



Vuokra-asuminen kiinnostaa Helsingiläisiä

Luoteis-Helsingin Rotaryklubi 22.2.2021

AVARA

Leading residential real estate investment and asset management company in Finland



6 residential real estate portfolios under investment and asset management



Over 1.3 billion Euros of assets under management



8.000 rental apartments both non-subsidised and subsidised.



30 professionals creating highly experienced team with extensive experience from residential construction, property development, asset management, property management to PE transactions, finance and business consultations.



Own **property management company with 50 professionals** managing almost **17.300 apartments**.

AVARA

3rd

Well-recognized brand (Innolink research) in the rental market and ready-made marketing solutions for investment

Owners

Owned by Management with 30 % and Institutions c. 60 % of the company

Management



Nationwide experience from residential real estate investments



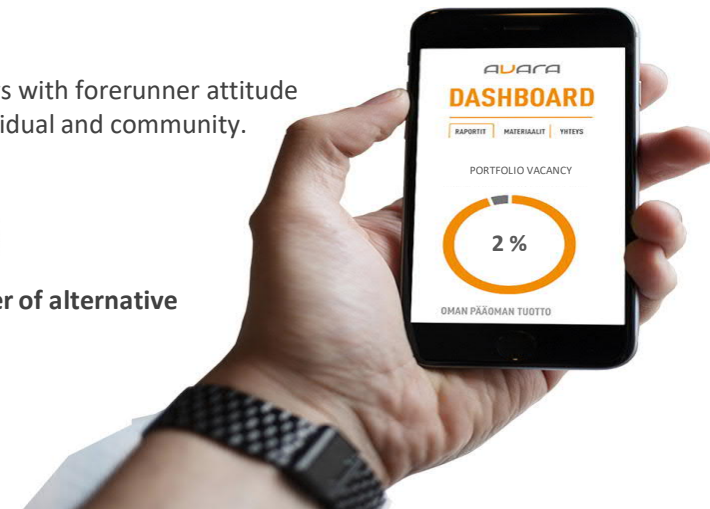
Responsible views with forerunner attitude on behalf of individual and community.

Signatory of:

