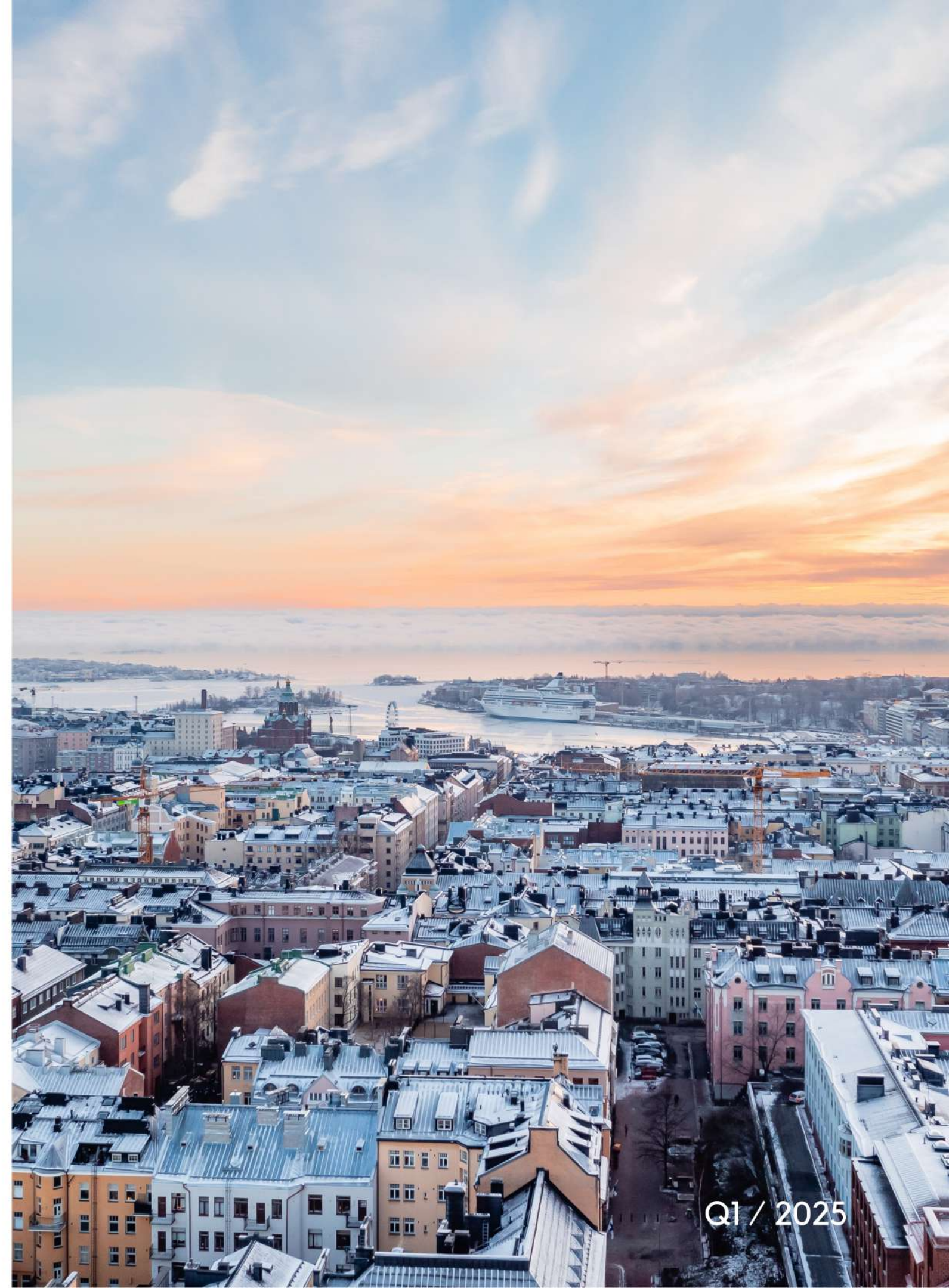


# Sijoittajaraportti

Q1/2025

# Sisällys

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



# Asuntosäästön kuulumiset

Kevät tekee tuloaan, ja ensimmäinen kvartaali lähenee jo loppuaan. Tämän vuoden alussa tiimimme sai vahvistusta, kun Salla Nordström liittyi joukkoomme. Salla on tuonut uusia näkökulmia sekä lisää energiaa tekemiseemme, ja hänen panoksensa on ollut arvokas heti alusta alkaen. Muutoin vuosi on alkanut Asuntosäästöissä rauhallisesti, eikä kuluvan vuosineljänneksen aikana ole tehty uusia transaktioita.

Asuntomarkkinaympäristö on yleisesti ottaen piristynyt, ja kaikki keskeiset toimijat ennustavat tälle vuodelle positiivista hintojen kehitystä. Laskeneet viitekorot ovat tuoneet markkinoille positiivista viirettä, mikä on näkynyt myös kauppamäärien selvässä kasvussa. Myös piensijoittajat ovat alkaneet palata markkinoille. Pääkaupunkiseudulla ylitarjontatilanne on kuitenkin yhä haastava, mikä painaa sekä hinta- että vuokrakehitystä alueella.

Asuntomarkkinoiden rahoituksen saatavuuden parantuminen on ollut kiinteistösijoitusyhtiöille myönteinen merkki. Suuret toimijat, kuten Kojamo, ovat jälleen onnistuneet saamaan kohtuuhintaista rahoitusta bondimarkkinoilta. Myös Ruotsissa tilanne on kohentunut, ja suurille kiinteistösijoitusyhtiöille on hyvin tarjolla rahoitusta, mikä voi tukea toimialan elpymistä myös Suomessa. Tällä hetkellä ruotsalainen kiinteistösijoitusjätti Heimstaden Bostad AB omistaa noin 20 % Kojamosta, ja Balder AB:n omistusosuus Satosta on noin 53 %.

