

Tilinpäätös 2024 ja näkymät eteenpäin

Talousjohtaja Mikko Herajärvi

Helsinki

Heka

Sisältö

- Vuosi 2024, avainluvut
- Merkittävimmät tapahtumat
- Kulut tiliryhmittäin
- Investoinnit
- Lainat ja korot
- Korkomarkkinoiden näkymät
- Vuoden 2026 vuokratason näkymät

Helsinki

Heka



Avainluvut

Liikevaihto
527 miljoonaa
(488)

Asukastyytyväisyys
3,1
(3,32)

Keskivuokra
13,76 €/m²/kk
(12,69)

Henkilöstömäärä
684
(710)

Uusia asuntoja
210
(1 150)

Peruskorjattuja asuntoja
1 070
(735)

Asuntojen lukumäärä
54 664
(54 464)

Helsinki

Heka

Merkittävät tapahtumat tilikaudella

- **Kohonneen kustannustason** takia vuodelle 2024 tehtiin totuttua suuremmat vuokrantarkistukset. Vuokrankorotustarpeen hillitsemiseksi Helsingin kaupunginhallitus päätti pääomittaa Hekaa 17 miljoonalla eurolla. Saatu pääomitus huomioituna Hekan tavallisten asuntojen keskivuokra oli 13,76 €/m²/kk (12,69).
- Tavanomaista suuremman 8,4 % tavallisten asuntojen vuokrankorotuksen myötä Hekan vuokrien ero Helsingin vapaarahoitteisten asuntojen vuokriin kapeni, mutta oli edelleen **38,5 %** (43,1).
- Kiristyneen taloustilanteen takia yhtiössä käynnistettiin vuoden alussa **säästö-suunnitelma**, jolla tavoiteltiin 10 miljoonan euron säästöä vuotuisissa kuluissa.
- Hekan **maksuvalmius oli tilikaudella hyvä**. Vuoden lopussa emoyhtiön rahavarat olivat konsernitilin saldo mukaan lukien 155 miljoonaa euroa (146). Tase vuoden lopussa oli 4 105 miljoonaa euroa (3 863) ja oma pääoma 218 miljoonaa euroa (197).

Emoyhtiön tuloslaskelma 1.1.-31.12.2024

Helsingin kaupungin asunnot Oy

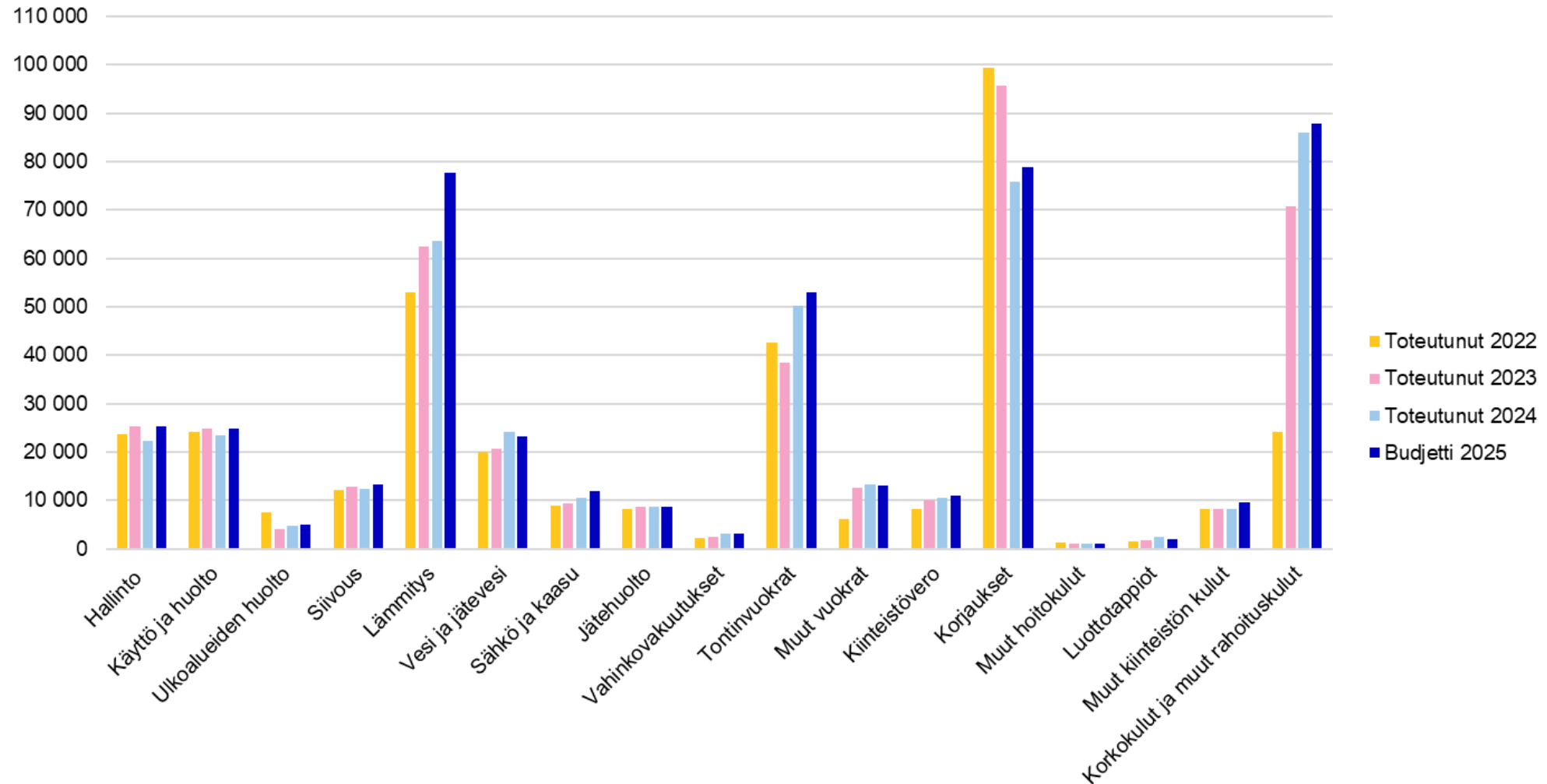
Tuloslaskelma, tEUR	Toteuma 2024	Budjetti 2024	Muutos €	Muutos %	Toteuma 2023	Muutos €	Muutos %
Liikevaihto	527 022	538 304	-11 282	-2,1 %	487 536	39 487	8,1 %
Muut tuotot	8 090	4 035	4 055	100,5 %	16 873	-8 783	-52,1 %
Tuotot yhteensä	535 112	542 339	-7 227	-1,3 %	504 409	30 703	6,1 %
Kulut	-486 259	-505 981	19 722	-3,9 %	-473 335	-12 923	2,7 %
Liikevoitto (-tappio)	48 854	36 358	12 495	34,4 %	31 074	17 780	57,2 %
Rahoitustuotot- ja kulut	-79 260	-81 906	2 646	-3,2 %	-64 051	-15 209	23,7 %
Tulos ennen tilinpäätös- siirtoja ja veroja	-30 407	-45 548	15 142	-33,2 %	-32 977	2 570	-7,8 %
Tilinpäätössirrot ja verot	34 407				37 477	-3 070	-8,2 %
Tilikauden tulos	4 000				4 500	-500	-11,1 %

