

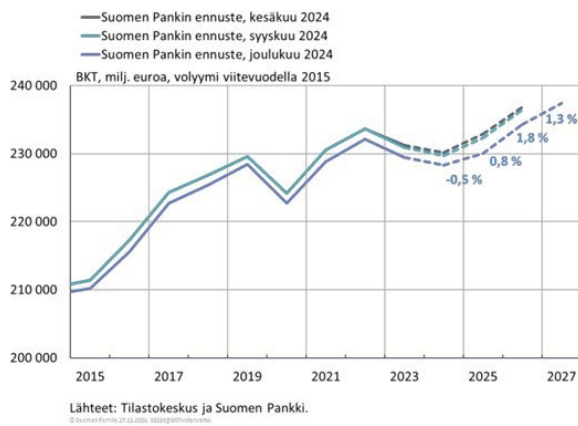
YH VS – RAKENNUTTAJA OY:N HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2024

Yleiskatsaus

Taloudellinen kehitys kääntyi vuoden 2022 aikana ja lopullisesti vuonna 2023 ajaututtiin taantumaan.

Talouden kehityksen kuva kasvun osalta näyttäisi kääntyvän.

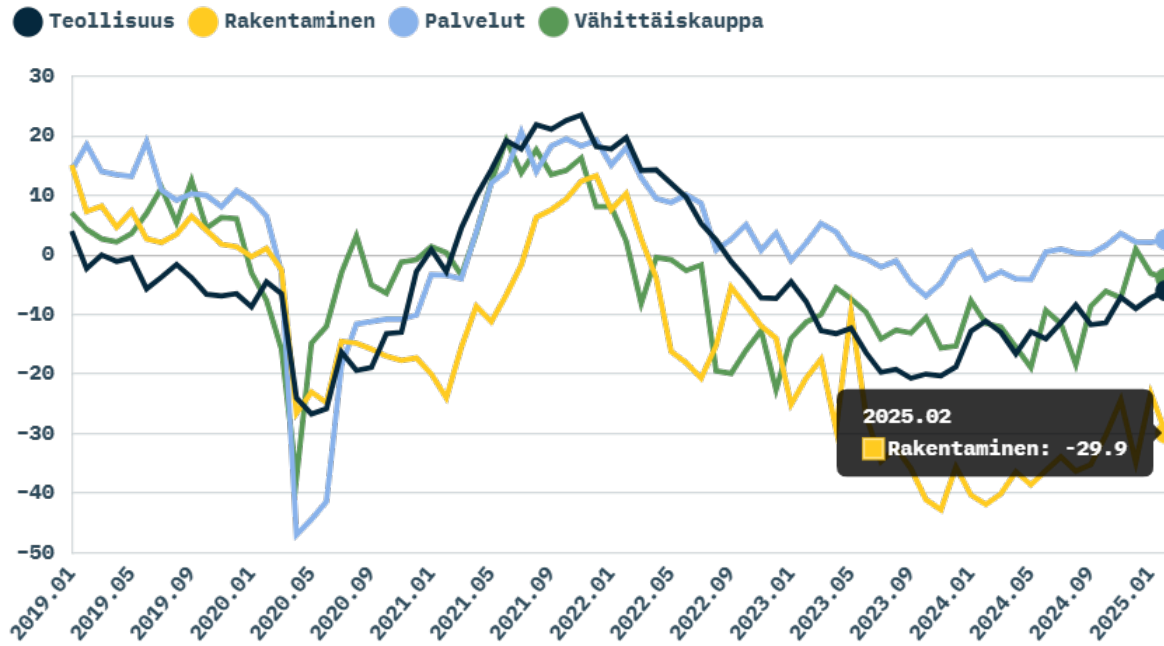
Talouskasvu viriää verkkaisesti



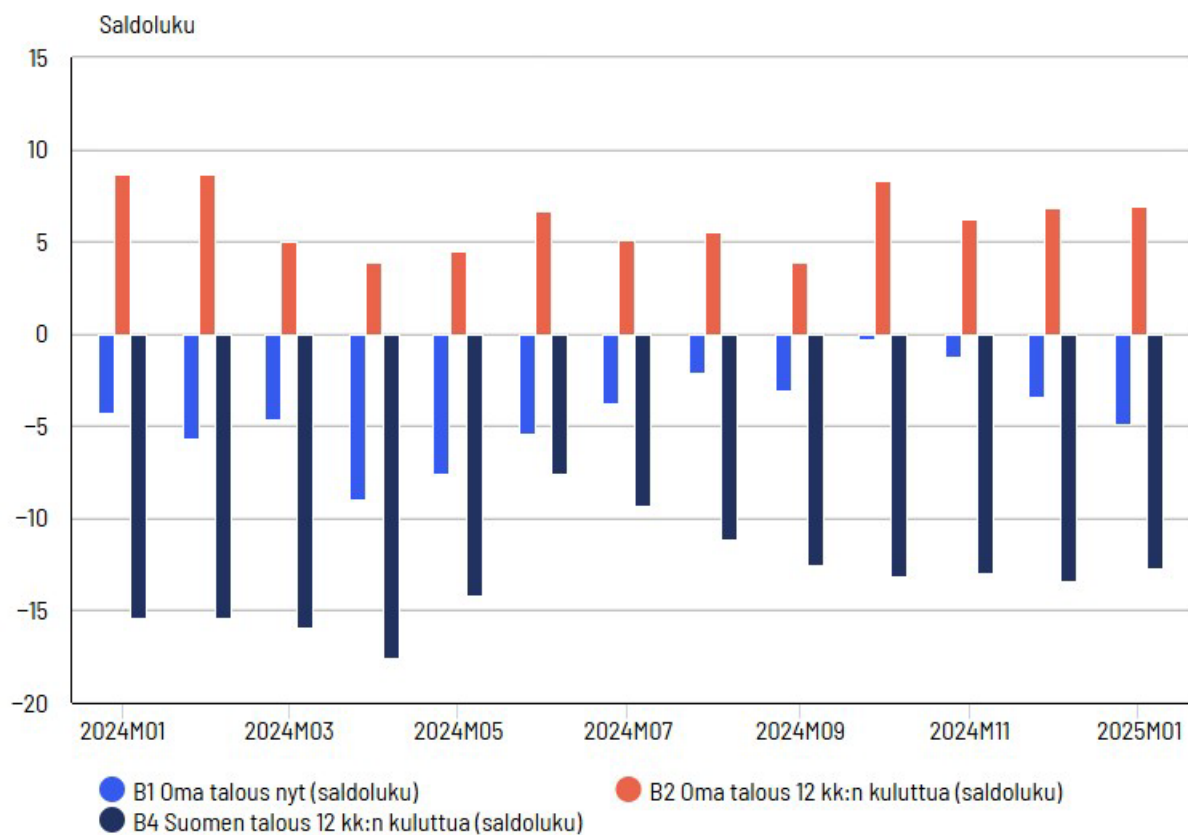
- Ennustetta tarkistettu alaspäin
- Vaatimaton kotimainen kysyntä ja vaimea kasvu tärkeillä vientimarkkinoilla
- Ennustejakson lopulla kasvu lähelle pitkän aikavälin kasvumahdollisuuksia
- Inflaatio pysyy maltillisena ja korkotason odotetaan yhä alenevan

Inflaatio-odotukset laantuivat ja keskuspankit aloittivat korkojen laskun, joka on jatkunut koko vuoden 2025 puolella.

Yritysten talouden kehityksen luottamusarviot olivat kertomusvuoden ja ovat edelleen alhaisella tasolla erityisesti rakentamisen näkymät koetaan heikoiksi. Kuluttajien luottamus on myös alhaisella tasolla.

