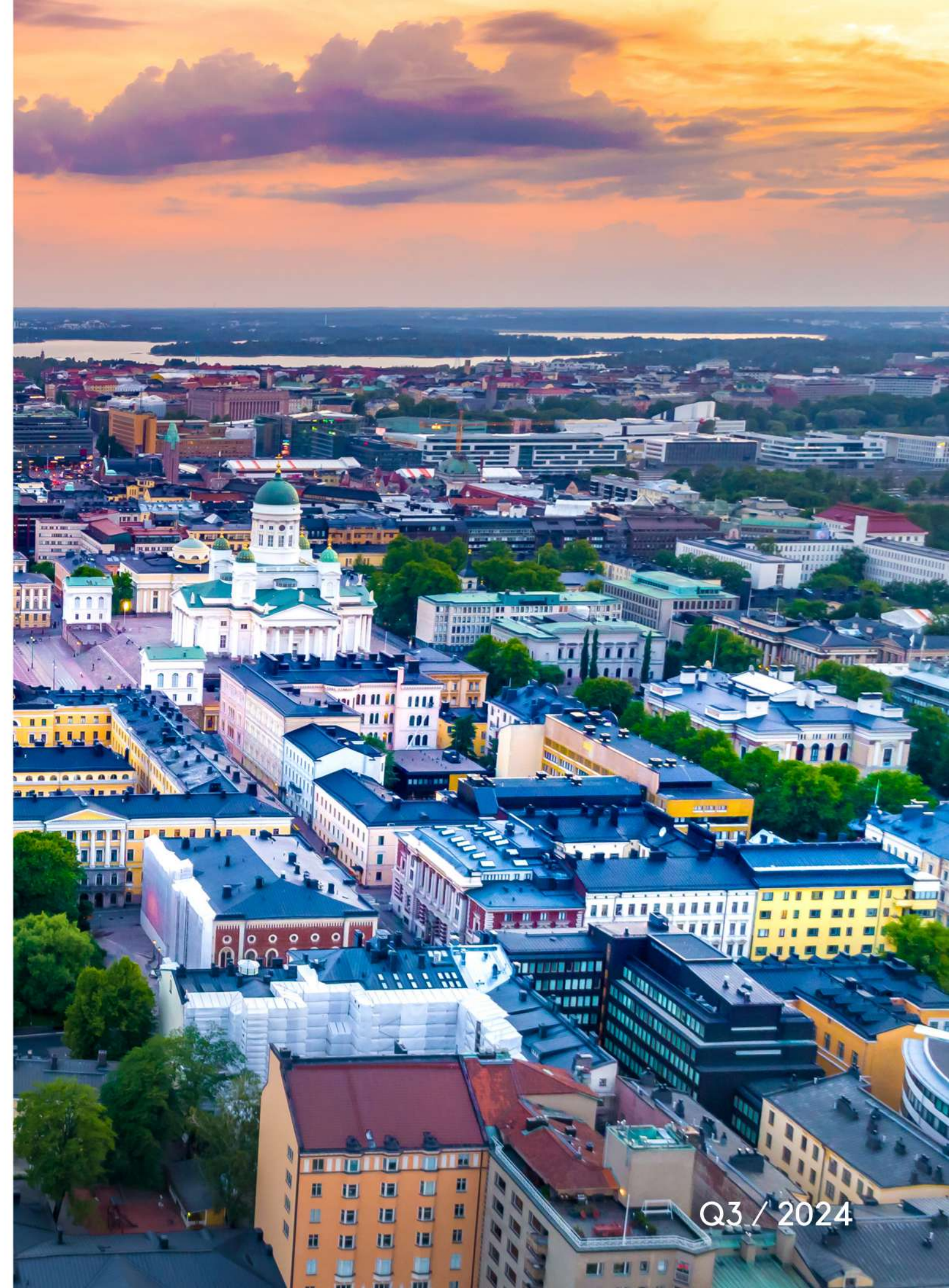


Sijoittajaraportti

Q3/2024

Sisällys

Toimitusjohtajan katsaus	3
Ajankohtaista	4
Liiketoiminnan avainluvut	5
Asuntoportfolio	6
Strategia	7
Taloudelliset tavoitteet	8
Vastuullisuus	9



