

# Sijoittajaraportti

Q4/2024



# Sisällys

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





# Asuntosäästö katsaus vuodesta 2024

Vuosi 2024 on ollut Asuntosäästölle menestyksenkäs ja vakaa. Vuokrausasteemme on pysynyt korkealla koko vuoden, mikä korostaa vuokraustoimintamme erinomaista onnistumista. Odotettua nopeampi korkotason lasku kuluneen vuoden aikana on lisäksi parantanut toimintaedellytyksiämme entisestään. Tiimimme on säilynyt yhtenäisenä, sitoutuneena ja erittäin motivoituneena. Olemme myös panostaneet kouluttautumiseen sekä osaamisen kehittämiseen entisestään, mikä varmistaa vankan pohjan tulevalle kasvulle ja kehitykselle.

Strategiamme vuokra-asunnoissa on osoittautunut toimivaksi, ja erityisesti perheasunnot ovat olleet helposti vuokrattavissa. Taloudellinen vuokrausasteemme on pysynyt vuoden ajan yli 98 prosentissa, saavuttaen heinäkuussa jopa tasan 100 prosentin tason. Tämä merkittävä saavutus on kiitos erityisesti vuokraustiimimme ammattitaitoiselle ja sitoutuneelle toiminnalle, osoittaen myös sitä, että portfolio on hajautettu eri kaupungeissa alueille, joissa on kysyntää vuokra-asumiseen.

Vuoden aikana olemme keskittyneet sisäisten prosessiemme kehittämiseen. Olemme uusineet sekä sijoittaja-asiakas- että vuokrauksen hallintajärjestelmämme. Nämä toimitusjohtajan vastuulla olleet uudistukset parantavat tehokkuuttamme tulevaisuudessa ja lisäävät automaation osuutta työssä, vapauttaen tiimin aikaa esimerkiksi vuokralaisten palveluun ja uusien kohdeasuntojen hankintaan. Samanaikaisesti uudistukset mahdollistavat entistä suuremman portfolion hallinnan laadukkaasti ja ammattitaidolla, pitäen henkilökustannukset kuitenkin mahdollisimman pienenä.

Vuonna 2023 lanseeraamamme automaattinen osinkojen takaisinsijoitusjärjestelmä on saanut laajaa suosiota. Se on osoittautunut erinomaiseksi työkaluksi jatkuvaan ja systemaattiseen sijoittamiseen ja tarjoaa sijoittajillemme suoran väylän maailman kahdeksanteen ihmeeseen eli hankkia "korkoa korolle".

Vuoden 2024 aikana markkinoille tuli vielä runsaasti uudiskohteita. Samalla rakennuslupien määrä on kuitenkin vähentynyt merkittävästi, mikä tarkoittaa, että uusien kohteiden valmistuminen vähenee tulevina vuosina huomattavasti. Tämä kehitys, yhdistettynä korkojen laskuun, tulee vaikuttamaan markkinatilanteeseen ja asuntotarjontaan tulevaisuudessa. Patoutunut kysyntä tulee todennäköisesti lisäämään asuntojen arvojen nousua keskipitkällä aikavälillä.

Kaiken kaikkiaan vuosi 2024 on ollut meille myönteinen, ja katsomme tulevaisuuteen luottavaisin mielin. Tavoitteenamme on jatkaa maltillista kasvua, samalla varmistaen sijoittajillemme vakaan ja taloudellisesti kestävä osinkotuoton.

**Turo Numminen**  
Hallituksen puheenjohtaja

**Janne Kaarnasaari**  
Toimitusjohtaja

# Ajankohtaista

- Olemme saavuttaneet asetetut tuottotavoitteet jo 29 kvartaalia peräkkäin
- Olemme ottaneet käyttöön uusia järjestelmiä, jotka tehostavat vuokraustoimintaa ja asuntojen hallintaa
- Kuluvan kvartaalin aikana olemme ostaneet kaksi asuntoa ja sopineet yhden asunnon myynnistä Jyväskylässä
- Uudistettu sijoittajaportaali julkaistu 1.12, parannuksia tehty mm. tietoturvaan