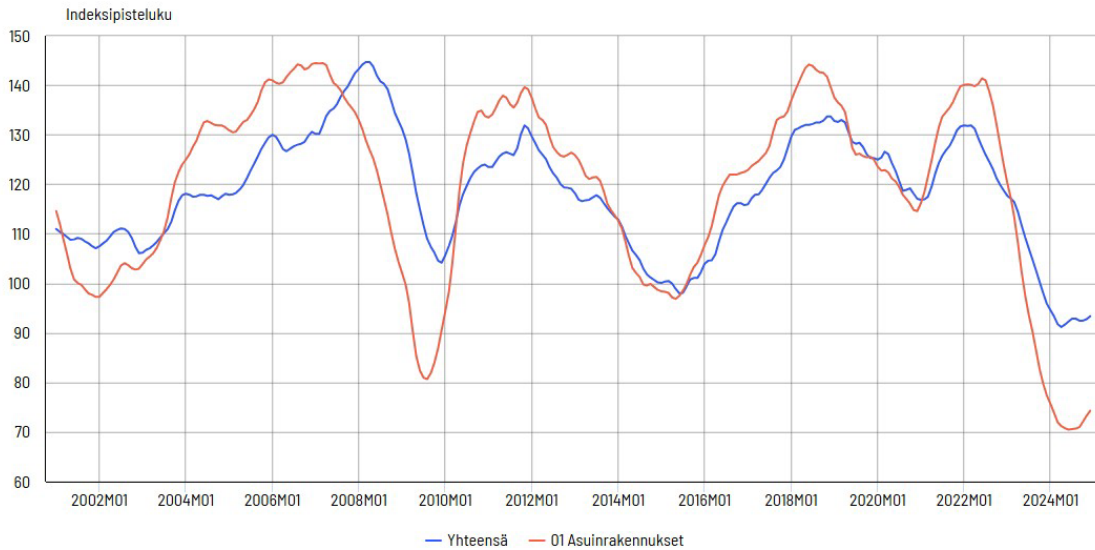


Kuluttajien näkemykset omasta ja Suomen taloudesta 2024M01-2025M01



Kertomusvuonna asuntotuotannon volyymiin lasku jatkui. Muut rakentamisen muutokset olivat maltillisemmat. Kiinteistömarkkinat ovat alavireiset.

Uudisrakentamisen volyymi-indeksi 2015=100, trendi, 2001M01-2024M12

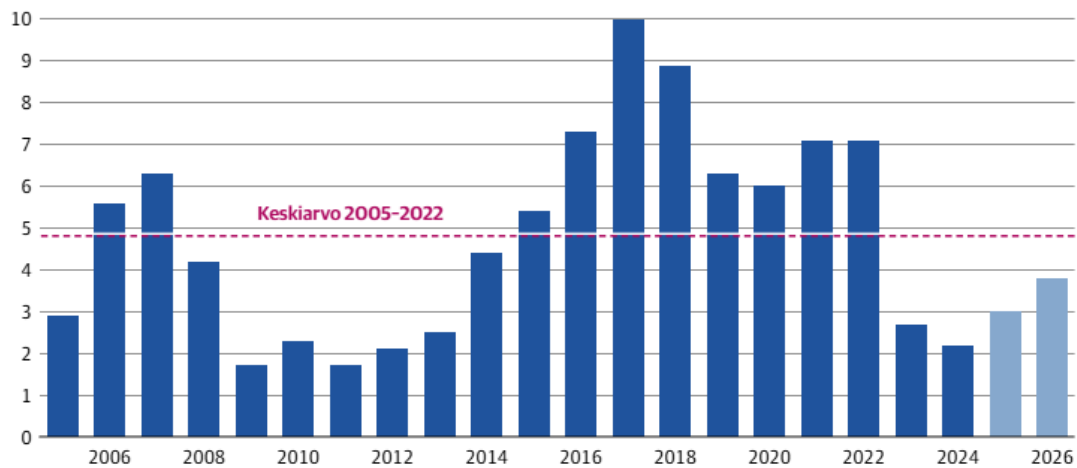


Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Kiinteistökauppa elpyy hitaasti

Ammattimaisten sijoittajien kiinteistökaupat Suomessa vuosina 2005-2024 ja ennuste vuosille 2025 ja 2026

Miljardia euroa

LÄHDE: NEWSEC
GRAFIikka: VEERA TEGELBERG

”On vaikea nähdä, että Suomessa päästään vuosien 2018-2022 lukemiin lähivuosina. Pitkän aikavälin keskiarvoon eli noin viiteen miljardiin euroon päästään tulevien vuosien aikana”, tutkimusjohtaja **Valteri Vuorio** Newseciltä sanoo.

