimäärin 3 pv/hlö/vuosi.
	TYS panostaa henkilöstön työhyvinvointiin.	Vuosittainen henkilöstökysely: Yleisarvosana työpaikasta >85 % kiitettävä/hyvä
		Vuosittainen henkilöstökysely: Työhyvinvointi ja motivaatio keskimäärin > 4
		Nolla työtapaturmaa
	TYS panostaa henkilöstön yhdenvertaisuuteen	Tiedon jakaminen henkilöstölle yhteisissä foorumeissa
		Henkilöstö osallistuu strategiatyöhön
		Henkilöstön tyytyväisyys sisäiseen viestintään väh. 4

Tyytyväiset asiakkaat

Kolmas tunnistettu vastuullisuusteema "Tyytyväiset asiakkaat" käsittää asiakkaisiin liittyvät näkökulmat: asiakaspalvelun ja sähköisen palvelulu-pauksen, viestinnän, asuntojen viihtyisyyden ja laadukkuuden sekä yhtei-söllisyyden.



7 025
asuntoa



5 040
vuokrattavaa
huoneistoa



keskimäärin asukkaana per kuukausi

3 189
kansainvälistä tutkinto- ja vaihto-
opiskelijaa, noin sadasta eri maasta

Vuosi 2025



8 179
asuntohakemusta



2 863 uutta
vuokrasopimusta,
sis. sisäiset siirrot



Asukastyytyväisyyskyselyn tuloksissa:
NPS 41
Arvosana TYS:n asiakaspalvelulle 4,22
Mielikuva TYSin asuntojen kunnosta ja
laatutasosta 4,04

TYS on sitoutunut asiakaslähtöiseen palveluun ja annettuihin palvelulupauksiin

Päämääränä on, että säätiöllä on vahva asema johtavana opiskelija-asumiseen ja siihen liittyvien palveluiden tar-joajana Turussa sekä että säätiö tavoittaa potentiaaliset asukkaat, tuntee asiakkaiden tarpeet, vastaa kysyntään sopivilla asunnoilla ja on opiskelijan ensimmäinen valinta.

Vuonna 2025 tavoitteena oli noin 6000 vastaan-otettua asuntohakemusta. Tavoite ylittyi reilusti, sillä vuonna 2025 säätiön asuntoja haki kaikkiaan 8179 opiskelijaa/opiskelijaperhettä (vuonna 2024 7997).

Uusien vuokrasopimusten määrä nousi, koska asukkaiden vaihtuvuus on ollut suurempaa vuonna 2025. Uusia vuok-rasopimuksia tehtiin 2863 (2676) sisältäen sisäiset siirrot.

Vuoden 2025 päättyessä vuokrattavana oli 5040 huoneis-toa (5040), joissa oli tilaa yhteensä 7025 asukkaalle (7024). Vuokrattavana olevista asuntopaikoista noin 50 % oli yhden hengen asunnoissa eli yksiöissä, noin 8 % soluhuoneissa ja noin 42 % perheasunnoissa. Säätiön asunnoissa asui vuoden lopussa 7229 henkilöä (7064).

Vuonna 2025 säätiön asunnoissa asui kuukausittain keski-määrin 3189 (2905) kansainvälistä tutkinto- ja vaihto-opis-kelijaa noin 110 eri maasta. Keskimäärin kansainvälisten opiskelijoiden osuus oli noin 45 % kaikista asukkaista.

Asiakastyytyväisyyttä on seurattu sekä vuosittaisella laa-jalla asiakastyytyväisyystutkimuksella että kuukausittaisil-la poismuuttokyselyillä. Vuoden 2025 aikana poismuuton yhteydessä tehtävän kyselyn lisäksi asukastyytyväisyyttä mitattiin siten, että kysely lähti kuukausittain muutaman kohteen asukkaille kerrallaan. Koko vuoden aikana kysely tavoitti kaikkien kohteiden asukkaat.

Asiakastyytyväisyyskyselyn arvosana TYS:n asiakaspalvelulle oli 4,22 (4,18). Asiakaskokemusta mitattiin myös asiakastyytyväisyyskyselyjen tuloksista muodostetun NPS:n eli Net Promoter Scoren avulla. NPS-luku lasketaan siten, että arvostelijoiden prosenttiosuus vähennetään suosittelevien prosenttiosuudesta. Lopullinen NPS-luku esitetään kokonaislukuna, joka on vertailtava ja vakioitu mittari. TYS:n vuoden 2025 NPS oli 41 (41) tavoitteen ollessa 40.

Kyselyssä mielikuva TYS:n asuntojen kunnosta ja laatu-
tasosta oli 4,04 (3,99) tavoitteen ollessa 4.

Asukastyytyväisyyskyselyn vastaukset ja kehitysehdotukset käytiin läpi vuokraus- ja kiinteistöpalvelutiimeissä. Lisäksi asukkaille lähetettiin asuntokohteittain raportti kyselyn tuloksista ja valituista kehityskohteista.

Keskimääräinen asumisaika vuonna 2025 oli 2 v 4 kk (2 v 5 kk) tavoitteen ollessa yli 2 vuotta. Vaihtuvuus oli tavoitellusti aiempien vuosien tasolla. Vaihtuvuudessa on huomioitu mahdolliset irtisanomiset peruskorjausten vuoksi. Asumisaika ja vaihtuvuus kertovat osaltaan TYS:n asuntokannan vastaavan opiskelija-asukkaiden toiveita.

Vuonna 2025 67 % (68 %) tarjouksista johti sopimukseen tavoitteen ollessa vähintään 50 %, mikä kertoo siitä, että valtaosalle hakijoista on voitu tarjota sellaista asuntoa, jota he ovat hakeneet. Asunnon vuokrausprosessissa on panostettu vahvasti digitaalisuuteen, ja sähköisten palvelujen kehittämiseen panostetaan vuosittain.



Vuoden 2025 aikana TYS otti käyttöön useita sähköisiä palveluja, jotka paransivat asuk-
kaiden arkea.

Vuoden aikana uudistettiin myös TYS:n palvelulupaus sähköiseksi palvelulupaukseksi.
Sähköisessä palvelulupauksessa TYS lupaa, että:

**Sähköiset palvelut ovat asiakkaan käytössä vuoden jokaisena päivänä ja vuoro-
kauden ympäri.**

TYS:n asiakkaana voit sähköisesti:

- tehdä asuntohakemuksen ja muokata sitä
- hyväksyä asuntotarjouksen
- allekirjoittaa vuokrasopimuksen
- täyttää sisäänmuuttotarkastuksen
- tarkastella asuntokohteen ja vuokrasopimuksen tietoja
- tarkastella maksutilannetta ja maksaa vuokran
- tehdä vikailmoituksen asunnossa ilmenevistä vioista
- tehdä varauksia varauspalveluissa
- ilmoittaa häiriöistä
- pyytää lupaa jälleenvuokraukseen ja muihin vuokrasopimuksen muutoksiin
- olla yhteydessä asiakaspalveluun
- irtisanoa vuokrasopimuksen
- kysyä neuvoa verkkosivujen tekoälyavustajalta
- TYS:n sähköiset palvelut mahdollistavat sujuvan asioinnin ajasta ja paikasta riippumatta.

Palvelemme sinua henkilökohtaisesti sähköpostitse ja puhelimitse, kun tarvitset
apua.

Halutessasi voit noutaa asuntosi avaimet avainautomaatista. Automaatti on käytös-
sä vuorokauden ympäri. Myös toimiston asiakaspalvelu auttaa avaimiin liittyvissä
asioissa.



Vuoden 2025 alussa TYS:n verkkosivuilla aloitti työnsä uusi tekoälybotti. Botti korvasi aiemmin käytössä olleen livechatin ja chattibotin. Tekoälybotin kanssa voi käydä keskustelua valmiiden kysymysvaihtoehtojen avulla tai esittää sille avoimia kysymyksiä. Vastauksensa botti hakee TYS:n verkkosivuilta löytyvästä tiedosta.

Helmikuun alussa asukkaille avautui TYS:n vuokrausautomaatti Lainappi. Automaatista voi pientä maksua vastaan vuokrata esimerkiksi akkuporakoneen, tekstiilihöyrystimen tai lautapelejä. TYS:n asukkaille oli loppuvuodesta 2024 tehty kysely, jonka tulokset otettiin huomioon lainatarviden valinnassa.

TYS käynnisti ennen kesää asukasyhteisöpilotin Aurin-gonnousussa, Iltakajossa, Haliskylässä, Kuunsillassa ja Yo-kylän itäpuolella. Digitaalinen alusta tarjosi asukkaille mahdollisuuden keskustella anonyymisti mieltä askarruttavista asioista ja jakaa vinkkejä naapurien kanssa. Asukailta kerätyn palautteen mukaan sovellus osoittautui kuitenkin hankalaksi käyttää, eikä sitä koettu tarpeelliseksi. Kokeilu päättyi vuoden 2025 lopussa.

Asiakkaita palvellaan tasapuolisesti iästä, alkuperästä, kansalaisuudesta, kielestä, uskonnosta, vakaumuksesta, mielipiteestä, poliittisesta toiminnasta, ammattiyhdistystoiminnasta, perhesyistä, terveydentilasta, vammaisuudesta, seksuaalisesta suuntautumisesta tai muusta henkilöön liittyvästä syystä riippumatta.

Asukasvalinta perustuu Varken asukasvalintaohjeisiin. Korkotukilain 1.9.2023 voimaan tullut muutos vaikutti valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskeviin säännöksiin niin, että asukasvalinta muuttui julkiseksi hallintotehtäväksi, jota suoritettaessa on noudatettava hallinnon yleislakeja virkavastuulla. Menettelyyn liittyy kantelumahdollisuus. Muutos koskee asukasvalintaa myös säätiön vuokra-asuntoihin. Säätiön asukasvalintaohje on TYS:n verkkosivuilla.

Säätiön verkkosivut ja hakulomake on toteutettu saavutettavuusvaatimusten mukaisesti. Palvelun saavutettavuuden on arvioinut ulkopuolinen asiantuntijaorganisaatio.



TYS viestii asukkaille ennakoivasti, oikea-aikaisesti ja täsmällisesti

TYS viestii asiakkailleen ennakoivasti ja oikea-aikaisesti. Viestinnässä onnistuminen edellyttää koko henkilöstön sitoutumista asiakasviestintään sekä jaettua ymmärrystä viestinnän oikea-aikaisuuden tärkeydestä. Jotta asiakasviestinnässä onnistutaan, on myös sisäisen tiedonkulun oltava nopeaa ja täsmällistä.

Kaikessa viestinnässä pyritään selkeään, ymmärrettävään sekä asiakkaiden tarpeita palvelevaan esitystapaan. Viestintää tehdään monikanavaisesti, monikielisesti ja saavutettavuusvaatimukset huomioiden, jotta tieto tavoittaisi asiakkaat mahdollisimman hyvin. Myös yhteistyökumppaneita ohjeistetaan asuntokäynneillä ja remonttien aikana tapahtuvasta viestinnästä.

Asukkailta pyydetään palautetta säätiön viestinnästä kuukausittain eri asuntokohteisiin tehtävissä asukastyytyväisyyskyselyissä sekä kerran vuodessa tehtävässä viestintäkyselyssä. Kyselyissä asukkaat arvioivat säätiön asukasviestintäkanavien toimivuutta ja sisältöjä. Vuonna 2025 TYS:n viestintä sai asukkailta asukastyytyväisyyskyselyssä yleisarvosanaksi 4,14 (4,03) tavoitteen ollessa 4.

Asukkailta kysyttiin myös vuosittaisessa viestintäkyselyssä viestinnän hyödyllisyydestä. Vastaajat antoivat säätiön sosiaalisen median kautta saamalleen tiedolle arvosanan 3,64 (3,59) ja asukasuutiskirjeelle 3,69 (3,67). Korjauksia koskevista tiedotteista asukkailta kysyttiin, ovatko he saaneet tiedon asunnoissa tai kiinteistöissä tehtävistä korjauksista hyvissä ajoin. Vastaajat antoivat tiedon oikea-aikaisuudelle arvosanan 4,16 (4,02). Korjauksia koskevien tiedotteiden sisältö sai arvosanan 4,11 (3,88).

TYS kannustaa edelleen asukkaita energiatehokkaaseen elämäntapaan. Energian säästövinkejä jaettiin niin asukasuutiskirjeissä, sosiaalisessa mediassa kuin TYS:n verkkosivuilla.

TYS tarjoaa viihtyisiä ja laadukkaita asuntoja

Viihtyisät ja laadukkaat asunnot -tavoite edellyttää muun muassa ylläpidon laadun seurantaan sekä panostuksia asuntojen korjaustoimintaan ja asukkaiden ehdotusten huomioimiseen korjaustoiminnassa.

Peruskorjausten lisäksi asuntoja korjataan ja kunnostetaan tarpeen mukaan esimerkiksi vuokralaisten vaihtuessa. Myös vikailmoitusten kautta tulevia korjaustarpeita seurataan ja niiden pohjalta tehdään suunnitelmia suuremmista korjauksista. Säätiö ylläpitää lisäksi korjaustarveselvitystä, joka ohjaa korjaustoimenpiteitä.