## Markkinatärpit

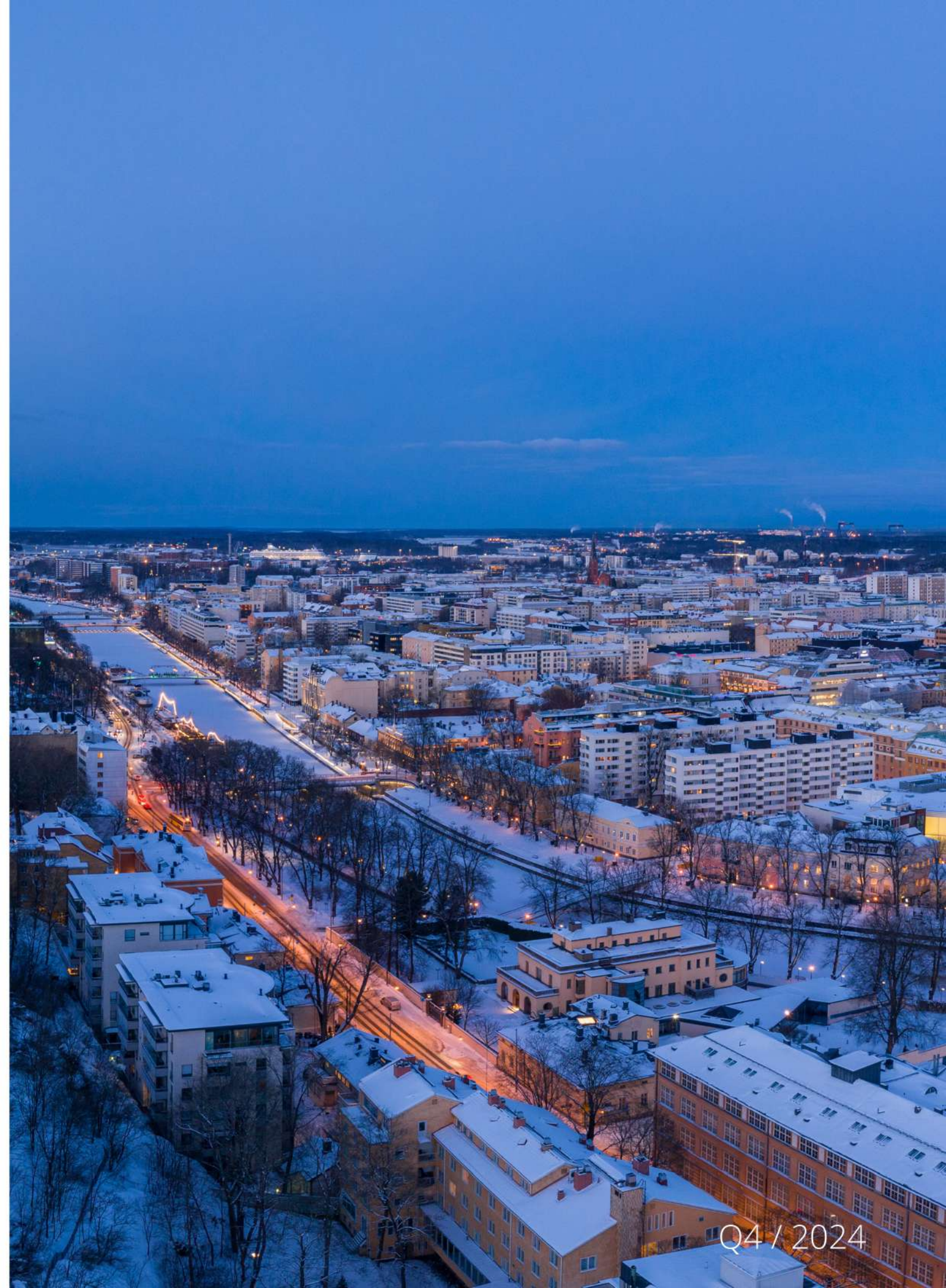
- 12kk Euribor laskenut jo alle 2,4 %:n. Markkinat ennakoivat korkojen jatkavan laskua, ja ensi syksyksi 12kk Euriborin odotetaan painuvan alle 2 %
- Asuntojen hinnat nousivat ensimmäisen kerran yli kahteen vuoteen
- Lokakuu oli vilkkain asuntokauppakuukausi yli kahteen vuoteen. Yhtenä selittäväenä tekijänä on asuntosijoittajien paluu markkinoille viime kuukausina
- Asuntokaupan lievä vilkastuminen näkyy myös pankkien lainatiskailla. Suomen Pankin mukaan suomalaiset nostivat lokakuussa asuntolainoja 21,5 % enemmän kuin vuotta aiemmin



# Liiketoiminnan avainluvut

Portfolion koko	11,65 M€
Portfolion tuotto	8,32 %
Omavaraisuusaste	41,76 %
Taloudellinen vuokrausaste	95,67 % (98,0 %)*

