



MESTARIASUNNOT

Talousjaosto 5.4.2024

Veikko Simunaniemi

Järvenpään Mestariasunnot Oy 2023

Toiminta alkanut 1995	Kiinteistöjä 59	Asuntoja 2070	Asuntojen pinta-ala 111805 m ²
Markkinointikäyttöaste 98,3 % Vaihtuvuus 25,3 %	Keskimääräinen vuokra 14,25 (2024 14,94) €/m ² /kk	Asukastyytyväisyys 8,5/10	NPS 28
Vuokrasaatavat 1,2 % / lv	Liikevaihto 19,3 M€	Tase 156,5 M€	Velat 133,3 M€ 1192 €/asm ²

Järvenpään Mestariasunnot Oy

HALLINTO

toimitusjohtaja Veikko Simunaniemi
toimitusjohtajan sijainen Nina Silvonen

ASIAKKUUDET JA VIESTINTÄ

Asiakkuusjohtaja Nina Silvonen JR

Isännöinti; Kristiina, Virpi
Asiakaspalvelu; Evita, Tiia, Salla
Asuntojen vuokraus; Siro
Kunnossapito; Inari, Roope

TALOUS JA HALLINTO

Talous- ja hallintojohtaja Tomi Harju JR
Talouspäällikkö Tomi Stenman JR

Perintä ja kirjanpito;
Leena, Kirsi, Minna

HALLITUS

Puheenjohtaja Ville Sihvo, Varapuheenjohtaja Miska Laaksonen
Jäsenet: Liisa Majanen, Tuomo Virtanen, Satu Karjalainen, Markku Häkkinen
Asukasjäsenet: Jaana Suopellonmäki, Hannu Kalliokoski

Vuokramarkkinakatsaus



Taustaa:

Mestariasuntojen hakijamäärien, vaihtuvuuden ja markkinakäyttöasteen kehitys vuosilta 2021-2023

tilastoa vuosilta 2021-2023						
		2021	2022			2023
hakijamäärä yhteensä		924	676			589
hakijamäärät yksiöt/kaksiot		780	575			486
hakijamäärät kolmiot		72	63			64
hakijamäärät isommat		72	38			48
vaihtuvuus		24,10 %	23,40 %			25,3 %
markkinakäyttöaste		98,95	99,02			98,3

Koko vuoden keskiarvo hakijamääristä hakemus voimassa 3 kk kerrallaan.

**Aktiiviset
hakemukset
3/2024
458 kpl**

Taustaa:

Tulo- ja varallisuusrajat asukasvalinnoissa

ARA Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus valvoo ja säätää asukasvalintaa.

Hakijan **varallisuusrajat** 1.1.2024 alkaen ovat

1 asukas: 60 500 €

2 asukasta: 77 000 €

3 asukasta: 99 000 €

4 asukasta 121 000 €

Jokaisesta seuraavasta hakijaruokakunnan asukkaasta rajaa korotetaan 5500 euroa.