Vuoden 2025 toteutuneet remontit ja korjaukset asuntokohteissa olivat euromäärältään keskimäärin 1,53 €/as-m²/kk (1,49 €/as-m²/kk). Vuoden 2025 asuinhuoneistojen korjauksiin sekä vahinko- ja sisäpuolisiin korjauksiin budjetoi- tiin keskimäärin 1,13 €/as-m²/kk.

Asumisen ongelmatilanteiden ratkaisua eli vikailmoi- tusten ratkaisemista seurataan. Vuonna 2025 säätiön kiinteistöhuollon vikailmoitusten toteutunut vasteaika oli keskimäärin 3,5 pv (3,8 pv) kiinteistöhuollon sopi- muksessa määritellyn tavoitteen ollessa 3 vrk. Vastea- jat paranivat hieman vuoteen 2024 verrattuna, mutta

tavoitteesta jäätiin vielä. Vasteajan keskiarvoa nostavat pyhät ja viikonloput, jolloin huoltotöitä ei tehdä. Näitä päiviä ei voida kuitenkaan jättää pois laskennasta. Vi- kailmoitusten kautta havaittuja korjaustarpeita seu- rataan aktiivisesti ja tarpeen mukaan voidaan tehdä tarkastuksia myös muihin asuntoihin.

Asukkaat saavat tehdyn huoltokäynnin jälkeen tekstiviestin, jossa pyydetään arvioimaan asun- nossa tehtyä huoltokäyntiä. Asukkaat antoivat säätiön kiinteistöhuollolle arvosanaksi 8,82 (8,82), tavoitteen ollessa >8.

Huoltopalautteet, joista on annettu arvosanaksi vähem- män kuin 7 käydään läpi yhteistyökumppanin kanssa. Palautteen antaneelta asukkaalta kysytään myös lisä- tietoja huoltokäynnistä. Kiinteistöhuollon vikailmoitus- ten vasteaikaa ja asiakastyytyväisyyttä kehitetään yh- teistyössä kiinteistöhuoltokumppanin kanssa.

Asukastoimikunnilta kerätään vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä esityksiä korjauksista ja hankin- noista. Vuonna 2025 kuusi asukastoimikuntaa jätti vuo- den 2026 talousarviosta lausunnon.





TYS tarjoaa asukkaille mahdollisuuden yhteisöllisyyteen

Yhteisöllisyys on keskeinen osa opiskelija-asumista. TYS tukee yhteisöllisyyttä muun muassa tarjoamalla asukkaille erilaisia yhteiskäyttötiloja sekä asukas- ja sidosryhmätapahtumia. Asukkailla on myös mahdollisuus vaikuttaa asumiseensa ja tutustua toisiin asukaisiin asukastoiminnan kautta.

Asukastoimintaa toteutetaan tiiviissä yhteistyössä asukastoimikuntien sekä asukastoimikuntien neuvottelukunnan kanssa. Vuonna 2025 asukastoimikunnat muun muassa järjestivät erilaisia tapahtumia ja huolehtivat asuntokohteiden lainatavaroista.

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa uudistui 1.1.2024, ja TYS on päivittänyt uudistuksen pohjalta asukasyhteistoimintamalliaan. Asukastoimintaa ja –demokrati-aa on kehitetty uudistetun yhteishallintolain hengessä, asukkaille tehdyn kyselyn pohjalta sekä yhteistyössä asukastoimikuntien ja asukastoimikuntien neuvottelukunnan kanssa. Asukkaille lähetetään vuosittain asukastoimintakysely, jossa heillä on mahdollisuus arvioida asukastoimikuntien toimintaa ja antaa omia kehitysehdotuksiaan. Vuoden 2025 vastauksissa nousi erityisesti esille asukastoiminnan aktivoituminen ja se, että toiminta koettiin tärkeäksi. Vastajat antoivat asukastoiminnan tärkeydelle arvosanan 3,43 (3,54). Myös yhä useampi vastaaja oli itse osallistunut asukastoimikunnan toimintaan verrattuna vuoteen 2024.

Neljässätoista säätiön seitsemästätoista asuntokohteesta on toimiva asukastoimikunta. TYS järjestää tarpeen mukaan asukaskokouksen kohteissa, joissa toimivaa asukastoimikuntaa ei vielä ole. Vuonna 2025 kokouksia järjestettiin kaksi.

Lisäksi TYS:n edustaja on tarpeen mukaan vieraillut asukastoimikuntien kokouksissa ja antanut asukastoimikunnille neuvontaa. Säätiö tukee asukastoimikuntaa myös asukkaille viestimisessä.

TYS:n asukkaiden käytössä olevia yhteiskäyttöisiä tiloja ovat asuntokohteiden kerhohuoneet, pesulat, saunat sekä joistakin asuntokohteista löytyvät yhteiskeittiöt sekä Tyyssijan yhteiskäyttötila TYS n' Chill. Yhteisöllisiä tiloja kehitetään tarpeen mukaan ja asukkailta saatu palaute otetaan niiden kehittämisessä huomioon.

Ispurin asuntokohteessa järjestettiin vuoden 2025 aikana avoimien ovien iltoja, joissa asukkaat pääsivät tutustumaan asuntokohteensa kerhohuoneeseen TYS:n työntekijöiden opastuksella.

TYS yhteistyökumppaneineen järjesti vuonna 2025 asukkaille useita tapahtumia. Toukokuussa järjestettiin Tyyssijan yhteiskäyttötilassa TYS n` Chillissä Hyvinvointipäivä asukkaille. Tapahtumassa TYS:n asukkaat pääsivät tutustumaan yhteensä kymmeneen hyvinvointitoimijaan, tukipalveluun sekä järjestöön, jotka edistävät työllään niin TYS:n asukkaiden opiskelukykyä kuin heidän kokonaisvaltaista hyvinvointiansa. Syyskuussa järjestettiin Syksyn käynnistysTYS -tapahtuma Tyyssijan sisäpihalla. Tapahtumassa mukana oli yhdeksän opiskelijalle hyödyllistä palvelua ja järjestöä, joiden toimintaan asukkaat saivat tutustua. Lisäksi ulkopuolinen toimija järjesti Tyyssijan sisäpihalla syyskuussa Opiskelijan pyörämessut. TYS tarjosi tapahtumaan tilan ja avusti sen markkinoinnissa.

Vuonna 2022 alkaneet Suomen Punaisen Ristin (SPR) viikoittaiset Olkkari-Lounge -illat jatkuivat Tyyssijan TYS n` Chill -yhteiskäyttötilassa. Keskiviikkoisin pidettävien iltojen tarkoituksena on tarjota nuorille ja opiskelijoille mahdollisuus tavata toisia nuoria monipuolisen ohjelman parissa matalalla kynnyksellä. Iltojen järjestämisestä vastaavat SPR:n Varsinais-Suomen piirin vapaaehtoistyöntekijät.



Teeman tunnusluvut

Palvelulupausten toteutuminen/ vastausajat	2025	2024	2023
Vastausaika hakijalle viimeistään seuraavana työpäivänä	96,00 %	94,70 %	89,40 %
Vastausaika asukkaalle viimeistään seuraavana työpäivänä	96,00 %	94,70 %	89,40 %
Tarjous uudelle hakijalle kolmen kuukauden kuluttua, jos hakija ei ole rajannut hakutoiveita	100 %	100 %	100 %
Vakuuden palautus kuukauden kuluessa sopimuksen päättymisestä mikäli ei ole selvítettävää	100 %	100 %	100 %

Asiakaslähtöinen palvelu	2025	2024	2023
Tarjouksen hyväksymisprosentti	67 %	68 %	63 %
Keskimääräinen asumisaika	2v 4kk	2v 5kk	2v 4kk
Vaihtuvuus	39 %	37 %	38 %

Vikailmoitusten käsittely	2025	2024	2023
Vikailmoitusten määrä (kiinteistöhuolto)	12 660 kpl	11 512 kpl	9 417 kpl
Vikailmoitusten vasteaika (kiinteistöhuolto)	3,51 pv	3,76pv	4,64 pv
Asiakastyytyväisyys vikailmoituksen ratkaisemisen jälkeen (kiinteistöhuolto)	8,82	8,82	8,88

Huoneistoremonttien määrä	2025	2024	2023
Huoneistoremontit €/as-m²/kk	1,53 €/as-2/kk	1,49 €/as-2/kk	0,98 €/as-2/kk

Asukastoimikuntien toiminta	2025	2024	2023
Asukastoimikunnista käyttänyt määrärahoja	14/17 asukastoimikunnista eli 88 %	14/17 asukastoimikunnista eli 82 %	15/18 asukastoimikunnasta eli 83%
Asukastoimintaan käytetty rahamäärä yht. ja €/asukas	55 989,56 € 7,9 eur /asukas	55 586,88 € 7,9 eur /asukas	56 070,75 € 8,2 eur/asukas

Tavoitteet ja mittarit vuosille 2025–2030

Läpinäkyvä ja kannattava toiminta

Hyvinvoiva työyhteisö

Tyytyväiset asiakkaat

Kestävä asuminen

Vastuullisuusteema	Tavoitteet 2025-2030	Mittarit 2025-2030
TYYTYVÄISET ASIAKKAAT	TYS on sitoutunut asiakaslähtöiseen palveluun ja annettuihin palvelulupauksiin.	NPS > 40.
		Tyytyväisyys asiakaspalveluun >4.
		Tehdyistä tarjouksista vähintään 50% johtaa sopimukseen
		Asuntohakemuksia vuoden aikana vähintään 6000.
		Palvelulupausten ajantasaisuus.
		Kiinteistöhuollon vikailmoitusten vasteaika enintään 3 vrk.
		Tyytyväisyys kiinteistöhuoltoon huoltokäynnin jälkeen > 8.
	TYS viestii asukkaille ennakoivasti, oikea-aikaisesti ja viestintä on sisällöltään täsmällistä.	Viestinnän arvosana asiakastyytyväisyyskyselyssä > 4.
	TYS tarjoaa viihtyisiä ja laadukkaita asuntoja.	Mielikuva TYSin asuntojen kunnosta ja laatutasosta vähintään 4.
		Keskimääräinen asumisaika yli 2 vuotta, vaihtuvuus aiempien vuosien tasolla (mahdolliset peruskorjausten vuoksi irtisanomiset huomioiden).
		Kaavoitus-, uudisrakennus- ja peruskorjaussuunnitelmien eteneminen.
	TYS tarjoaa asukkaille mahdollisuuden yhteisöllisyyteen.	Toimivat asukastoimikunnat valtaosassa kohteita ja TYS:n järjestämä asukaskokous kohteissa, jossa toimivaa asukastoimikuntaa ei ole.
		Vähintään kaksi normaalin toiminnan ja asukasdemokratian ulkopuolista tapahtumaa vuodessa.

Kestävä asuminen

Vastuullisuusteema "Kestävä asuminen" käsittää ympäristönäkökulmiin liittyvät asiat: asumisen energian- ja vedenkulutuksen ja energiankulutuksen päästöt, jätehuollon, kestävän kehityksen investoinnit sekä asumisen viihtyisyys- ja turvallisuusnäkökulmat. Kestävän asumisen strateginen mittari on asumisen hiilijalanjälki, mikä perustuu säätiön kiinteistöjen energiankulutukseen sekä päästökompensoituun jätehuoltoon.

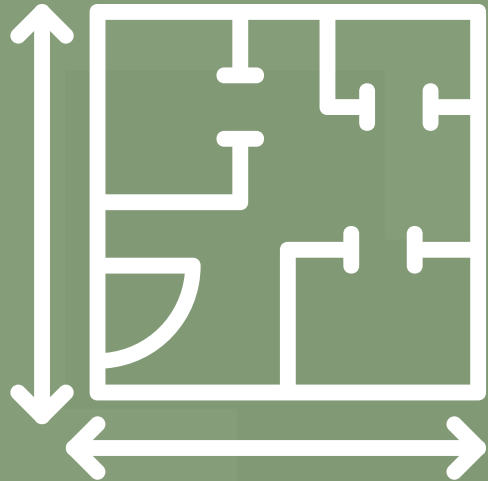
TYS pyrkii vähähiilisyyteen ja tavoittelee vähintään 70 prosentin päästövähennystä vuoteen 2029 mennessä (verrattuna vuoteen 2020) ja entistä laajempaan vaikuttavuuteen kehittämällä ilmastotoimia yhteistyössä arvoketjun toimijoiden kanssa. Päästöjen vähentämisen lisäksi TYS pyrkii positiivisten ilmastovaikutusten lisäämiseen.

Vuosi 2025

Kiinteistöjen hoitokulut



noin 20,5 M€



keskimäärin
9,23 € / m² / kk

Rakennushankkeet ja kiinteistöhuolto

Vuonna 2025 kiinteistöjen hoitokulut (sisältäen asunnot ja muut tilat) olivat yhteensä noin 20,5 M€ eli keskimäärin 9,23 €/m²/kk (vuonna 2024 noin 22,3 M€, keskimäärin 10,04 €/m²/kk). Kiinteistöjen hoitokulut toteutuivat noin 1,0 M€ talousarviossa arvioitua pienempinä. Ero johtuu siitä, että osa tuloslaskelmalle budjetoiduista korjauksista aktivoitiin taseeseen. Aktivoitujen korjauskulujen määrä oli yhteensä noin 1,06 M€.

