

Sijoittajaraportti

Q2/2025

Sisällys

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



Asuntosäästön kuulumiset

Muutoksia Asuntosäästön johdossa

Asuntosäästön uudeksi toimitusjohtajaksi on nimitetty Emppu Pulliainen, joka on toiminut yhtiössä jo pitkään keskeisessä roolissa niin strategian, operatiivisen toiminnan kuin asuntoportfolion johtamisen parissa. Emppu oli Asuntosäästön ensimmäinen työntekijä, joka tuli yritykseen perustajajäsenten ulkopuolelta, ja on vuosien varrella kasvanut luontevasti yhä laaja-alaisempiin vastuisiin yhtiön arjessa ja kehityksessä. Hän on ollut mukana kehittämässä yhtiön toimintatapoja jo varhaisesta vaiheesta lähtien ja ollut kiinteä osa yhtiön kasvutarinaa. Koulutukseltaan Emppu on tradenomi ja LKV-pätevyyden omaava kiinteistöalan ammattilainen, jolla on vahva kokemus asuntosijoittamisesta jo pitkältä ajalta.

Muutos tuo johtoon tutut kasvot ja on luonteva jatkumo yhtiön kehitykselle. Hallitus on mielissään Empun ottaessa entistä suuremman roolin yhtiön vetovastuussa ja luottaa hänen kykyynsä viedä Asuntosäästöä eteenpäin pitkäjänteisesti ja arvojemme mukaisesti. Yhtiön operatiivinen toiminta jatkuu normaalisti, ja strategiamme säilyy ennallaan. Tavoitteemme on edelleen rakentaa vakaata, pitkäjänteistä kasvua ja luoda arvoa sijoittajillemme harkiten ja suunnitelmallisesti. Empun johdolla tiedämme, mitä saamme: syvää ymmärrystä markkinasta, kokemusta asuntoportfolion johtamisesta ja kykyä viedä Asuntosäästöä eteenpäin arvojemme mukaisesti.

Samalla Asuntosäästön nykyinen toimitusjohtaja Janne Kaarnasaari siirtyy uusiin haasteisiin. Janne ehti kuluvana kautenaan saada paljon hyvää aikaan ja edistää yhtiön kehitystä. Lämpimät kiitokset Jannelle hänen panoksestaan, toivotamme hänelle kaikkea hyvää tulevissa tehtävissä.

Toimitusjohtajan katsaus

Kesä tekee tuloaan, ja vuoden toinen neljännes lähestyy jo loppuaan. Asuntosäästöllä kevät ja alkukesä on ollut työntäyteistä, mutta tasaisen varmaa tekemistä. Vuokrausaste on pysynyt erinomaisella tasolla ja siitä voidaankin olla erityisen tyytyväisiä, kun vuokralaisvaihtuvuus on kevään aikana ollut hieman tavanomaista vilkkaampaa. Selkeää yksittäistä syytä ei ole tunnistettu, mutta joissain tapauksissa taustalla ovat voineet olla huhtikuussa toteutetut vuokrankorotukset. Tästä huolimatta korotuksilla ei ollut merkittävää vaikutusta vuokrausasteeseen. Kuluneen kvartaalin aikana kasvatimme myös salkkuamme kahdella uudella asunnolla Jyväskylässä.

Markkinatilanne on jatkanut varovaisen myönteistä kehitystä kevään aikana. Euribor-korot ovat laskeneet tasaisesti, ja kolmen kuukauden viitekorko on painunut jo alle kahden prosentin. Tämä kehitys keventää rahoituksen kustannuksia ja parantaa sekä asunnon ostajien että sijoittajien toimintaedellytyksiä. Positiivista liikettä on nähtävissä myös transaktiomarkkinalla. Kojamon äskettäinen merkittävä portfoliokauppa, johon sisältyi noin 2 000 vuokra-asuntoa yhteisarvoltaan 242 miljoonaa euroa, on yksi esimerkki tästä vilkastumisesta ja osoittaa, että myös suuremmat kokonaisuudet alkavat jälleen liikkua.

