

Sijoittajaraportti

Q1/2024

Toimitusjohtajan tervehdys

Uuden vuoden alku on ollut Asuntosäästölle monella tapaa uusien asioiden aloittamista. Vuoden alku on myös tarkoittanut uusien tavoitteiden asettelua sekä yrityksenä ja tiiminä että yksilöinä vuodelle 2024.

Tämän vuoden tavoitteiden saavuttamiseksi onkin tehtävä paljon töitä ja saatava aikaan onnistumisia monessa liiketoiminta-alueessa. Tämä tarkoittaa laaja-alaista, mutta tarkkaan harkittua täsmäpanostamista esimerkiksi järjestelmiin, taloushallintoon, markkinointiin, ja henkilöstömme osaamiseen. Tulemme kertomaan kuluvan vuoden aikana tarkemmin kaikista näistä ja niiden vaikutuksista liiketoimintaamme, kuitenkin liiketoiminnan pysyessä ennallaan asuntosijoittamisessa.

Asuntojemme vuokrausaste on pysynyt korkealla ensimmäisen kvartaalin läpi, jossa vuodenvaihde on erittäin yleinen asunnonvaihtoajankohta. Kvartaalin keskiarvo taloudellisesta vuokrausasteesta onkin 97,73% ja maaliskuun lopussa se on ollut korkeampi 98,65%. Hyvin valikoidut asunnot ja niiden vuokratasojen tunteminen, keskimääräistä tuottoa ja portfolion vuokratuottoa unohtamatta kertovat meidän jatkuvasta osaamisesta sekä asuntojen valinnassa että niiden vuokraamisessa, josta iso kiitos kuuluu koko tiimille!

Alkuvuoden aikana olemme ostaneet portfoliomme kaksi uutta asuntoa. Asunnot hankittiin entuudeltaan tutuilta paikkakunnilta ns. kirsikkapointeina. Näiden hankintojen lisäksi olemme käyneet usean keskustelun erilaisten kokonaisuuksien osalta portfoliomme mittavamman laajentamisen osalta strategiamme mukaisesti tälle vuodelle.

Geneerinen taloustilanne näyttää positiiviselta ja 15.3. julkistettu Suomen Pankin ennuste ensi vuoden talouskasvusta positiiviseksi kääntymisestä onkin loistava uutinen. Samalla vaikka EKP ei vielä edellisessä kokouksessaan laskenutkaan korkoja on yleinen konsensus korkojen laskemisen kannalla, joka vaikuttaa meihin sekä taloyhtiöiden että omien lainojemme kautta positiivisesti.

Viime vuoden lopulta alkanut sijoittajavaroivaisuus on alkanut toipumaan ja voimmekin tyytyväisenä todeta että suoraselkäinen toimintamme on antanut meille kilpailuetua esim. rahastoihin nähden. Nykyiset osakkeenomistajat tuntevatkin varmasti kilpailuetumme ja muita kehotankin tutustumaan vertailuumme esim. pörssiosakkeisiin verrattuna. Tulemme myöhemmin tänä vuonna julkistamaan laajemman vertailun meistä muihin sijoitusinstrumentteihin verrattuna.

Asuntomarkkinat näyttävät osittaisia elpymisen merkkejä, ja asuntojen hintakehitys on kääntymässä negatiivisesta nollatasoon tai jopa nousuun, kuten esim. Pellervon taloustutkimus, SP-kotien ja Säästöpankkiryhmän, sekä Hypon ennusteet povaavat. Myös asuntokauppojen nähdään vilkastuvan, mutta kohtaanto-ongelma tarjonnan ja kysynnän välillä rajoittaa kauppaa. Tämä antaa meille edelleen hyvät ostojen paikat hyvillä kassavirroilla ja tuotoilla; pienemmällä markkinariskillä.

Olemme tekemässä monella tapaa ennätysvuotta 2024, kuitenkin maltilla ja huolella.

Janne Kaarnasaari

Toimitusjohtaja

Ajankohtaista



Markkinatrendejä

- Olemme saavuttaneet asetetut tuottotavoitteet jo 26 kvartaalia peräkkäin.
- Portfolion koko on 11,5 milj. euroa käsittäen 205 asuntoa.
- Kuluvan kvartaalin aikana olemme hankkineet yksittäiset asunnot Lahdesta ja Jyväskylästä.
- Uusi verkkosivusto on kehitteillä ja se julkaistaan maaliskuuhun aikana. Lisäksi Asuntosäästö brändi uudistuu samanaikaisesti.

