

Asuntosalkku Oyj päivittää strategiansa ja taloudellisia tavoitteitaan

12.2.2025 20:01:18 EET | Asuntosalkku Oyj | Yhtiötiedote

Asuntosalkku Oyj – Yhtiötiedote – 12.2.2025 klo 20.01

Asuntosalkku Oyj päivittää strategiansa ja taloudellisia tavoitteitaan

Asuntosalkku Oyj:n hallitus on päivittänyt konsernin strategian ja pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteita. Hallitus on päättänyt omistaja-arvon kasvattamisen olevan ensisijaista yhtiön strategiassa. Taloudellisia tavoitteita päivitettiin poistamalla maakohtaisen portfoliojakauman tavoite ja lisäämällä uusi taloudellinen tavoite koskien osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvamista.

Päivitetyt taloudelliset tavoitteet

- Osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvaminen pitkällä aikavälillä.
- Luototusaste (Loan to value, LTV) on 35–65 prosenttia.

Aiemmat taloudelliset tavoitteet

- Tallinnan valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo saavuttaa Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvän arvon vuonna 2027.
- Luototusaste (Loan to value, LTV) on 35–65 prosenttia.

Päivitetty strategia

Asuntosalkun strategiassa ensisijaista on omistaja-arvon kasvattaminen. Tavoitteena on osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvaminen pitkällä aikavälillä.

Asuntosalkun omistaja-arvon kasvattaminen tapahtuu pääasiassa sijoitussalkkua jalostamalla sekä ostamalla omaa osaketta pitkäjänteisesti, kun sillä nähdään olevan suotuisaa vaikutusta osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvuun.

Omistaja-arvoa kasvatetaan lisäksi tehokkaalla pääomarakenteella ja optimoimalla tasetta. Osinkoa maksetaan, kun se nähdään yhtiön ja osakkeenomistajien kokonaisedun mukaiseksi.

Strategian painotuksia voidaan joustavasti muuttaa toimintaympäristön ja markkinatilanteen muuttuessa. Henkilöstön ja sen hyvinvoinnin johdonmukainen kehittäminen tukee yhtiön strategian toteutumista.

Asuntosalkun strategiset investoinnit kohdistuvat jatkossakin omistusasuntotaloista valikoituihin yksittäisiin asuntoihin, joissa vuokralainen asuu omistusasujien naapurina. Sijoitukset painottuvat hyvien sijaintien pieniin asuntoihin Suomen pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä Tallinnan keskusta-alueilla. Tämä sijoitusstrategia mahdollistaa vakaan kassavirran ja pääoman tuottokyvyn molemmilla päämarkkinoilla erilaisissa toimintaympäristön suhdanteissa.

Yhtiö näkee omistusasuntotalojen yksittäisten asuntojen tuovan merkittäviä etuja verrattuna kokonaisuun vuokrataloihin. Likviditeetti ja hajautus ovat toimivampia. Lisäksi yksittäisten asuntojen vuokratasot voidaan hinnoitella toisistaan riippumatta, toisin kuin kokonaisissa vuokrataloissa.

Liiketoimintamalli

Aiemmin yhtiön strategiana esitetty liiketoimintamalli on edelleen voimassa. Yhtiö kuitenkin korostaa päivitettyssä strategiassaan omistaja-arvon kasvattamista.

Aiempi strategia

Asuntosalkun liiketoimintastrategia perustuu sijoittamiseen yksittäisiin valikoituihin omistusasuntotalojen asuntoihin, joissa vuokralainen asuu omistusasujien naapurina.

Asuntosalkun johdon näkemyksen mukaan omistusasuntotaloissa asumisen haluttavuus ja siten myös vuokrataso ovat vuokrataloasuntoja oleellisesti paremmat. Yhtiön valitsema strategia luo johdon näkemyksen mukaan kilpailijoista

merkittävästi poikkeavan vuokratarjoaman, jota on vaikea kopioida.

Yhtiö keskittyy hankinnoissaan erityisesti pieniin asuntoihin, jotka sijaitsevat kaupungeissa ja kaupunginosissa, joiden kehitystä tukevat keskeiset makrotrendit ja joiden vuokramarkkinan odotetaan kehittyvän positiivisesti.

Tärkeä osa Asuntosalkun strategiaa on myös yksittäisten asuntojen asuntokohtaisten vuokratasojen optimointi samalla huolehtien siitä, että taloudellinen vuokrausaste pysyy korkealla tasolla. Yhtiön strategisena tavoitteena on yleiset riskitekijät huomioiden pitää sen rahoitusrakenne lähes kaikissa tilanteissa kasvun jatkumisen mahdollistavalla tasolla.

Yksittäisiin asuntoihin sijoittamalla Asuntosalkku pyrkii saavuttamaan seuraavat edut:

- Valittu malli mahdollistaa sijoitukset tarkoin valikoituihin pieniin asuntoihin, jolloin yhtiö voi valita sellaiset kohteet, joissa on vuokrauskäyttöön parhaiten soveltuva pohja ja muut ominaisuudet sekä jotka vastaavat kunkin yhtiön kohdemarkkinan ominaiseen vuokrakysyntään.
- Valittu malli mahdollistaa vuokrien joustavan täsmähinnoittelun kulloisenkin markkinatilanteen mukaisesti, koska vuokralaiset eivät tiedä toisistaan ja toistensa vuokrista kuten vuokralaloissa.
- Valittu malli mahdollistaa hyvin hajautuneen ja pieniin asuntoihin painottuvan sijoitusstrategian. Yhtiö uskoo pienten asuntojen olevan vähemmän alttiita talouden sykleille verrattuna esimerkiksi kaupallisiin kiinteistöihin sekä tarjoavan suhteellisesti korkeampaa vuokratuottoa verrattuna suurempiin asuntoihin.
- Yksittäisiin asuntoihin keskittyminen mahdollistaa hankittavien asuntojen valinnan siten, että asuntojen ominaisuudet vastaavat optimaalisesti kunkin kohdemarkkinan ominaiseen vuokrakysyntään.

Asuntosalkku Oyj

Hallitus

Lisätietoja

Asuntosalkku Oyj

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja
Puh. +358 41 528 0329

jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi

Hyväksytty neuvonantaja
Aktia Alexander Corporate Finance Oy

Puh. +358 50 520 4098

Asuntosalkku Oyj

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle ja asuntorahastoille. Se on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä. Asuntosalkku on asuntosijoitusyhtiö, jonka strategian keskiössä ovat omistaja-arvon kasvattaminen ja valikoidut yksittäiset asunnot, joissa vuokralainen asuu omistusasujien naapurina. Sijoitukset painottuvat hyvien sijaintien pieniin asuntoihin pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä Tallinnan keskusta-alueilla.

30.9.2024 Asuntosalkku omisti Suomessa 1 413 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 161,9 miljoonaa euroa, sekä Tallinnassa 667 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 102,0 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 30.9.2024 oli 97,4 prosenttia.

Asuntosalkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

www.asuntosalkku.fi

Liitteet

- [Lataa tiedote pdf-muodossa.pdf](#)