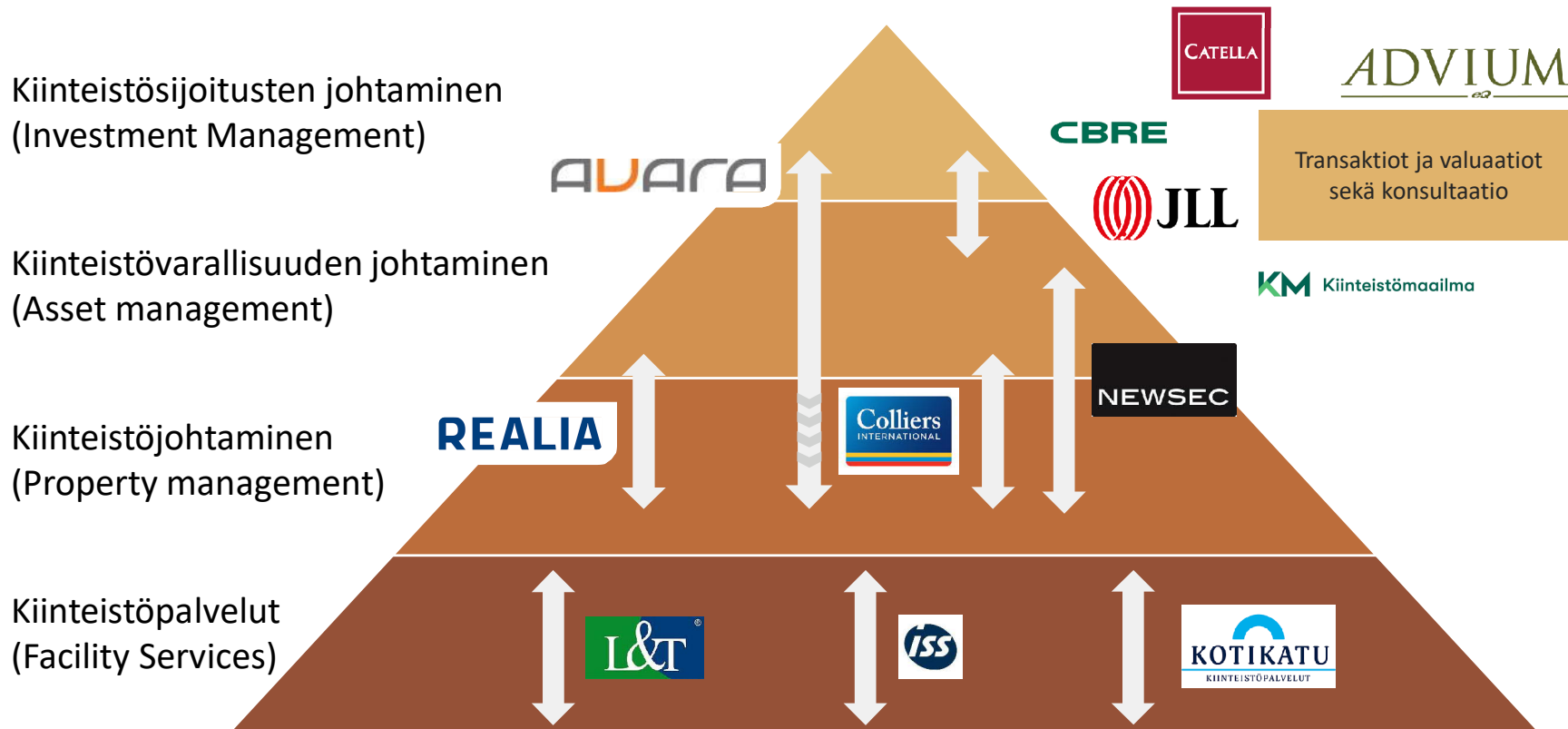


AIFM

Licensed manager of alternative investments



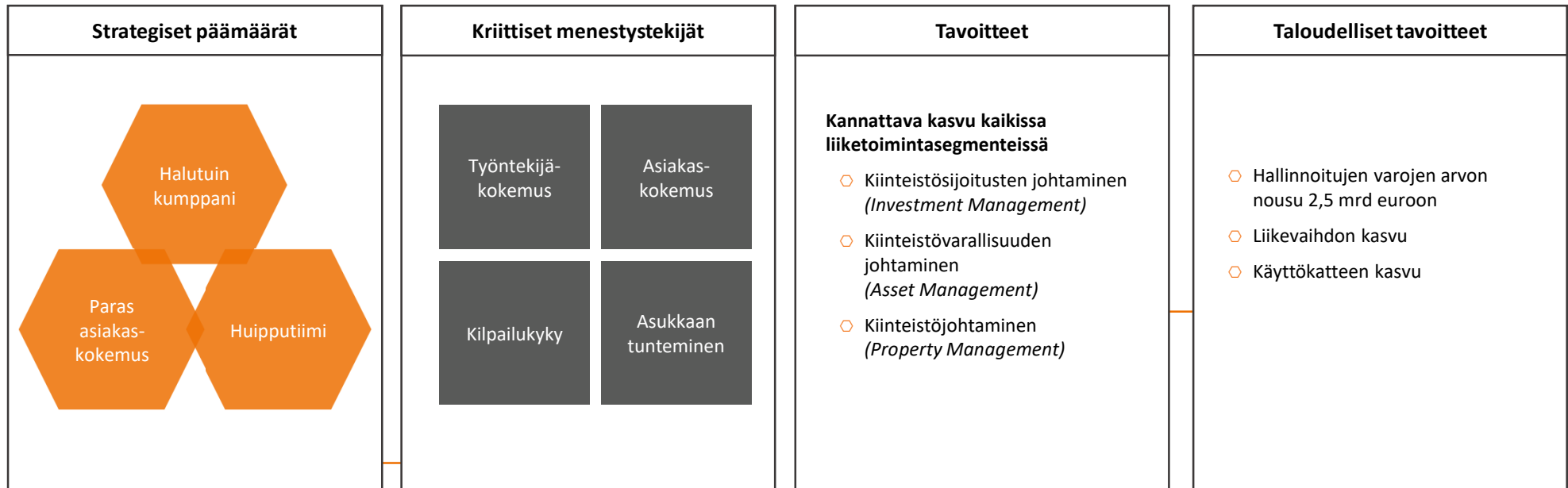
Avaran sijoittuminen asuinkiinteistösijoittamisen asiantuntijaketjussa ja arvoketjussa



AVARA

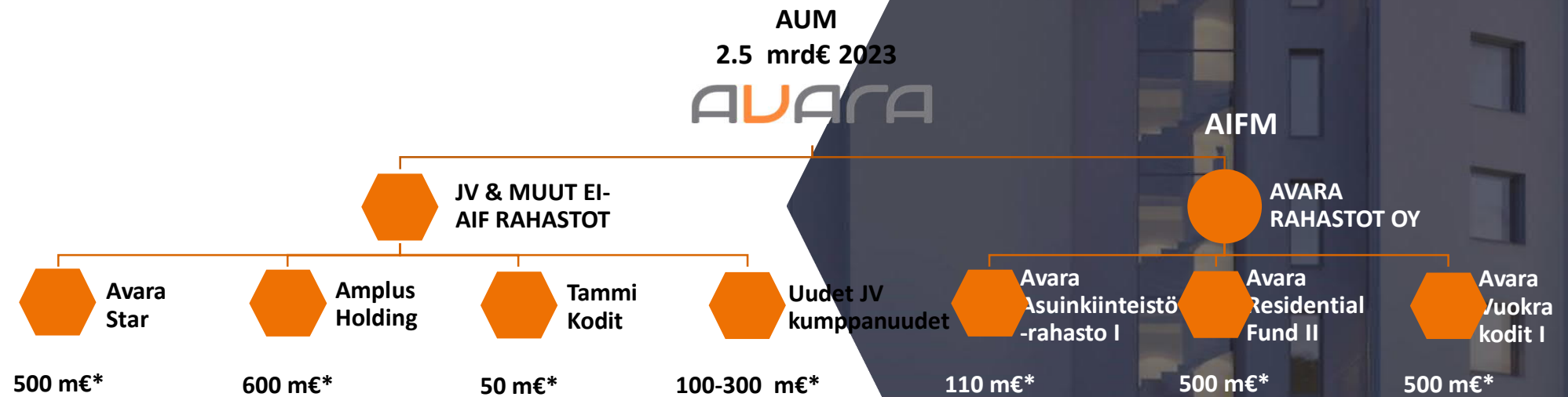
Halutuin asuinkiinteistösijoittamisen kumppani