Toimitusjohtajan katsaus

Odotetun rauhallista asuntomarkkinoilla

Kauan odotettu korkojen lasku on viimein alkanut myös keskuspankkien osalta. Arvioissamme EKP:n ohjaukorko asettunee ensi vuonna 2-3 prosenttiin tasolle ja inflaatio on rauhoittunut lähelle EKP:n tavoitetasoja. Arviotamme tukee näkymät Euroopan taloudesta, jossa jopa Saksan autoteollisuudesta lähtien kaikki kaipaisivat EKP:n tukea. Korkojen lasku on mielestämme selkeästi tukenut asuntomarkkinaa ja vanhojen asuntojen osalta esimerkiksi kuolinpesien asuntomyynnteihin samoin kuin muihinkin pakonomaisiin asuntomyynnteihin ostajia on tuntunut löytyvän. Myös Asuntosäästö on näissä pyrkinyt olemaan aktiivinen, mutta tällä vuosineljänneksellä haaviin on jäänyt vain yksi kolmio Jyväskylästä.

Kuten monesti olemme todenneet, historian valossa tärkein tekijä asuntojen hintakehitykselle on korkotaso. Jos korkotaso laskee, sen pitäisi jatkossa entistä vahvemmin tukea asuntojen hintoja ja kauppamäärien kasvua. Kun huomioidaan uudisrakentamisen poikkeuksellisen hiljainen aika voi tarjolla olevien vanhojen asuntojen hintakehitys jopa yllättää lähivuosina. Kun tähän yhtälöön vielä lisätään maahanmuuton mukanaan tuoma väestönkasvu (+40.000 vuonna 2023), saattaa sopivista perheasunnoista olla pian pula.

Rauhallista myös vuokramarkkinoilla

Vuokramarkkinoilla on ollut hyvin rauhallinen kesä. Loppukesä on yleensä hyvin vilkasta aikaa uusien opiskelijoiden muuttaessa opiskelupaikkakunnille yms., mutta tällä kertaa on ollut rauhallista. Yksi suurimmista syistä lienee ollut asumistukiin kohdistuvat leikkaukset, jotka astuvat asteittain voimaan. Suurimman osan asumistukien saajista on kannattanut odotella myöhemmin voimaan tulevia tarkistuksia. Ensi maaliskuussa viimeistenkin tuensaajien tarkistukset astuvat voimaan ja luultavasti siirretyt asunnonvaihtopäätökset purkautuvat asteittain seuraavan vuoden aikana.

Yleisten asumistukileikkausten lisäksi mm. opiskelijoiden asumistuki ollaan ensi vuonna mahdollisesti siirtämässä pienemmän asumislisän piiriin. Kaikkiaan nämä tuet ovat saajilleen merkittäviä ja tukea nauttivien ruokakuntien määrä Kelan tilastojen mukaan on jopa noin 400.000 kotitaloutta. Eniten tuen leikkauksista kärsivät helsinkiläiset, sillä he ovat yksin kuuluneet korkeampaan tukiluokkaan, joka nyt poistuu kokonaan.

Me Asuntosäästöissä koemme, että nämä merkittävät päätökset ja hallituksen linjaukset tukevat meitä valitussa strategiassamme. Tukien laskiessa vuokralaiset hakevat edullisempia vanhoja asuntoja ja tällaisten kohteiden vuokratasot nousevat. Myös kesän aikana olemme tyytyväisinä havainneet, että yhdessäkään kohteessa vuokralaisten vaihtuessa emme ole joutuneet laskemaan vuokria. Näkemyksemme mukaan tukipäätöksiin liittyvät leikkaukset nostavat vuokratasoa edullisessa päässä ja laskevat kalliimmassa päässä. Edellä mainituista syistä uskomme vuokralaisten vaihtuvuuden olevan keskimääräistä vähäisempää meille tyypillisissä asunnoissa.