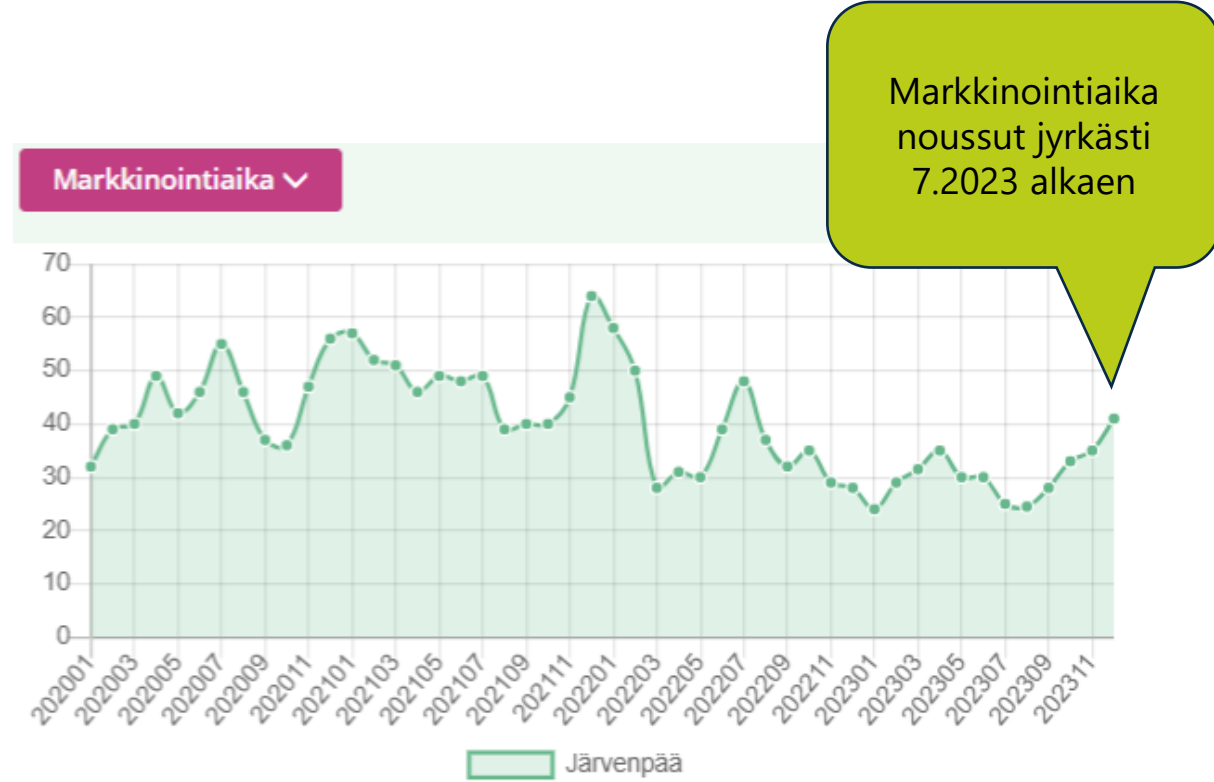
Tulorajat eivät ole käytössä

Taustaa: Esimerkki lyhyen korkotuen tulorajoista asukasvalinnoissa pääkaupunkiseutu, lähde: Asuntosäätiö

Talouteen kuuluvien henkilöiden
lukumäärä

	Tulot (brutto) €/kk
1 aikuinen	3 540
2 aikuista	6 020
1 aikuinen ja lapsi	4 190
2 aikuista ja lapsi	6 670
2 aikuista ja 2 lasta	7 270
2 aikuista ja 3 lasta	7 870

Järvenpäässä vuokrattavana olevat kaikki ara- ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, (lähde Vuokraovi.com)



Järvenpäässä vuokrattavana olevat kaikki ara- ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, (lähde Vuokraovi.com)
> **Yksiöt**



3/2024
Jma
0 kpl

Järvenpäässä vuokrattavana olevat kaikki ara- ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, (lähde Vuokraovi.com)

> **Kaksiot**, liikkuneet erityisen hitaasti joulukuussa 2023, lähes 50% asunnoista 2 h



3/2024
Jma
42 kpl

Järvenpäässä vuokrattavana olevat kaikki ara- ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, (lähde Vuokraovi.com)

>Kolmiot



3/2024
Jma
32 kpl

Toiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Riski: Aukkaiden vuokranmaksukyvyn mahdollinen heikentyminen, **Vastatoimi:** Tehokas perintä
Vuokrasaavat 2023; tavoite 2,2%, toteutunut 1,2 %

Riski: Korkotason nousu, **Vastatoimi:** Hajautettu ja suojattu lainasalkku

Riski: Käyttöasteen lasku, **Vastatoimi:** Rakennetaan uusia asuntoja vain tarpeeseen, olemassa olevien asuntojen muuttaminen tehokkaammiksi (isot kaksiot ja kolmiot), vaikuttaminen kaupungin vuokra-asuntotuotannon määrään = yhteistoiminta kaupunkikehityksen kanssa
Käyttöaste 2023; tavoite 98,5 % , toteutunut 98,3 %