Kiinteistöhuollosta on toistaiseksi voimassa oleva sopimus Alltime Suomi Oy:n kanssa ja viheralueiden huoltotöistä sopimus Infraroad Oy:n kanssa. Iltakajon kiinteistöhuollosta on toistaiseksi voimassa oleva sopimus Akseli Kiinteistöpalvelut Oy:n kanssa. Auringon nousun kiinteistöhuolto siirtyi Haritun Huolto Oy:ltä 1.7.2025 Alltime Suomi Oy:lle.

Ensisijaisena sopimuskumppanina sähkötöiden kunnossapidossa toimi vuonna 2025 Paraisten Valo Oy. Sähkötöiden kunnossapitosopimus kilpailutettiin vuoden 2025 aikana. Uusi sopimuskausi alkoi 1.2.2026 ja uutena ensisijaisena puitesopimuskumppanina toimii Are Oy. Putkitöiden kunnossapidossa toimi 30.11.2025 asti Alltime Suomi Oy sekä Turun Vesicenter Oy. Putkitöiden kunnossapitosopimus kil-

pailutettiin vuoden 2025 aikana ja uutena sopimuskumppanina aloitti 1.12.2025 Cervius Group Oy. Ilmanvaihtolaitteiden kunnossapitopalveluista on määräaikainen sopimus Turun Kiinteistöässä Oy:n kanssa.

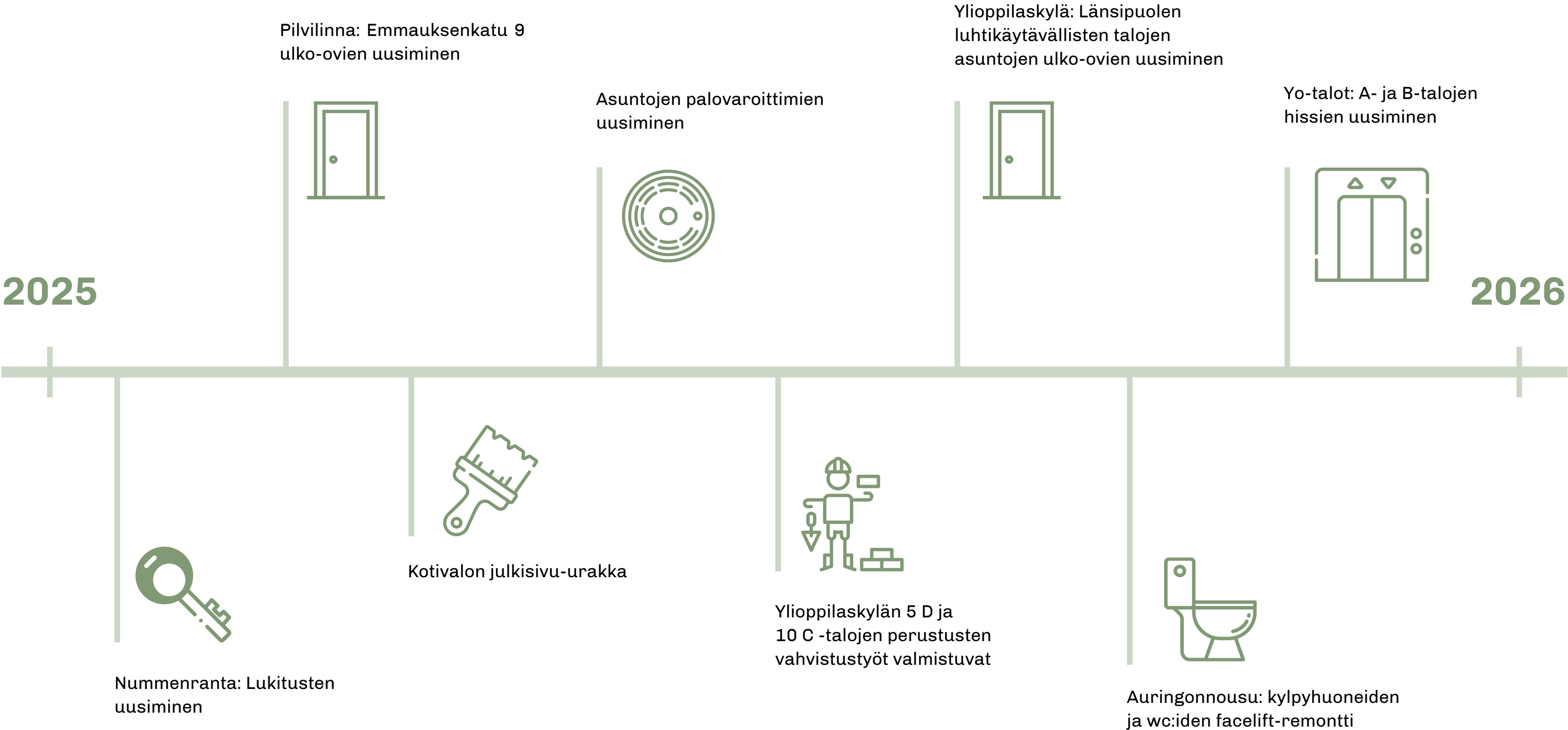
Ulkoalueiden ja ulkorakenteiden pientöistä on voimassa olevat määräaikaiset sopimukset Rakennushuolto Aho Oy:n, Infraroad Oy:n ja Turun Reunakivi- ja Laatta-Asennus Oy:n kanssa.

Vesivahinkojen kartoitus- ja korjaustöistä on voimassa oleva määräaikainen sopimus REDO Oy:n kanssa.

Yksittäisten huoneistoremonttien sopimuskumppanina toimii Rakennus K. Hämäläinen Oy. Määräaikainen sopimus sisältää myös huoneistoremonttien yhteydessä suoritettavat LVIS-työt.

Korjauskulujen budjetti oli noin 6,1 M€, josta asuntojen korjausten osuus on noin 1,0 M€. Korjauskulujen budjetoinnissa on huomioitu säätiön tulorahoituksella tehtävien jaksottaisten korjausten suunnitelma. Jaksottaisten korjausten toteumaa seurataan tilikauden aikana.

Merkittävimmät korjaushankkeet vuonna 2025





Kodinkoneiden huolto- ja korjaustöistä on Gigantti Oy:n kanssa toistaiseksi voimassa oleva sopimus, jonka se on irtisanonut päättyväksi 31.7.2026.

Asuntotarkastuksista on toistaiseksi voimassa oleva sopimus Alltime Suomi Oy:n kanssa.

Kiinteistösiivouksesta on toistaiseksi voimassa oleva sopimus Alltime Suomi Oy:n kanssa. Sopimus kattaa lähes kaikki TYS:n kohteet, pois lukien Iltakajon siivoukset. Iltakajossa siivouksesta ja kiinteistöhuollosta vastaa Akseli kiinteistöpalvelut Oy. Auringon nousun siivous siirtyi 1.7.2025 Haritun Huolto Oy:ltä Alltime Suomi Oy:lle.

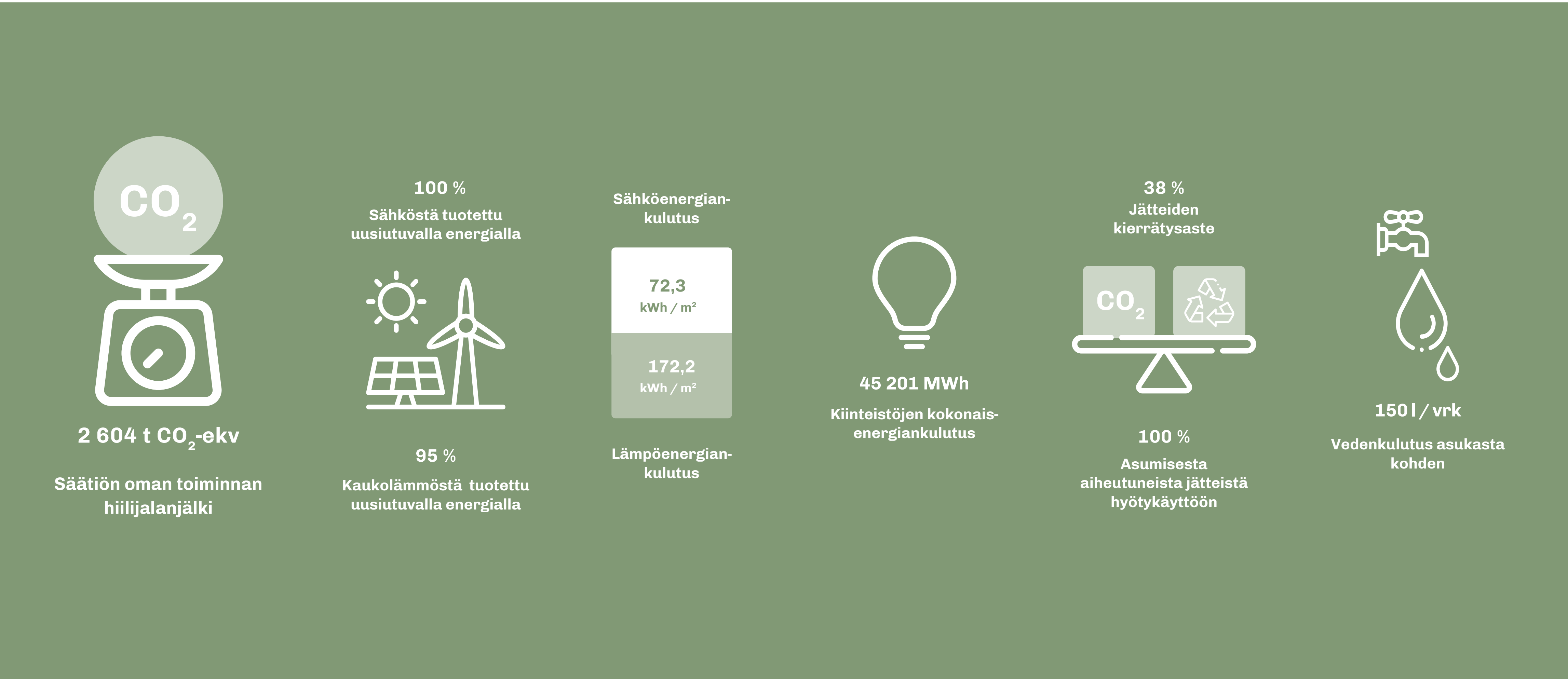
Erilliskerättävien kierrätysjätėjakeiden keräyksestä vastaa Lounais-Suomen Jätehuolto Oy (LSJH). Sekajätteen ja paperin keräyksestä on toistaiseksi voimassa oleva sopimus Lassila & Tikanoja Oyj:n kanssa.

Kyläkulman asemakaava valmistui ja sai lainvoiman kesällä 2021. Hanketta kehitettiin ja sille saatiin poikkeamislupa kaavasta vuonna 2025. Hanke on jaettu kahteen vaiheeseen, joista Kyläkulma I kilpailutettiin vuoden 2025 aikana. Kyläkulma I sisältää kolme asuinkerrostaloa ja tavoitteena on aloittaa rakentaminen kesällä 2026. Koko Kyläkulman asuntokohde käsittää yhteensä kuusi asuinkerrostaloa.

Hallitus perusti vuonna 2022 Ylioppilaskylän itäpuolen kehittämisen ohjausryhmän. Kaavoituksen viitesuunnittelu käynnistettiin vuonna 2023. Ylioppilaskylän itäpuolen kaavoituksen esiselvitys valmistui ja kaavahanke otettiin huhtikuussa 2024 Turun kaupungin kaavoitusohjelmaan. Kaavatyö ja ohjausryhmän työ jatkuu vuonna 2026.

Ylioppilaskylän länsipuolen 1-korttelin talotekninen peruskorjaus kilpailutettiin vuoden 2025 aikana. Urakkakilpailun voitti Rakennuspalvelu J. Martti & Co Oy. Hanke sisältää 144 asunnon peruskorjauksen ja 11 uuden asunnon rakentamisen. Työt alkoivat tammikuussa 2026 ja valmistuvat vuoden 2026 loppuun mennessä.

Säätiön bruttoinvestoinnit vuonna 2025 olivat noin 5,2 M€ (noin 2,2 M€), josta Ylioppilaskylä 5 D:n perustusten vahvistamista oli noin 1,1 M€ ja Ylioppilaskylä 10 C:n perustusten vahvistamista noin 1 M€.



TYS pyrkii osaltaan pienentämään asumisen energiankulutusta ja hiilijalanjälkeä, ja pyrkii hiilineutraaliuteen

Ilmastomuutoksen hillintä on yksi TYS:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista. Kiinteistöjen päästöistä suuri osa johtuu energiankulutuksesta, kiinteistöhuollosta ja jätteistä. TYS pyrkii pienentämään kiinteistöjensä energiankulutusta ja hiilijalanjälkeä, lisäämään uusiutuvan energian käyttöä ja mahdollisuuksien mukaan ottamaan käyttöön uusia talotekniikkaratkaisuja, jotka parantavat kiinteistöjen energiatehokkuutta. Myös asukkaiden opastamisella on tärkeä merkitys asumisen arjen vastuullisissa teoissa. Kannustaminen energian- ja vedensäästöön sekä jätteiden lajitteluun on osa TYS:n jatkuvaa viestintää.