Emoyhtiön tase 31.12.2024

Helsingin kaupungin asunnot Oy				
Vastaavaa, tEUR	31.12.2024	31.12.2023	Muutos, €	Muutos, %
Aineettomat hyödykkeet	0	11 607	-11 607	-100,0 %
Aineelliset hyödykkeet	3 783 076	3 543 710	239 366	6,8 %
Sijoitukset	156 626	153 627	3 000	2,0 %
Pysyvät vastaavat yhteensä	3 939 703	3 708 944	230 759	6,2 %
Lyhytaikaiset saamiset	163 703	152 714	10 989	7,2 %
Rahat ja pankkisaamiset	1 272	1 188	84	7,0 %
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	164 974	153 902	11 073	7,2 %
Vastaavaa yhteensä	4 104 677	3 862 845	241 832	6,3 %
Vastattavaa, tEUR	31.12.2024	31.12.2023	Muutos, €	Muutos, %
Oma pääoma	217 966	196 966	21 000	10,7 %
Tilinpäätössiirtojen kertymä	304 191	338 610	-34 419	-10,2 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	3 205 289	2 972 829	232 461	7,8 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	377 231	354 440	22 791	6,4 %
Vieras pääoma yhteensä	3 582 521	3 327 269	255 251	7,7 %
Vastattavaa yhteensä	4 104 677	3 862 845	241 832	6,3 %