Avaran strategia 2020-2023



AVARA

Johtava strateginen kumppani asuinkiinteistösijoittamisessa



AVARA

* AUM

Vuokrausmarkkina

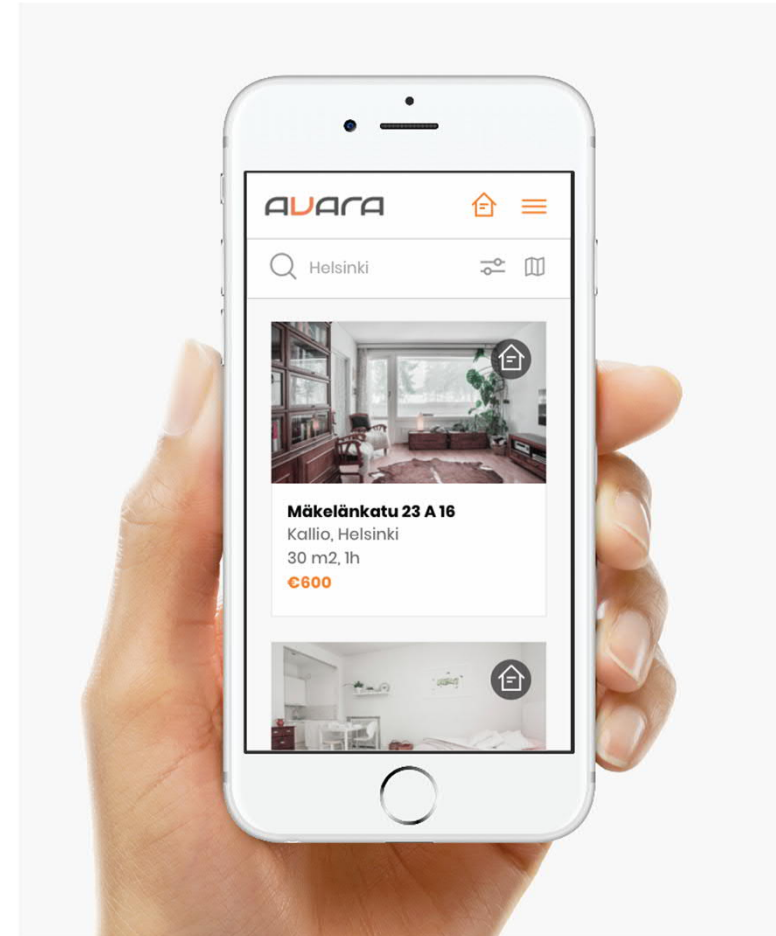
AVARA

Vuokra-asumisen suosio jatkaa kasvuaan

- **Vuokra-asumisen suosio** joustavana ja huolettomana asumismuotona **jatkaa kasvuaan** ja lähivuosina Tampere ja Turku seuraava Helsinkiä ja vuokra-asujien määrä tulee ylittämään omistusasujien määrän.
- **Perinteiset tekijät vuokra-asunnon valinnassa pitävät pintansa.** Merkittävimmät tekijät vuokra-asunnon valinnassa ovat vuokran suuruuden lisäksi asunnon sijainti ja laatuaso, sekä kulkuyhteydet ja palvelut.
- Laatuason merkitys vuokra-asunnon valinnassa on kasvanut merkittävästi. **Laatuason osalta vanhat perusstandardit eivät enää riitä.** Alueilla jossa tarjontaa, ja etenkin uudistuotantoa on paljon, on vuokralaisten odotukset asuntojen laatuason suhteen korkeat.
- Nousevana trendinä myös vuokra-asumisessa on **kestävän kehityksen näkökulma ja ympäristöystävällisyyden merkitys**, jota nostetaan esille myös asuntojen markkinoinnissa.
- Vuokra-asuntomarkkinoilla **erotutaan ja kilpaillaan** enenevässä määrin myös **palveluilla.** Avaran suuret kilpailijat, Sato ja Lumo, panostavat edelleen vahvasti omiin digitaalisiin palveluihinsa, niin vuokrauksessa kuin asumisessa. Digitaalisten palveluiden rinnalla tarjotaan vuokralaisille myös muita palveluja ja etuja kuten avainkuriireja, personal traineriä ja yhteiskäyttöautoja.
- **Vuokrausprosessi on pitkälti digitalisoitu** ja suuri osa asiakkaista on valmis vuokraamaan asunnon ilman perinteisiä esittelyjä kunhan saa asuntoilmoituksesta kattavat tiedot tai pääsee tutustumaan asuntoon virtuaalisesti.

