

Hyväksytty edustajiston kokouksessa 07/2026

Kiinteistöpolitiikka

1. Paperin tarkoitus

Tämä dokumentti kuvaa ylioppilaskunnan kiinteistöomaisuuden ylläpitoa, hoitoa, taloutta ja muutoksia koskevia pysyviä periaatteita.

AYY:n kiinteistöomaisuus koostuu aatteellisesta kiinteistöomaisuudesta sekä voittoa tavoittelevasta kiinteistöomaisuudesta. Aatteelliseksi kiinteistöomaisuudeksi lasketaan muun muassa ylioppilaskunnan aatteellisen toiminnan käytössä olevat toimisto- ja kokoontumistilat sekä opiskelija-asuntokiinteistöt, jotka muodostavat valtaosan AYY:n kiinteistöomaisuudesta. Voittoa tavoitteleviksi kiinteistöiksi ja tiloiksi lasketaan kohteet, joista on ensisijaisesti tarkoitus saada tuottoa ylioppilaskunnalle. Näitä ovat esimerkiksi AYY:n omistamat ja ulkopuolisille vuokratut liike- ja toimitilat. Voittoa tavoittelevan kiinteistöomaisuuden osalta AYY ei lähtökohtaisesti tee suoria kiinteistösijoituksia. Asuinkiinteistö voidaan todeta voittoa tavoittelevaksi tässä dokumentissa luvussa 7 kuvatulla prosessilla.

Tämä dokumentti koskee ensisijaisesti kiinteistöjä ja tiloja, joiden omistamiseen on aatteellinen tarkoitus. Voittoa tavoittelevia kiinteistöjä koskevat periaatteet kuvataan luvussa 7.

Kiinteistöpolitiikan lisäksi AYY:n asunto- ja kiinteistötoimintaa ohjaavat:

- AYY:n strategia
- Talouden- ja omaisuudenhoitopolitiikka
- Asumisen ohjesääntö

2. Kiinteistötoiminnan peruseriaatteen

Jäseniä varten ja jäsenistön ehdoilla: AYY:n kiinteistötoiminnan tavoitteena on palvella jäsenistöä ja vastata jäsenten tarpeisiin. AYY ei tavoittele kiinteistötoiminnalla voittoa lukuun ottamatta voittoa tavoitteleviksi määriteltyjä kiinteistöjä ja tiloja. AYY:n kiinteistöomaisuus on jäsenistöä varten ja siksi käyttäjille taataan mahdollisimman laaja oikeus vaikuttaa omaisuuden käyttöön.

Lainassa tulevilta polvilta: Ylioppilaskunnan kiinteistöomaisuus ei ole vain yhtä opiskelijapolvea varten, vaan on kunkin polven vastuulla taata, että tulevat polvet saavat omaisuuden vähintään samassa kunnossa. Siksi kiinteistöomaisuutta hallitaan tavalla, joka takaa sen arvon säilymisen tai kasvun yli ajan. Kiinteistöomaisuutta ylläpidetään systemaattisesti ja kaikissa päätöksissä huomioidaan niiden pitkäaikaiset taloudelliset vaikutukset.

Ylioppilaskunnan tarkoituksen ja aatteellisten tavoitteiden toteuttaminen: Kiinteistötoiminta on osa AYY:n toimintaa ja keino toteuttaa ylioppilaskunnan tarkoitusta. Kiinteistötoiminnassa

noudatetaan ylioppilaskunnan arvoja ja periaatteita sekä ylioppilaskunnan omalle toiminnalleen asettamia tavoitteita muun muassa vastuullisuuskysymyksissä. Kohtuuhintaisten tilojen tarjoaminen on keskeinen keino mahdollistaa monimuotoista opiskelijatoimintaa AYY:n jäsenistölle. AYY:n kiinteistötoiminta toteutetaan tavalla, joka edistää AYY:n aatteellisten tavoitteiden toteutumista.

3. Ylläpito, kuntotaso, korjaukset ja rakennuttaminen

3.1. Kuntotaso

AYY ylläpitää omistamaansa kiinteistökantaa tavalla, joka turvaa sen arvon säilymisen yli ajan, kustannustaso huomioiden ja niin, että kuntotaso vastaa käyttäjien tarpeita. Aukkailla on mahdollisuus vaikuttaa palautteen, kyselyiden ja asukastoiminnan kautta.

