



Turvallista ja parempaa
vuokra-asumista



WVO on Suomen suurin
yksityinen vuokra-asuntojen tarjoaja.
Omistamme ja vuokraamme asuntoja
45 paikkakunnalla, ja tiloissamme
asuu noin 80 000 asukasta.

VVO LYHYESTI

Suomen johtava asuntovuokrausyritys

VVO on Suomen johtava asuntovuokraukseen erikoistunut yritys, jonka liiketoiminta perustuu asuntojen omistamiseen ja vuokraukseen. VVO:lla on noin 40 000 vuokra-asuntoa 45 paikkakunnalla. Monipuolinen asuntotarjonta sisältää sekä vapaarahoitteisia että valtion tukemia asuntoja. VVO:n omistamien vuokrattavien asuntojen ja vuokratalokohteissa sijaitsevien liiketilojen käypä arvo on noin 3,1 miljardia euroa.

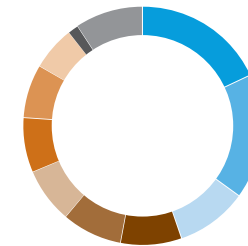
Kustannustehokas asunto-omaisuuden hoitaminen varmistetaan aktiivisella ylläpito- ja korjaustoiminnalla sekä johdonmukaisilla investointi- ja realisointisuunnitelmissä. Yhtiön palveluksessa on noin 340 henkeä, joista noin puolet työskentelee 13 alueellisessa VVO-kotikeskuksessa. VVO:n suurimpia omistajia ovat suomalaiset työeläkevakuutusyhtiöt ja ammattiliitot.

VVO-konsernin liikevaihto vuonna 2012 oli 335,4 miljoonaa euroa. Konsernin liikevoitto oli 120,4 miljoonaa euroa eli 35,9 prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 70,3 miljoonaa euroa.

VVO:n asiakaslupauksen mukaisesti

- Tarjoamme monipuoliset puitteet hyvälle asumiselle.
- Yhdessä asiakkaidemme kanssa teemme asunnoista koteja sekä pihapiireistä viihtyisiä ja turvallisia.
- Tavoitteenamme on, että asiointi meidän ja kumppaneidemme kanssa on helppoa ja vaivatonta.

VVO:N SUURIMMAT OSAKKEEN- OMISTAJAT 31.12.2012



Osuus osakkeista, %

■ Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen.....	18,00
■ Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	16,98
■ Metallityöväen Liitto ry.....	9,70
■ Rakennusliitto ry	8,31
■ Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry.....	8,18
■ Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7,49
■ Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	7,46
■ Ammattiliitto PRO ry	7,27
■ TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry.....	5,99
■ Tehy ry.....	1,39
■ Muut.....	9,25

AVAINLUKUJA

1 000 €	2012	2011	2010	2009	2008
Liikevaihto	335 430	327 278	328 647	342 879	327 221
Liikevoitto	120 446	105 719	100 616	98 229	91 483
% liikevaihdosta	35,9	32,3	30,6	28,7	28,0
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	70 259	55 823	57 510	40 965	32 788
% liikevaihdosta	21,0	17,1	17,5	12,0	10,0
Taseen loppusumma, M€	2 284	2 252	2 184	2 171	2 150
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	11,8	11,2	11,3	9,2	8,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,9	5,2	5,1	5,1	5,0
Omavaraisuusaste, %	20,0	18,5	17,7	15,3	14,5
Tulos / osake, € ¹⁾	6,98	6,07	5,49	4,30	3,34
Osinko / osake, € ²⁾	2,00	1,60	1,50	1,20	0,60
Osinko / tulos, %	28,6	26,4	27,3	27,9	18,0
Asuntokanta ³⁾	39 946	39 741	38 747	38 519	38 241
Keskivuokra ⁴⁾	11,89	11,26	10,79	10,44	9,85
Henkilöstö ³⁾	335	338	339	332	377
Asunnot ja liiketilat käyvin arvoin, M€	3 120,0				
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	38,9				

1) Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan

2) Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 2,00 € / osake

3) Vuodenvaihteen tilanne

4) Koko vuoden keskiarvovuokra



Puolet asuntokannastamme on vapaarahoitteisia ja puolet valtion tukemia kohteita. Monipuolisesta asuntotarjonnastamme voimme tarjota koteja kaikenlaisille asiakkaille.



ASIAKKUUDET

Asiakastyytyväisyyden ylläpito edellyttää jatkuvaa kehitystyötä

Asiakkaiden tarpeet ja vaatimukset muuttuvat. Asiakastyytyväisyyden ylläpitäminen vaatii jatkuvaa työtä. Kehitystoimenpiteet kohdistuvat sekä palveluprosessiin että itse asuntoon. Vuonna 2012 VVO:lla kehitettiin sähköisiä palveluja, panostettiin korjaustoimintaan ja lisättiin vuoropuhelua asiakkaiden kanssa.