Syksyllä 2021 säätiö laati hiilineutraaliustiekartan yhteistyössä Sitowise Oy:n kanssa. Tiekartta tukee säätiön ilmastotyötä ja hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista. Hiilineutraaliustiekartassa on tunnistettu toimenpiteitä, joita toteuttamalla Turun Ylioppilaskyläsäätiön on mahdollista vähentää toiminnastaan aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä. Tunnistetut toimenpiteet on arvioitu kunnianhimon tason, päästövaikutuspotentiaalin ja niistä aiheutuvien kustannusten perusteella. Tiekarttaa päivitettiin vuonna 2025 yhdessä Sitowisen sekä henkilöstön kanssa ja jatkossa se on Ilmastotiekartta. Tiekartan päivityksen yhteydessä säätiön hiilijalanjälkilaskennan periaatteita tarkennettiin. Hiilijalanjälkilaskentaa päivitettiin palveluhankintojen osalta ja päivitys toteutettiin kaikille aiemmille laskentavuosille. Palveluhankintojen laskentaan sisältyviä päästökategorioita

laajennettiin. Tämän lisäksi palveluhankinnoille arvioitiin tarkemmat, todellisiin hankintatietoihin perustuvat päästökertoimet.

Säätiön oman toiminnan hiilijalanjälki vuonna 2025 oli 2 604 t CO₂-ekv. Hiilijalanjälki on laskettu vuodesta 2020 alkaen yhteistyössä Sitowise Oy:n kanssa ja se laskettiin tunnettua ja laajasti käytettyä TheGreenhouseGasProtocol, A CorporateAccounting and Reporting Standard –ohjetta (GHG Protocol) noudattaen. Hiilijalanjäljen laskenta kattoi säätiön toiminnasta aiheutuvat suorat päästöt (scope1), ostoenergiasta aiheutuvat päästöt (scope2) sekä merkittävimmät epäsuorat päästöt (scope3). Laskennassa ei ole otettu huomioon uudis- ja korjausrakentamisen päästöjä, vaikka niitä seurataankin vuosittain.

Säätiön oman toiminnan hiilijalanjälki oli vuonna 2025 noin 29 % pienempi kuin vertailuvuonna 2020 (3 677 t CO₂-ekv) ja noin 8 % suurempi kuin vuonna 2024 (2 414 t CO₂-ekv). Hiilijalanjäljen nousu johtui pääosin jätteiden kuljetuksen ja käsittelyjen päästöjen kasvamisesta. Jätteiden kuljetuksen ja käsittelyn päästöt ovat kasvaneet 54 % vuosien 2024–2025 välillä. Jätteiden kokonaismäärä on kasvanut 35 %. Biojätteen määrä on kasvanut 25 % ja sekajätteen määrä on kasvanut 67 %. Kaukolämmön hiilijalanjälki on laskenut vuodesta 2024. Osittain tähän vaikuttaa myös päästökertoimen lasku. Lisäksi RESPONSE-hankkeessa Nummenrantaan



ja Yo-kylän 5-kortteliin asennetut aurinkopaneelit ja Tyyssijassa käyttöön otettu lämpöpumppu ovat lisänneet kohteiden energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian määrää.

Säätiö hankkii kaukolämmön ja sähkön Turku Energialta. Turku Energian mukaan vuonna 2025 100 % (100 %) sähköstä on tuotettu uusiutuvalla energialla ja kaukolämmöstä 95 % (89 %).

Vuonna 2025 säätiön kiinteistöjen kokonaisenergiankulutus hieman laski vuoden 2024 tasosta ja oli 45 201 MWh (45 376 MWh.) Sähköenergian kulutus nousi hieman ja lämpöenergian kulutus laski vuodesta 2024. Sähköenergiankulutus oli 72,3 kWh (68,2 kWh) neliometriä kohden ja lämpöenergiankulutus 172,2 kWh (177,2 kWh) neliometriä kohden.

Vuoden aikana uusittiin Yo-kylän länsipuolen luhtikäytävällisten sekä Pilvilinnan asuntojen ulko-ovet. Uudet ovet ovat energiatehokkaampia ja säästävät lämpöenergiaa.

Vuodesta 2022 lähtien säätiön saunojen lämmitysaikatauluja on tarkasteltu, ja aikatauluihin on tehty supistuksia niiden vuorojen osalta, joiden käyttö on vähäistä. Saunojen lämmitysaikataulujen tarkastelua jatketaan ja muutoksia tehdään tarpeen mukaan.

TYS lisää asukkaiden tietoisuutta vedenkulutuksesta huoneistokohtaisilla mittareilla ja kulutusnäkyillä sekä tekee tarpeen mukaan, esimerkiksi huoneistoremonttien yhteydessä energiatehokkuutta parantavia vesikalusteiden säätöjä. Energiatehokkuuslain muutoksen myötä myös TYS siirtyy asteittain lain edellyttämään huoneistokohtaiseen vedenkulutuksen laskutukseen. Kuunsillan peruskorjatuissa asunnoissa vesimaksut on laskutettu suoraan asukkailta elokuusta 2021 alkaen. Vuonna 2022 kulutusperusteinen vesilaskutus aloitettiin Tyyssijassa, ja Aitopaikassa kulutusperusteinen vesilaskutus aloitettiin tammikuussa 2023. Tammikuussa 2024 Haliskylässä otettiin kulutusperusteinen vesilaskutus käyttöön.

Vuoden 2025 loppuun mennessä 19,11 %:ssa säätiön asunnoista oli vesimittarit ja kulutusperusteisen vesilaskutuksen piirissä oli 17,62 % säätiön asunnoista.

Vuonna 2025 asuntojen kokonaisvedenkulutus oli 396 523 m3 (383 071 m3) ja vedenkulutus asukasta kohden nousi hieman 150 litraan asukasta kohden vuorokaudessa (149 l/asukas/vrk). Vuonna 2023 osassa säätiön rakennuksissa tarkastettiin vedenpaineet, ja joihinkin tarkastetuista rakennuksista asennettiin venttiilejä painetason energiatehokkuu-

den parantamiseksi. Rakennusten vedenpaineita mitataan ja venttiilejä asennetaan tarpeen mukaan myös vuonna 2026.

Asumisesta aiheutuneista jätteistä hyötykäyttöön vuonna 2024 meni 100 %. Jätteiden kierrätysaste (38 %) laski huomattavasti edellisestä vuodesta (50%). Kierrätysaste laski suomalaista keskiarvoa alemmaksi. Suomessa yhdyskuntajätteen kierrätysaste on noin 44,6 % (lähde: Tilastokeskus).

Asukkaita kannustetaan kierrätykseen viestimällä esimerkiksi jätteiden lajittelusta ja kierrätyksestä. Vuonna 2025 asukkaille lähetettiin mm. kierrätyskirje, jossa kerrottiin lajittelusta, jätekatosten ja jätehuollon toiminnasta sekä siitä miten jätehuollon toimintaa voi omalla toiminnallaan sujuvoittaa. Lisäksi asukkaille jaetaan vuosittain postitse Lounais-Suomen jätehuollon lajitteluoppaat.

Vuonna 2025 saatiin valmiiksi Yo-kylän länsipuolen yhteiskeittiöiden kierrätysastioiden uudistus. Nyt kaikissa yhteiskeittiöissä on polttokelpoisen jätteen lisäksi kierrätysastiat muoville, biojätteelle, kartongille, lasille ja metallille. Lisäksi kaikkiin yhteiskeittiöihin lisättiin kattavat kierrätysohjeet.

Yhteistyötä Kierrätyskeskus Turun Ekotorin kanssa jatkettiin. TYS:n asukkaat voivat lahjoittaa Ekotorille tarpeettomia tavaroitaan sekä huonekalujaan ja tilata niille maksua vastaan myös noudon. Ekotori myy lahjoitetut tavarat eteenpäin myymälöissään. Uudelleenkäyttöön soveltumattomista huonekaluista ja tavaroista Ekotori perii kierrätysmaksun. Yhteistyön myötä Ekotori laajensi noutokuljetuksensa koskemaan myös Ylioppilaskylän aluetta. Yhteistyö parantaa asukkaiden irtaimiston kierrätysmahdollisuuksia ja edistää kiertotaloutta. Turun Ekotori on Kestävän Kehityksen Yhdistys ry:n hallinnoima, itsenäinen voittoa tavoittelematon ympäristötoimija.

Yksittäisiä huoneistoremontteja suorittavan Rakennus K. Hämäläinen Oy:n remonteista aiheutuvan jätteen hyötykäyttöaste oli vuonna 2025 88 %. Kaikista jätteistä 5 % kierrätettiin ja 83 % käytettiin energiaksi. Vesivahinkojen kartoitus- ja korjaustöistä vastaavan REDO Oy:n remonttien jätteiden hyötykäyttöaste oli puolestaan 87 %. Kaikesta jätteestä 5 % kierrätettiin ja 82 % käytettiin energiaksi.

TYS panostaa kestävän kehityksen ratkaisuihin

Kestävän kehityksen ratkaisut konkretisoituvat investointeina esimerkiksi aurinkopaneeleihin sekä kestävän kehityksen huomiointiin peruskorjauksissa ja uudisrakentamisessa.

Vuonna 2025 Aitiopaikan katolla olevat 516, Nummenrannan 454, Yo-kylän 5-korttelin 252 ja Tyyssijan 448 aurinkopaneelia tuottivat sähköä 449 MWh (383 MWh), josta 434 MWh ohjattiin säätiön kiinteistöjen käyttöön. Määrä vastaa noin 23 sähkölämmitteisen omakotitalon vuosikulutusta. Aurinkopaneelien tuottoa ei ole tällä hetkellä mahdollista varastoida, joten ylijäänyt 15 MWh myytiin sähköverkkoon.

TYS kannustaa asiakkaitaan kestävien liikkumisratkaisujen, kuten polkupyörien, julkisen liikenteen ja yhteiskäyttöautojen käyttöön. Ylioppilaskylän alueella on vuokrattavissa kolme ulkopuolisen palveluntarjoajan yhteiskäyttöistä henkilöautoa, joista kaksi on hybridi-autoja ja yksi sähköauto, sekä yksi pakettiauto. Ylioppilaskylästä ja keskustan alueella olevien kiinteistöjen läheisyydestä löytyy Turun seudun joukkoliikenteen Förläri-kaupunkipyörien asemia. TYS on jakanut kaupunkipyöriin liittyvää markkinointimateriaalia asukkailleen

omissa viestintäkanavissaan. Lisäksi Ylioppilaskylän, Halisten ja keskustan alueella olevat kiinteistöt sijaitsevat kaupallisten toimijoiden sähköpotkulautojen toiminta-alueella.

Kesällä 2024 Turun kaupunki muutti Inspektorinkadun Turun ensimmäiseksi kylätieksi. Kylätiellä on yksi ajokaista kaksisuuntaiselle autoliikenteelle. Ajoradan molemmin puolin kulkee yksisuuntainen pyöräkaista, joille autot väistävät vastaantulevaa liikennettä. Lisäksi kummallakin puolella on jalkakäytävä. Kylätien tavoitteena on parantaa alueen pyörä- ja jalankulkuliikenteen olosuhteita sekä parantaa Ylioppilaskylän liikennejärjestelyjä. TYS tuki projektia ja välitti uudesta järjestelystä tietoa Ylioppilaskylän asukkaille.

Joulukuussa 2023 Tyyssijan asukasparkkipaikoille avattiin sähköautojen latausasema, joka on Ylioppilaskylän alueen asukkaiden käytössä maksua vastaan. Latausasemalla on kaksi latauspaikkaa, joista molemmissa on normaali pistokepaikka sekä tyypin 2 latauspistoke. TYS seuraa latausasemien käyttöastetta ja arvioi tarvetta latausasemien lisäämiselle.

Säätiön hankinnoissa otetaan huomioon ympäristöasiat ja niissä suositetaan esimerkiksi kesto- ja biohajoavia tuotteita. Autohankinnoissa suositetaan sähköautoja.

RESPONSE-hanke

TYS osallistuu Turun kaupungin Turun alueella koordinoimaan EU:n Smart Cities and Communities Lighthouse-projekteihin kuuluvaan RESPONSE (Integrated Solutions for Positive Energy and Resilient Cities) -projektiin, jossa yhtenä tavoitteena on luoda malliesimerkkejä ilmastoposiitivisista kaupunginosista. TYS:llä on tähän soveltuvia kiinteistöjä, joita projektissa on kehitetty edelleen. Projektin piiriin lukeutuvat Aitiopaikka, Ikituuri, Nummenrannan kuusi rakennusta, Tyyssija sekä Yo-kylän talot 5 A-D.

Vuonna 2025 Aitiopaikan parkkipaikalle asennettiin akkukontti, johon on tarkoitus varastoida Aitiopaikan aurinkopaneelien tuottamaa sähköenergiaa, ja Tyyssijan parkkipaikalle asennettiin kolme V2G-sähköautolaturia, jotka on kytketty LVDC-microverkkoon.

RESPONSE-projektin monitorointijakso kestää vuodet 2022–2026. Jaksolla RESPONSE-projekti seuraa tehtyjen toimenpiteiden vaikutusta energiankulutukseen.



TYS huolehtii asuinympäristöistä ja asumisen turvallisuudesta

Tärkeä osa asumista on kokemus asuntojen ja asuinalueiden turvallisuudesta. Kohteiden lukitusjärjestelmiä uudistetaan vaiheittain. Nummenranta I-V asuntojen avaimia ja lukituksia vaihdettiin iLoq S5-järjestelmään vuonna 2025.

Sähköinen lukitusjärjestelmä on 87 %:ssa (79 %) säätiön asunnoista. Lukitusjärjestelmien uusimista jatketaan jaksottaisten korjausten suunnitelman mukaisesti.