AVARA

Lähde: Avara Oy ja PTT



Vuokra-asuntomarkkinoilla alueelliset erot jatkuvat

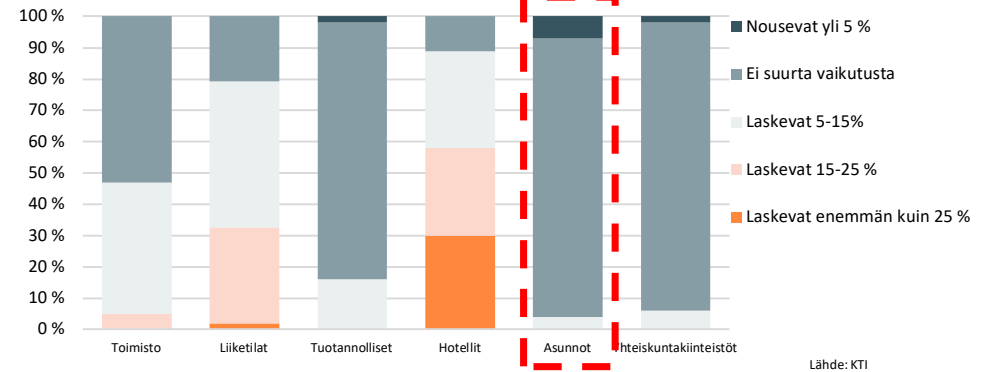
- **PKS, Etelä-Suomessa, Tampereella ja Turussa** kysyntä **pysyy edelleen hyvänä** jatkuvan muuttoliikenteen vuoksi. Vaikka rakentaminen onkin voimakasta, ei kysynnän ja tarjonnan suhteen ole näkyvissä pidemmän aikavälin epätasapainoa. Poikkeuksena tähän Lahti, jossa tarjontaa on edelleen enemmän kuin kysyntää ja tästä johtuen uusissa vuokrasopimuksissa myös vuokratasot ovat olleet laskussa.
- **Jyväskylässä edelleen ylitarjontaa suhteessa kysyntään.** Asuntotarjonta on uudisrakentamisen myötä lisääntynyt merkittävästi muutaman viime vuoden aikana ja markkinatilanne Jyväskylässä jatkuu erittäin haastavana. Tämä näkyy pidentyneissä vuokrausajoissa ja asuntojen tyhjäkäyttönä asuntojen vapautuessa. Tarjontaa on tälle hetkellä enemmän kuin kysyntää ja vuokra-asunnon etsijöillä on varaa mistä valita. Sijainnilla ja asunnon laatutasolla on suuri merkitys. Uusien vuokrasopimusten vuokratasot ovat useassa kaupunginosassa kääntyneet laskuun ja kilpailu vuokralaisista on todella kovaa.
- **Oulussa uudisrakentaminen on lisännyt vuokra-asunto tarjontaa.** Lisääntynyt uudistuotanto on hiljentänyt vanhempien vuokra-asuntojen kysyntää ja nostanut vuokralaisten odotuksia asunnon laatutason suhteen. Vanhojen asuntojen kysyntä on hiljaisempaa ja asuntojen vapautuessa tulee tyhjäkäyttöä. Uusissa vuokrasopimuksissa vuokratasot ovat laskeneet joissakin kaupunginosissa.
- **Mualla Suomessa** kysyntään vaikuttaa edelleen pitkälti **kunnan väestönkasvu ja muuttovoitto/-tappio.** Asuntojen koolla on suuri merkitys kysynnässä. Yksiötä ja pieniä kaksioita tarvitaan usealla paikkakunnalla, kun taas perheasuntojen kysyntään vaikuttaa useampi tekijä mm. työllistymistilanne. Asuntojen sijainnilla on vuokrattavuuden kannalta suuri merkitys – palvelujen läheisyys, hyvät kulkuyhteydet ja alueen maine vaikuttavat asuntojen vuokrattavuuteen.



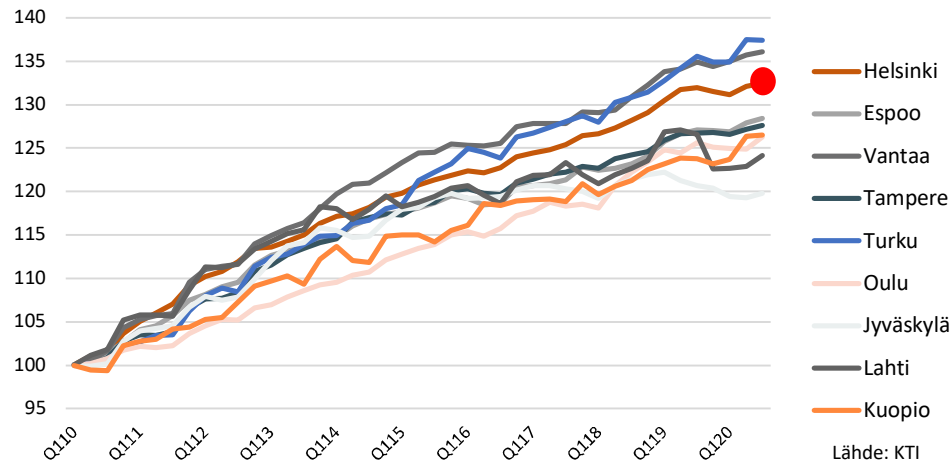
Asuntovuokrien kehitys – uudet ja vallitsevat vuokrasopimukset

- Vuokratasojen nousu suurimmissa kaupungeissa jatkuu, mutta on aiempaa maltillisempaa.
- Pääkaupunkiseudulla uusissa vuokrasopimuksissa vuokratasot ovat nousseet 0,7 % - 1,5 % verrattuna vuoden takaiseen (Q3/2020). Avaran hallinnoimissa kohteissa pääkaupunkiseudulla vuokrankorotukset 2021 ovat 1,5 % - 4 % välillä.
- Muissa suurissa kaupungeissa vuokratasot ovat nousseet keskimäärin 0,5 % - 1,0 % verrattuna aiempaan vuoteen (Q3/2020). Avaran hallinnoimissa kohteissa muualla kuin pääkaupunkiseudulla vuokrankorotukset vuodelle 2021 ovat välillä 0,5 % - 3,9 %. Poikkeuksena Jyväskylä jonne vuokrankorotuksia ei tehdä vuonna 2021 haastavan markkinatilanteen vuoksi.
- Korona kriisillä ei ole ollut suurta vaikutusta asuntojen vuokratuottoihin.

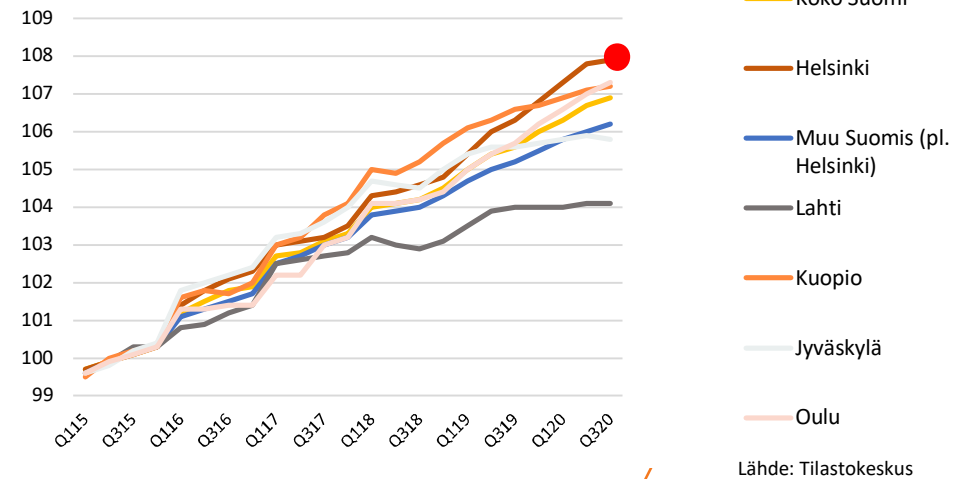
Korona kriisin vaikutus vuokratuottoihin 2020