Asiakkuusosasto vastaa VVO:n asiakassuhteista johdalla ja kehittämällä isännöinti- ja asuntovuokraus toimintaa sekä asukasyhteistyötä. Osasto vastaa tavoitteiden mukaisesta vuokratasavirrasta, asiakasrajapinnasta ja toiminnan kustannustehokkuudesta.

Toiminnoista huolehditaan omalla henkilöstöllä

VVO:n oma henkilöstö vastaa asuntojen isännöinnistä ja vuokrauksesta. 13 paikallista VVO-kotikeskusta vastaa asuntojen ja autopaikkojen vuokrauksesta, asiakaspalvelusta, kiinteistöjen isännöinnistä ja asukasyhteistyöstä omalla toimialueellaan.

Oman henkilökunnan käyttö ja yhtenäiset toimintatavat takaavat tasalaatuiset palvelut kaikkialla Suomessa. Asiakkuusprosesseja kehittämällä on parannettu asiakaspalvelua ja asiakaskannattavuutta sekä pidennetty asumisaikoja.

Kaksi tuoteryhmää

VVO:n liiketoiminta jakautuu kahteen tuoteryhmään: Markkina- ja Omakustannus-tuoteryhmiin. Jako perustuu vuokranmääräytymiseen. Markkina-tuoteryhmässä on vapaa vuokranmääritys, ja Omakustannus-tuoteryhmän vuokra määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Omakustannus-tuoteryhmässä asukasvalinta on rajoitettua. Markkina-tuoteryhmässä asukasvalinta voi olla joko vapaata tai rajoitettua. Rajoitettu asukasvalinta perustuu asunnontarpeeseen, varallisuuteen ja tuloihin. VVO:lla vapaa asukasvalinta puolestaan perustuu VVO:n omaan asiakassegmentointiin ja asiakaskannattavuuteen.

Vuonna 2012 asuntojen käyttöaste pysyi korkealla tasolla. Taloudellinen käyttöaste oli 97,9 prosenttia, kokonaisvaihtuvuus oli 25,8 prosenttia ja keskimääräinen asumisaika 5,8 vuotta.

Sähköiset palvelut laajenivat

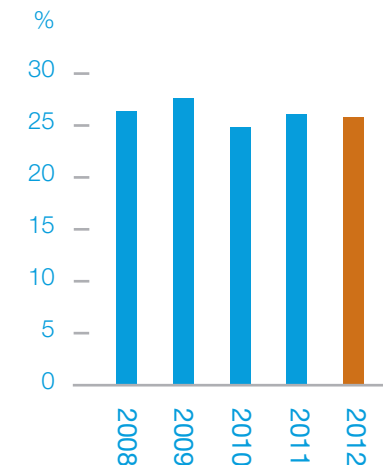
VVO:lle tuli vuonna 2012 lähes 49 300 uutta vuokrahakemusta, joista noin 90 prosenttia jätettiin internetin kautta. Uusia vuokrasopimuksia tehtiin 11 000 kappaletta. Vuonna 2012 VVO otti Kelan kanssa käyttöön sähköisen tiedonsiirron. Se helpottaa ja nopeuttaa VVO:n asiakkaiden asiointia Kelan kanssa.

Sähköistä asiointia helpottaa myös se, että kaikkiaan 24 500 asunnon pohjakuvat löytyvät internetistä sähköisessä muodossa.

Asukkaiden mielipiteet tärkeitä

VVO tutkii vuosittain asiakkaidensa tyytyväisyyttä ja mielipiteitä asumiseen monin eri tavoin. Vuonna 2012 asiakastyytyväisyys oli parantunut edelleen edellisvuodesta kaikilla mitattavilla osa-alueilla. Peräti 92 prosenttia kyselyyn vastanneista oli jo suositellut tai voisi suositella VVO:n asuntoja edelleen.

VAIHTUVUUS





WVO:n kiinteistöomaisuus koostuu noin 1 800 talosta, joissa on yli 40 000 asuntoa.

Vaalimme omaisuuttamme huolella. Vuosi 2012 oli meille aktiivinen etenkin peruskorjausten ja perusparannusten suhteen. Käytimme kiinteistöjemme kunnossapitoon noin 70 miljoonaa euroa.

KIINTEISTÖT

Laajaa asuntokantaa hoidetaan aktiivisesti

VVO:n päätuote on kerrostalovuokra-asunto. VVO:n omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli vuoden 2012 lopussa 39 946 asuntoa.

