



Vuosikertomus 2024

HOIVARAKENTAJAT

www.hoivarakentajat.fi

Sisältö

Hoivarakentajat lyhyesti.....	3
Hoivarakentajien vuosi 2024.....	4
Vuoden 2024 kohokohdat.....	6
Toimitusjohtajan katsaus.....	10
Arvot näkyvät työssämme joka päivä.....	12



Hoivarakentajat lyhyesti

Hoivarakentajat on Suomen suurin julkinen hirsirakentaja ja vastuullisen rakentamisen edelläkävijä. Rakennamme johtaville sosi-aali- ja terveysalan sekä varhaiskasvatusalan toimijoille haluttuja ja pitkäikäisiä palvelurakennuksia puhtaasta, kotimaisesta hirrestä.

Meillä on vahva kokemus hoivatyön arjesta. Rakennamme päiväkoteja ja hoivarakennuksia, joissa kaikki ratkaisut – esteettömyys, toimivuus ja muunneltavuus – toteutuvat ja palvelevat asukkaiden ja muiden käyttäji-en sekä työntekijöiden arkea. Aisteille lempeissä ja ilmastolle ystävällisissä Tunnehirsi-rakennuksissa voidaan hyvin.

Hoivarakentajat Oy perustettiin vuonna 2011. Vuonna 2024 liikevaihtomme oli 32,9 miljoonaa euroa ja henkilöstön määrä oli keskimäärin 19 henkilöä.



Hoivarakentajien vuosi 2024

Vuoden 2024 hyvä tulos osoittaa, että strategiaan riskeihin varautuminen sekä kasvuun valmistautuminen kannattivat. Onnistuimme sijoitusmarkkinoilla, uusien asiakkuuksien kasvattamisessa sekä oman toimintamme kehittämisessä, varmistaen selkeän kasvun vuodelle 2025.

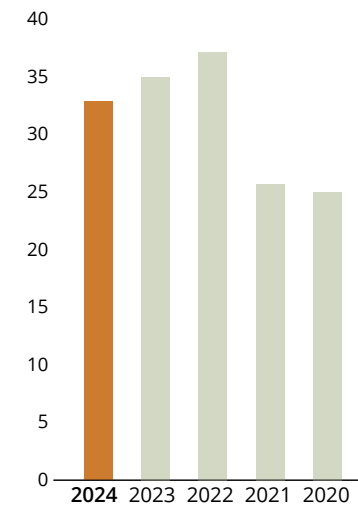
Toimintaympäristömme oli edellisten vuosien tapaan haastava. Rakennusalan kriisi syveni ja rahoitusmarkkinan myllerrys jatkui. Hoivarakentamisen markkinatilanteen kehittymistä oli vaikea ennustaa. Uusille hoivarakennuksille on tarvetta, mutta hyvinvointialueiden epäselvät tulevaisuuden

linjaukset vaikeuttivat sekä hyvinvointialueiden omien että yksityisten hoivahankkeiden käynnistämispäätöksiä.

Yksityisten kiinteistösijoittajien investointipäätökset olivat varovaisia tai jäivät vielä tekemättä. Tästä huolimatta teimme kaksi koko sijoitusmarkkinassa merkittävää transaktiota Lumme Palvelukiinteistöt Oy:n kanssa. Kiinteistökauppojen yhteisarvo oli lähes 35 Meur.

Haastavassa markkinatilanteessa toimintamme pysyi kannattavana, vaikka liikevaihtomme laski hienoisesti. Saimme pitkäaikaisten asiakkaittemme lisäksi myös uusia asiakkaita, joille on jo rakenteilla useampia kohteita.

Liikevaihto (Meur)



32,9

Liikevaihto (Meur)

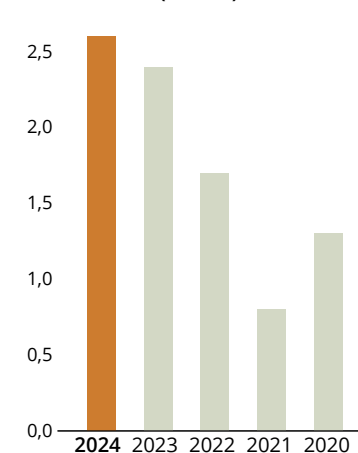
2,6

Liikevoitto (Meur)

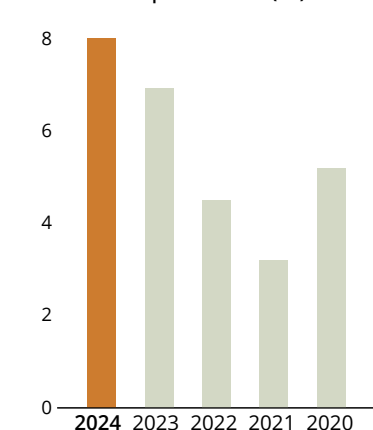
36,7

Oman pääoman tuotto (%)

Liikevoitto (Meur)



Liikevoittoprosentti (%)



Syvensimme ymmärrystämme hoivarakentamisen markkinasta ja tarpeista vuosien 2023–2024 aikana teettämiemme kattavien markkina-analysien avulla. Analyysit tukevat keskustelujamme hyvinvointialueiden ja sote-alan yritysten kanssa.

Syksyllä 2024 tekemämme asiakas-tyytyväisyyskyselyn tulokset vahvistavat, että valitsemamme tie – tiivis yhteistyö laadukkaan ja kestävä palveluasumisen tuottamiseksi – on oikea. Saimme myös arvokasta tietoa toimintamme kehittämiseen.