\*vuoden 2024 keskiarvo





# Asuntoportfolio

Asuntojen  
lukumäärä

208

Vuokrattavien  
kohteiden m<sup>2</sup>

10 157,20 m<sup>2</sup>

Asunnon  
keskimääräinen  
tuotto

395 €/kk

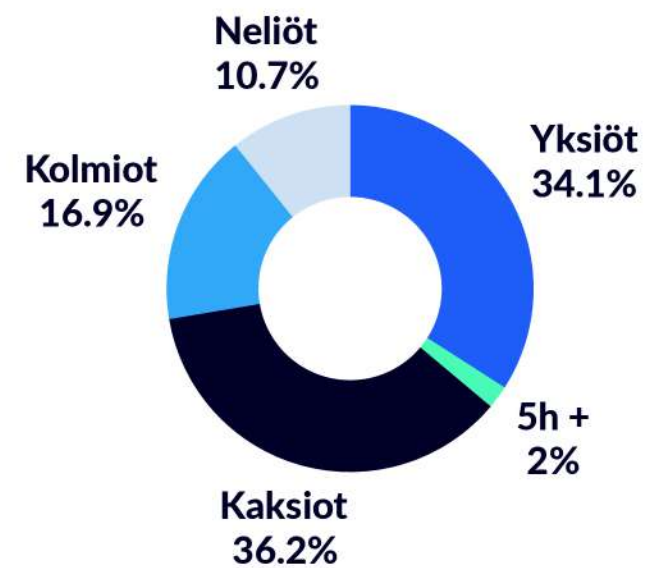
Asunnon  
keskimääräinen  
vuokra

592 €/kk

## Asuntojen status 12/2024 Lukumäärä (kpl)

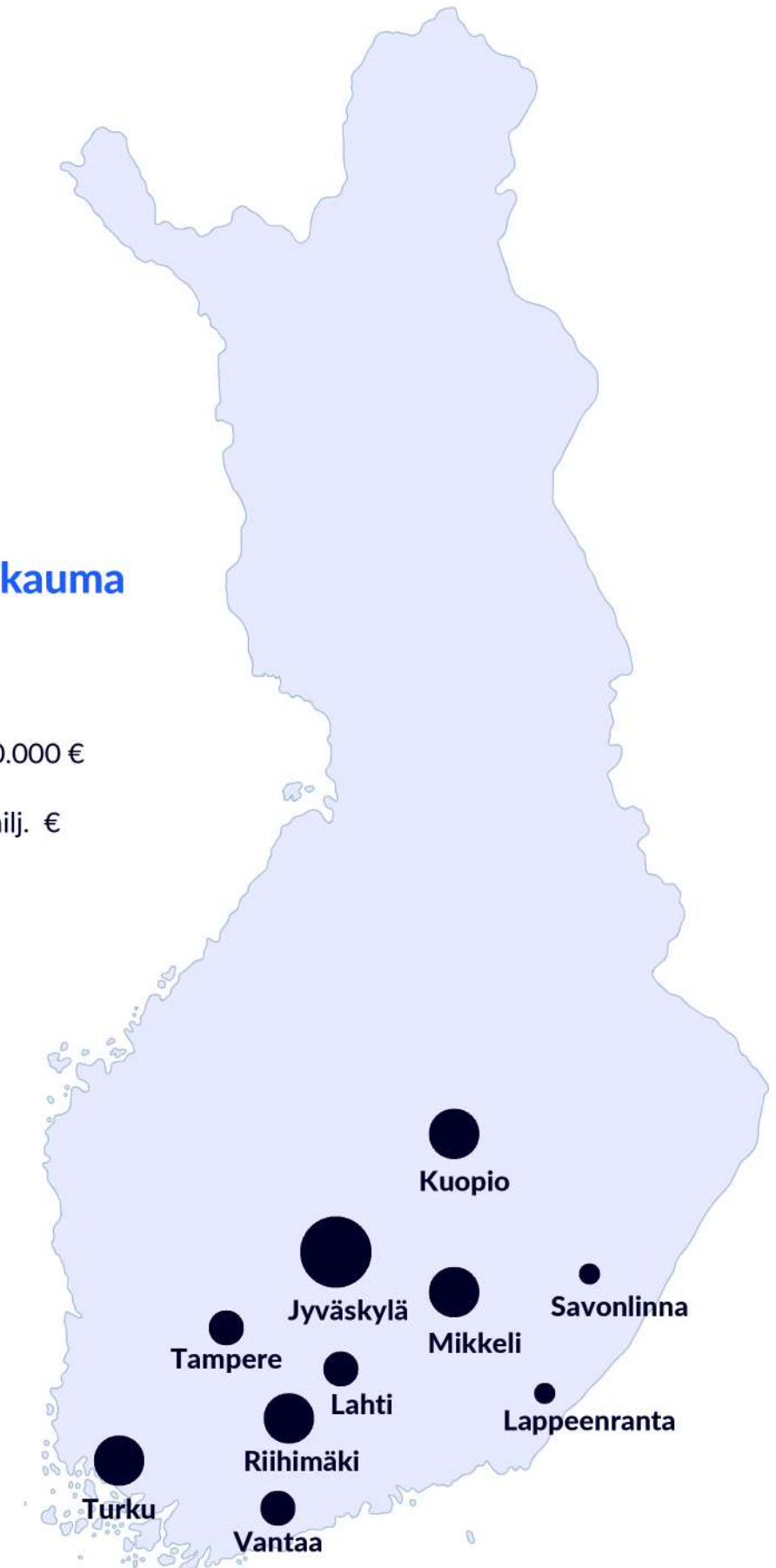
Remontissa	3
Tyhjänä	6
Vuokralla	199

## 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