Kiinteistöosasto varmistaa VVO:n asunto-omaisuuden arvon positiivisen kehittymisen. Osasto luo edellytykset vuokraustoiminnan onnistumiselle ja varmistaa kustannustehokkaan kiinteistöjen ylläpidon. VVO:n omistamien vuokra-asuntojen ja vuokratilojen sijaitsevien liiketilöiden käypä arvo määriteltiin vuonna 2012 ulkopuolisen tahon toimesta ensimmäistä kertaa, ja se oli 3,1 miljardia euroa 31.12.2012.

Uudistuotantoa rakennutetaan paikkakunnille, joissa vuokra-asunnoilla on kysyntää, ja realisointitoiminta kohdistuu niille paikkakunnille, joissa vuokra-asuntojen kysynnän on arvioitu pitkällä aikavälillä alenevan.

Korjausten painopiste suurissa remonteissa

Korjaustoimintaan käytettiin vuonna 2012 noin 70 miljoonaa euroa. Korjaustoiminnassa korostui erityisesti suurten korjausten osuus. Asukkaiden väliaikaista poismuuttoa edellyttävien korjausten suhteellinen osuus kasvoi.

VVO:n asuntokannan keski-ikä on 31 vuotta, minkä vuoksi korjaustarve kasvaa jatkuvasti. Eniten asuntoja valmistui 1970-luvulla, noin 13 000 asuntoa.

Suuria peruskorjauksia tehtiin Espoossa, Helsingissä, Lahdessa, Lappeenrannassa, Oulussa, Vantaalla ja Tampereella. Osaan kiinteistöjä rakennettiin myös uusia asuntoja.

Uudistuotannon määrä pysyi tasaisena

Uudistuotanto jatkui tasaisena. Vuoden 2012 aikana valmistui 421 uutta asuntoa. Näistä 225 oli pitkällä korkotuella lainoitettuja, 127 niin sanottuja välimallin korkotuella lainoitettuja ja 69 vapaarahoitteisia asuntoja. Vuoden 2012 lopussa rakenteilla oli 551 asuntoa, joista pitkällä korkotuella lainoitettuja oli 119 asuntoa ja vapaarahoitteisia 432 asuntoa.

Uudistetulla sisäilmeellä luodaan asumisviihtyvyyttä

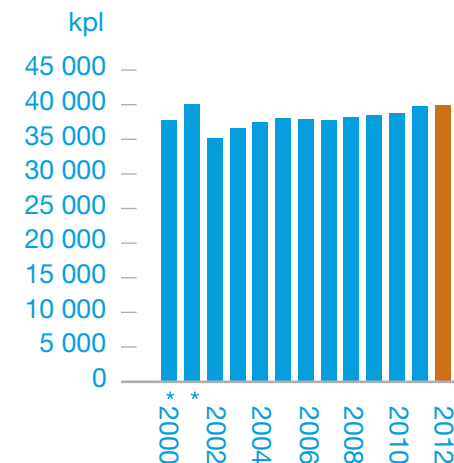
Asuntojen sisätilöiden laatuvaikutelman parantamiseen ja yhtenäistämiseen kiinnitettiin erityistä huomiota vuonna 2012. Vuoden aikana laadittiin sisäilmeohje, jossa määritellään asuntojen ja tärkeimpien yhteistilojen ilmeeseen vaikuttavat tekijät. Näitä ovat muun muassa pintamateriaalien värisävyt sekä kalusteet ja erilaiset varusteet. Ohjetta noudatetaan jatkossa ylläpito- ja investointikorjauksissa sekä uudistuotannossa.

Vapaarahoitteista ja korkotuettua asuntotuotantoa

VVO teki vuoden 2012 aikana aloituspäätöksen kahdesta korkotukikohteesta. Helsingin Jätkäsaareen rakennetaan 61 asunnon kohde, joka kuuluu Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan. VVO:n kohteessa kehitellään autottoman talon konseptia ja studiomaisia uudentyyppisiä huoneistoratkaisuja. Turun Runosmäkeen rakennetaan 58 asunnon kohde, joka soveltuu rakentamiskorjauksensa puolesta ikääntyville ihmisille.

Vantaalla VVO:n omistaman Jokiniemen alueen asemakaavan vahvistuminen mahdollisti uusia suunnitteluratkaisuja sisältävän lähes 300 asunnon korttelin toteutussuunnittelun aloittamisen. Tampereella VVO voitti ydinkeskustan tontinluovutuskilpailun, johon osallistui 14 rakennuttajaa ja rakennusliikettä. Kohde toteutetaan autottoman talon konseptilla.