Elokuussa voimaan tuleva asumistukiuudistus tuo mielenkiintoista seurattavaa vuokramarkkinoille. Sen odotetaan siirtävän vuokralaiskysyntää edullisempiin asuntoihin, mikä voi vähentää pienten ja kalliiden keskustakohteiden kysyntää ja kasvattaa yhteis/kimppa-asumisen suosiota. Tämä kehitys tukee strategiaamme: sijoitamme kohtuuhintaisiin asuntoihin alueilla, joilla vuokrataso on maltillinen ja kysyntä vakaata. Muutos voi siten vahvistaa asemaamme vuokramarkkinoilla. Kirjoitimme aiheesta myös blogissamme, siihen pääset tutustumaan nettisivujemme kautta. Tulevan kesän sekä loppuvuoden aikana pyrimme kasvattamaan asuntosalkkuamme ja sitä kautta jatkamaan maltillista kasvua suunnitelmallisesti. Asuntojen hankinnassa on edelleen ostajan markkina ja pyrimme hyödyntämään tätä mahdollisuutta, kun sopivia kohteita löytyy. Tarkoituksenamme on myös mahdollisesti myydä muutamia yksittäisiä asuntoja, jotka eivät täytä tuottotavoitteitamme kassavirran näkökulmasta. Nämä kohteet ovat tulleet meille osana aiempia portfoliokauppoja. Olemmekin jo sopineet erään Jyväskylässä sijaitsevan rivitaloasunnon myymisestä nykyisille vuokralaisillemme. Kaupan toteutuessa siitä realisoituisi meille prosentuaalisesti hyvä myyntivoitto.

Kiitos luottamuksestanne ja aurinkoista sekä tuottoisaa kesää!

Ps. Kvartaalin viimeinen merkintäpäivä on 30.6. Vielä ehdit mukaan tekemään uusia sijoituksia!

Emppu Pulliainen
Toimitusjohtaja



Ajankohtaista

- Olemme saavuttaneet asetetut tuottotavoitteet jo 32 kvartaalia peräkkäin
- Asuntosäästön uudeksi toimitusjohtajaksi on nimitetty Emppu Pulliainen. Hän on toiminut yhtiössä pitkään keskeisissä rooleissa strategiassa, operatiivisessa toiminnassa ja asuntoportfolion johtamisessa
- Autoinvest-toiminto on toistaiseksi otettu pois käytöstä. Tämä helpottaa hallinnollisia prosesseja, mm. kirjanpitoa ja tilinpäätöksen valmistumista
- Kuluvan kvartaalin aikana olemme hankineet 2 uutta asuntoa Jyväskylästä

Markkinatärpit

- Euribor-koroissa edelleen hienoista laskua, mm. 3 kk euribor jo alle 2 %:n
- Asumistukiuudistus astuu voimaan elokuussa. Uudistus voi ohjata vuokralaiskysyntää edullisempiin kohteisiin, mikä voi vaikuttaa etenkin pieniin ja kalliisiin keskustakohteisiin
- Asuntomarkkinat elpyvät edelleen, joskin ennakoitua hitaammin. Pitkän aikavälin näkymä on kuitenkin varovaisen myönteinen isoimmissa kaupungeissa
- Vaikka korot ovat laskeneet, rahoituksen saatavuus pysyy tiukkana, mikä voi osaltaan hidastaa asuntokaupan elpymistä, mutta myös kasvattaa vuokra-asumisen kysyntää

Liiketoiminnan avainluvut

Portfolion koko	11,65 M€
Portfolion tuotto	8,27 %
Omavaraisuusaste	41,70 %
Taloudellinen vuokrausaste	97,28 %