Kulut tiliryhmittäin

Hekan kulut tiliryhmittäin, teur



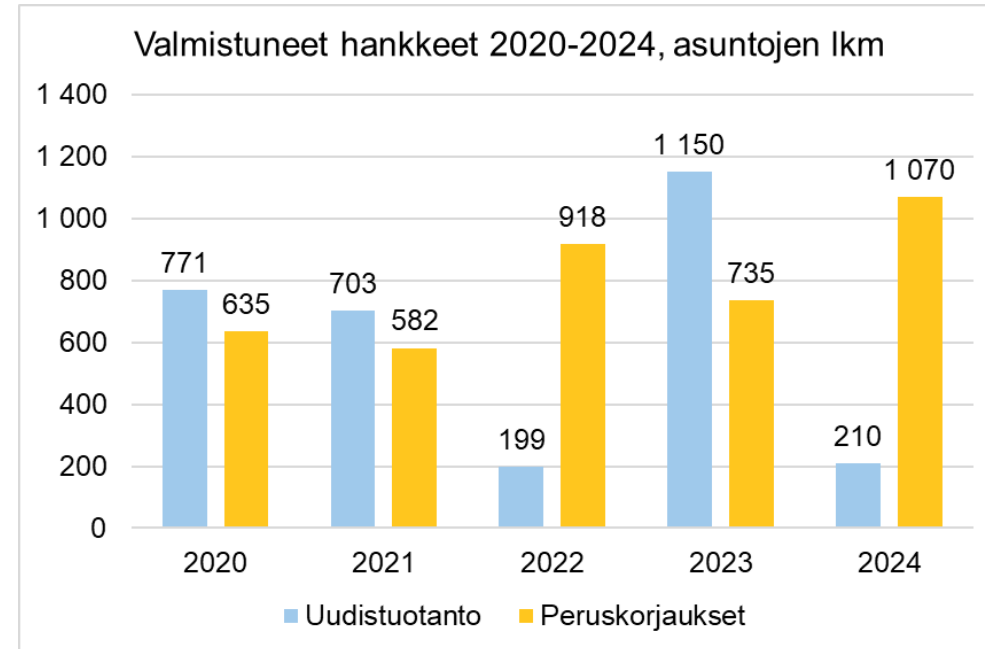
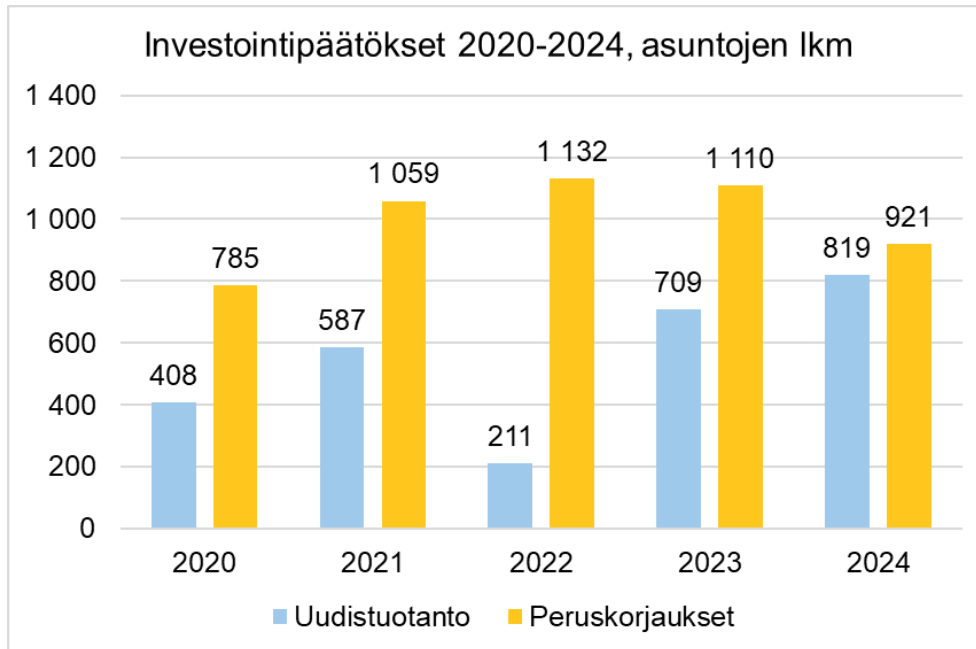
Investoinnit

Investointipäätökset:

- Kahdeksan uudisrakennusta (yhteensä 819 asuntoa), hankinta-arvoltaan 226 miljoonaa euroa
- Kuusi peruskorjaushanketta (yhteensä 921 asuntoa), hankinta-arvoltaan 147 miljoonaa euroa