AYY ei vastaa vuokraamissaan yhdistys- ja varastotiloissa vuokralaisen itse tekemien muutostöiden aiheuttamasta ylläpidosta.

AYY:n kiinteistöjen kuntotasoa seurataan ja ylläpidetään suunnitelmallisesti. AYY:n omistamien kiinteistöjen kuntoa seurataan säännöllisillä kuntotarkastuksilla sekä kulutuksen ja kustannusten jatkuvalla seurannalla. AYY:n kiinteistöjen tulevat korjaukset arvioidaan kiinteistökohtaisissa pitkän tähtäimen suunnitelmissa (PTS), jotka laaditaan kiinteistökohtaisten kuntoarvioiden ja kuntotutkimusten perusteella.

3.2. Rakennuttaminen ja ylläpito

Kiinteistöjen ylläpito hoidetaan mahdollisimman kustannustehokkaasti. Palvelujen hankinta kilpailutetaan säännöllisin väliajoin toteuttaen tarkoituksenmukaisuusperiaatetta ja huomioiden myös paikalliset toimijat. Kiinteistöjen ylläpitoa varten solmitaan puitesopimuksia. Tarpeen mukaan sopimukseen sisällytetään myös ympärivuorokautinen päivystys.

Peruskorjaushankkeet ja uusien kohteiden rakennuttaminen kilpailutetaan tapauskohtaisesti. Kilpailutusten arviointiin sovelletaan kokonaisharkintaa, jossa huomioidaan kustannusten lisäksi laatu- ja ympäristökriteerit.

AYY:n vuokraamien asuntojen ja tilojen kunnossapitovastuu määräytyy AYY:n vastuunjakotaulukkojen mukaisesti. AYY vuokraamiin yhdistystiloihin voi tehdä muutostöitä AYY:n erillisellä luvalla. Kaikkiin muutostöihin tulee hakea lupa AYY:n kiinteistötoimelta sekä jäsenpalveluilta erikseen osoitetulla tavalla. Vuokralaisella on oikeus vaatia kielteisestä päätöksestä asian uudelleen käsittelyä AYY:n hallitukselta. Merkittävien muutostöiden osalta hakemuksen käsittelee lisäksi AYY:n hallitus.

3.3. Kiinteistötoiminnan vastuullisuus

AYY:n vastuullisuustavoitteet huomioidaan rakentamisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa ekologisen, taloudellisen ja sosiaalisen vastuullisuuden näkökulmista. Kaikessa kiinteistötoiminnassa pyritään kokonaisvastuulliseen energiatehokkuuteen. Asuinkiinteistöjen ylläpidossa huomioidaan tasapainoisesti asumisviihtyvyys,

kustannustehokkuus ja vastuullisuus. Kiinteistöjen korjausten yhteydessä pyritään parantamaan energiatehokkuutta silloin ja niillä tavoin, kuin se on kustannukset ja saavutettu energiansäästö huomioiden perusteltua. AYY käyttää omistamissaan kohteissa hiilineutraalia sähköä.

Rakennuttajana AYY panostaa rakennusten elinkaarikustannusten kohtuullisuuteen ja ympäristöystävällisyyteen. AYY suhtautuu kiinteistötoiminnassaan positiivisesti uusiin ympäristöystävällisiin teknologioihin ja ratkaisuihin.

AYY:n kiinteistökannan kehittämisessä ja ylläpidossa huomioidaan kulttuuriset arvot. Monet AYY:n kiinteistöistä sijaitsevat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) lukeutuvalla Otaniemen kampusalueella. AYY huomioi rakentamisessa rakennussuojelulliset periaatteet tavalla, joka mahdollistaa AYY:n tavoitteiden mukaisen käytön kohteille ja alueille ja välttää aiheuttamasta käyttäjille kohtuuttomia lisäkustannuksia.

4. Asunto- ja kiinteistökannan muutokset

AYY:n tavoitteena on omistaa kohtuuhintaisia asuntoja lähellä Aalto-yliopistoa, jotka vastaavat opiskelijoiden kysyntään. Muita aatteellisia kiinteistöjä ja tiloja kuin asuntoja AYY pyrkii omistamaan määrän, joka mahdollistaa sen aatteellisten tavoitteiden toteuttamisen.