Hyvää syksyn jatkoa!

Janne Kaarnasaari



Ajankohtaista

- Olemme saavuttaneet asetetut tuottotavoitteet jo 28 kvartaalia peräkkäin
- Varsinainen yhtiökokous järjestettiin 26.6.2024
- Kuluvan kvartaalin aikana portfolio kasvanut yhdellä asunnolla
- Uudistettu sijoittajaportaali julkaistaan pian, parannuksia tehty mm. tietoturvaan

Markkinatärpit

- Merkit asuntomarkkinoiden suunnanmuutoksesta ovat voimistuneet
- Suomalaisten asuntolainojen yleisin viitekorko 12kk euribor on laskenut vuoden takaisesta 4,2 prosentista jo hieman alle 3 prosenttiin. Markkinoilla odotetaan korkojen laskun jatkuvan, ja korkojohdannaisten perusteella 12 kuukauden euriborin ennustetaan laskevan vuoden päästä noin 2,1 prosenttiin.
- Asuntojen hintojen lasku selvästi tasaantunut ja hintojen odotetaan hiljalleen lähtevän nousuun
- Asuntokaupan aktiviteetti kasvanut selvästi
- Suurimpien kaupunkien kasvava väestö lisää vuokra-asuntojen kysyntää, mutta tällä hetkellä runsas tarjonta vielä hillitsee vuokrien suurempaa nousua. Tyhjien asuntojen varannon supistuessa, vuokrat voivat lähteä nousuun entistä nopeammin.

Liiketoiminnan avainluvut

Portfolion koko	11,6 M€
Portfolion tuotto	8,39 %
Omavaraisuusaste	40,04 %
Taloudellinen vuokrausaste	99,51 %



Asuntoportfolio

Asuntojen
lukumäärä

206

Vuokrattavien
kohteiden m²

10 063,20 m²

Asunnon
keskimääräinen
tuotto

400 €/kk

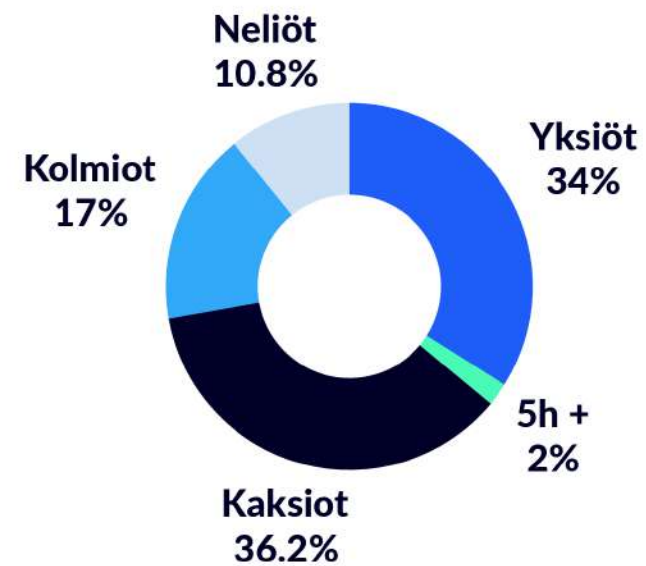
Asunnon
keskimääräinen
vuokra

599 €/kk

Asuntojen status 09/2024 Lukumäärä (kpl)