TYS:n kiinteistöjen pelastussuunnitelmat ovat jokaisen asukkaan nähtävillä asukkaan sähköisissä palveluissa. Asukkaille viestitään asumisen turvallisuuteen liittyvistä teemoista ympäri vuoden, esimerkiksi paloturvallisuudesta ja liukkaista keleistä. TYS huolehtii osaltaan asuinympäristöjen turvallisuudesta mm. vartioinnilla ja tekemällä yhteistyötä viranomaisten kanssa.

Vuoden 2024 alussa voimaan astuneessa pelastuslaissa vastuu asuinhuoneistojen palovaroittimien toimivuudesta ja ylläpitämisestä siirtyi asukkaalta rakennuksen omistajalle. Lakimuutos sisälsi palovaroittimien osalta siirtymäajan vuoden 2025 loppuun asti. Vuonna 2025 palovaroittimet asennettiin kaikkiin asuntoihin.

TYS seuraa kohteissa tapahtuvan ilkivallan määrää ja tarvittaessa lisää vartiointia. Vuonna 2025 ilkivallan määrässä ei havaittu tapahtuneen suuria muutoksia. Rikosilmoituksia kirjattiin vuoden aikana viisi kappaletta (7 kpl).

TYS on panostanut arkkitehtonisesti mielenkiintoisiin uudisrakennuksiin ja kiinnittää kulttuurihistoriallisesti merkittäviin ja suojeltuihin kohteisiin asianmukaista huomiota. TYS:n kiinteistökannasta RKY-alueilla sijaitsevia kohteita eli valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä on Ylioppilaskylän länsipuoli, Ylioppilastalot sekä Auranhelmi. Historiallisen ja arkkitehtuuristen arvojen lisäksi on tärkeää kuitenkin muistaa asukkaiden asumistarpeiden ja -toiveiden huomiointi sekä taloudelliset mahdollisuudet.

Säätiö on osallistunut Turun Vanhankaupungin kehittämisen yhteistyöryhmän toimintaan.

Teeman tunnusluvut

Organisaation oma energian kulutus	2025	2024	2023
Kiinteistöjen lämpöenergian kulutus MWh	31 839	32 761	32 996
Kiinteistöjen sähköenergian kulutus MWh	13 362	12 615	12 371
Kiinteistöjen kokonaisenergian kulutus Mwh	45 201	45 376	45 367
Uusiutuvan energian osuus	Aurinkopaneelien tuottama sähkö 449 MWh, josta itse käytetty 434 MWh ja myyty 15 MWh. Turku Energialta ostetusta lämmöstä uusiutuvaa 95 % muissa kohteissa ja 100% Tyyssijan asuntokohteessa. Turku Energialta ostetusta sähköstä uusiutuvaa 100 %	Aurinkopaneelien tuottama sähkö 383 MWh, josta itse käytetty 359 MWh ja myyty 24 MWh. Turku Energialta ostetusta lämmöstä uusiutuvaa 89 % muissa kohteissa ja 100% Tyyssijan asuntokohteessa. Turku Energialta ostetusta sähköstä uusiutuvaa 100 %	Aurinkopaneelien tuottama sähkö 321 MWh, josta itse käytetty 306 MWh ja myyty 15 MWh. Turku Energialta ostetusta lämmöstä uusiutuvaa 83 % muissa kohteissa ja 100% Tyyssijan asuntokohteessa. Turku Energialta ostetusta sähköstä uusiutuvaa 100 %

Energiaintensiteetti	2025	2024	2023
Kiinteistöjen pinta-ala (asunnot ja muut vuokrattavat tilat) keskimäärin vuoden aikana	184 919	184 919	188 827
Kiinteistöjen lämpöenergian kulutus keskimäärin vuodessa kWh/m²	172,2	177,2	174,7
Kiinteistöjen sähköenergian kulutus keskimäärin vuodessa kWh/m²	72,3	68,2	65,5

Veden kulutus	2025	2024	2023
Veden kokonaiskulutus	396 523 m³	383 071 m³	339 978 m³
Asukasmäärä (31.12)	7 229	7 064	6 858
Veden kulutus keskimäärin l/asukas/vrk	150	149	136

Päästöt scope 2	2025	2024	2023
Ostetun lämpöenergian päästöt	Turku Energian päästökerroin muissa kohteissa 11 kg CO ₂ /MWh -> CO ₂ päästöt 350 tonnia Turku Energian päästökerroin Tyyssijassa 0 kg CO ₂ /MWh -> CO ₂ päästöt 0 tonnia	Turku Energian päästökerroin muissa kohteissa 31,6 kg CO ₂ /MWh -> CO ₂ päästöt 1 035 tonnia Turku Energian päästökerroin Tyyssijassa 0 kg CO ₂ /MWh -> CO ₂ päästöt 0 tonnia	Turku Energian päästökerroin muissa kohteissa 38,1 kg CO ₂ /MWh -> CO ₂ päästöt 1257 tonnia Turku Energian päästökerroin Tyyssijassa 0 kg CO ₂ /MWh -> CO ₂ päästöt 0 tonnia
Ostetun sähköenergian päästöt	Turku Energian päästökerroin 0 kg CO ₂ /MWh (alustava tieto) CO ₂ päästöt 0 tonnia	Turku Energian päästökerroin 0 kg CO ₂ /MWh (alustava tieto) CO ₂ päästöt 0 tonnia	Turku Energian päästökerroin 0 kg CO ₂ /MWh (alustava tieto) CO ₂ päästöt 0 tonnia

Syntyneiden jätteen määrä	2025	2024	2023
Jätteet yhteensä	2 013,32 tkg	1 490,81 tkg	1 687,26 tkg
Sekajäte ja polttokelpoinen jäte	1 243,23 tkg	745,82 tkg	767,34 tkg
Keräyspaperi	120,32 tkg	167,08 tkg	233,81 tkg
Kartonki	119,80 tkg	119,18 tkg	207,77 tkg
Biojäte	323,34 tkg	257,66 tkg	222,55 tkg
Pakkausmuovi	80,66 tkg	80,09 tkg	113,00 tkg
Muut (mm. lasi ja metalli)	123,99 tkg	120,99 tkg	142,79 tkg

Hyötykäytetyn jätteen määrä	2025	2024	2023
Jätteiden hyötykäyttöaste	100 %	100 %	100 %
Jätteiden kierrätysaste	38 %	50 %	54 %

Vedenkulutuksen hillitseminen	2025	2024	2023
Huoneistokohtainen näkymä vedenkulutukseen -% asunnoista	19,11 %	19,11 %	18,85 %
Kulutusperusteinen laskutus %-asunnoista	17,62 %	17,62 %	10,93 %

Lukitusjärjestelmät	2025	2024	2023
iloq %-asunnoista	87 %	79 %	74 %

Kohteissa tapahtunut ilkivalta	2025	2024	2023
TYS:n kirjaamat rikosilmoitukset	5 kpl	7 kpl	6 kpl

Tavoitteet ja mittarit vuosille 2025–2030

Läpinäkyvä ja kannattava toiminta

Hyvinvoiva työyhteisö

Tyytyväiset asiakkaat

Kestävä asuminen

Vastuullisuusteema	Tavoitteet 2025-2030	Mittarit 2025-2030
KESTÄVÄ ASUMINEN	TYS pyrkii osaltaan pienentämään asumisen energiankulutusta ja hiilijalanjälkeä	Jokaisessa uudisrakentamisen kohteessa tarkastellaan mahdollisuutta vähentää rakentamisen päästöjä.
		Asumisen energiankulutus vähenee pitkällä aikavälillä.
		TYS pyrkii vähähiilisyyteen ja tavoittelee vähintään 70 prosentin päästövähennystä vuoteen 2029 mennessä
		TYS pyrkii entistä laajempaan vaikuttavuuteen kehittämällä ilmastotoimia yhteistyössä arvoketjun toimijoiden kanssa. Päästöjen vähentämisen lisäksi TYS pyrkii positiivisten ilmastovaikutusten lisäämiseen.
		TYS toiminnasta koituvien jätteiden kierrätysaste on 60% ja hyötykäyttöaste 100 %.
	TYS panostaa kestävän kehityksen ratkaisuihin.	Peruskorjausten yhteydessä tehdään rakennuksista ympäristöystävällisempiä.
		RESPONSE-hankeen seurantajakson päättäminen ja loppuarvio 2026.
		Edistetään kestävän liikkumisen ratkaisuja.
	TYS huolehtii asuinympäristöistä ja asumisen turvallisuudesta.	Ylioppilaskylän itäpuolta kehitetään.

Riskit ja epävarmuustekijät sekä arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Säätiön toiminnassa merkittävimpiä riskejä ja epävarmuustekijöitä ovat ikääntyvien kiinteistöjen peruskorjaustarve ja suunnittelematon korjaustarve, asuntojen käyttöasteen lasku ja muutokset asuntojen kysynnässä, valtion tukeman asuntorahoituksen ja muun rahoituksen saatavuus, aikaisempia vuosia korkeampi korkotaso yhdistettynä mittaviin investointi- ja korjaushankkeisiin, kustannustason nousu sekä säätiön operatiivisessa toiminnassa kriittiset verkkoyhteydet ja tietojärjestelmien toimivuus.

Taloutta leimaa edelleen epävarmuus. Kuntarahoituksen markkinaennusteen mukaan talouden yleiset kasvunäkymät olivat odotettua pienemmät. Osasyynä tähän olivat julkisen talouden sopeutumistoimet. Vuonna 2024 alkanut talouden elpyminen ei jatkunut vuonna 2025 odotetusti. Erityisesti rakennusala kärsii taantumasta.

Vaikka korkotaso on tullut alas huipputasoista, on korkorasitus huomattavasti suurempi kuin 3–4 vuotta sitten. Euribor-korot pysyttelivät vuonna 2025 noin 2 %:n tuntumassa. Erityisesti pitkät korot nousivat johtuen muun muassa USA:n politiikan luomasta epävarmuudesta markkinoilla. Globaali talous- ja turvallisuuspoliittinen tilanne vaikutuksineen on kuitenkin vaikeasti ennustettavissa. Korkokustannusten sekä myös yleisen kustannustason nousu lisää hankkeiden riskitekijöitä ja vaatii entistä tarkempaa

suunnittelua. Yleisesti toiminnan ennustettavuus on aikaisempia vuosia haasteellisempaa.

Kilpailutilanne asuntomarkkinoilla on muuttunut vuokra-asuntotarjonnan lisääntyttyä. Samoista asiakkaista TYS:n kanssa kilpailee institutionaaliset vuokranantajat, yksityiset vuokranantajat, erityisesti Ylioppilaskylän ja kampusalueen lähellä toimivat vuokranantajat sekä opiskelijavuokramarkkinoille mahdollisesti tulevat uudet toimijat.

Säätiön asuntojen taloudellinen käyttöaste on korkea (98,1 %). Opiskelija-asuntojen kysynnän oletetaan jatkuvan korkeana, vaikka siihen voi aiheuttaa volatiliteettia etenkin muutokset kansainvälisten asukkaiden määrissä.

Keskustasta kauempana sijaitsevat säätiön edullisemmat soluasunnot ovat olleet kysyttyjä erityisesti kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden keskuudessa. Suuri osa näistä opiskelijoista hakee yleensä edullisinta asumisvaihtoehtoa, jollaisia säätiön tarjoamat soluasunnot ja yhteiskeittiölliset asunnot ovat. Tästä huolimatta näiden asuntojen tyhjäkäytöstä aiheutuva taloudellinen vajaakäyttö on yli puolet koko taloudellisesta vajaakäytöstä. Vaihto-opiskelija-asuntoihin sisältyy suurempi vajaakäyttöriski kuin muiden opiskelijoiden asuntoihin.

Säätiön haaste pitkällä aikavälillä on, että sillä on iso peruskorjaus- ja uudisrakentamistarve, joka kasvat-
taa lainojen ja poistojen määrää, korottaa vuokra-
tasoa ja laskee oman pääoman määrää, ja toisaalta
rahoituksen saatavuus.

Säätiön kiinteistökannan vanhetessa on riskinä, et-
tä korjauksia ja perusparannuksia voidaan joutua
toteuttamaan suunniteltua aikaisemmin. Kiinteistö-
kannan salkutusta ja tulevien vuosien korjaustarve-
selvitystä päivitetään vuosittain.

Nouseva lainamäärä yhdistettynä korkeahkoon kor-
kotasoon lisää rahoituskustannuksia merkittävästi.
Korkoriskeihin on varauduttu korkosuojauksella ja
hajauttamalla säätiön lainat eri korkosidonnaisuuksii-
n. Noin puolet lainoista on sidottu euribor-kor-
koihin. Arava- ja vuosimaksulainojen korot Valtio-
konttori määrittelee vuosittain, vuosimaksulainojen
korkoon vaikuttaa elinkustannusindeksin muutokset.
Osa säätiön korkotukilainoista on kiinteäkorkoisia.

Voimassa olevan arava- ja korkotukilainsäädännön
mukaisesti säätiön tulee pitää erillään rajoitusten
alainen omakustannusvuokraustoiminta ja muu
vuokraustoiminta. Muu vuokraustoiminta käsittää
rajoituksista vapautuneet asuntokohteet sekä muun
vuokraustoiminnan kuten liiketilat. Omakustannus-

vuokraustoiminnan tuottoja ei saa käyttää muun
vuokraustoiminnan tukemiseen vaan muun vuok-
raustoiminnan tuottojen tulee kattaa omat kulunsa.
Säätiön muun vuokraustoiminnan varoja pyritään
kehittämään, vaikka lähtötaso on alhainen ja keino-
valikoima on pieni.