- EKP:n inflaatioennuste kuluvalle vuodelle laski 2,3 prosenttiin, mikä lisää odotuksia korkojen laskusta. Ekonomistien konsensus on, että EKP tekee ensimmäisen koronlaskunsa kesäkuun kokouksessa, ja kahdentoista kuukauden euribor ennustetaan laskevan 3,3–3,4 prosenttiin kesällä ja alle kolmen prosentin joulukuussa.
- Alkuvuonna kauppamäärät Suomessa olleet hyvin alhaisia, mutta markkinoiden odotetaan piristyvän asteittain vuoden 2024 aikana.
- Vuokramarkkinat vetävät hyvin pk-seutua lukuun ottamatta. Markkinointiajat ovat palautuneet jopa ennen koronaa vallinneille tasoille, mutta vuokralaisten vaatimustaso on noussut. minkä vuoksi vuokranantajilta vaaditaan myös entistä enemmän.

Liiketoiminnan avainluvut

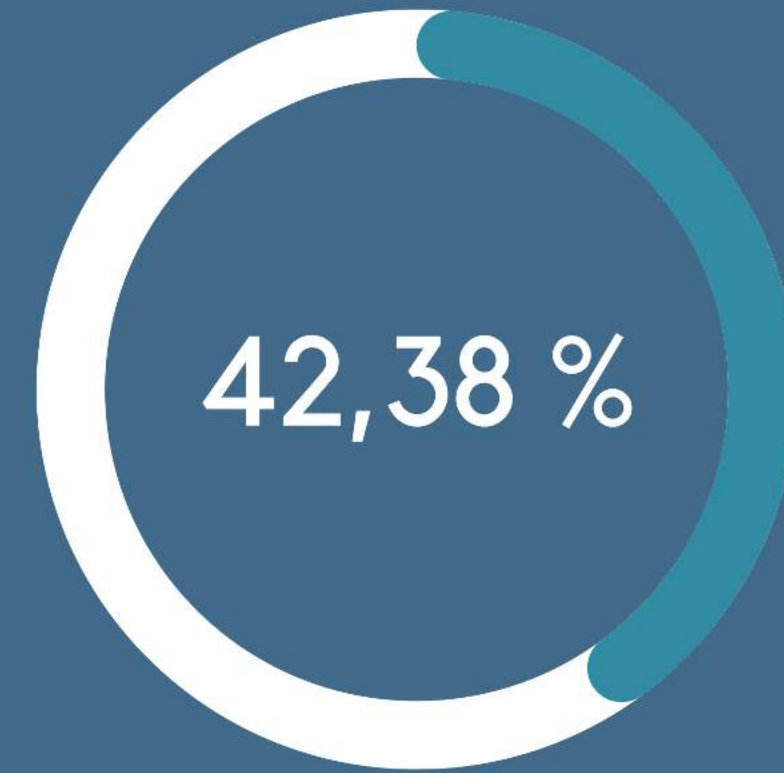
Portfolion koko:

11,52 M€

Portfolion tuotto:

8,36 %

Omavaraisuusaste:



Asunnon keskimääräinen
vuokra:

589,76€ / kk

Asunnon keskimääräinen
tuotto:

391,18€ / kk

Taloudellinen
vuokrausaste:



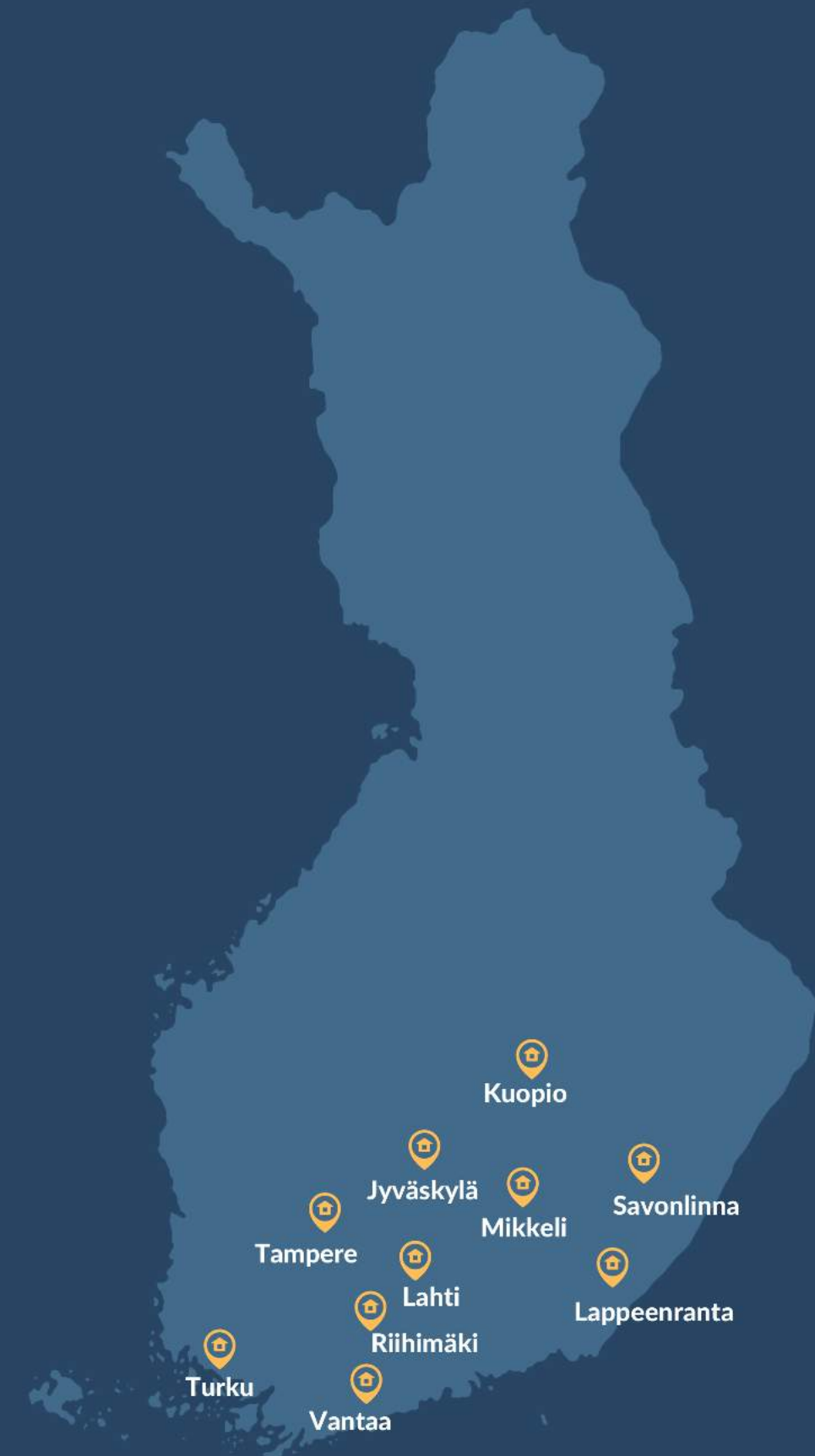
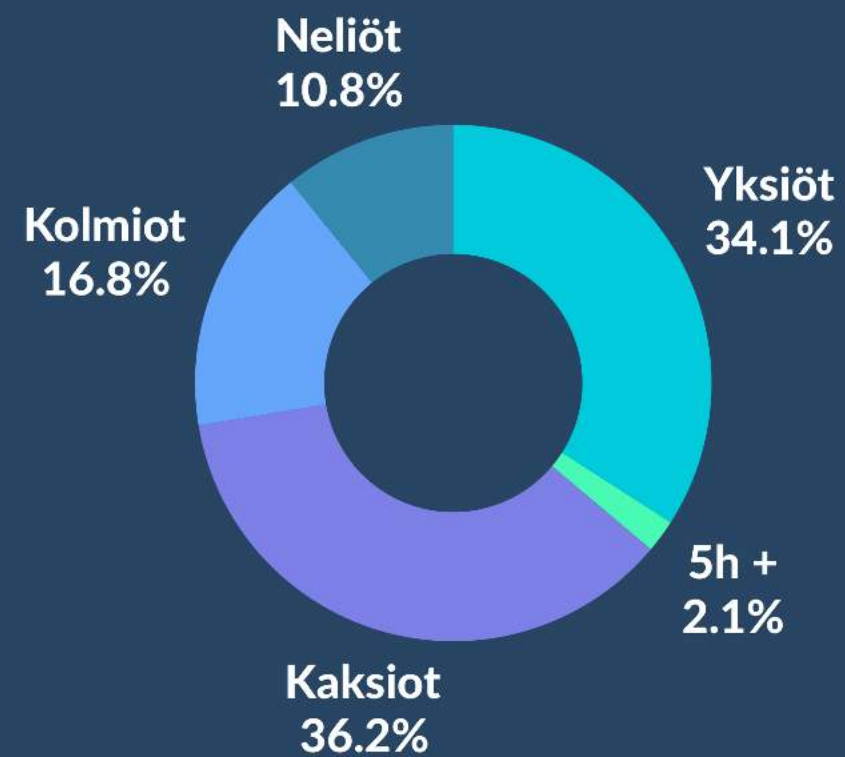