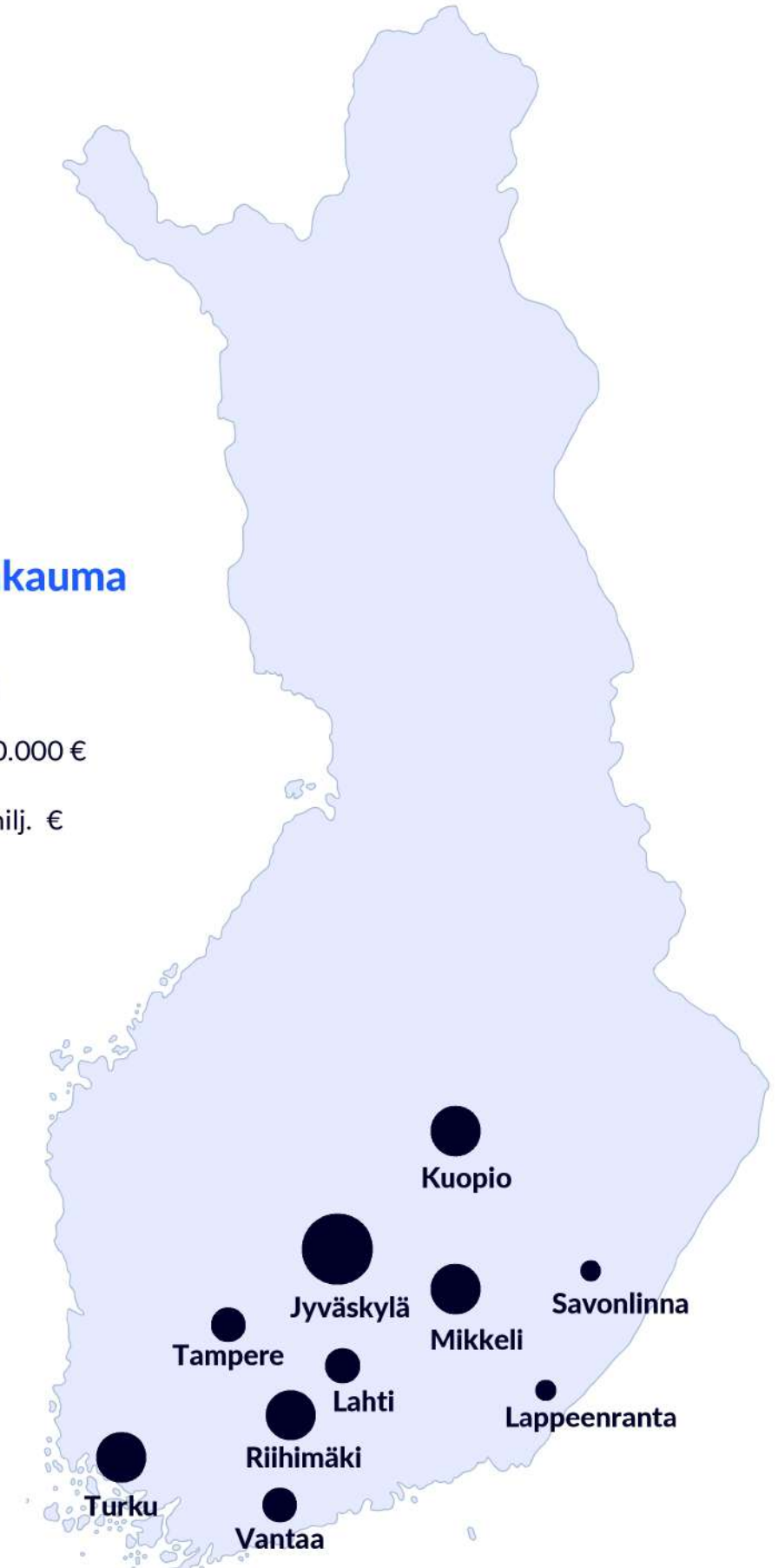
Remontissa	2
Tyhjänä	1
Vuokralla	203

Asuntotyypit



Portfolion jakauma

- 1 - 100.000 €
- 100.000 - 500.000 €
- 500.000 - 5 milj. €
- 5 milj. +



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 jämpti vuokranantaja.



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.