Säätiön operatiivisessa toiminnassa on kriittistä toi-
mivat verkkoyhteydet sekä tietojärjestelmät. Sääti-
öllä on verkkoyhteyden varayhteys. Kaikki säätiön
tietojärjestelmät ovat pilvipalveluita, jolloin ohjelmis-
totoimittajat pystyivät korjaamaan mahdolliset häi-
riötilanteet nopeasti.

Henkilöstöä koulutetaan säännöllisesti, jotta osaa-
minen on ajantasaista.

Säätiön riskikartoituksessa on myös huomioitu sää-
tiön imagon heikkeneminen esim. asuntojen, asuina-
lueiden ja palvelun laadun heikkenemisen tai muista
syistä johtuvan negatiivisen media- ja somejulkisuu-
den kautta.

Hallinto

Hallinto ja johto

Säätiön toimitusjohtajana toimi varatuomari Risto Siilos. Talousjohtajana ja toimitusjohtajan sijaisena toimi KTK Tuula Kanervisto, asiakkuus- ja viestintäjohtajana VTM Pirjo Lipponen-Vaitomaa ja kiinteistöjohtajana rak.ins. (AMK) Anssi Aalto.

Luottamustoimet

Toimitusjohtaja Risto Siilos oli Suomen opiskeli- ja-asunnot SOA ry:n hallituksen ja Bryggman-säätiön valtuuskunnan jäsen sekä valtakunnallisen maanpuolustuskurssi 199:n oltermanni.

Tilintarkastajat

Vuonna 2024 tilintarkastajina toimivat PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tarkastajanaan Tomi Moisio KHT, JHT ja asukastoimikuntien neuvottelukunnan ehdottomana KPMG Oy Ab päävastuullisena tarkastajanaan Henry Maarala KHT.

Hallitus vuonna 2025

Hallitus kokoontui vuoden aikana 8 kertaa. Kokouksissa käsiteltiin 73 asiaa.

Hallitus on asettanut

Työvaliokunnan (jäsenet vuonna 2025: hallituksen puheenjohtaja Mari Lahti, I varapuheenjohtaja Matti Vähä-Heikkilä, II varapuheenjohtaja Janika Takatalo ja toimitusjohtaja Risto Siilos), joka kokoontui 9 kertaa

Sijoitustyöryhmän (jäsenet vuonna 2025: hallituksen puheenjohtaja Mari Lahti, II varapuheenjohtaja Janika Takatalo, hallituksen jäsen Nicke Wulff, toimitusjohtaja Risto Siilos ja talousjohtaja Tuula Kanervisto), joka kokoontui 2 kertaa.

Ylioppilaskylän itäpuolen kehittämisen ohjausryhmän (jäsenet vuonna 2025: hallituksen puheenjohtaja Mari Lahti, I varapuheenjohtaja Matti Vähä-Heikkilä, II varapuheenjohtaja Janika Takatalo, hallituksen jäsen Mervi Uusitalo-Heikkinen, toimitusjohtaja Risto Siilos, kiinteistöjohtaja Anssi Aalto ja talousjohtaja Tuula Kanervisto), joka kokoontui 0 kertaa.

Hallitus

Valinnan tehnyt yhteisö	Jäsen 1.1.–31.12.2025 (läsnäolo kokouksissa)
Turun kaupunki	Mari Lahti, pj (8/8)
Turun kaupunki	Matti Vähä-Heikkilä, I vpj (8/8)
Turun kaupunki	Alvar Euro (2/8) 7.9.2025 asti
Turun kaupunki	Jimi Mahonen (4/8) 8.9.2025 alkaen
Turun kaupunki	Jonna Motturi (7/8)
Turun kaupunki	Miika Tiainen (8/8)
Turun kaupunki	Mervi Uusitalo-Heikkinen (8/8)
Turun kaupunki	Nicke Wulff (7/8)
Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY)	Camilla Saarinen (8/8)
Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY)	Janika Takatalo, II vpj (8/8)
Turun Ammattikorkeakoulun opiskelijakunta (TUO)	Roosa Koli (7/8)
Åbo Akademis Studentkår ja Studentkåren Novium	Veera Gustafsson (6/8)
As.toimikunt.neuvottelukunta/säätiön hallitus	Yasith Hirimburegama (6/8)
As.toimikunt.neuvottelukunta/säätiön hallitus	Olli Salo (7/8)

Hallinnon ja johdon palkkojen ja palkkioiden yhteissumma vuonna 2025 oli 496 964,15 euroa. Tarkempi erittely palkoista ja palkkioista on liitetiedoissa.

Säätiön lähipiiri

Turun Ylioppilaskyläsäätiön säätiölain tarkoittamaan lähipiiriin kuuluvat

- Turun Ylioppilaskyläsäätiön perustajataho Turun yliopiston ylioppilaskunta
- Turun Ylioppilaskyläsäätiössä määräysvaltaa käyttävä Turun kaupunki tytäryhteisöineen
- Turun Ylioppilaskyläsäätiön hallituksen sekä edellä mainittujen yhteisöjen hallitusten, valtuustojen ja edustajistojen jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtajat ja heidän sijaisensa sekä vastuunalaiset yhtiömiehet ja tilintarkastajat sekä näiden perheenjäsenet
- säätiön johtoryhmän jäsenet sekä heidän perheenjäsenet
- edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa olevat yhteisöt ja säätiöt
- säätiön tilintarkastajat

Lähipiiritapahtumat

Säätiön asuntoja on voitu vuokrata myös lähipiiriin kuuluville henkilöille. Kaikissa tapauksissa vuokraus on tapahtunut normaalien asukasvalintamenetelyjen ja -kriteerien sekä hinnoittelun mukaisesti. Asuntoja on vuokrattu hallituksen kahdelle opiskelijajäsenelle. Vuokrien yhteissumma on ollut vuonna 2025 yhteensä 13 961 euroa.

Valtion tukemien asuntojen asukasvalinnassa noudatetaan arava- ja korkotukilainsäädäntöä, ympäristöministeriön ohjeita ja säätiön asukasvalintaprosessia. Opiskelija-asunnot on tarkoitettu henkilöille, jotka osallistuvat opintotukilain mukaiseen opintotukeen oikeuttavan koulutukseen. Opiskelija-asuntoa hakevien on asukasvalintaa tehtäessä selvitettävä opiskelupaikka, opiskelija-asunnon tarve, tulot ja varallisuus. Asukasvalinnat opiskelija-asuntoihin tehdään hakemuksessa ilmoitettujen tietojen perusteella. Asunnontarve on painavin peruste asukasvalinnoissa, ja muualta muuttaville opiskelijoille voidaan antaa etusija. Valtion tuella rahoitettuihin opiskelija-asuntoihin ja ei-tuettuihin opiskelija-asuntoihin voivat hakea asumaan myös ulkomaiset tutkin-to-opiskelijat ja vaihto-opiskelijat.

Asukasvalintapäätökset toimitetaan säännöllisesti Turun kaupungille jälkikäteisvalvontaa varten.

Kaikkien asuntojen vuokrat ovat nähtävissä säätiön internetsivuilla www.tys.fi.

Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY) on vuokrannut säätiöltä Ylioppilastaloista tiloja. Näistä tiloista TYY maksaa hoitokuluvuokraa. Lisäksi TYY on vuokralla säätiön vuonna 2017 hankkimassa Q-talossa. TYY maksaa tiloista käypää vuokraa. TYY:n omistama Universtas Oy on vuokrannut TYS:ltä Ylioppilastaloista opiskelijaruokala-, seminaari- ja varastotilan, ja maksaa niistä hoitokuluvuokraa.

Turun kaupunki on vuokrannut säätiöltä tiloja päiväkotitoimintaa varten. Tiloista maksetaan käypää vuokraa.

Campus Sport (Turun Yliopisto, Turun Ammattikorkeakoulu, Åbo Akademi ja Yrkeshögskolan Novia) on vuokrannut säätiöltä tilan kuntosalitoimintaa varten. Tilasta maksetaan käypää vuokraa.

Hankinnoissa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista.

Säätiöllä on vuonna 2025 ollut Turun kaupungin ja kaupunkikonsernin tytäryhteisöjen kanssa kaupallisia toimia seuraavasti:

- Oy Turku Energia-Åbo Energi Ab ja Turku Energia Sähköverkot Oy / kaukolämpö ja sähkö
- Turun Vesihuolto Oy / kiinteistöjen vesi ja jätevesi
- Turun kaupunki kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus / tonttivuokrat, kaavoitus ja rakennusvalvonta, maankäyttösopimuskorvaus
- Turun kaupunki / omavelkaisen takauksen takausprovisio
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / palotarkastukset
- Turun Ammattikorkeakoulu / Studia messut
- Turun Ammattikorkeakoulun opiskelijakunta, TUO / markkinointiyhteistyösopimus
- Campus Sport (Turun Yliopisto, Turun Ammattikorkeakoulu, Åbo Akademi ja Yrkeshögskolan Novia) / vuokralla Tyyssijan kuntosali

Säätiön lähipiiriltä ostettujen palveluiden yhteissumma vuonna 2025 oli 6.600.779 euroa (vuonna 2024 7.408.522 euroa). Säätiön lähipiiriin kuuluvilta tahoilta hankitut palvelut ovat olleet markkinaehtoisia ja tavanomaisin ehdoin hankittuja.

Säätiöllä on pitkäaikaisia lainoja Turun kaupungilta. Lainojen vakuutena on Turun kaupungille pantattu- ja kiinteistökiinnityksiä. Turun kaupungille pantattuja kiinteistökiinnityksiä on lisäksi vuokrasopimusten sekä konversiolainan vakuudeksi annetun omavelkaisen takauksen vakuutena. Joidenkin tonttivuokrasopimusten vakuutena on rahamääräisiä vakuuksia.

Tiedot säätiöjohdon palkoista ja palkkioista on esitetty tilinpäätöksen liitetietojen yhteydessä. Säätiö ei ole antanut lähipiiriin kuuluville rahalainoja eikä heidän puolestaan ole annettu vakuuksia tai muita vastuusitoumuksia.



Tase, tuloslaskelma ja rahoituslaskelma

Tase	31.12.2025	31.12.2024
Vastaavaa		
Aineettomat oikeudet	31 612,41	28 551,29
Aineettomat hyödykkeet	31 612,41	28 551,29
Maa- ja vesialueet	22 010 624,45	21 069 181,02
Liittymismaksut	1 554 042,33	1 552 176,18
Rakennukset ja rakennelmat	117 909 433,20	120 134 412,75
Koneet ja kalusto	812 854,30	936 258,17
Muut aineelliset hyödykkeet	181 956,23	229 860,47
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 189 424,96	1 708 809,64
Aineelliset hyödykkeet	143 658 335,47	145 630 698,23
Muut osakkeet ja osuudet	1 939,97	1 939,97
Muut saamiset	571,84	571,84
Sijoitukset	2 511,81	2 511,81
PYSYVÄT VASTAAVAT	143 692 459,69	145 661 761,33
Saamiset kiinteistön tuotoista	415 273,93	346 545,40
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10 186,25	824 191,31
Muut saamiset	3,13	0,00
Siirtosaamiset	412 071,76	286 393,41
Lyhytaikaiset	837 535,07	1 457 130,12
Saamiset	837 535,07	1 457 130,12
Muut arvopaperit	11 435 292,59	11 032 005,12
Rahoitusarvopaperit	11 435 292,59	11 032 005,12
Rahat ja pankkisaamiset	8 080 377,76	9 215 712,07
Rahat ja pankkisaamiset	8 080 377,76	9 215 712,07
VAIHTUVAT VASTAAVAT	20 353 205,42	21 704 847,31
VASTAAVAA	164 045 665,11	167 366 608,64

Tase	31.12.2025	31.12.2024
Vastattavaa		
Peruspääoma	2 522,82	2 522,82
Muut rahastot	24 275 587,19	24 275 587,19
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä	21 368 519,81	22 153 292,54
Tilikauden yli-/alijäämä	1 878 341,52	-784 772,73
OMA PÄÄOMA	47 524 971,34	45 646 629,82
Lainat rahoituslaitoksilta	100 231 295,08	103 479 079,85
Velat saman konsernin yrityksille	9 134 969,27	9 814 675,31
Pitkäaikainen vieras pääoma	109 366 264,35	113 293 755,16
Lainat rahoituslaitoksilta	3 247 784,77	4 339 464,84
Saadut ennakot	357 858,13	334 456,04
Ostovelat	1 192 407,51	1 140 113,70
Velat saman konsernin yrityksille	1 441 143,69	1 515 481,80
Muut velat	237 348,31	310 372,46
Siirtovelat	677 887,01	786 334,82
Lyhytaikainen vieras pääoma	7 154 429,42	8 426 223,66
VIERAS PÄÄOMA	116 520 693,77	121 719 978,82
VASTATTAVAA	164 045 665,11	167 366 608,64