4.1. Hankinta ja rakennuttaminen

AYY laajentaa asuinkiinteistökantaansa tavalla, joka on elinkaarikustannukset huomioiden edullisin. AYY voi hankkia uusia asuntokohteita rakennuttamalla asuinkiinteistöjä yksin tai yhteistyökumppanien kanssa, ostamalla asuinkiinteistöjä, tai toteuttamalla käyttötarkoituksenmuutoksia hankkimiinsa kohteisiin. AYY rakennuttaa uusia kohteita aina kokonaiskustannusten kannalta edullisimmalla rahoituksella, huomioiden myös opiskelija-asuntorakentamiselle saatavilla olevat tuet.

Asuntotoiminnasta erillisten aatteellisten tilojen hankinta ja rakennuttaminen käsitellään aina erityiskysymyksenä, jonka käsittelee hallitus ja sääntöjen mukaisesti talousjohtokunta ja edustajisto. Muita kuin asumisen tiloja voidaan omistamisen lisäksi myös vuokrata.

AYY:n asuntotoiminnan keskeinen tavoite on tarjota kohtuuhintaisia asuntoja omakustannusperiaatteella. Tämä edellyttää asuntojen korkeaa käyttöastetta, tilatehokasta rakennuttamista ja edullisia rakennuskustannuksia. AYY rakennuttaa siksi sellaisia asuntoja ja niihin liittyviä tiloja, joille on varmaa kysyntää kyseisellä alueella. AYY pyrkii maksimoimaan vuokrattavien asuineliöiden määrän rakennusosalasta. AYY välttää rakennushankkeissa riskejä, jotka voisivat nostaa rakennuskustannuksia. Muiden kuin asumista palvelevien tilojen rakentaminen Varke-tuettuihin asuntokohteisiin edellyttää erillistä rahoitusta, mikä voi lisätä niiden aiheuttamaa riskiä AYY:n taloudelle. AYY välttää rakentamasta liiketiloja asuinkiinteistöihin, mutta voi rakennuttaa niitä, mikäli se on asuntohankkeen toteuttamisen edellytys ja liiketilasta aiheutuva riski on pieni suhteessa asuntokohteen merkitykseen.

Edustajistoa kuullaan erikseen kunkin uuden asuntokohteen tavoitellun asuntojakauman, tavoitellun yhteistilojen määrän ja mahdollisten muiden aatteellisen toiminnan tilojen osalta. Lopullisen asunto- ja tilajakauman vahvistaa hallitus.

AYY pyrkii hankkimaan tontit uudisrakentamisen yhteydessä Varken korkotukilainoituksella tai muulla kokonaiskustannukset huomioiden edullisimmalla rahoituksella. Muulloin tonttien hankinta harkitaan tapauskohtaisesti ja toteutetaan, silloin kun se on pitkällä aikavälillä AYY:lle taloudellisesti edullisin ja kiinteistökannan turvaamisen kannalta mielekkäin ratkaisu. Vaihtoehtoisesti AYY pyrkii maanomistajien kanssa pitkiin maanvuokrasopimuksiin, joita on mahdollista jatkaa samoin ehdoin vuokra-ajan umpeuduttua ja joissa on sovittu kohtuulliset periaatteet vuokrankorotuksiin.

4.2. Kiinteistöistä luopuminen

AYY voi luopua sellaisesta osittain tai kokonaan omistamastaan asuinkiinteistöstä tai huoneistosta, joka ei toteuta AYY:n strategiaa. Muiden aatteellisten kiinteistöjen kuin asuinkiinteistöjen osalta luopuminen on mahdollista silloin, kun niitä ei enää tarvita AYY:n aatteellisten päämäärien toteuttamiseksi. Kun asuntokohde ei enää vastaa strategiassa asetettuja kriteereitä, AYY:n tulee päättää, jatketaanko kohteen omistamista opiskelija-asuntokäytössä, myydäänkö kohde tai muutetaanko se voittoa tavoittelevaksi. Kiinteistöistä luopuminen on aina AYY:n sääntöjen § 39 mukainen taloudellisesti merkittävä päätös. AYY pyrkii aina saamaan myymistään kohteista kokonaiskuva huomioiden parhaan tuoton.

Edustajisto voi päättää, että asuntokohde muuttuu voittoa tavoittelevaksi edellyttäen, etteivät Varken rajoitukset sitä estä ja että se ei enää vastaa AYY:n strategiaa. Muut aatteelliset kiinteistöt kuin asuinkiinteistöt voidaan edustajiston päätöksellä muuttaa voittoa tavoitteleviksi, kun niitä ei enää tarvita ylioppilaskunnan aatteelliseen toimintaan. Voittoa tavoittelevaksi muuttaminen tarkoittaa, että kohteesta peritään markkinaehtoista vuokraa ja sen tehtävänä on tuottaa AYY:lle tuottoa muun sijoitusomaisuuden tavoin.