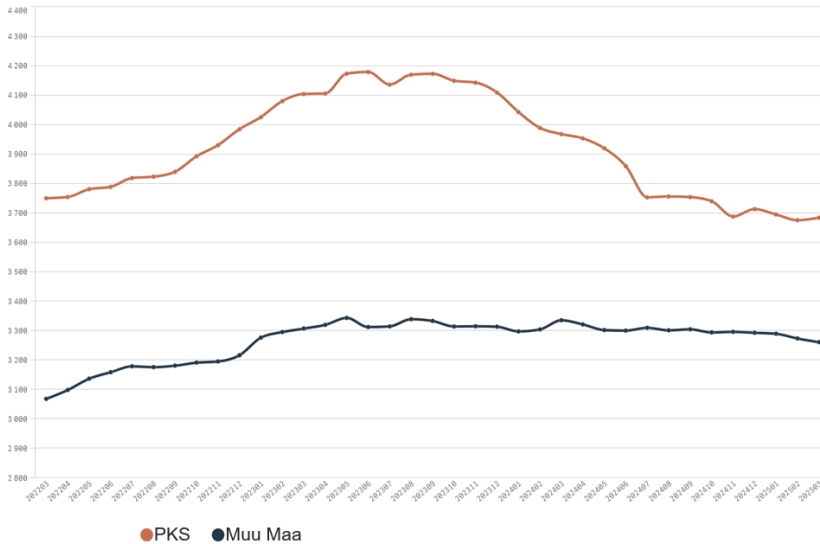
Rakentamisen kustannusten lasku jatkui toimintavuoden aikana. Lasku ei riittänyt kuitenkaan uuden tuotannon aloittamiseen, kun vanhojen asuntojen hinnat olivat vielä selvästi uustuotannon alapuolella.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Valtion tukeman asuntotuotannon rakennuskustannus (€/as.m²)