Tuloslaskelma	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vuokrat	30 001 609,22	29 596 076,22
Käyttökorvaukset	582 333,58	568 331,89
Muut kiinteistön tuotot	342 822,16	377 636,29
Kiinteistön tuotot	30 926 764,96	30 542 044,40
Luottotappiot ja oikaisuerät	-54 667,11	-36 576,53
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-1 889 470,69	-1 860 446,04
Hallinto	-1 224 611,46	-1 057 993,20
Käyttö ja huolto	-2 058 861,45	-1 882 061,41
Ulkoalueiden hoito	-619 282,12	-566 274,94
Siivous	-656 265,51	-619 109,67
Lämmitys ja jäähdytys	-3 273 252,81	-3 409 953,09
Vesi ja jätevesi	-1 619 281,78	-1 425 459,91
Sähkö	-1 529 632,00	-1 729 501,02
Jätehuolto	-599 664,62	-542 160,85
Vahinkovakuutukset	-120 329,21	-145 917,54
Vuokrat	-118 381,02	-117 476,51
Kiinteistövero	-1 002 640,80	-1 000 546,79
Korjaukset	-5 538 820,05	-7 710 577,32
Muut hoitokulut	-83 068,66	-77 122,89
Arvonlisävero	-148 743,43	-136 312,55
Kiinteistön hoitokulut	-20 482 305,61	-22 280 913,73

Tuloslaskelma	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
HOITOKATE	10 389 792,24	8 224 554,14
Rakennuksista ja rakennelmista	-6 824 676,04	-7 053 920,00
Koneista ja kalustosta	-253 711,17	-297 807,99
Muista pitkävaikutteisista menoista	-57 968,12	-56 496,01
Poistot ja arvonalentumiset	-7 136 355,33	-7 408 224,00
Osinkotuotot	134 945,81	130 592,17
Korkotuotot	411 901,70	558 102,87
Muut rahoitustuotot	107 398,33	147 827,55
Rahoitustuotot	654 245,84	836 522,59
Arvonalentumiset	-6 562,16	24 233,82
Korkokulut	-1 949 727,98	-2 419 279,01
Muut rahoituskulut	-65 244,48	-32 521,09
Rahoituskulut	-2 021 534,62	-2 427 566,28
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 367 288,78	-1 591 043,69
YLI-/ALIJÄÄMÄ ENNEN TP. SIIRTOJA JA VEROJA	1 886 148,13	-774 713,55
Välittömät verot	-7 806,61	-10 059,18
TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	1 878 341,52	-784 772,73

Rahoituslaskelma	2025	2024
Vuokraustoiminnan rahavirta		
Hoitokate	10 389 792,24	8 224 554,14
Oikaisut	6 101,73	3 817,25
Osinkotuotot	134 945,81	130 592,17
Korkotuotot	411 901,70	558 102,87
Muut rahoitustuotot	107 398,33	147 827,55
Korkokulut	-1 949 727,98	-2 419 279,01
Muut rahoituskulut	-65 244,48	-32 521,09
Välittömät verot	-7 806,61	-10 059,18
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	9 027 360,74	6 603 034,70
Rahoitusarvopaperien muutos lisäys+ / vähennys-	-409 849,63	-356 614,61
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten saamisten lisäys+ / vähennys-	619 595,05	-7 215,77
Lyhytaikaisten velkojen lisäys+ / vähennys-	-179 237,06	-35 827,29
Vuokraustoiminnan rahavirta	9 057 869,10	6 203 377,03
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-5 176 840,33	-2 203 407,94
Kiinteistöjen myynti	0,00	253 806,00
Pysyvien vastaavien myynti	3 500,00	0,00
Sijoitukset	184,91	-1 629,59
Investointien rahavirta	-5 173 155,42	-1 951 231,53
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	15 874 758,00	1 919 000,00
Lainojen takaisinmaksut	-20 894 805,99	-5 010 325,49
Rahoituksen rahavirta	-5 020 047,99	-3 091 325,49
Rahavarojen muutos	-1 135 334,31	1 160 820,01
Rahavarat tilikauden alussa	9 215 712,07	8 054 892,06
Rahavarat tilikauden lopussa	8 080 377,76	9 215 712,07
Rahavarojen muutos	-1 135 334,31	1 160 820,01

Raportointiperiaatteet

Turun Ylioppilaskyläsäätiön vastuullisuusraportti on laadittu noudattaen kansainvälisiä GRI (Global Reporting Initiative) -standardeja ja ohjeistusta sen peruslaajuudessa (core). Raportissa esitetään GRI-ohjeiston mukainen yleinen perussisältö ja olennaisuusanalyysin perusteella määritellyt olennaiset vastuullisuuden aiheet. Lisäksi on raportoitu omiin vastuullisuusnäkökulmiin liittyviä tietoja GRI-standardien yleisten raportointiperiaatteiden mukaisesti. Olennaiset aihekohtaiset standardit on esitetty GRI-indeksissä. Johtamiskäytäntöjen kuvaus kattaa nämä aiheet. Raporttia ei ole varmennettu.

Raportin tiedot koskevat Turun Ylioppilaskyläsäätiön organisaatiota ja säätiön omistamia tai vuokraamia kiinteistöjä.

Säätiön hiilijalanjälki on laskettu yhteistyössä Sitowise Oy:n kanssa ja se laskettiin tunnettua ja laajasti käytettyä Greenhouse Gas Protocol, A Corporate Accounting and Reporting Standard –ohjetta noudattaen. Menetelmä on yritysten ja organisaatioiden hiilijalanjäljen laskennan keskeisimpiä menetelmiä ja se kattaa säätiön suorat ja epäsuorat päästöt. Suorilla päästöillä tarkoitetaan päästöjä, jotka ovat suoraan säätiön hallinnan alaisuudessa, esimerkiksi säätiön omien kiinteistöjen ja ajoneuvojen päästöt.

Epäsuorilla päästöillä tarkoitetaan päästöjä, jotka eivät synny suoraan säätiön toiminnasta, mutta ovat kuitenkin seurausta siitä. Tällaisia päästöjä ovat esimerkiksi säätiön ostaman sähkö- ja lämpöenergian tuotannon päästöt sekä jätehuollosta, ostopalveluista ja kuljetuksista syntyvät päästöt. Greenhouse Gas Protocol –standardissa päästöt jaotellaan kolmeen eri luokkaan, joita kutsutaan termeillä: scope 1, scope 2 ja scope 3.

Kiinteistöjen lämpö- ja sähköenergian kulutus on raportoitu kiinteistöjen energiaseurannasta saatujen tietojen perusteella. Energiaintensiteetti on laskettu kiinteistöjen vuoden keskimääräiseen vuokratavaan pinta-alaan perustuen sisältäen asunnot ja muut vuokrattavat tilat. Energiankulutuksen kasvihuonekaasupäästöt (scope 2) on laskettu kiinteistön em. tietojen mukaiseen energiankulutukseen ja Turku Energian ilmoittamiin sähkön ja kaukolämmön päästökertoiimiin perustuen.

Kiinteistöjen vedenkulutus on laskettu vedenkulutuksen kiinteistökohtaisiin mittaustietoihin perustuen. Vedenkulutus sisältää myös liiketilojen ja muiden tilojen vedenkulutuksen. Asukaskohtainen keskimääräinen vedenkulutus on laskettu 31.12. asukasmäärään perustuen.

Säätiön kiinteistöjen jätteet muodostuvat pääasiallisesti tavanomaisista kotitalousjätteistä. Jättemäärät perustuvat tavanomaisiin kiinteistöjen jäteastioihin palveluntarjoajilta (Lassila & Tikanoja ja Lounais-Suomen Jätehuolto) saataviin tietoihin. Erilliskeräyksiä, esimerkiksi jätelavoja, ei kokonaisjättemäärissä ole huomioitu. Jättemäärät on saatu Lassila & Tikanojan ja Lounais-Suomen Jätehuollon kattamista asunto-kohteista. Kaikkien kohteiden jättemäärät on otettu huomioon hiilijalanjälkilaskelmassa lukuun ottamatta Iltakajon polttokelpoisen jätteen ja keräyspaperin määriä. Jättemäärät perustuvat valtaosin keskimääräisiin jäteastiapainoihin, jäteastioita ei kaikissa kohteissa punnita jätteiden keräyksen yhteydessä. Tällä hetkellä vain osa jäteastioista mahdollistaa jätteiden punnitsemisen tyhjennyksen yhteydessä. Korjaus-, perusparannus- ja uudisrakennustyömaiden sekä purkutyömaiden jätteet eivät sisälly raporttiin, vaan urakoitsijat huolehtivat näiden jätteiden käsittelystä.

Koulutukset on raportoitu koulutuspäivinä puolen päivän tarkkuudella. Tunnusluvuissa ulkopuolisella koulutuksella tarkoitetaan fyysistä koulutustilaisuutta tai webinaaria, joihin säätiön työntekijä on osallistunut ja joista on maksettu osallistumismaksu. Lisäksi koulutukseksi lasketaan tutkintoon johtava työajalla suoritettu koulutus (esim. ylemmät amk-tut-

kinnot). Ilmaiswebinaareja tai tietoiskutyyppejä lyhyitä tilaisuuksia ei lueta tunnusluvun laskennassa koulutuksiksi. Säätiön itse järjestämällä koulutuksilla tarkoitetaan koulutustilaisuuksia, joissa on ollut ulkopuolinen kouluttaja. Henkilömäärät on keskimääräisten koulutuspäivien laskennassa huomioitu vakituisen henkilöstön osalta GRI-standardin 102–8 mukaisesti 31.12. tilanteessa.

Vikailmoitusten määrä- ja vasteaika on raportoitu kiinteistöhuollon osalta.

Raportin datan kerää säätiön asiantuntijaryhmä. Raportin tekstit ja datan ovat keränneet ja kirjoittaneet säätiön viestintäkoordinaattori Marja Aapalahti ja talouspäälikkö Hannele Nousiainen. Raportin teossa johtoryhmän edustajana on toiminut asiakkuus- ja viestintäjohtaja Pirjo Lipponen-Vaitomaa.

GRI-indeksi

GRI 2 - Yleinen perussisältö 2021

	GRI-standardi	Raportointisisältö	Tieto tai mistä se löytyy
Organisaation tiedot	2-1-a	Raportoivan organisaation nimi	Turun Ylioppilaskyläsäätiö- Studentbystiftelsen i Åbo sr
	2-1-b	Organisaation omistusrakenne ja yhtiömuoto	Raportin alun kohta toiminnan tarkoituksesta ja "Toimintaa ohjaavat periaatteet"
	2-1-c	Pääkonttorin sijainti	Turku
	2-1-d	Toimintamaat	Suomi
Yhtiöt, jotka ovat organisaation vastuullisuusraportoinnissa mukana	2-2-a	Vastuullisuusraportoinnissa mukana olevat yhtiöt	Säätiö, määräysvaltaa käyttää Turun kaupunki
	2-2-b	Yhtiöt, jotka ovat mukana tilinpäätöksessä, mutta eivät vastuullisuusraportoinnissa	Raportin kohta "Raportointiperiaatteet" s. 52
Raportointijakso, -tiheys ja yhteystiedot	2-3-a	Raportointijakso	1.1.-31.12.2025, raportti julkaistaan vuosittain
	2-3-b	Tilinpäätösraportoinnin jakso	kalenterivuosi/tilikausi 1.1.-31.12.2025,
	2-3-c	Raportin julkaisupäivä	14.4.2026
	2-3-d	Yhteystiedot, josta kysyä lisätietoja raporttiin liittyen	sähköpostitse office@tys.fi
Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	2-4-a	Viime raportointikauden tietojen muutokset	Ei muutoksia, ei tarvetta korjauksille.
Ulkoinen varmennus	2-5-a	Raportin ulkoinen varmennus	Raporttia ei ole ulkoisesti varmennettu.
Toiminta, arvoketju ja muut liikesuhteet	2-6-a	Toimiala	Asunnon vuokraus.
	2-6-b-ii	Toiminnot, tuotteet, palvelut ja palvelemat markkinat	Raportin alun kohta toiminnan tarkoituksesta ja "Toimintaa ohjaavat periaatteet" s. 3
	2-6-b-ii	Toimitusketju	Raportin kohdat: "Luotettava kumppani" s. 17
	2-6-b-iii	Alapuoliset yksiköt ja niiden toiminnot	Raportin kohdat: "Luotettava kumppani" s. 17
	2-6-c	Muut relevantit liiketoimintasuhteet	Raportin kohdat: "Luotettava kumppani" s. 17
	2-6-d	Merkittävät muutokset organisaatiossa ja toimitusketjussa	Ei muutoksia.
Työntekijät	2-7-a	Työntekijöiden määrä, sukupuolijakauma ja aluejakauma	Työntekijöiden määrä: 25, Naisten osuus 68% eli 17 henkilöä, Miesten osuus 32% eli 8 henkilöä, Aluejakauma: ei saatavilla
	2-7-b-i	Vakituiset työntekijät	Työntekijöiden määrä: 22, Naisten osuus 68% eli 15 henkilöä, Miesten osuus 32% eli 7 henkilöä
	2-7-b-ii	Määräaikaiset työntekijät	Työntekijöiden määrä: 5, Naisten osuus 40% eli 2 henkilöä, Miesten osuus 60% eli 3 henkilöä