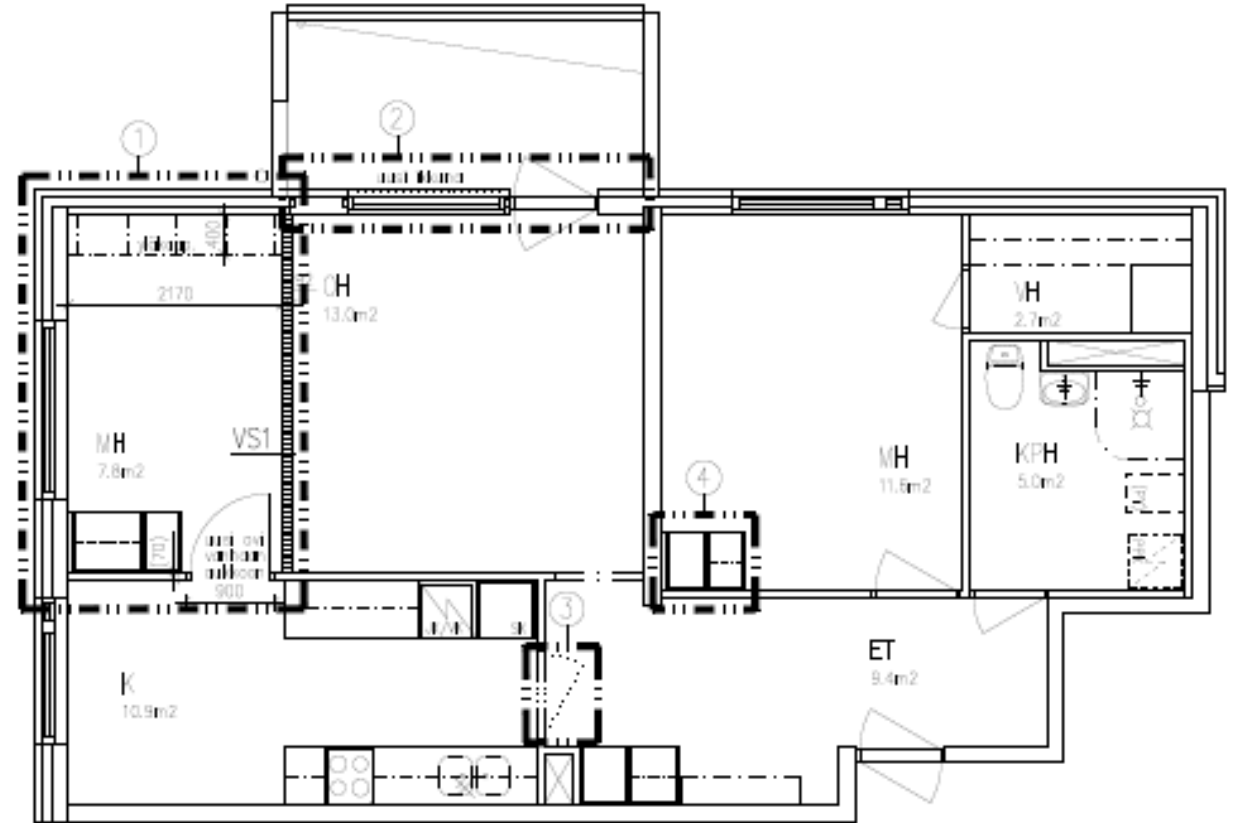
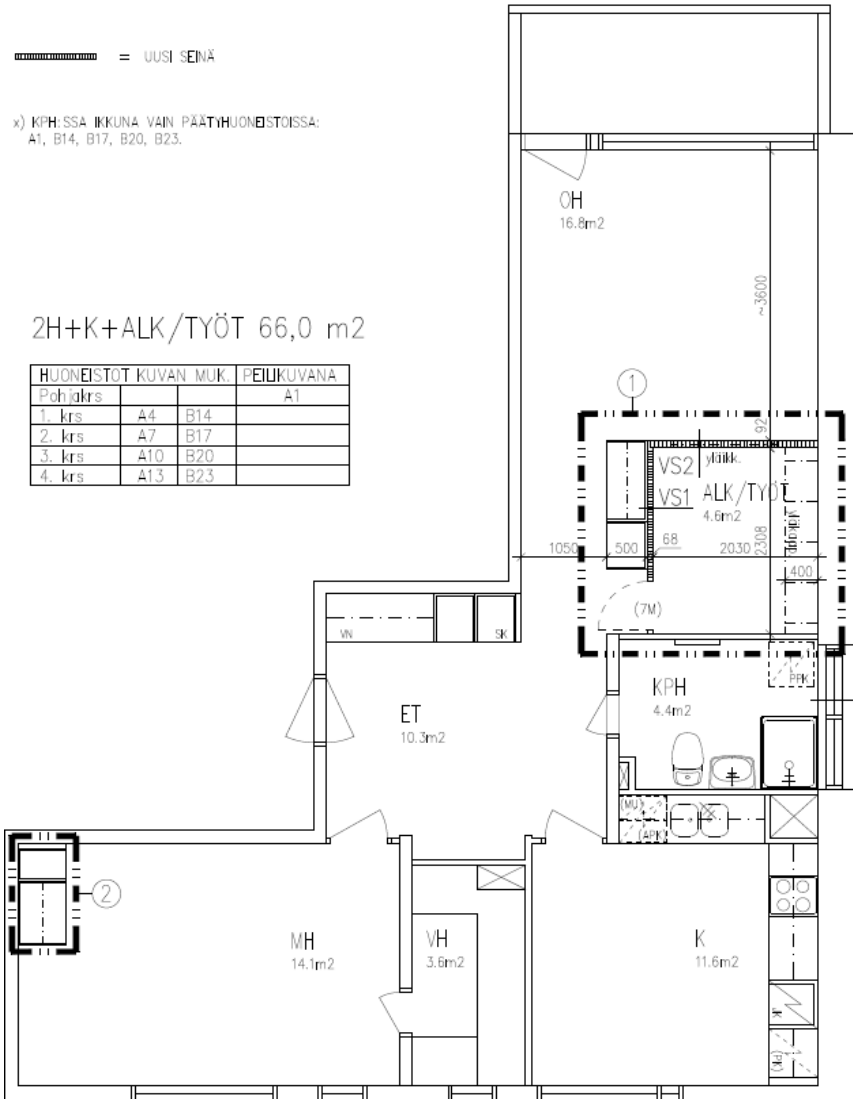
Riski: Isojen vuokra-asunto keskittymien syntyminen, **Vastatoimi:** Yhteistyö kaupunkikehityksen kanssa