Asuntoportfolio

Asuntojen määrä
205 kpl

Vuokrakohteiden
pinta-ala
9 990 m²

Asuntotyypit



An aerial photograph of a city, likely Helsinki, taken at dusk or dawn. The city is densely packed with buildings, and a large body of water is visible in the background. The sky is a mix of dark blue and light grey. The word "Strategia" is written in a large, white, sans-serif font across the center of the image. A thin white horizontal line is positioned below the text.

Strategia

Strategia

Pitkän aikavälin sijoittaminen

Ostamme kohteita pidettäväksi pitkällä aikavälillä. Tämä mahdollistaa ennakoitavissa olevan kassavirran ja tehokkaan riskienhallinnan.

Houkutteleva ja hajautettu portfolio

Ostamme kohteita korkeakoulukaupungeista, alueilta, joissa on kysyntää tulevaisuudessakin.

Vastuullinen toiminta

Toimimme vastuullisesti niin osakkeenomistajien, asukkaiden kuin sidosryhmienkin suuntaan. Kehitämme toimintaa riskienhallinta edellä ja olemme houkutteleva työnantaja.

Asumisen kumppani

Palvelemme vuokralaisia elämän eri tilanteissa ja pyrimme kohti Suomen parasta asumiskokemusta. Olemme reilu, mutta jämpä vuokranantaja.



An aerial photograph of a city, likely Helsinki, showing a dense urban landscape with numerous buildings and a prominent white dome in the center. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The title 'Taloudelliset tavoitteet' is written in a large, white, sans-serif font across the middle of the image. A thin white horizontal line is positioned below the title.

Taloudelliset tavoitteet

Taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka

Return on Portfolio

Portfolion tuotto on **aina yli 7 %** vuodessa.

Osinkopolitiikka

Yhtiö jakaa **tuotto-tavoitteen mukaista** osinkoa 4 kertaa vuodessa.

Loan-to-Value

Yhtiön lainoitusaste **ei koskaan ylitä 65 %** portfolion markkina-arvosta.

Equity ratio

Yhtiön omavaraisuusaste on **aina yli 30 %** ja pitkällä aikavälillä 50-60 %.

Quick & Current ratio

Yhtiön maksuvalmius on **aina erinomaisella** tasolla.



An aerial photograph of a city, likely Helsinki, with a blue overlay. The text is centered over the image.

Vastuullisuus

Vastuullinen vuokrantaja

Vastuullisuus

Vastuullisuus on keskeinen arvomme, joka heijastaa sitoutumistamme sääntöjen noudattamiseen, luotettavuutta vuokranantajana sekä sijoitusten huolellista hoitoa. Pyrimme ottamaan ympäristövaikutukset huomioon sijoituspäätöksissämme ja edistämään energiatehokasta asumista suosimalla mm. energiatehokkaita kodinkoneita. Vaadimme myös kumppaneiltamme vastuullista toimintaa.

Pyrimme hankkimaan asuntoja hyvien kulkuyhteyksien ja monipuolisten palveluiden ääreltä, mikä vähentää tarvetta omalle autolle. Aukkaillamme on käytössään monipuoliset jätteiden lajittelu- ja kierrätysmahdollisuudet.

Tuemme monimuotoisuutta ja olemme ylpeitä siitä, että tarjoamme koteja eniten niitä tarvitseville. Haluamme olla vastuullinen vuokranantaja, joka hoitaa sijoituskohteensa huolellisesti ja noudattaa sääntelyä.



Asuntosäästö Asua Oy

asiakaspalvelu@asuntosaaasto.fi
www.asuntosaaasto.fi

Janne Kaarnasaari
Toimitusjohtaja

Jani Valtonen
Hallituksen puheenjohtaja