	GRI-standardi	Raportointisisältö	Tieto tai mistä se löytyy
Työntekijät	2-7-b-iii	0-tuntiset työntekijät tai tarvittaessa työhön kutsuttavat työntekijät	Työntekijöiden määrä: 0
	2-7-b-iv	Kokoaikaiset työntekijät	Työntekijöiden määrä: 22, Naisten osuus 68% eli 15 henkilöä, Miesten osuus 32% eli 7 henkilöä
	2-7-b-v	Osa-aikaiset työntekijät	Ei osa-aikaisia työntekijöitä
Hallintotapa	2-9-a	Hallintorakenne	Raportin kohta "Hallinto, organisaatio ja valvonta" s. 4, raportin listaus jäsenistä ja taustaorganisaatioista
	2-10-a	Ylimmän hallintoelimen nimittäminen ja valinta	Raportin kohta "Hallinto, organisaatio ja valvonta" s. 4, raportin listaus jäsenistä ja taustaorganisaatioista
Strategia, menettelytavat ja käytännöt	2-22-a	Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	Raportin kohta "Strategia ja arvot" s. 9
	2-23	Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut	Raportin kohta "Strategia ja arvot" s. 9, "Vastuullisuus Turun Ylioppilaskyläsäätiössä" s. 11"
	2-28-a	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Raportin kohdat "Jäsenyydet" s. 4
Sidosryhmien osallistaminen	2-29-a-i	Luettelo organisaation sidosryhmistä	Raportin kohta "Sidosryhmät" s. 13
	2-29-a-ii	Sidosryhmäyhteistön tarkoitus	Raportin kohta "Sidosryhmät" s. 13
	2-29-a-iii	Lähestymistapa sidosryhmien osallistamiseen	Raportin kohta "Sidosryhmät" s. 13
	2-30-a	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	100 % henkilöstöstä

GRI 3: Olennaiset aiheet 2016

	GRI-standardi	Raportointisisältö	Tieto tai mistä se löytyy
Olennaisten aiheiden määrittämisprosessi	3-1-a-i	Olennaisten yritysvastuun aiheiden määrittely	Raportin kohta "Raportointiperiaatteet" s. 52
	3-1-a-i	Olennaiset yritysvastuun aiheiden priorisointi	Raportin kohta "Raportointiperiaatteet" s. 52
	3-1-b	Sidosryhmien ja asiantuntijoiden vaikutus	Raportin kohta "Sidosryhmät" s. 13 ja "Raportointiperiaatteet" s. 52
Olennaiset aiheet	3-2-a	Olennaiset yritysvastuun aiheet	Raportin kohta "Raportointiperiaatteet" s.52
	3-2-b	Muutokset olennaisissa yritysvastuun aiheissa	Ei muutoksia
Olennaiset aiheiden johtaminen	3-3	Olennaisten aiheiden johtaminen	Raportin kohta "Vastuullisuus Turun Ylioppilaskyläsäätiössä" s. 11 ja "Raportointiperiaatteet" s. 52

GRI 200: Taloudellisen vastuun standardit

	GRI-standardi	Raportointisisältö		Tieto tai mistä se löytyy
Taloudelliset tulokset	GRI 201: Taloudelliset tulokset 2016	201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Tunnusluvut / Läpinäkyvä ja kannattava toiminta s. 18
		201-4	Valtiolta saadut avustukset	Tunnusluvut / Läpinäkyvä ja kannattava toiminta s. 18 , Hallinto on läpinäkyvää s. 15
Hankintakäytännöt	GRI 204: Hankintakäytännöt 2016	204-1	Paikallisten toimittajien osuus ostoista	TYS on luotettava kumppani s. 17 ja Kestävä asuminen s. 35
Lahjonnan ja korruption vastaisuus	GRI 205: Lahjonnan ja korruption vastaisuus 2016	205-2	Korruption vastaisiin toimintatapoihin liittyvä tiedonanto ja koulutus	Vastuullisuuden johtaminen s. 12, Läpinäkyvä ja kannattava toiminta s. 14
		205-3	Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Tunnusluvut / Läpinäkyvä ja kannattava toiminta s. 18
Kilpailun vastainen toiminta	GRI 206: Kilpailun vastainen toiminta 2016	206-1	Oikeustoimet kilpailun vastaisesta toiminnasta	Tunnusluvut / Läpinäkyvä ja kannattava toiminta s. 18
Turun Ylioppilaskyläsäätiön omat aihekohtaiset tunnusluvut / taloudellinen vastuu	TYS: aihekohtaiset tunnusluvut / taloudellinen vastuu	TYS	Asuntojen taloudellinen käyttöaste	Tunnusluvut / Läpinäkyvä ja kannattava toiminta s. 18
		TYS	Varautuminen	Tunnusluvut / Läpinäkyvä ja kannattava toiminta s. 18
		TYS	Lainakanta	Tunnusluvut / Läpinäkyvä ja kannattava toiminta s. 18

GRI 300: Ympäristövastuun standardit

	GRI-standardi	Raportointisisältö		Tieto tai mistä se löytyy
Energia	GRI 302: Energia 2016	302-1	Organisaation oma energian kulutus	Tunnusluvut / Kestävä asuminen s. 43
		302-3	Energiaintensiteetti	Tunnusluvut / Kestävä asuminen s. 43
Vesi	GRI 303: Vesi 2018	303-1	Vuorovaikutus veden kanssa yhteisenä resurssina	Ei toimintaa vesikriittisillä alueilla
		303-2	Jätevesiin liittyvien vaikutusten hallinta	Ei relevantti
		303-3	Kokonaisvedenotto	Tunnusluvut / Kestävä asuminen s. 43
		303-5	Veden kulutus	Tunnusluvut / Kestävä asuminen s. 43
Päästöt	GRI 305: Päästöt 2016	305-2	Energian epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	Tunnusluvut / Kestävä asuminen s. 43
Jätevedet ja jätteet	GRI 306: Jätevedet ja jätteet 2020	306-1	Jätteiden synty ja niihin liittyvät merkittävät vaikutukset	TYS pyrkii osaltaan pienentämään asumisen energiankulutusta s. 39, Raportointiperiaatteet s. 52
		306-2	Jätteisiin liittyvien merkittävien vaikutusten hallinta	TYS pyrkii osaltaan pienentämään asumisen energiankulutusta s. 39, Raportointiperiaatteet s. 52
		306-3	Syntyneiden jätteiden määrä	Tunnusluvut / Kestävä asuminen s. 43
		306-4	Hyötykäytetyn jätteen määrä	Tunnusluvut / Kestävä asuminen s. 43
Turun Ylioppilaskyläsäätiön omat aihekohtaiset tunnusluvut/ ympäristövastuu	TYS: aihekohtaiset tunnusluvut/ympäristövastuu	TYS	Kestävän kehityksen ratkaisut	TYS panostaa kestävän kehityksen ratkaisuihin s. 41
		TYS	Vedenkulutuksen hillitseminen	Tunnusluvut / Kestävä asuminen s. 43
		TYS	Lukitusjärjestelmät, nykyaikainen iloq% asunnoista	Tunnusluvut / Kestävä asuminen s. 43
		TYS	Kohteissa tapahtuneen ilkvallan määrä, TYS:n kirjaamien rikosilmoitusten määrä	Tunnusluvut / Kestävä asuminen s. 43

GRI 400: Sosiaalisen vastuun standardit

GRI-standardi		Raportointisisältö		Tieto tai mistä se löytyy
Työterveys ja -turvallisuus	GRI 403: Työterveys ja -turvallisuus 2018	403-1	Työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä	Vuosittain pidetään työterveyshuoltotapaaminen työterveyshuollon kanssa. Lisäksi työterveyshuolto arvioi olosuhteiden muuttuessa ja aina tarpeen vaatiessa 3-5 vuoden välein säätiön työntekijöiden ja työtilojen työturvallisuutta ja työolosuhteita työpaikkaselvityksessä.
		403-2	Tapaturmien tunnistaminen, riskien hallinta ja vaaratilanteiden tutkinta	Työturvallisuuteen kiinnitetään asianmukaista huomiota. Suurin osa säätiössä tehtävästä työstä on toimistotyötä. Säätiöllä on kaksi omaa huoltomiestä, jotka tekevät huolto- ja korjaustöitä kiinteistöissä. Kiinteistöpalvelutiimin työtehtäviin kuuluu myös kohdekäynnit työmailla ja kiinteistöissä.
		403-3	Työterveyspalvelut	Säätiön työterveyshuolto on järjestetty Terveystalossa. Työterveyshuolto kattaa lakisääteisen, työstä aiheutuvien terveysvaarojen ja -haittojen ennaltaehkäisyyn painottuvan työterveyshuollon lisäksi vakituisen ja pidempiaikaisten määräaikaisten työntekijöiden (6kk yhtäjaksoisen palvelussuhteen jälkeen) ennaltaehkäisevää perusterveydenhuoltoa ja työterveyshuollon perustason sairaudenhoitoa sekä laboratorio- ja röntgentutkimuksia. Lisäksi työterveyshuollon kautta on mahdollista saada työfysioterapeutti-, ravitsemusterapeutti ja psykologipalveluja sekä sopimukseen kuuluvia rokotuksia.
		403-4	Työntekijöiden osallistuminen, konsultointi ja viestintä työterveydestä ja työturvallisuudesta	Työterveyspalveluiden sisällöstä ja vakuutusturvasta on tiedotettu henkilöstöä säännöllisesti.
		403-5	Työntekijöiden työterveys ja työturvallisuuskoulutus	Sairauspoissaoloseurannan perusteella voidaan järjestää joko työnantajan tai työntekijän aloitteesta työterveysneuvotteluja, joiden tarkoituksena on tukea työntekijää työssä selviytymisessä. Kolme säätiön työntekijää on suorittanut Työturvallisuuskortti- koulutuksen ja Tulityökortti- koulutuksen.
		403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	Terveystarkastuksia järjestetään työsuhteen alkaessa, määräaikaais- ja ikäryhmätarkastuksina sekä lopputarkastuksina eläkkeen siirtymisen johdosta. Työkuntoisuustarkastuksissa voidaan arvioida työkuntoisuuteen mahdollisesti vaikuttavia terveydellisiä tekijöitä. Säätiöllä on lakisääteisen tapaturmavakuutuksen lisäksi sairaskuluvakuutus, vapaa-ajan tapaturmavakuutus ja matkavakuutus vakituiskalle ja pidempiaikaiselle määräaikaiselle henkilöstölle (6kk yhtäjaksoisen palvelussuhteen jälkeen). Vakuutusturvat on järjestetty Fenniasta ja Ifistä.
		403-7	Liiketoimintasuhteiden kautta suoraan organisaatioon liittyvien työterveys ja työturvallisuus vaikutusten ehkäiseminen ja torjuminen	TYS laatii aina urakan tarjouspyyntöasiakirjojen liitteeksi työturvallisuuslain edellyttämän tilaajan laatiman turvallisuusasiakirjan. Siinä kerrotaan mm. kohteen erityispiirteet, jotka vaikuttavat työturvallisuuteen sekä kohteessa mahdollisesti olevat haitta-aineet. Tämän lisäksi pääurakoitsija laatii oman työturvallisuusasiakirjansa, missä huomioidaan turvalliset työskentelytavat jne. Työmaa-aikana urakoitsija tekee viikoittain turvallisuuskierroksen työmaalla ja kirjaa mahdolliset poikkeamat. Isommilla työmailla tehdään TR-mittaus, pienemmillä turvallisuuskierros. Työmaakokouksissa asialistan yhtenä kohtana on työturvallisuus. Siinä käydään läpi työmaalla mahdollisesti sattuneet työtapaturmat tai läheltäpiti-tilanteet.
Koulutus	GRI 404: Koulutus 2016	403-9	Työhön liittyvät tapaturmat	Tunnusluvut / Hyvinvoiva työyhteisö s. 22
		404-1	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden	Tunnusluvut / Hyvinvoiva työyhteisö s. 22
		404-3	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Kaikki ovat yhdenvertaisia s. 21 (tulospalkkaus), TYS panostaa henkilöstön osaamisen kehittämiseen s. 20 (kehityskeskustelut)
Monimuotoisuus ja tasa-arvo	GRI 405: Monimuotoisuus ja tasa-arvo 2016	405-1	Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus	Tunnusluvut / Hyvinvoiva työyhteisö s. 22
Syrjimättömyys	GRI 406: Syrjimättömyys 2016	406-1	Syrjintätapausten lukumäärä ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet	Kaikki ovat yhdenvertaisia s. 21
Turun Ylioppilaskyläsäätiön omat aihekohtaiset tunnusluvut / sosiaalinen vastuu	TYS: aihekohtaiset tunnusluvut/sosiaalinen vastuu	TYS	Henkilöstön antama yleisarvosana työpaikasta	Tunnusluvut / Hyvinvoiva työyhteisö s. 22
		TYS	Sairauspoissaolot ja niiden osuus työajasta	Tunnusluvut / Hyvinvoiva työyhteisö s. 22
		TYS	Palvelulupausten toteutuminen/vastausajat	Tunnusluvut / Hyvinvoiva työyhteisö s. 22
		TYS	Asiakaslähtöinen palvelu	Tunnusluvut / Tyytyväiset asiakkaat s. 33
		TYS	Vikailmoitusten käsittely	Tunnusluvut / Tyytyväiset asiakkaat s. 33
		TYS	Huoneistoremonttien määrä	Tunnusluvut / Tyytyväiset asiakkaat s. 33
		TYS	Asukastoimikuntien toiminta	Tunnusluvut / Tyytyväiset asiakkaat s. 33