

KUNTA-ASUNNOT OY
STRATEGIA
2015-2019





Strategian johdanto

Strategia on laadittu tilanteessa, jota ennen yhtiö on ensin toteuttanut laajan tervehdyttämisen prosessin. Ratkaisut, joita yhtiössä on johdonmukaisesti tehty viime vuosina, ovat antaneet hyvän lähtökohdan valmistella toteuttamiskelpoinen strategia.

Strategiaa on laadittu pitkäjänteisesti ja perusteellisesti. Hallitusseminaari pidettiin vuoden 2013 lopussa. Hallituksen ja operatiivisen johdon kanssa luotiin strategian peruslinjaukset, joiden rajoissa strategiaa lähdettiin rakentamaan.

Strategia laadittiin pääasiassa oman henkilöstön voimin ja sitä hiottiin vuoden 2014 aikana tasaisesti kohti lopullista muotoaan. Henkilöstölle strategialuonnos esiteltiin syyskuussa ja henkilöstö pääsi sitoutumaan sekä vaikuttamaan itse valmisteluun. Strategian tausta-aineistoon sisältyvä 10 vuoden talousmallinnus on ulkopuolisen asiantuntijatahon laatima kuvaten strategian toteutuksen taloudellisia vaikutuksia.

Hallituksessa strategialuonnosta käsiteltiin lokakuussa ja johtoryhmässä tehtiin vielä hallituksen antamat lopulliset tarkennukset. Strategian laatiminen toteutui aikataulussaan ja hallitus hyväksyi yhtiön uuden strategian kokouksessa 10.12.2014.

Uusi strategia antaa yhtiön johdolle suuntaviivat tuleviin vuosiin ja henkilöstö pystyy toimimaan selkeiden yhteisten tavoitteiden eteen. Sidosryhmien luottamus yhtiötä kohtaan vahvistuu entisestään, kun on nähtävissä selkeä tahtotila ja suunta sekä mitä asioita toiminnassa tullaan painottamaan. Tämän strategian toteuttamisen avulla uskon yhtiön saavuttavan parhaan mahdollisen tuloksellisuuden tulevaisuudessa.

Jarmo Kuosa
toimitusjohtaja



Toiminta-ajatus strategiakaudelle

Kunta-asunnot on merkittävä, yleishyödyllinen vuokra-asuntotoimija. Tavoitteena on luoda hyvät edellytykset vuokraus-toiminnalle siten, että rahoitusrakenne, talous ja käyttöaste ovat kestäväällä pohjalla.

Kannattavuus turvataan sopeuttamalla vuokrattavaa asuntokantaa nykykysyntää vastaavaksi. Tämä toteutetaan siten, että vanhempaa asuntokantaa realisoidaan ja uudistuotanto vastaa asiakkaan nykytarpeita.

Tavoitteena on saavuttaa tarjonnan ja kysynnän tasapaino, tarjota vuokra-asuntoja kohtuuhintaan ja luoda asukkaille eri elämäntilanteisiin turvallista asumista.

Visio 2025

Kunta-asunnot on vakavarainen, luotettava, yleishyödyllinen vuokra-asuntotoimija. Vuokra-asuntokanta vastaa vuokralaisten tarpeita ja luo turvallista asumista.

Missio

”Luotettavaa, turvallista ja kohtuuhintaista asumista”

Arvot

- Luotettavuus - Luotettava kumppani
- Turvallisuus - Turvallista asumista
- Vastuullisuus - Yhteiskunta- ja ympäristövastuu

Toimintaympäristö

Strategiaa laadittaessa toimintaympäristöä leimaa taloudellisen kehityksen epävarmuus tulevina vuosina. Heikohkot talousnäkymät ja olematon ostovoiman kehitys lisäävät kuluttajien varovaisuutta, mikä asettaa haasteita vuokraustoiminnalle.

Yhden hengen talouksien määrä kasvaa voimakkaasti. Tästä johtuen vuokra-asuntojen huoneistojakauma ei vastaa kysyntään kuten aikaisempina vuosikymmeninä. ARA-asuntoja jää tyhjäksi, kun hakijoiden määrä vähenee ja kotitalouksien koko pienenee lukuun ottamatta pääkaupunkiseutua ja kasvukeskuksia.

Suurin kysyntä vuokra-asuntomarkkinoilla on yksiöistä myös lähitulevaisuudessakin. Koska yksiöitä ei ole kysyntää vastaavaa määrää, myös pienten kaksioiden käyttöaste pysyy korkeana. Kolmioiden kysyntä puolestaan heikkenee, mikä aiheuttaa niiden vajaakäyttöä jopa väestöltään kasvavissa kunnissa.

Rahoitusmarkkinat ovat vaikeuttaneet erityisesti pitkien lainojen saatavuutta rahoituslaitosten pyrkiessä vahvistamaan taseitaan. Tämä on näkynyt lainojen korkomarginaalien nousuna ja laina-aikojen lyhentymisenä.

Näihin toimintaympäristöä kuvaaviin haasteisiin Kunta-asunnot on tehnyt toimenpiteitä viime vuosina. Strategian lähtökohtana on turvata yhtiön toiminta tässä muuttuneessa toimintaympäristössä tulevina vuosina.