5. Asunto- ja kiinteistötoiminnan talous

AYY: asunto- ja kiinteistötoiminnan taloutta hoidetaan tavalla, joka:

- Turvaa omaisuuden ja sen arvon säilymisen tuleville opiskelijapolville.
- Mahdollistaa AYY:n kiinteistöomaisuuden käyttämisen AYY:n aatteellisten tavoitteiden mukaiseen toimintaan kohtuullisin kustannuksin.
- Pitää AYY:n asukkaiden vuokrat selvästi markkinavuokrien alapuolella
- Välttää jäsenmaksukorotuksia, jotka aiheutuvat aatteellisen toiminnan käytössä olevien kiinteistöjen ja tilojen kustannuksista.

AYY:n opiskelija-asuntotoiminta on keskeinen jäsenpalvelu, jolla tarjotaan jäsenille mahdollisuus markkinahintaista edullisempaan asumiseen. Vuokrien omakustannusperiaate ei ole AYY:lle vain Varke-rajoitusten sanelema pakko, vaan asuntotoiminnan aatteellinen lähtökohta.

AYY ei pyri tekemään voittoa opiskelija-asuntotoiminnallaan tai muulla aatteellisella kiinteistötoiminnalla. Asuntokohteiden myynnistä saatava tuotto käytetään AYY:n asuntotoimintaan, ellei edustajisto päättä toisin tapauskohtaisesti. AYY noudattaa Varken vuokranmääritysohjeita ja omakustannusvuokran määrittelyä koskevaa lainsäädäntöä Varke-rajoitusten alaisissa kohteissa.

5.1. Kulut

Kulut budjetoidaan kiinteistökohtaisesti. Budjetoinnissa valmistaudutaan tuleviin korjauksiin varaamalla kiinteistökohtainen korjausvaraus. Suuret peruskorjaukset rahoitetaan lainarahoituksella, tulorahoitusta voidaan käyttää tapauskohtaisesti pieniin peruskorjauksiin.

5.2. Tulot

Asuntotoiminnan tuloilla tarkoitetaan niitä tuloja, joita saadaan asuntojen sekä niihin liittyvien palvelujen ja tilojen vuokrauksesta. Puhtaasti sijoituskäytössä olevien kiinteistöjen tuloja käsitellään kuten muuta sijoitusomaisuutta. Kertavuokrattavien tilojen, yhdistystilojen ja muiden aatteellisessa käytössä olevien kiinteistöjen tuloja käsitellään osana AYY:n järjestötoiminnan taloutta.

AYY:n tavoitteena on, että asuntojen vuokratulot kattavat kiinteistön pääoma- ja hoitokustannukset ja vuokrat säilyvät kohtuullisina ja vastaavat asuntojen koettua käyttöarvoa.

AYY määrittää asuinkiinteistöjen neliövuokran kiinteistökohtaisesti niin, että vuokra kattaa muiden tuottojen jälkeen kiinteistön hoito- ja pääomakulut. Esityksen suoraan ylioppilaskunnan taseessa olevien asuinkiinteistöjen vuokrasta päättää ylioppilaskunnan hallitus. Esityksen kiinteistöasakeyhtiöiden asuntokohteiden vuokriksi päättää kyseisen kiinteistöasakeyhtiön hallitus ylioppilaskunnan hallituksen ohjauksen pohjalta. Vuokrasta pyydetään asumisen yhteistyöelimen lausunto. Edustajisto vahvistaa vuokrat ylioppilaskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä.

AYY perii opiskelija-asuntokohteisiin sijoitetulle omalle pääomalle korkoa korkeintaan lainsäädännön ja Aran salliman enimmäismäärän (4% vuonna 2026). Korjauksiin varautumiseen peritään opiskelija-asuntokohteissa kuukaudessa lähtökohtaisesti Varken ja lainsäädännön sallima enimmäismäärä (vuonna 2026 1€/m² kohteissa, joiden korkotukilainen nostosta on alle 20 vuotta ja enintään 2€/m² muissa kohteissa). AYY voi toteuttaa vuokrantasauksia Varken sääntöjen mukaisesti kiinteistöjen välillä, jotta asuntojen vuokrat säilyvät kohtuullisina ja vastaavat käyttöarvoja.