KTI vuokraindexi – uudet vuokrasopimukset

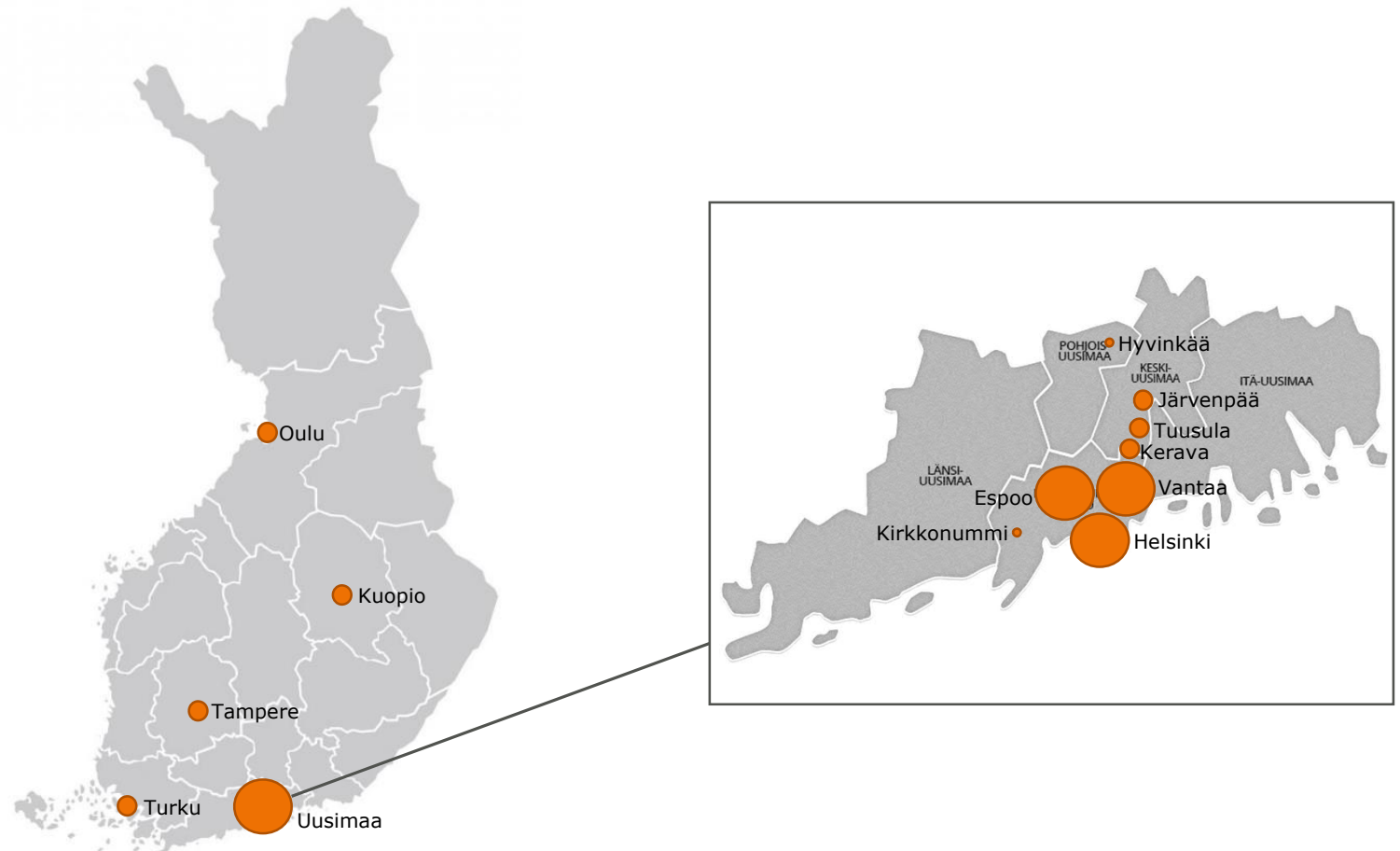


Vuokraindexi, vapaarahoitteiset (2015=100)