ASUNTOJEN MÄÄRÄN KEHITYS 2000–2012



* vuodet 2000–2001 sisältävät myös Asoasunnot

VASTUULLISUUS

Kestävää ja vastuullista liiketoimintaa

VVO on pitkäjänteinen ja luotettava asuntojen omistaja, joka kehittää aktiivisesti vuokra-asumista. Osallistumalla aktiivisesti asuntopoliittiseen keskusteluun, luomalla uusia malleja uudisrakennuttamisessa ja verkostoitumalla alan toimijoiden kanssa VVO edistää vuokra-asumisen edellytyksiä, hyvää rakentamista ja viihtyisiä asuinympäristöjä. Alan suurena toimijana VVO haluaa vaikuttaa myös siihen, että alalla ymmärretään vastuullisen kiinteistönhoidon vaatimukset.

Taloudellinen kestävyys

VVO:n vastuullisuus perustuu vakaaseen talouteen ja hyvään tuloskehitykseen. Sijoittajille VVO profiloituu osaavana, vastuullisena kiinteistönomistajana ja laadukkaita asumispalveluita tarjoavana yrityksenä.

VVO:n tavoitteena on olla toimialansa ykkösen toiminnan tehokkuudessa ja sujuvuudessa, mikä näkyy hyvänä taloudellisena tuloksena. Olennaista on asuntokannan vuokrattavuuden ja houkuttelevuuden varmistaminen. Tavoitteena on pitää asumiskustannukset maltillisina ja kasvattaa vuokra-asuntotarjontaa uudistuotannolla sekä valmiin kiinteistökannan ostoilla.

Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot

VVO tarjoaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja korkean asuntokysynnän alueilla. Hyvällä taloudenhoidolla sekä suunnitelmallisella uudiskohteiden rakentamisella, kiinteistöjen ylläpidolla ja ennakoivalla korjaustoiminnalla vuokrien kehitys pidetään kohtuullisena ja ennustettavana asumiskustannusten noususta huolimatta.

Asumisen turvallisuus ja asiakasvuorovaikutus

Asumisen turvallisuus perustuu avoimuuteen ja pitkät vuokrasuhteet mahdollistavaan toimintaan. VVO:n vuokralaiset asuvat turvallisesti, laadukkaasti ja terveellisesti. Vuokrasuhteet ovat tasa-arvoisia ja oikeudenmukaisia, ja vuokrakehitys on tasaista ja ennakoitavaa. Asuinympäristössä tapahtuvia tapaturmia ja onnettomuuksia ehkäistään säännöllisillä tarkastuksilla ja huolehtimalla esimerkiksi korjausten aikaisesta työmaaturvallisuudesta.

Toimivalla asukas yhteistyöverkostolla parannetaan asuinympäristöjen viihtyisyyttä ja edistetään hyviä naapurussuhteita. Asukastoiminta on yhteistä tekemistä ja vaikuttamista oman ja naapureiden asumisviihtyvyyden hyväksi. Näistä hyviä esimerkkejä ovat muun muassa talkoot, talokokoukset, pihajuhlat ja monenlainen harrastustoiminta. Asukastoiminta ennaltaehkäisee ilkeästä ja häiriökäyttäytymistä. Asukastoimintaan osallistuu noin joka viides asukas.

Hyvinvoiva henkilöstö

Työnantajana VVO:n tavoitteena on hyvinvoiva, taitavasti johdettu, tasa-arvoinen ja työssään kehittyvä henkilöstö. Työyhteisön toimivuus varmistetaan hyvällä johtamisella ja esimiestyöllä sekä määrättyillä vastuilla ja toimintatavoilla.

Vuosittain toteutettavan henkilöstötutkimuksen mukaan VVO:laiset ovat tyytyväisiä työnantajaansa ja kaiken kaikkiaan tyytyväisiä työhönsä.

Kiinteistönpidossa korostuvat energiatehokkuus ja vastuulliset hankinnat

VVO:n toiminnan keskeiset ympäristövaikutukset liittyvät rakennuttamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon. Merkittävin ympäristövaikutus on laajan asuntokannan energiankäytöstä aiheutuvat hiilidioksidipäästöt.

VVO tilaa töitä ainoastaan toimijoilta, joiden yhteiskunnalliset velvoitteet on hoidettu asianmukaisesti. Kiinteistöjen koko ylläpidon ja rakentamisen palveluntarjoajaketjua valvotaan tarkasti Tilajavastuu.fi:n Luotettava kumppani -palvelun avulla.



Lisätietoa VVO:n toiminnasta vuonna 2012 löydät sähköisestä vuosikertomuksestamme.
Vuosikertomus on julkaistu osoitteessa: <http://www.vvo.fi/vuosikertomus2012>



VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a
PL 40, 00301 Helsinki
puh. 020 508 3300
faksi 020 508 3290
etunimi.sukunimi@vvo.fi
www.vvo.fi