Asuntoportfolio

Asuntojen
lukumäärä

209

Vuokrattavien
kohteiden m²

10 157.20 m²

Asunnon
keskimääräinen
tuotto

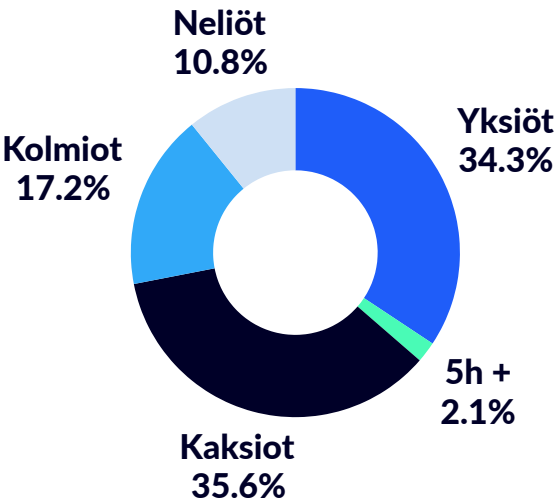
386 €/kk

Asunnon
keskimääräinen
vuokra

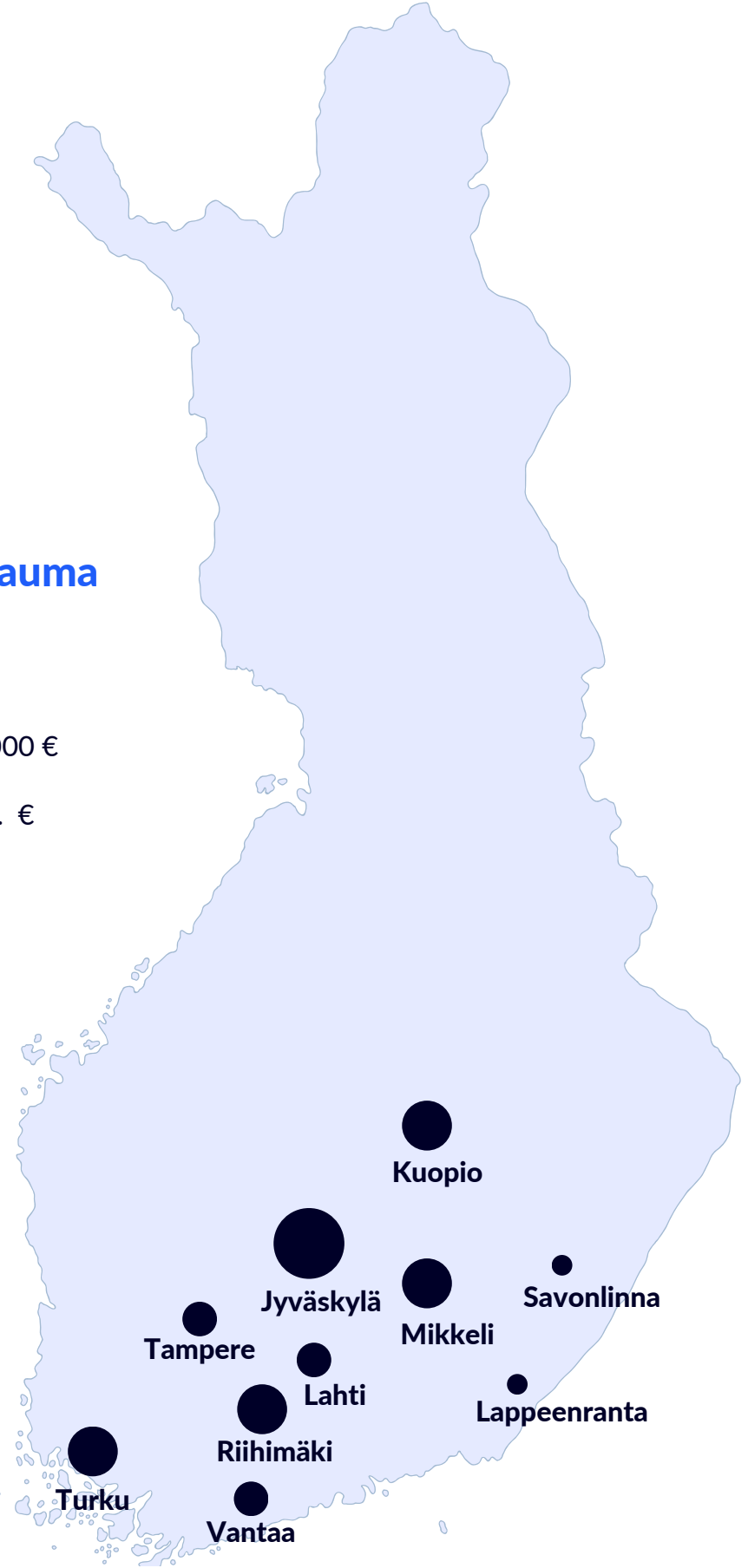
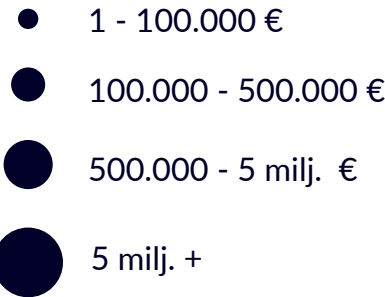
584 €/kk

Asuntojen status 06/2025	Lukumäärä (kpl)
Remontissa	3
Tyhjänä	3
Vuokralla	203

Asuntotyytit



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 jämäpti 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.





asiakaspalvelu@asuntosaasto.fi

www.asuntosaasto.fi

Emppu Pulliainen
Toimitusjohtaja

Turo Numminen
Hallituksen puheenjohtaja