Avaran rakenteilla olevat asuntoprojektit kartalla

- Yli 400 asuntoa
- 200-399 asuntoa
- 100-199 asuntoa
- alle 100 asuntoa



Vuokranantajamarkkina

AVARA

Vuokranantajamarkkina

- Avaran merkittävimmät kilpailijat vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjoajina ovat edelleen **Sato ja Kojamo (Lumo)**. Sato ja Kojamo ovat pysyneet edelläkävijöinä edelleen kehittäen vuokra-asumisen palveluita. Molemmat panostavat vahvasti markkinointiin ja tekevät periteisen kohdemarkkinoinnin lisäksi mm. jatkuvaa vaikuttajamarkkinointia (bloggaajat, some-yhteistyö).
- Perinteisesti **suuret kunnalliset vuokranantajat**, houkuttelevat asukkaita edullisella vuokratasolla. Myös kunnalliset toimijat päivittävät asuntojensa laatutasoja aktiivisesti vuokralaisten vaatimustason kasvaessa.
- ARA-rahoitteisten asuntojen vuokranantajana **M2-kodit ja VAV** ovat myös panostaneet asuntojen laatutasoon, nostaneet vuokranantajaprofiilia ja kehittäneet sähköisiä palvelukanaviaan.
- Vuokrasopimusten **vakuuksista** on kilpailijoilla (Sato, Kojamo, M2-kodit) **luovuttu** lähes kokonaan.
- **Institutionaaliset ja ulkomaiset sijoittajat** luovat brändiä vuokranantajina ja kehittävät palveluita yhteistyössä managereiden (kuten Newsec, Premico ja Realia) kanssa tai sisäistävät kokonaan palveluja itselleen (NREP:in Juliliving, LähiTapiolan Mutkaton Koti, Varman etätyöpisteet vuokralaisille).
- Lumon lisäksi myös Juliliving on lanseeranut **vuokra-asuntojen verkkokaupan**, jossa vuokrasopimuksen solmiminen onnistuu välittömästi.
- Markkinoilla luodaan myös **uusia konsepteja**, jotka pyrkivät erottumaan mm. laadulla (NREP:in Juliliving), joustavuudella (Noli studiot) tai ympäristöystävällisyydellä (Premicon hiilineutraali vuokra-asuntorahasto).

AVARA

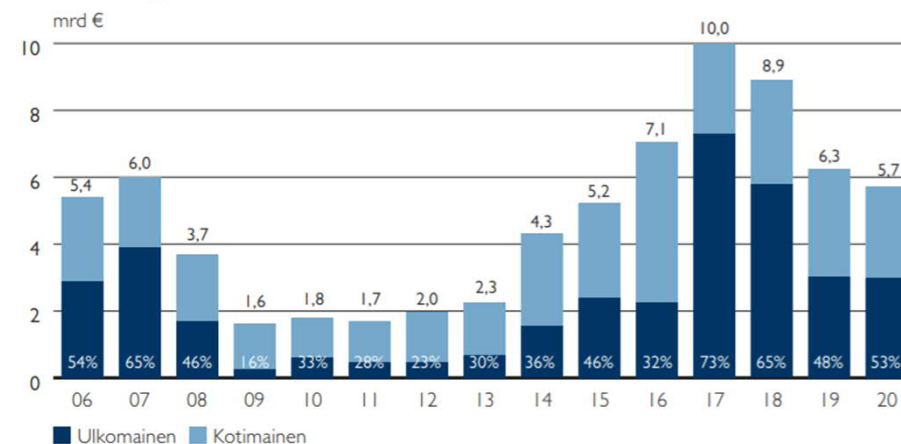


Kiinteistöinvestointi- markkina kevät 2021

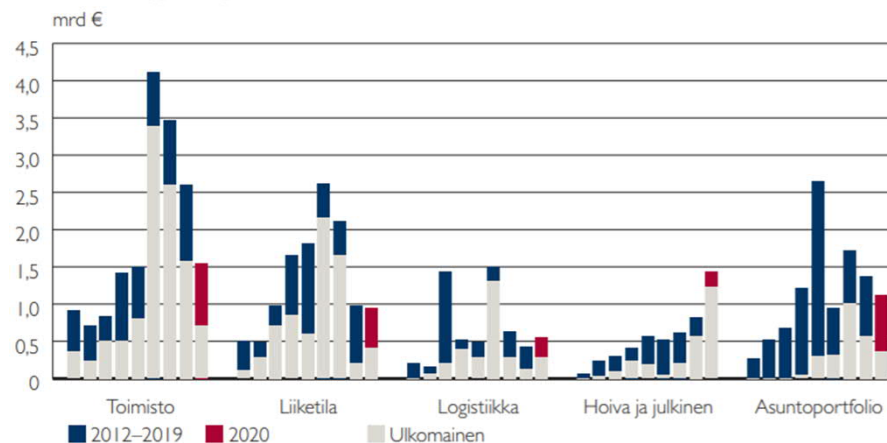
- Kiinteistökaupan transaktiovolyymi vuonna 2020 oli 5,7 miljardia euroa. Transaktiovolyymi laski hieman edeltävästä vuodesta, mitä ainakin osin selittää keväällä puhjennut koronaviruksen aiheuttamat matkustus ja muut rajoitukset, jotka vaikeuttivat kaupantekoa.
- Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoihin säilyi kuitenkin vahvana. Vuonna 2020 kansainväliset sijoittajat tekivät Suomeen noin 3,0 miljardin edestä kiinteistösijoituksia, mikä vastaa noin 53 prosentin osuutta.
- Erityisesti pääkaupunkiseudun tuottotasot edelleen laskussa niin toimisto- kuin asuinkiinteistöissä, jota tukee edelleen jatkuva keskuspankkien tuki markkinoille sekä asuinkiinteistöjen kiinnostuksen kasvu.

AVARA

Transaktiovolyymi Suomessa 2006–2020



Transaktiovolyymi käyttötarkoituksen mukaan ja ulkomaisten osuus 2012–2020



Lähde: Catella

Otteita tapahtumista alkuvuodelta 2021

S-Pankin rahastot myyneet 400 asuntoa Avara Residential Fund II:lle

Kirjoittaja **Leena-Kaisa Simola** - 4.2.2021



Avara Residential Fund II:lle myytyä asuntoa sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla, kuten tämä Espoossa sijaitseva rakennus.

S-Pankki-konserniin kuuluvat rahastot ovat myyneet lähes 400 asunnon portfolion Avaran hallinnoimalle Avara Residential Fund II -rahastolle. Myyjänä kaupassa toimivat FIM Asuntorahasto I Ky ja FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahasto, joita hallinnoivat S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoimintaan kuuluvat yhtiöt.

Asuntosalkku koostuu yhteensä 17 kohteesta, joista kahdeksan on kokonaan omistettuja ja

yhdeksän osuomisteisia yhtiöitä. Yhteensä asuntojen pinta-ala on lähes 20 000 neliometriä. Kohteet sijaitsevat suurissa Etelä-Suomen kaupungeissa ja ovat lähes täyteen vuokratut. Salkun pääpaino on pääkaupunkiseudulla ja muut asunnot sijaitsevat Tampereen, Lahden ja Jyväskylän alueilla.