Riskianalyysi

Kunta-asunnot konsernin riskienhallinta perustuu hyvän hallintotavan mukaisiin ohjeisiin sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluvaan riskikartoitukseen. Konsernin omaisuus-, vastuuvahinko- ja keskeytysriskit on suojattu vakuutuksilla. Kiinteistöihin liittyvät vahinkoriskit on suojattu kiinteistön täysarvovakuutuksilla sekä ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä.

Kiinteistökannan korjaustoiminnalla ja rakenteen uudistamisella pyritään asuntojen käyttöasteen nostamiseen sekä vaihtuvuuden pienentämiseen ja sitä kautta myös vuokraustoiminnan riskien pienentämiseen.

Operatiiviset riskit liittyvät henkilöstön riittävyyteen, osaamiseen, organisaation tehokkuuteen sekä tietoturvariskeihin. Organisaatorakenne on muodostettu sellaiseksi, että se toimii selkeästi ja jokaisen vastuualueet on tarkoin määritelty. Eri toimintojen prosesseja kehitetään jatkuvasti. Yhtiö pyrkii käyttämään luotet-

tavia IT-ratkaisuja ja tietoturvahallintoa välttääkseen käyttökatkokset ja tietoturvariskit.

Konserni käyttää vain euromääräistä rahoitusta, jolloin valuuttamuutosriskejä ei ole. Rahoituksessa konserni käyttää useita korkokoreja korkoriskien minimoimiseksi. Osa luotoista on myös suojattu koronvaihtosopimuksilla.

Strategiset painopistealueet

Omistuspohjan luotettavuus

Yhtiön päätösvaltaa käyttävä A -osakesarja säilyy kuntien omistuksessa. Tämä luo luottamusta sidosryhmille, kun yhtiöllä on luotettava ja vastuullinen omistajataho. A -osakesarjan voi omistaa osakas- sopimuksen mukaan vain kunta, kuntayhtymä tai Suomen Kuntaliitto ry.

Keskitytään ydinosaamiseen

Liiketoiminnassa keskitytään vuokra-asuntojen omistamiseen ja vuokraamiseen riittävän tehokkaissa kokonaisuuksissa.

Taloudelliset edellytykset ja käyttöasteen nostaminen

Oikein mitoitettu lainakanta ja rahoitusrakenne, vahva oma pääoma ja tuloksen sekä kassavirran pitäminen positiivisena pitävät yhtiön talouden kilpailukyisenä.

Käyttöasteen nostaminen on keskeisin tavoite strategiakaudella. Käyttöasteen nostaminen suoritetaan asteittain siten, että asunnot vuokrataan tarkoin kriteerein, vaihtuvuus vähenee ja luottotappiot minimoidaan.

Asuntokannan kehittäminen ja sopeuttaminen

Asuntokantaa kehitetään, kunnostetaan ja sopeutetaan kysyntää vastaavaksi kustannustehokkaalla ylläpito- ja korjaustoiminnalla. Toiminnalla varmistetaan, että asunnot ovat asianmukaisessa ja vuokrattavassa kunnossa.

Asuntokantaa salkutetaan siten, että epäkuranttia kantaa realisoidaan ja uudisrakentamista toteutetaan kehittyville alueille. Tämän seurauksena koko kiinteistökannan hajauttaminen riskien näkökulmasta paranee.

Yhtiön imagon kohottaminen ja ympäristövastuu

Yhtiön imagoa kohotetaan luotettavalla toiminnalla kaikkiin yhteistyötahoihin kehittämällä edelleen informatiivisuutta ja läpinäkyvyyttä.

Toimintaa kehitetään energiatehokkaammaksi asumis- viihtyvyys huomioiden. Energian, veden ja sähkön kulutusta seurataan jatkuvasti. Samalla etsitään parempia keinoja ja toimenpiteitä energian ja luonnonvarojen säästämiseksi.

Asiakastyytyväisyyden kasvattaminen

Asiakkaalle tarjotaan pitkäaikaista, turvallista, kohtuuhintaista ja erilaiset asumistarpeet huomioivaa vuokra- asumista. Asukastoimintaa pyritään aktivoimaan asuin- ympäristön viihtyisyyden ja turvallisuuden lisäämiseksi.

Henkilöstöstä huolehtiminen

Työtehtävien sujuvan hoitamisen tueksi prosesseja kehitetään yhä toimivammiksi. Henkilöstön osaamista vahvistetaan hyvillä koulutusmahdollisuuksilla, selkeillä vastuualueilla ja tavoitteilla. Työssä jaksamista tuetaan lakisääteisten toimien lisäksi laajalla ja monipuolisella työhyvinvointitoiminnalla.

Taloudelliset tavoitteet strategiakaudelle

Käyttöasteen nostaminen

- Käyttöasteen arvioidaan nousevan 1,5 %:n vuosivauhdilla.
- vuonna 2017 käyttöaste 90 %
- vuonna 2019 käyttöaste 93 %

Liiketoimintatavoitteet

- Liikevoitto liikevaihdosta vähintään 21 %
- Omavaraisuusaste ilman pääomalainoja vähintään 12 %
- Oman pääoman tuotto vähintään 5 %

Kannattava kasvu

- Uudisrakentaminen kehyskuntiin v. 2016 – 2019
- Uudet osakaskunnat ja kiinteistöhankinnat tarkalla analyysillä

Ennuste 10 vuoden ajanjaksolle

- Talouden ja rahoituksen mallinnukset v. 2015 – 2024





Kunta-asunnot Oy

Toinen linja 14

00530 Helsinki

Puh. (09) 7711

www.kas.fi