Vuoden alussa julkisuudessa oli paljon keskustelua kiinteistörahastojen haasteista. Olemme seuranneet tilannetta sivusta ja pohtineet, voisiko se avata meille uusia mahdollisuuksia. Liiketoimintamallimme perustuu kuitenkin puhtaasti kassavirtaan, eikä asuntojen arvovaihteluilla ole lyhyellä aikavälillä vaikutusta toimintaamme. Sijoitamme vanhempaan, edullisempaan asuntokantaan, joka tarjoaa paremman vuokratuoton ja vakaan kassavirran – toisin kuin asuntorahastot, jotka omistavat kokonaisia uudehkoja vuokrakerrostaloja pääkaupunkiseudulla. Lisäksi strategiamme hankkia yksittäisiä kohteita hyvin hoidetuista omistustaloyhtiöistä on osoittautunut toimivaksi ja tarjoaa myös riskienhallinnan kannalta vahvan perustan pitkälle tulevaisuuteen. Olemme tyytyväisiä siihen, kuinka meihin on luotettu sijoittajiemme ja omistajiemme taholta. Tämän myötä emme ole joutuneet turvautumaan asuntojemme myyntiin tai muihin varautumistoimiin. Haasteellisesta viime vuodesta selvittiin olosuhteisiin nähden hyvin, ja tulevalle vuodelle on ollut mukavampi laatia talousarvioita, erityisesti rahoituskustannusten laskiessa merkittävästi.

Kohonneet geopoliittiset jännitteet ja Trumpin politiikka ovat olleet runsaasti esillä mediassa, ja sillä on ollut sekä inhimillisiä että taloudellisia vaikutuksia. Emme kuitenkaan näe geopoliittisten riskien vaikutusta ydinliiketoimintaamme kovinkaan merkityksellisenä, sillä asuminen on perustarve ja vuokramarkkina on toiminut normaalisti.