Asuinkiinteistöissä sijaitsevat kertavuokrattavat tilat, yhdistystilat ja muut ylioppilaskunnan aatteellista toimintaa palvelevat tilat maksavat asuinkiinteistöille omakustanneperusteista vuokraa.

Asuinkiinteistöissä tai muissa aatteellisissa kiinteistöissä sijaitsevista tiloista, jotka eivät ole asumistiloja tai muita AYY:n aatteellisia tavoitteita palvelevia tiloja, pyritään saamaan maksimaalinen pitkäaikainen vuokratuotto. Näitä tiloja ovat muun muassa asuinkiinteistöissä sijaitsevat liiketilat. Tästä voidaan poiketa, mikäli se katsotaan AYY:n jäsenistön ja asukkaiden edun kannalta perustelluksi, esimerkiksi silloin, kun vuokratuotosta tinkimällä voidaan mahdollistaa asukkaille tai jäsenistölle niiden tarvitsemia palveluita alueella.

6. Hallinto

222 AYY hallinnoi kiinteistöomaisuutta tavalla, joka on kokonaistaloudellisesti edullisin ja
223 mahdollistaa omaisuuden joustavan käytön. Osa AYY:n asunto-omaisuudesta on suoraan
224 ylioppilaskunnan taseessa ja osa erillisissä kiinteistöyhtiöissä. AYY ei pyri
225 yhdenmukaistamaan kaikkien kiinteistöjen omistusmuotoa, ellei sitä voida toteuttaa ilman
226 merkittäviä veroseuraamuksia ja ellei se AYY:lle ole taloudellisesti kannattavaa. Uusien
227 asuntokohteiden osalta omistusmuoto ratkaistaan tapauskohtaisesti AYY:n kokonaisu-
228 huomioon ottaen. AYY hallinnoi asuntokohteitaan tavalla, joka mahdollistaa
229 vuokrantasaukset.

230

231 AYY pyrkii ensisijaisesti omistamaan kiinteistöyhtiöt kokonaan. Mikäli tämä ei ole
232 mahdollista, AYY pyrkii omistamaan kiinteistöyhtiöstä riittävän enemmistön.
233 Ylioppilaskunnan hallitus nimeää AYY:n edustajat AYY:n kokonaan tai osittain omistamien
234 kiinteistöosakeyhtiöiden hallituksiin ja AYY:n nimeämät jäsenet toimivat ylioppilaskunnan
235 hallituksen ohjauksessa. Ylioppilaskunta huolehtii, että omistetuissa kiinteistöissä on riittävä
236 kiinteistövakuutus ja muu vakuutusturva.

237

238 AYY:n aatteellisten tilojen käyttötarkoituksesta päättää hallitus. Hallituksen päätöksellä
239 voidaan osoittaa tiloja yhdistystiloiksi, kertavuokrattaviksi tiloiksi tai AYY:n omaan käyttöön.

240 **7. Voittoa tavoittelevat kiinteistöt ja tilat**

241

242 Voittoa tavoittelevien kiinteistöjen ja tilojen tarkoitus on tuottaa ylioppilaskunnalle voittoa.
243 Näitä ovat ulkopuolisille vuokrattavat liike- ja toimitilat sekä voittoa tavoitteleviksi todetut
244 asuinkiinteistöt. Voittoa tavoittelevien kiinteistöjen omistaminen ei ole AYY:n ydintoimintaa,
245 vaan niistä luovutaan, mikäli se on ylioppilaskunnalle kokonaistaloudellisesti järkevää.
246 Päätöksen voittoa tavoittelevien kiinteistöjen ja tilojen myymisestä tekee edustajisto ja
247 valmistelu voidaan aloittaa hallituksen päätöksellä.

248

249 AYY pyrkii saamaan voittoa tavoittelevista kiinteistöistä ja tiloista parhaan mahdollisen
250 pitkäaikaisen tuoton.

251 **8. Voimaantulo ja muuttaminen**

252

253 Muutokset tähän kiinteistöpolitiikkaan tekee edustajisto. Muutokset astuvat voimaan
254 välittömästi, ellei päätöksessä toisin mainita.

254

255 Tämä kiinteistöpolitiikka on hyväksytty 15.9.2026 edustajiston kokouksessa 7/2026.

256