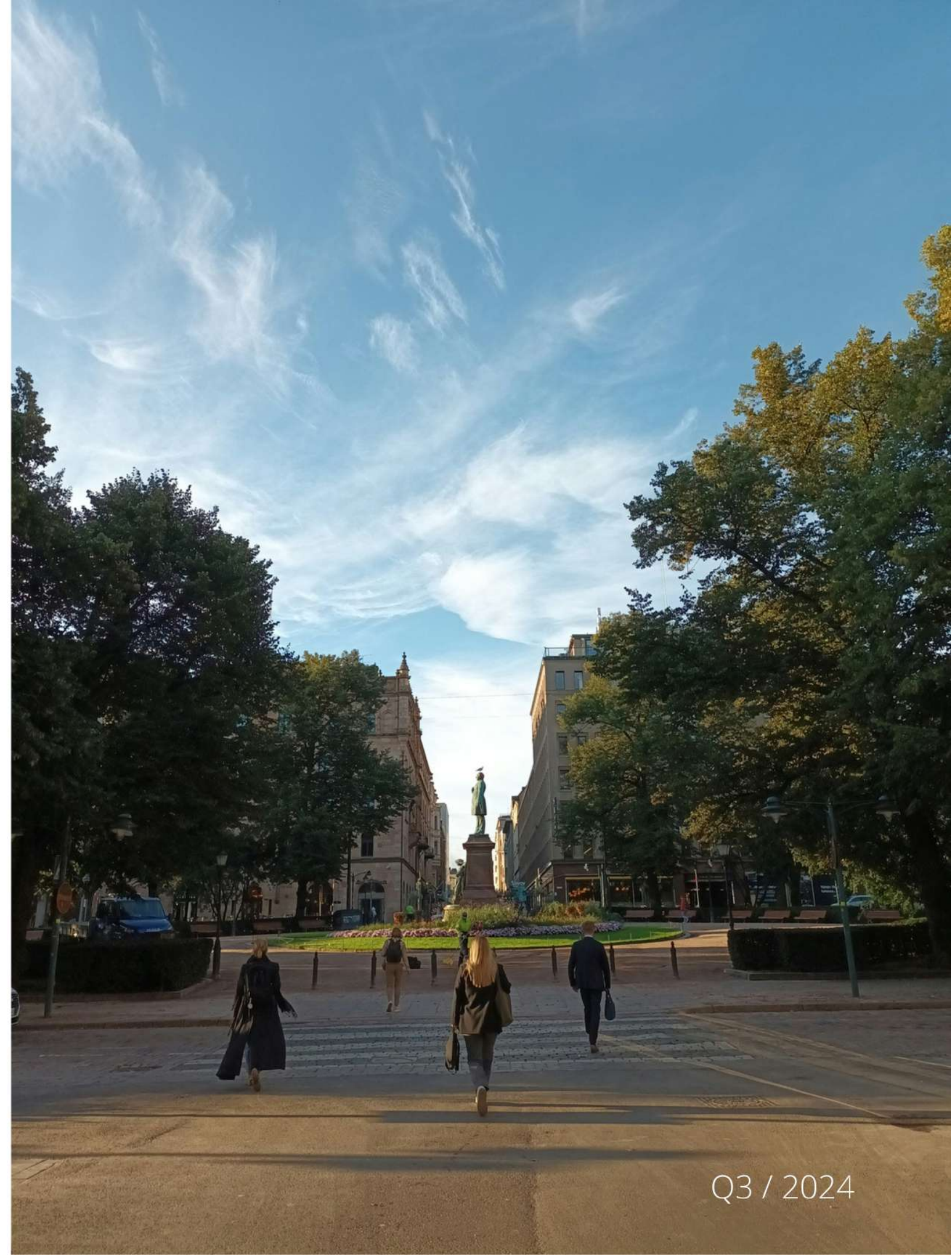


Vastuullisuus

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

asiakaspalvelu@asuntosaaosto.fi
www.asuntosaaosto.fi

Janne Kaarnasaari
Toimitusjohtaja

Turo Numminen
Hallituksen puheenjohtaja