Eurooppalaisten instituutioiden investoinnit asuntosektorille nousivat ennätyslukemiin

Kirjoittaja **Maria Korhola** - 11.1.2021



Korkealaatuiset asunnot tarjoavat hyvää asumista. Suomessa 22,5 miljoonaa asuinpaikkaa. Pääkaupunkiseudulla on asunnon 2,5-2,6 miljoonaa asuinpaikkaa.

Asuntosijoitusten osuus globaalissa kiinteistösijoituksesta on kärkeästä ottain kasvanut merkittävästi viimeisten kymmenen vuoden aikana. JLL arvioi marraskuun lopussa asuntosektorin siivoukseen 25 prosenttia.

Koronakriisi on vain lisännyt pääomien suhteellista viitaa asuntosijoituksiin: suuri vuosi 2020 tammi-syyskuussa kiinteistösijoitusten globaali volyyymi romahti 44 prosenttia, asuntosijoitukseen nähtiin vain 27 prosentin lasku, JLL kertoo.

A. Ahlström Kiinteistöt laajentaa kiinteistösijoituksiaan asuntosektorille

Kirjoittaja **Maria Korhola** - 22.1.2021



Kiinteistö

A. Ahlström Kiinteistöt ja Avarin Yhtiöt ovat toteuttaneet sijoitustensa, jolla A. Ahlström Kiinteistöt Oy tulee Avarin Yhtiöiden omistajaksi noin 25 prosentin osuudella.

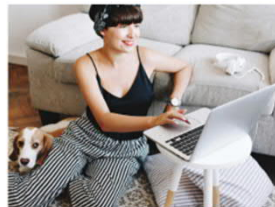
Loppuosa omistuksesta säilyy yhtiön nykyisten osakkaiden hallussa.

Pitkäaikaisena sijoittajana näemme, että asunnot löydämläviät ja heijauttavat kiinteistöalokkumme, joka tällä hetkellä koostuu

toimittaja- ja metsäjohtajista, A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja **Peter Ahlström** kommentoi.

OP: Asuntomarkkinoilla odotettavissa pirteä kevät

Kirjoittaja **Leena-Kaisa Simola** - 21.1.2021



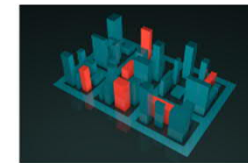
Sekä asuntokauppa että lainakysyntä elpyivät koronanotkahduksesta nopeasti. Samalla viime vuosi oli historiallisen hyvä mökkikaupalle. OP:n mukaan nyt asuntomarkkinoilla on odotettavissa myös vilkas kevät.

OP Kotien vuosi 2020 lähti yhtiön tiedotteen mukaan vauhdikkaasti liikkeelle, ja tammikuussa vanhojen kohteiden kauppaa tehtiin yli 15 prosenttia enemmän kuin edellisen vuoden vastaavana aikana. Kokonaisuudessaan OP Kodit myivät asuntoja koronavuonna hieman

edellisvuotta enemmän. Asuntotyypeistä rivi- ja paritalojen myynti kasvoi neljä prosenttia, kun taas kerrostaloasuntojen laski viisi prosenttia ja omakotitalojen lähes kolme prosenttia.

Suurilla ulkomaisilla sijoittajilla yhteensä jo yli 18 000 asuntoa Suomessa

Kirjoittaja **Leena-Kaisa Simola** - 11.2.2021



vaihteen tilanteeseen, jonka jälkeen on jo tehty joitakin transaktioita.

Suurimmilla ulkomaisilla sijoittajilla on Suomessa omistuksessaan arvioita yhteensä noin 18 300 asuntoa. Suurimpien omistajien neljän kärki on Round Hill Capital, NREP, Starwood Capital Group ja BVK.

Tämä ilmenee listasta, jonka JLL Finland keräsi Bonnierin *Asuntomarkkina ja maankäyttö* -uutispalvelun pyynnöstä. Lista perustuu vuoden

Asuinrakentamisen luvat kasvussa, muussa rakentamisessa raju pudotus

Kirjoittaja **Leena-Kaisa Simola** - 26.1.2021

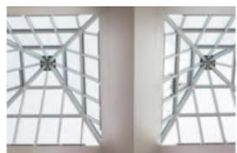


Helsingin Kaupungissa on yksi alueista, jolle nousseet onnion asunnot lähivuosina.

Tilastokeskuksen mukaan rakennuslupia myönnettiin vuoden 2020 syys-marraskuussa yhteensä 9,3 miljoonaa kuutiometriä, 11,6 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinrakentamiseen myönnetty kuutiomäärä kasvoi ajanjaksolla 12,5 prosenttia ja muuhun kuin asuinrakentamiseen myönnetty kuutiomäärä puolestaan väheni 21,3 prosenttia. Rakennuslupien kuutiomäärän vähenemiseen vaikutti eniten liike- ja toimistorakentamisen 35,5 prosentin lasku edellisvuoteen verrattuna.

AVARA

Otteita tapahtumista alkuvuodelta 2021



Asuinkerrostalon ylläpitoon liittyvät verot kaksinkertaistuneet 2000-luvulla

Ajankohtaiset **Leena-Kaisa Simola** - 14.1.2021

RAKLIn teettämän kiinteistön omistamisen veroselvityksen mukaan kiinteistön omistamisen verorasitus on kasvanut huomattavasti 2000-luvulla. Esimerkiksi asuinkerrostaloissa ylläpitoon sisältyvät verot ovat kaksinkertaistuneet 2000-luvulla. Kiinteistövero, joka on...