PKS 12 kk

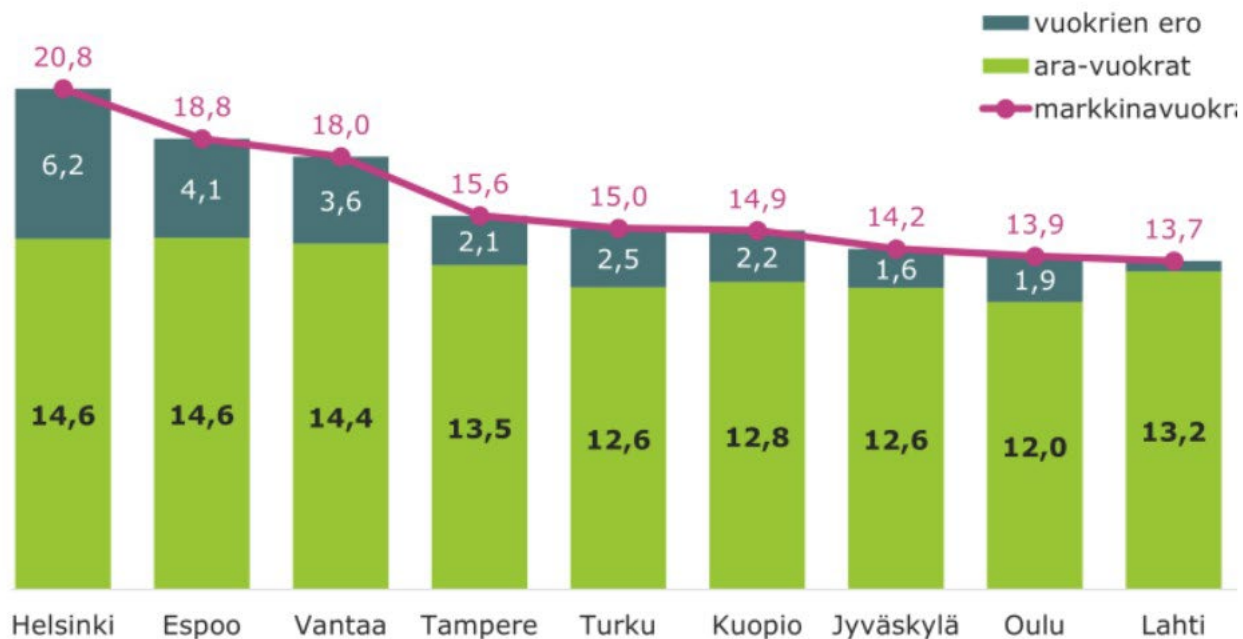
3 684 -7,1%
Muutos ed. 12 kk

Muu maa 12 kk

3 261 -2,2%
Muutos ed. 12 kk

HELSINKI	3 818	-6,6%
ESPOO	3 563	-6,9%
VANTAA	3 513	-10,8%
KEHYSKUNNAT	3 389	-0,4%
TAMPERE	3 310	-4,7%
TURKU	3 214	2,0%
JYVÄSKYLÄ	3 229	6,2%
KUOPIO	3 079	-0,1%
LAHTI	3 099	-1,2%

Suomessa Väestönkehityksessä Tampereen ja Turun seudut kasvoivat, mutta uusien omistusasuntojen kysyntä ei vielä elpynyt. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja oli tarjolla; Tarjonta yhtäällä ja kustannusten nousu toisaalta ohjasivat vuokrahintoja siten, että markkinatilanteen vuoksi vapaarahoitteisten vuokran korotukset olivat Ara-asuntoja suuremmat. Vuokrat tasoittuivat. Vuokramarkkinat olivat kevyet.



Ara-vuokrien ja markkinavuokrien erot suurten kaupunkien kaksioissa (€/m², Q1/2024) Tietolähde: Tilastokeskus © Ara

Suomen asuntopolitiikka

PETTERI ORPON OIKEISTOHALLITUKSEN TALOUDEN PÄÄTAVOITTEEKSI KIRJATIIN JULKISEN TALOUDEN TASAPAINOTTAMINEN.

TASAPAINOTUSTA ON TEHTY JULKISIA PALVELUJA LEIKKAAMALLA JA ARVONLISÄVERON KOROTUKSELLA.

VUOKRALLA ASUJAT JOUTUIVAT TYYTYMÄÄN PIENEMPIIN ASUMISTUKIIN. UUDESSA ASUNTOTUOTANNOSSA HALLITUSOHJELMASSA KOROSTETTIIN MARKKINAEHTOISUUTTA JA YHTENÄ TOIMENA OLI ÄRÄN LAKKAUTTAMINEN JA SEN TOIMINTA SIIRRETTIIN YMPÄRISTÖMINISTERIÖN ALAISUUTEEN VARKE NIMELLÄ TOIMIVAKSI OSASTOKSI.

JULKISESTI RAHOITETUN ASUNTOTUOTANNON OSUUTTA OLLAAN VÄHENTÄMÄSSÄ. ASUMISOIKEUS JULKISESTI LISÄRAHOITTAMIEN ON PÄÄTETTY LOPETTAA EIKÄ TILALLE KAAVAILTUA UUTTA MALLIA OLE VIELÄ ESITETTY.

1 YHVS:N OSAOMISTAMIEN YHTIÖIDEN TILANTEESSA NÄKYVÄ TOIMIALAN KEHITYS

Tilikauden 2024 aikana ei valmistunut rs-rakennuttamiskohteita YH Kodit -konsernin tuottamana. Rakennuttajakonsulttina YH Kodit oli toteuttamassa useita kohteita Turussa.

Uusia hankkeita käynnistettiin syksyllä. Selvää kysynnän kasvua ei ole vielä ollut näkyvissä

YH Kodit konsernin toiminta sopeutettiin markkinatilanteen mukaiseksi. Gryndi-toiminnan loppuminen näkyy tuloksessa.

Vuokra-asuntojen käyttöaste on ollut laskussa jo toisena vuotena ja kilpailu vuokramarkkinoilla on kiristynyt.

YH Kotien suurimpana omistajatahona LSYHAS konserni ja sen edustajana YHVS on tukenut yhtiön kehittämistä laajentamalla asuntoja palveleviin toimintoihin.