Ps. Kuluvan kvartaalin viimeinen merkintäpäivä on 31.3, vielä ehdit tekemään uusia sijoituksia!

**Turo Numminen**  
Hallituksen puheenjohtaja



# Ajankohtaista

- Olemme saavuttaneet asetetut tuottotavoitteet jo 30 kvartaalia peräkkäin
- Tammikuun alusta tiimimme sai lisävahvistusta, kun Salla Nordström aloitti Asuntosäästöissä
- Sijoittajaportaalin uudistus on aiheuttanut teknisiä haasteita, mutta suurimmat virheet on korjattu, ja kehitystyö jatkuu käyttäjäkokemuksen parantamiseksi

## Markkinatärpit

- Euribor-korkojen lasku on hidastunut, mutta ennusteiden mukaan sen odotetaan jatkuvan myös vuoden 2025 aikana
- Trumpin poliittiset toimenpiteet ovat lisänneet epävarmuutta erityisesti osakemarkkinoilla, mutta niiden suorat vaikutukset meidän liiketoimintaamme ovat vähäisiä
- Vanhojen asuntojen kauppamäärät ovat jatkaneet kasvuaan, ja seuraavaksi odotetaan myyntiaikojen lyhenevän. Tämän kehityksen myötä uskomme myös hintojen lähtevän nousuun. Uudisasuntojen kauppa on sen sijaan edelleen hyvin vähäistä

# Liiketoiminnan avainluvut

Portfolion koko	11,65 M€
Portfolion tuotto	8,28 %
Omavaraisuusaste	39,11 %
Taloudellinen vuokrausaste	98,55 %