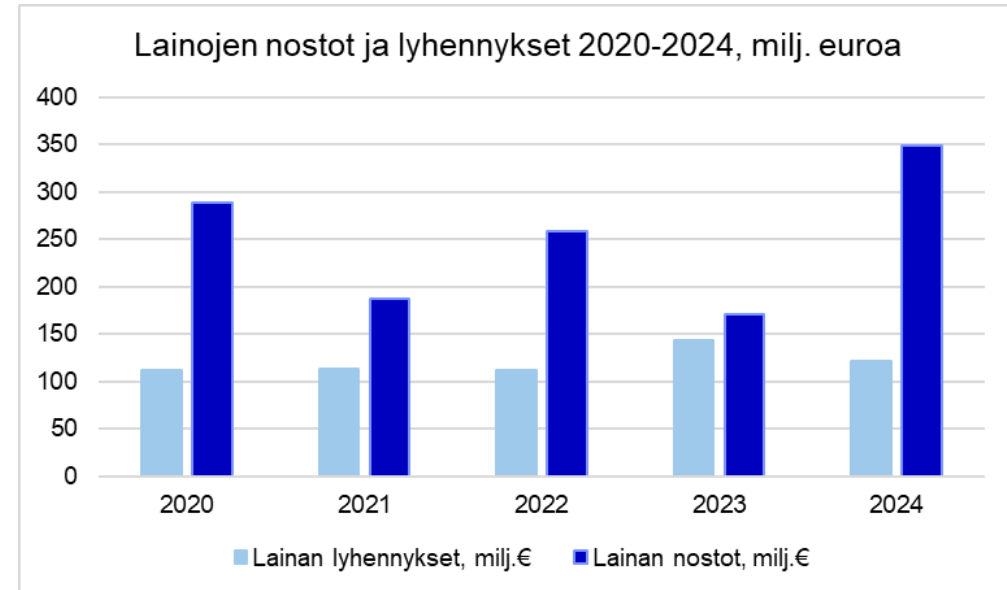
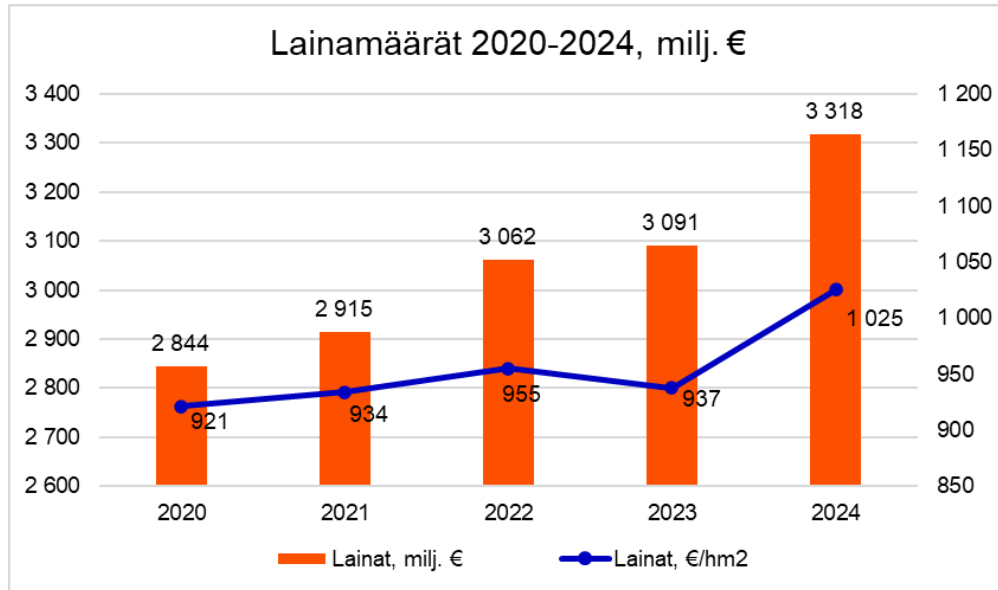
Valmistuneet hankkeet:

- Kolme uudisrakennushanketta (yhteensä 210 asuntoa)