YH Kotien uuden strategian valmistelu käynnistettiin toimintavuotena.

2 YHVS:N OMA TOIMINTA

Yhtiö on osallistunut asuntoalan kehitystyöhön ja osakkuusyhtiöiden tukitehtäviin.

Yhtiö on myös hankkinut pienessä määrin asuntoja ja kiinteistökohteita. Yhtiö on rahoittanut konserniyhtiöiden kehittämiä kohteita.

Tulosta on parantanut satunnaisesti TRP:n vähemmistöosuuden myynti.

3 LIIKETOIMINTA JA TALOUDELLINEN TULOS

1000 euroa	2024	2023	2022
Liikevaihto	472	470	547
Tilikauden voitto	1.370	880	906

Taseen suuruus	16.880	15.769	15.172
Omat pääomat	16.793	15.673	15.043

Yhtiön toimitielimet

Hallitus

Sosiaalineuvos	Jarmo Rosenlöf, puheenjohtaja
Toimitusjohtaja	Martti Sipponen, varapuheenjohtaja
Rakennusinsinööri	Esko Heinonen, jäsen
Diplomiekonomi	Tuukka Heinonen, jäsen

4 TOIMIHENKILÖT

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut dipl.ins. Mikko Rönholm.

Yhtiön hallinto ja kirjanpitotoiminnot on ostettu TT-Tilit /Talouspäälikkö Terhi Vesterinen.

Yhtiökokouksen valitsevat tilintarkastajat KHT Jari Nurmi ja KPMG Oy.

5 HALLITUKSEN EHDOTUS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISEKSI

Hallitus esittää, että tilikauden voitosta **1.370.134,69**

jaetaan **400.000,00** euroa osinkona ja loppuosa **970.134,69** euroa siirretään voittovarojen tilille.

6 YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on 260 osaketta, joiden nimellisarvo on noin 168,19 euroa. Yhtiö on lunastanut omia osakkeitaan 60 kpl. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

7 YHTIÖN TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön tärkein tehtävä on tukea toiminnallaan omistajansa LSYHAS:n toimintaedellytyksiä. LSYHAS:n konsernirakennetta ja strategiaa ollaan uusimassa.

YHVS:n vastuulla on konsernin liike- ja sijoitustoiminta. YHVS:n konserniyhtiöiden rakennetta muutettiin johtamisen helpottamiseksi.

Yhtiö edesauttaa osakkuusyhtiö YH Kotien toimintaedellytyksiä ja yhtiön edustajat osallistuvat yhtiön hallintoon.

YH Koti- konsernin hankkeiden kehittämiseen osallistutaan tarvittaessa.

Kiristyneessä vuokramarkkinatilanteessa omien asuntojen vuokrien korotusmahdollisuudet arvioidaan kohdekohtaisesti.

Väestökehitysnäkymät Tampereen ja Turun seutukunnissa olivat vielä vuoden 2024 aikana hyvät.

Toimintaolosuhteisiin vaikuttaa voimakkaasti kansainvälinen epävarmuus. Suomen kansantaloudenkuin myös julkisen talouden kehitys on käännekohdassa. Inflaation uhka on kotimassa poistunut, mutta myönteisiä korko-odotuksia uhkaavat ulkoiset tekijät kuten Saksan julkisen talouden linjan muutos. Investointien käynnistymisen taloudelliset edellytykset ovat kohtalaiset.

Osakkuusyhtiöiden toiminnassa on riskien hallinta ja sopeutumiskyky entistä keskeisemmässä roolissa.. Osaamisen ylläpitäminen tulee varmistaa.

Talouden kehityksen seuranta on sijoitustoiminnan ja investointien käynnistämisen kannalta tärkeää. Sijoitustoimintaa on arvioitava tapauskohtaisesti olosuhteiden muuttuessa.

Palvelut ostetaan aikaisemman käytännön mukaisesti.

Yhtiö jatkaa erikoiskohteiden kehittämistä ja pyrkii etsimään niiden avulla uusia sijoitusmahdollisuuksia.