# Asuntoportfolio

Asuntojen  
lukumäärä

207

Vuokrattavien  
kohteiden m<sup>2</sup>

10 096.70 m<sup>2</sup>

Asunnon  
keskimääräinen  
tuotto

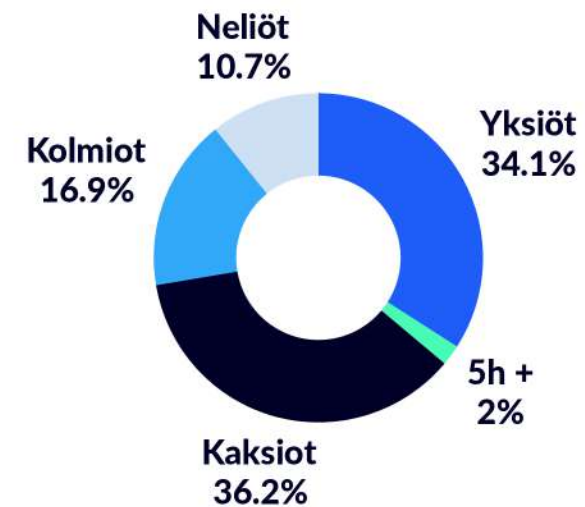
388 €/kk

Asunnon  
keskimääräinen  
vuokra

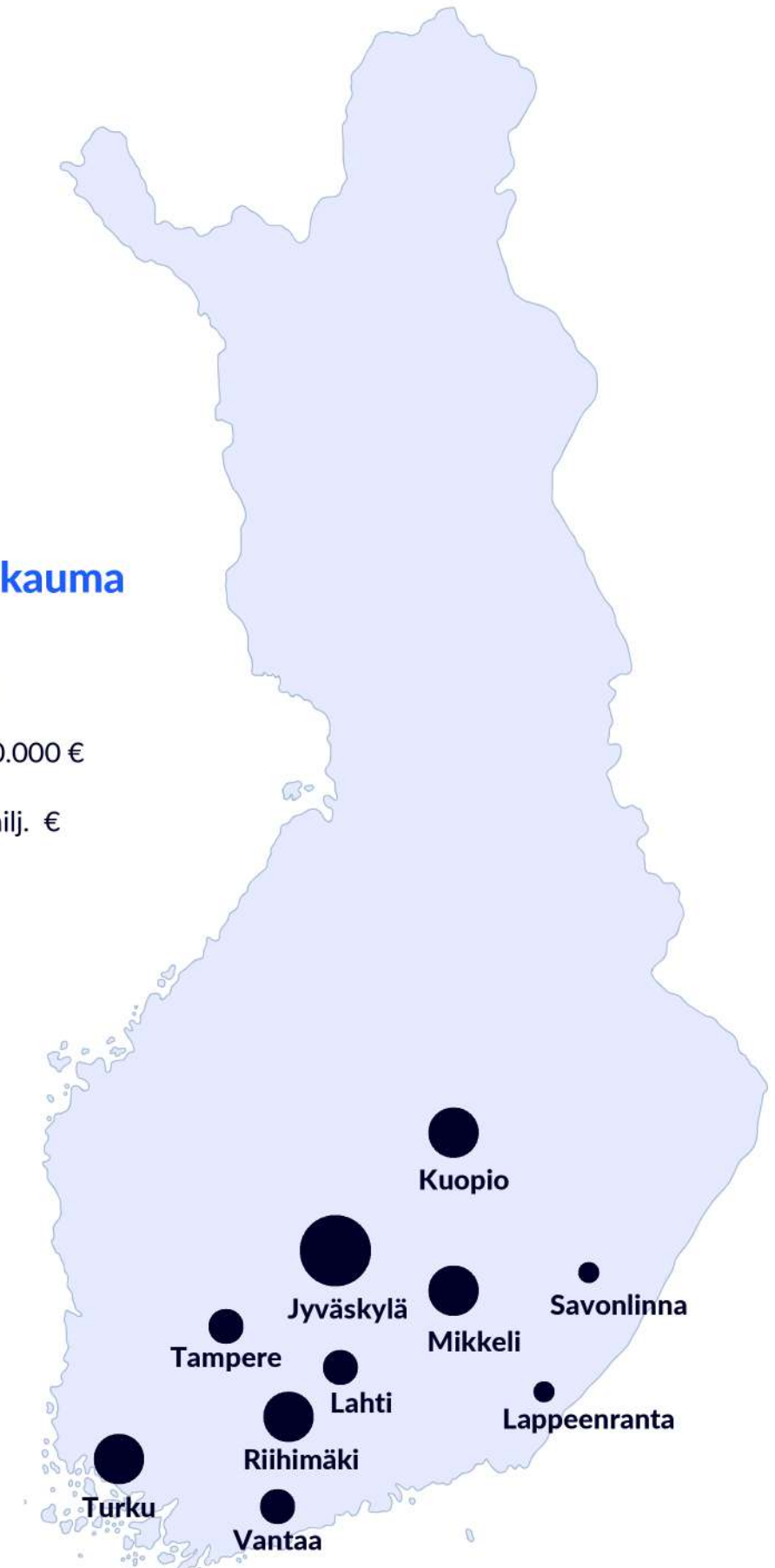
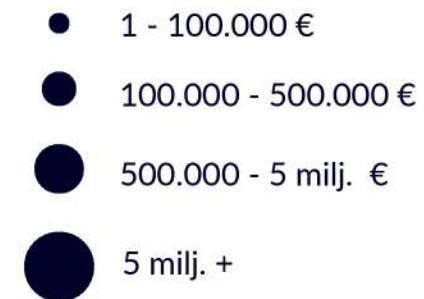
586 €/kk