Riski: Kiinteistöomaisuuden arvon lasku, **Vastatoimi:** Ammattimainen ja osaava PT-suunnittelu ja toteuttaminen

Kiinteistöjen jalostaminen ja kehittäminen on osa riskienhallintaamme esim. Auertie 9 ja Mittarikatu 6, joissa tutkitaan tonttien myyntiä osittain tai kokonaan.

Huoneistomuutokset osana riskienhallintaa

Haasteena isokokoiset kaksiot > minikolmio sekä ja kolmio > mini neliö



Markkinointikampanja osana riskienhallintaa



Vuokra-
vakuus
0 euroa.

Tiedätkö sen tunteen, kun

löydät kotiin

Kasvavassa ja kehittyvässä Järvenpäässä kaikki on lähellä.
Katso vapaat ja vapautuvat asunnot sivuiltamme.



MESTARIASUNNOT
www.mestariasunnot.fi



Vuokra-
vakuus
0 euroa.

Tiedätkö sen tunteen, kun

löydät kotiin

Kasvavassa ja kehittyvässä Järvenpäässä kaikki on lähellä.
Katso vapaat ja vapautuvat asunnot sivuiltamme.



Vuokra-
vakuus
0 euroa.

Tiedätkö sen tunteen, kun

Vuokraoven markkinointikampanja käynnistyi

Kampanja on laaja ja sisältää kattavasti tuhansia näyttöjä Vuokraoven sivuilla

Kampanja-aika 9.2.-31.5.2024 saakka

Tämän lisäksi teemme somemarkkinointia aktiivisesti

Tilanne nyt 4/2024 ja tavoitetila 8/2025



Tilanne 4/2024

Vapaita asuntoja runsaasti.
Käyttöaste noin 96 %

Vaikuttavat tekijät

Yleinen talouden epävakaus ja suhdannetilanne

Vuokra-asuntojen ylitarjonta

Epäedulliset asuntokoot ja asuntopohjat



Peliliikkeet

Kiinteistökehitykset

Asuntotyyppimuutokset

Markkinointikampanjat

Oletus suhdannetilanteen parantumisesta



Tavoite 8/2025

Käyttöaste noin 98 %

Vaikuttavat tekijät

Kaupungin asukasmäärä kasvaa

Vuokra-asuntojen ylitarjonta sulanut, koska uusia asuntoja valmistuu vähemmän.

Jatkotoimet

Kiinteistökehitykset

Asuntotyyppikehitykset

Markkinointikampanjat

Oletetaan suhdannetilanteen jatkuvan suotuisena



Kiitos!



MESTARIASUNNOT