Korona lisäsi vuokra-asuntojen kysyntää pääkaupunkiseudulla, parveke monen toiveena

Tutkimus ja tilastot **Leena-Kaisa Simola** - 14.1.2021

Vuokra-asuntojen kysyntä lisääntyi pääkaupunkiseudulla viime vuonna ja samalla parvekkeita sekä lisäneliöitä toivottiin enemmän. Oikotie ja Suomen Vuokranantajat ovat yhdessä analysoineet koronan vaikutuksia vuokra-asunnon etsijöiden...

SRV lisäämässä gryndituotantoaan

Kirjoittaja **Leena-Kaisa Simola** - 4.2.2021



SRV julkisti 4.2. tilinpäätöksensä, jonka mukaan konsernin liikevaihto laski 6,1 prosenttia vuonna 2020 ja oli 975,5 miljoonaa euroa (1 060,9 1-12/2019) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä siitä, että omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, keikkiaan 515 (833) kappaletta. Operatiivinen liikevoitto oli 5,8 (-96,8) miljoonaa euroa.

- Operatiivinen liiketoiminta kehittyi vuoden aikana hyvin, mutta meillä on edelleen paljon seavutettavaa kannattavuuden kehittämisessä etenkin pääkaupunkiseudun asuntorakentamisessa ja koko toimintaketjumme tehostamisessa, toteaa toimitusjohtaja **Saku Sipilä**.

SATOn tulos jäi viidennekseen edellisvuodesta

Kirjoittaja **Leena-Kaisa Simola** - 11.2.2021



SATOn liikevaihto oli 303,4 miljoonaa euroa vuonna 2020, kun se edellisenä vuonna oli 295,6 miljoonaa euroa. Tulos ennen veroja heikentyi rajusti ollen 129,5 miljoonaa euroa (670,5). Nettovuokratuotto kasvoi ja oli 220,3 (207,1) miljoonaa euroa.

Taloudellinen vuokrausaste heikkeni erityisesti koronapandemiasta johtuen ja oli Suomessa keskimäärin 96,7 (98,1) prosenttia. Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus oli 32,6 (29,6) prosenttia. Vuokratuotot nousivat 2,6 prosenttia ja olivat 303,4 (295,6) miljoonaa euroa. SATOn hallituksen mukaan vuokrausasteen heikkenemiseen vaikuttivat pääasiassa koronapandemiasta aiheutunut yleinen epävarmuus, lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta sekä asiakastytyväisyyden hienoinen lasku.



Helsingin seudulla uusia asuntoja ennätysmäärä 2020

Tutkimus ja tilastot **Leena-Kaisa Simola** - 14.1.2021

Pääkaupunkiseudulla valmistui uusia asuntoja lähes 18 500 lokaakuusta 2019 syyskuuhun 2020. Uusien asuntojen keskipinta-ala on pienentynyt pääkaupunkiseudulla merkittävästi. Suhdanteet heikkenivät Helsingin seudulla nopeasti kaikilla...

KKV - Isännöinti

KKV syyttää isännöintialan yrityksiä ja Isännöintiliittoa hintakartellista, ”Laatukilpailua” vastaa Isännöintiliitto – esitys 22 milj euron seuraamuksista

Kirjoittaja [Leena-Kaisa Simola](#) - 11.2.2021



Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) esittää, että markkinaoikeus määrää yhteensä noin 22 miljoonan euron seuraamusmaksut kuudelle isännöintialan yritykselle sekä Suomen Isännöintiliitto ry:lle. Yritykset ja Isännöintiliitto sopivat vuosina 2014–2017 keskenään isännöintipalvelujen hinnoista ja pyrkivät korottamaan valtakunnallisesti isännöintitoimialan hintatasoa.

KKV:n selvitysten mukaan Isännöintiliitto ja sen hallitukseen kuuluneet yritykset sopivat vuonna 2014 isännöintipalvelujen hinnoittelun yhdenmukaistamisesta ja hinnankorotuksista. Lisäksi sovittiin, että lakiuudistusten myötä isännöintiyrityksille tulevat uudet tehtävät veloitetaan asiakkailta isännöintisopimusten ulkopuolisina lisäpalveluina. Keskusteluja hintojen korottamisesta ja yhdenmukaistamisesta käytiin pääosin hallituksen kokouksissa ja seminaareissa.

AVARA

Ben Grass: Aika miettiä taloyhtiön hallituksen ja isännöinnin roolijakoa

Kirjoittaja [Leena-Kaisa Simola](#) - 11.2.2021



Varatuomari, rakennusneuvos **Ben Grass** kommentoi KKV:n esiintuomaa isännöintialan kartelliepäilyä toteamalla, että taloyhtiöiden hallitusten on oltava selvillä oikeasta isännöinnin hinnoittelurakenteesta ja näin ollen erityisesti valvottava kiinteän hinnan osuutta ja erillisveloitusten hintaa.

Ben Grass oli vuonna 2016 mukana perustamassa Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:tä ja toimii nykyisin sen varapuheenjohtajana.

– AKHA on perustettu kehittämään hyvää hallitustapaa taloyhtiöihin ja siihen liittyy myös taloyhtiön hallituksen rooli valita ja valvoa isännöintiä. Paitsi, että hallituksen tulee olla isännöinnin suhteen hintatietoinen, on myös laadun seuranta oleellista eli miten isännöitsijä hoitaa hänelle asunto-osakeyhtiölaissa määriteltyä tehtävää.



Mika Savolainen

Toimitusjohtaja

Mobile +358 400 986 526

AVARA

Avara Oy

Kansakoulukatu 10

00100 Helsinki

www.avara.fi

facebook.com/avarakodit

twitter.com/avarakodit

AVARA