Asuntojen status 03/2025	Lukumäärä (kpl)
Remontissa	1
Tyhjänä	2
Vuokralla	204

## Asuntotyypit



## Portfolion jakauma



# 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.



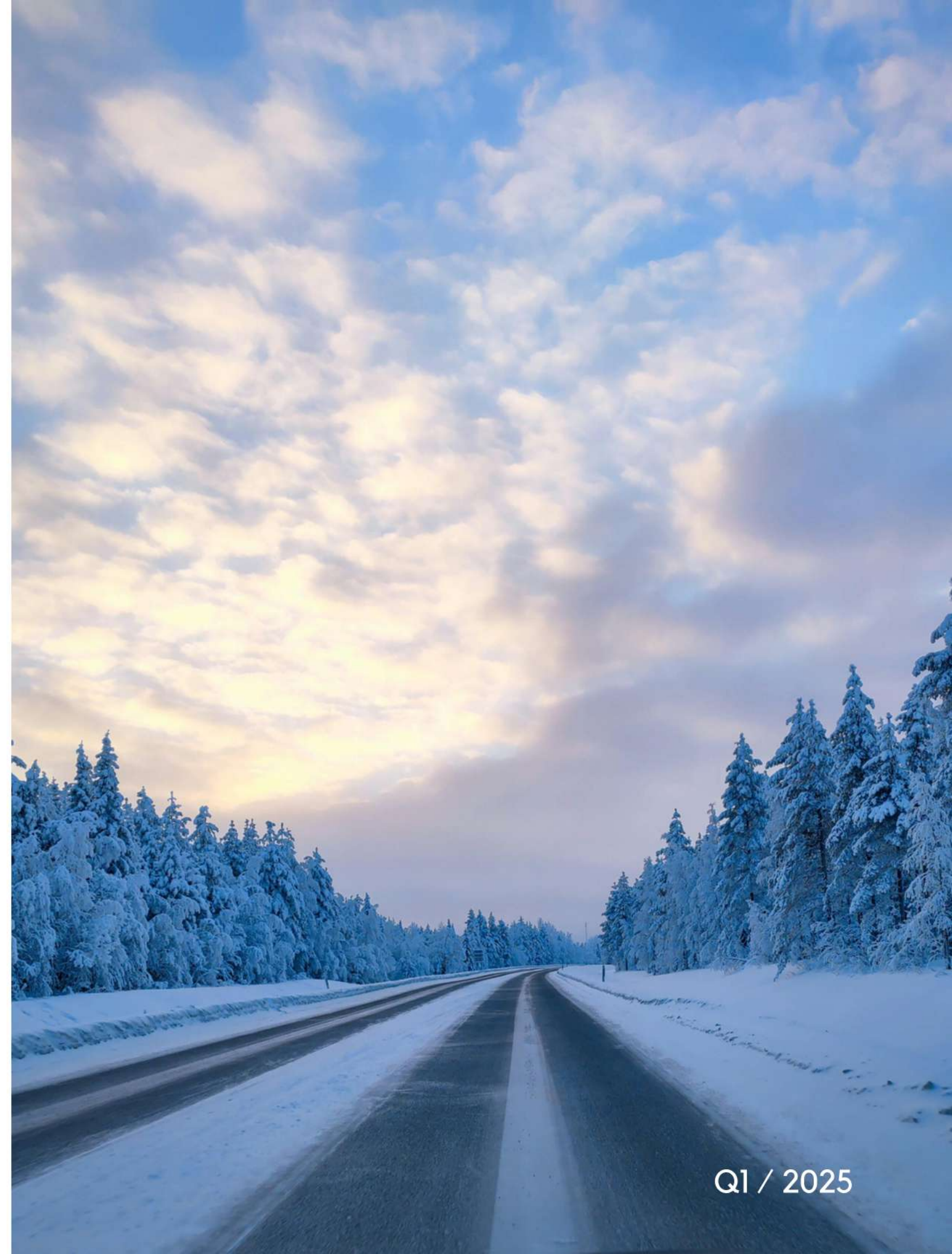


# Vastuullisuus

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 jätteen 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](mailto:asiakaspalvelu@asuntosaaosto.fi)  
[www.asuntosaaosto.fi](http://www.asuntosaaosto.fi)

**Janne Kaarnasaari**  
Toimitusjohtaja

**Turo Numminen**  
Hallituksen puheenjohtaja