- Seitsemän peruskorjaushanketta (yhteensä 1070 asuntoa)



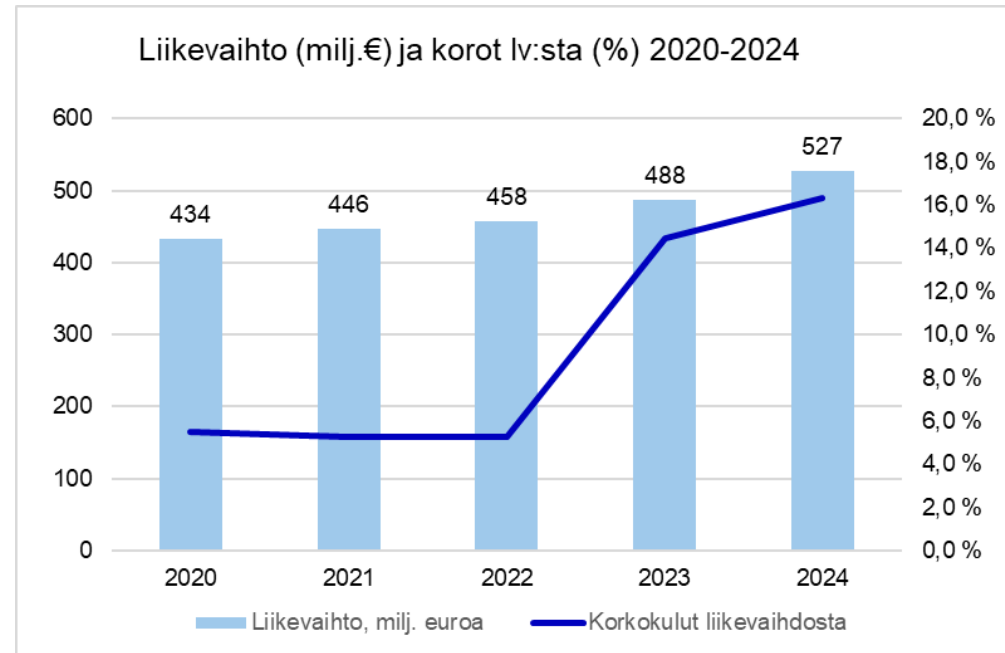
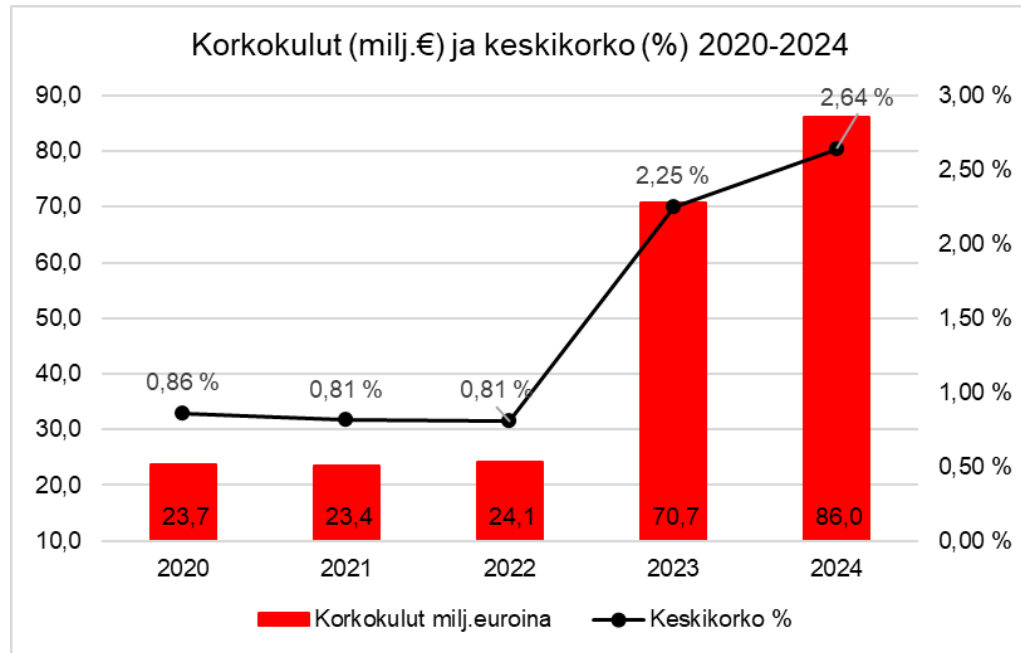
Lainapääoman kasvu ja muutokset

- Lainakannan suojausaste oli 70 %.



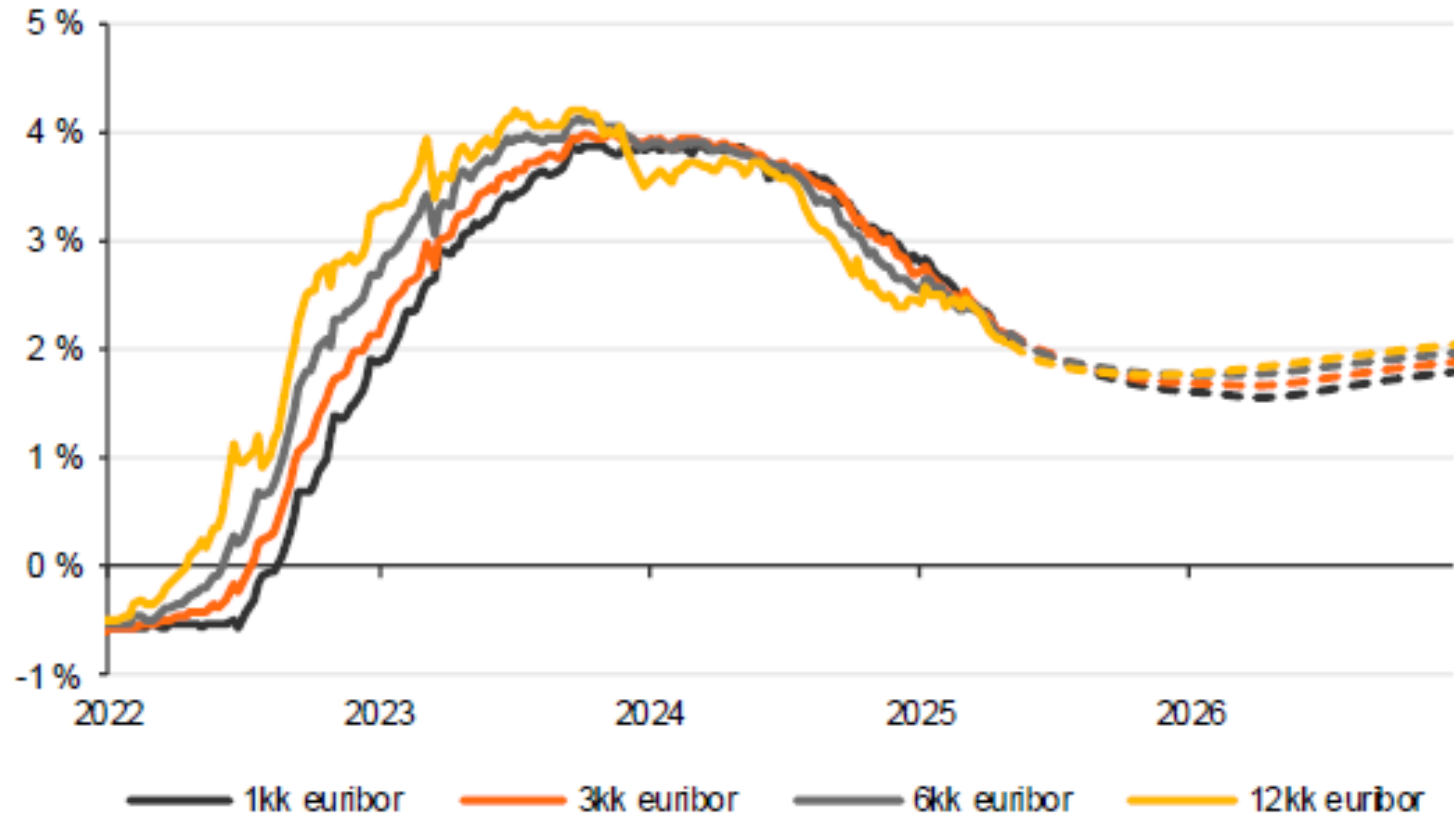
Korkokulut ja suojaus

- Korkotaso pysyi tilikaudella korkeana ja markkinakorkotason kääntyminen laskuun ei vielä merkittävästi vaikuttanut vuoden 2024 korkokuluihin.
- Keskikorko oli 2,6 %.
- Lainakannan suojausaste oli 70 %.



Korkomarkkina tasoittunut

Euribor-korot ja markkinahinnoittelu



Lähde: OP Markets, Bloomberg

Talousarvion teko käynnissä

Karkea aikataulu:

- Elokuu: asukastoimikunnat saavat talousarvion mukaiset esitykset vuoden 2026 vuokriksi lausunnoille.
- Lokakuu: Hekan hallitus vahvistaa vuokrat ja ne ovat voimassa 1.1.2026 lähtien.

Heka toimii **omakustannusperiaatteella**, eli kaikki toiminnan kulut katetaan vuokrilla. Vuokria peritään niin paljon kuin asuntojen rakentaminen, korjaaminen, ylläpito ja hallinnointi yhteensä maksavat. **Heka ei tavoittele voittoa** tai maksa osinkoa omistajalleen Helsingin kaupungille.

Budjettinäköymä vuokrantarkistuksiin:

Korkokulut ja muut Hekan toiminnan kustannukset ovat nousseet viime vuosia vähemmän. Tämänhetkinen arvio on, että kustannusten kasvun taittumisen myötä pystymme pitämään keskivuokran korotuksen **noin parissa prosentissa**.



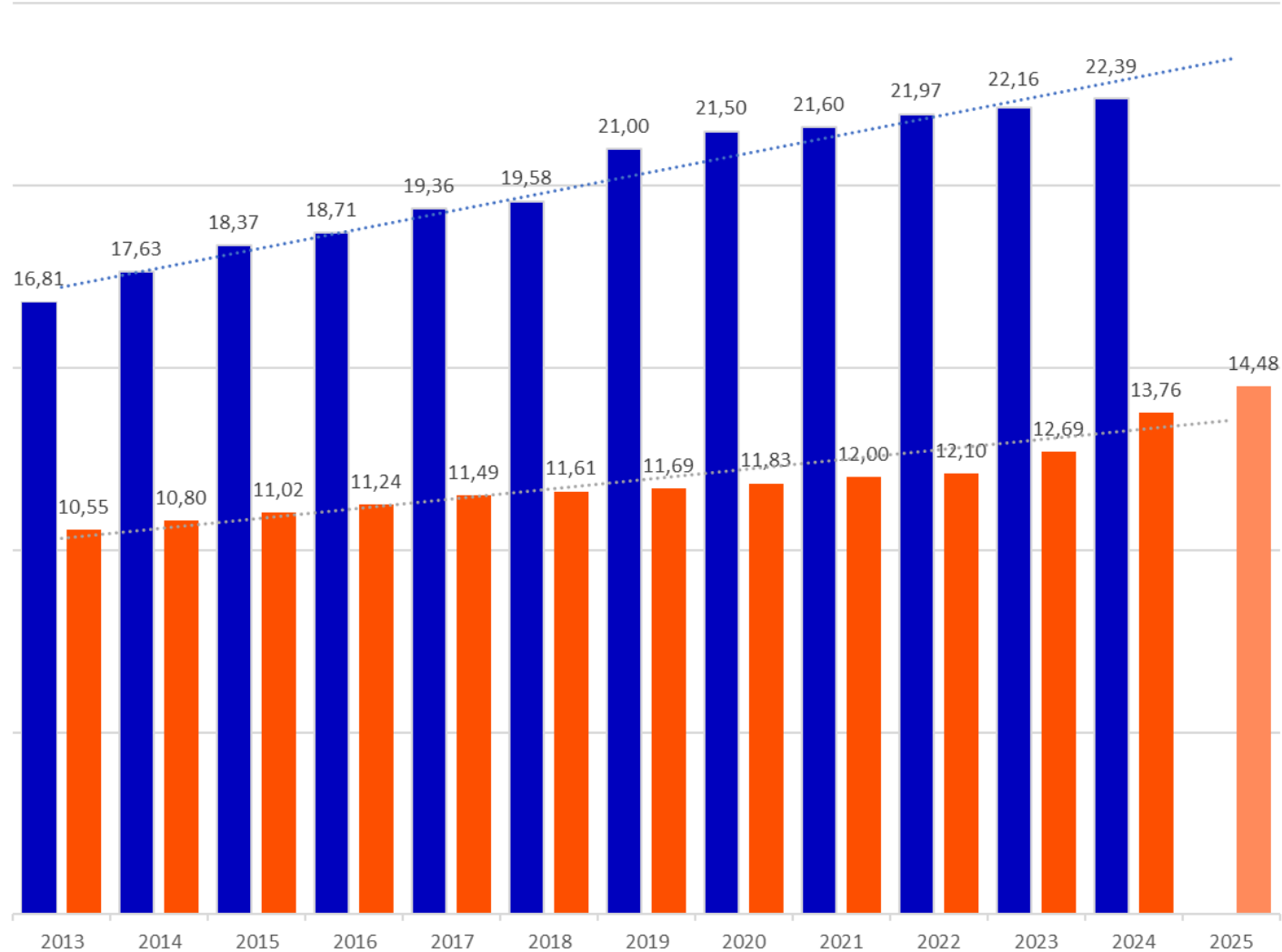
Tausta-aineistoa

Helsinki

Heka

Vuokrien kehitys Helsingissä, 2013-2024

■ Helsinki vapaarahoitteiset vuokrat (Tilastokeskus) ■ Hekan keskivuokra, tavalliset asunnot

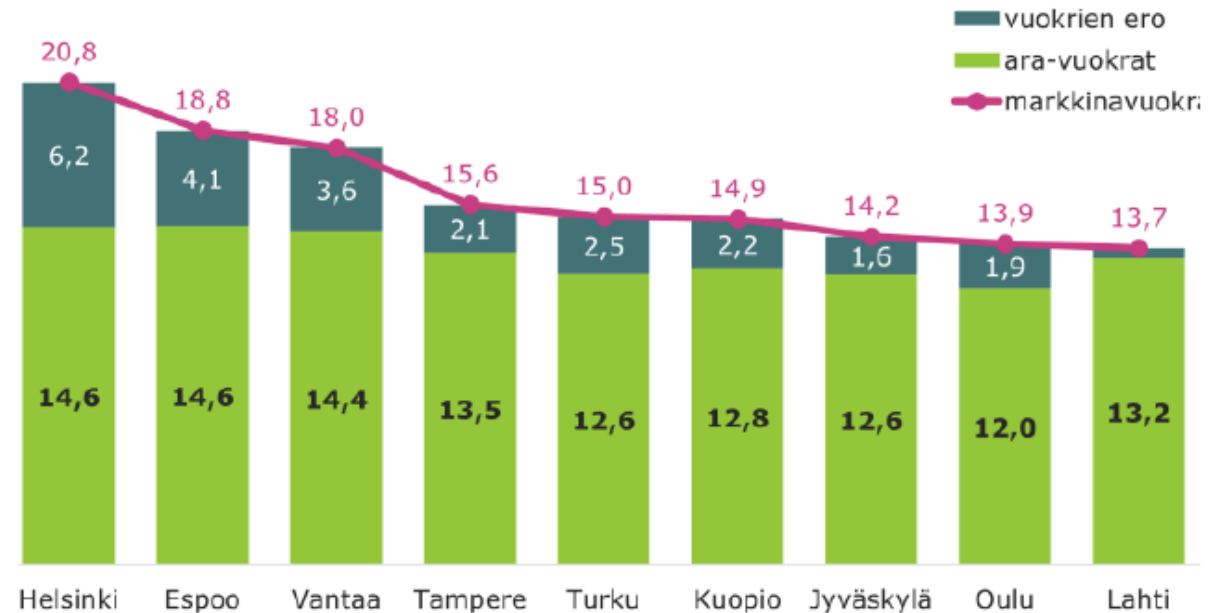
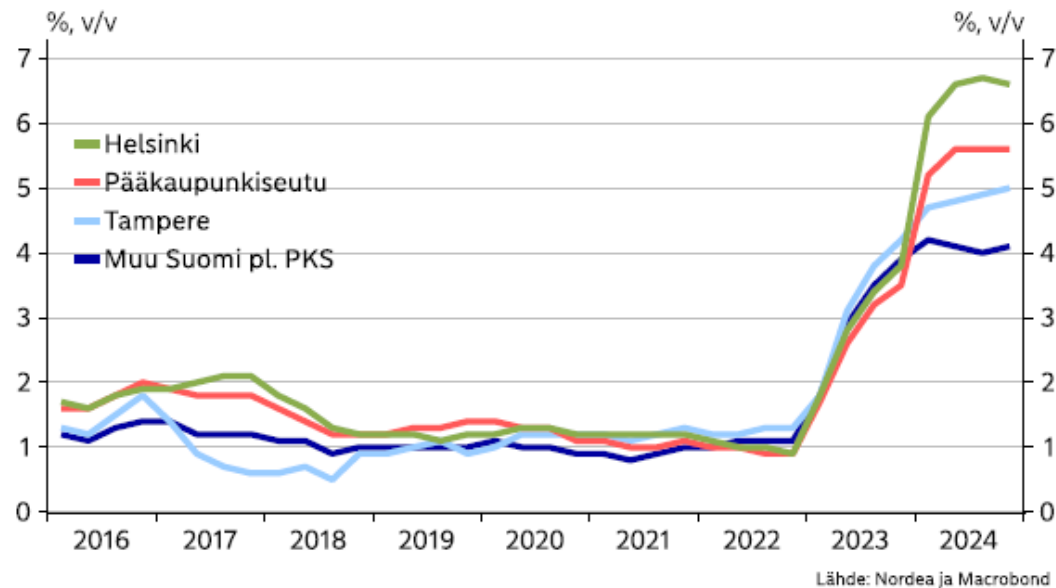


Helsinki

Heka

ARA (Varke) – vuokrat nousevat markkinavuokria nopeammin, mutta ero edelleen selkeä pk-seudulla

ARA-vuokrat



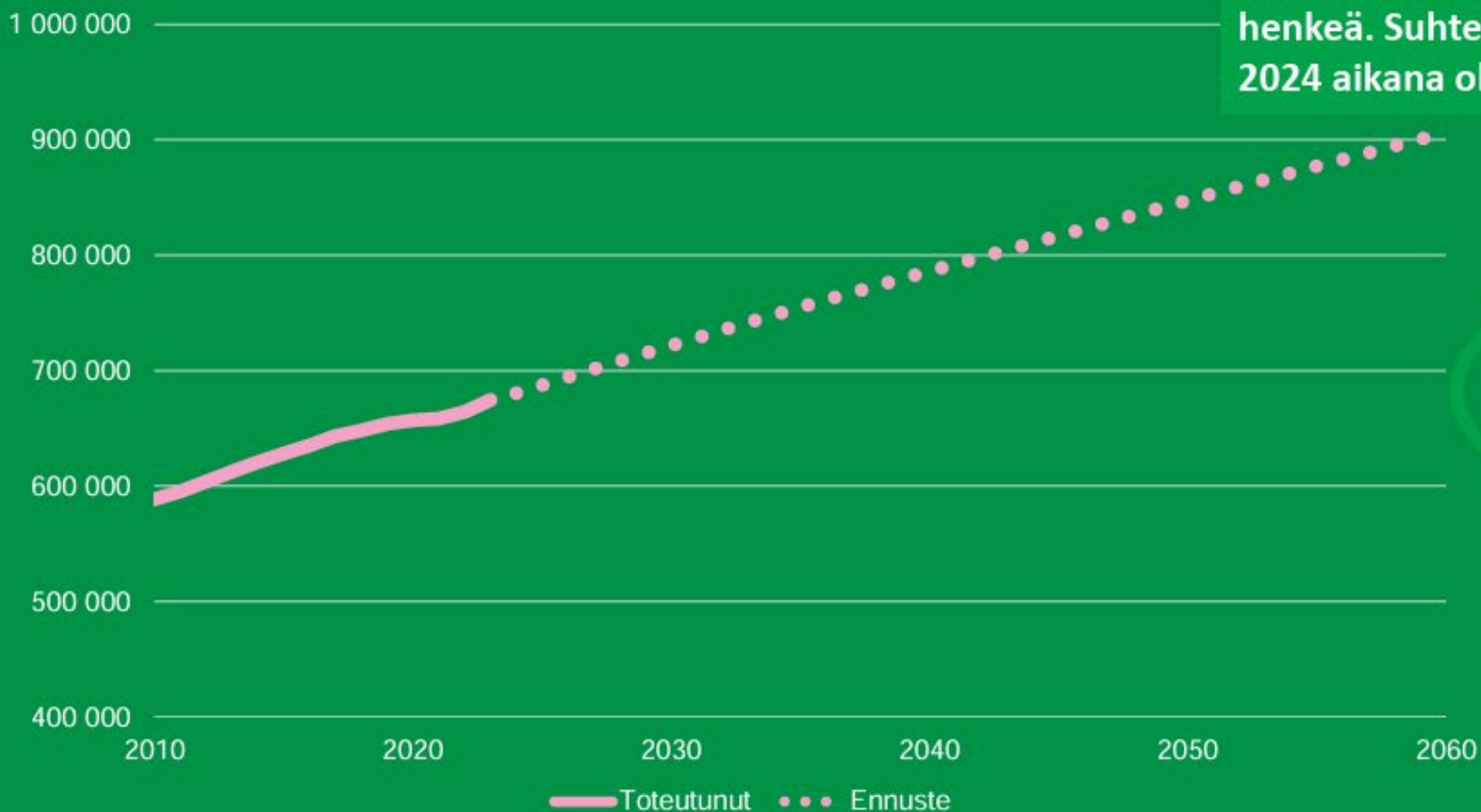
Ara-vuokrien ja markkinavuokrien erot suurten kaupunkien kaksioissa (€/m², Q1/2024) Tietolähde: Tilastokeskus © Ara

Väestönkasvu

Nopeasti kasvava kaupunki

Helsingin väestöennuste (asukkaita)

Helsingin asukasmäärä kasvoi ennätysellisen paljon vuosina 2023 ja 2024. Molempina vuosina väestö kasvoi yli 10 000 hengellä, ja asukkaita oli vuoden lopussa 685 000 henkeä. Suhteellinen kasvu vuoden 2024 aikana oli 1,5 prosenttia.



Nyt yli 685 000
asukasta