Käynnistimme myös vastuullisuuden terävien kärkien valintaan liittyvän kehitystyön. Hoivarakentajien vastuullisuusohjelma valmistuu keväällä 2025.

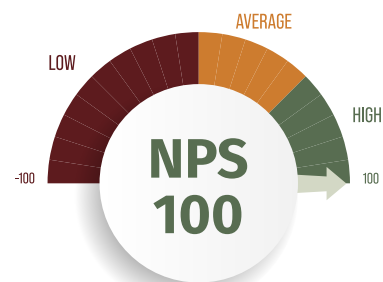
Henkilöstömme määrä oli keskimäärin 19. Vuoden lopulla rekrytoimme uuteen tehtävään rahoitusjohtajan ja käynnistimme kolmen uuden työntekijän rekrytoinnin. Kehityskeskustelujen lisäksi toteutimme vuoden alussa työyhteisökyselyn ja henkilökohtaisen hyvinvoinnin kartoituksen.



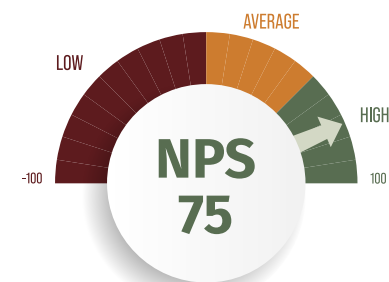
- Päiväkodit
- Palvelukodit

19

Henkilöstö
(keskimäärin)



Päiväkoti-
rakentaminen



Hoivakoti-
rakentaminen

Vuoden 2024 kohokohdat

Vantaan kaupungille rakennetaan hirsipäiväkoteja

Ruusupuun päiväkoti Vantaan Kivistössä aloitti toimintansa vuoden alussa. Energiatehokas, kerosaltaan 1 925 m²:n päiväkoti on toinen Hoivarakentajien Vantaan kaupungille KVR-urakkana rakentama hirsipäiväkoti.

– Aidon puun ansiosta hirsipäiväkodin sisätilat ovat akustisesti lempeät ja visuaalisesti hienot.

Tällaiselle varhaiskasvatustyöpäikälle sekä lasten että päiväkodin aikuisten on kiva tulla, sanoo arkkitehti SAFA Sakari Miettunen, Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.

Lisäksi olemme sopineet kahden uuden hirsipäiväkodin rakentamisesta Vantaan kaupungille vuosien 2025–2026 aikana. Ne rakennetaan Matariin ja Leppäkorpeen.



Kohtasimme asiakkaita ja kumppaneita mm. Heureka-päivässä

Yksi monien sidosryhmäkohtaamisen huippuhetkestä oli heti vuoden alussa. Kutsuimme ison joukon asiakkaitamme ja kumppaneitamme perheineen perinteiseen sidosryhmäpäivään, jota vietimme tällä kertaa Tiedekeskus Heureka Vantaan Tikkurilassa.

Päivän aikana tutustuimme omaan tahtiin Heurekan näyttelyihin. Ohjelmaan kuului myös yhteinen hetki koko perheelle sopivan tietokilpailun merkeissä sekä lounas ja välipala.

Onnistumme yhdessä on yksi Hoivarakentajien arvoista. Yhteistyö sujuu, kun tunnemme asiakkaamme ja kumppanimme ja arvostamme kaikkien panosta yhteiseksi hyväksi.



Autismisäätiön arkkitehtonisesti upea Villa Särkiniemi valmistui



Helmikuussa 2024 valmistui Hoivarakentajien toistaiseksi suurin, kerrosalaltaan 1 806 m²:n hoivakohde. Kuopiossa sijaitseva Villa Särkiniemi on toinen Autismisäätiölle rakennettu kokonaisuus, joka tarjoaa autismikirjon aikuisille sekä ympärivuorokautista että tuettua asumispalvelua.

– Pitkäjänteinen yhteistyö Hoivarakentajien kanssa tuottaa ideoita, joista valitsemme yhdessä parhaat

toteutettaviksi. Näin kehitämme asumisen konseptiamme jatkuvasti paremmaksi ja erottuvammaksi, sanoo Autismisäätiön asiakkuusjohtaja Mervi Savonsalmi.

Energiatehokas, arkkitehtuuriltaan ainutlaatuinen Villa Särkiniemi on BIU Excellent -sertifioitu. Autismisäätiön kolmas Hoivarakentajien rakentama palvelukoti on jo valmistunut Hämeenlinnaan ja neljäs on rakenteilla Kirkkonummelle.

Lumme Palvelukiinteistöt osti useita palvelukiinteistöjä

Sovimme syksyllä 2024 Lumme Palvelukiinteistöt Oy:n kanssa kahdesta transaktiosta, jolla useita energiatehokkaita erityisryhmien palvelukoteja vaihtoi omistajaa yhteensä lähes 35 miljoonan euron kauppahinnalla.

Nykyaikaiset ympäristösertifioidut hirsipalvelukodit on suunniteltu lastensuojelun, mielenterveyskuntoutujien sekä autismikirjon aikuisten asumispalveluita varten. Eri kaupungeissa sijaitsevilla kohteissa toimii useita sosiaali- ja terveystalouden yrityksiä.

– Vaikka rakentamisen markkina on jämähtänyt paikoilleen, energiatehokkaiden ja tiukat vastuullisuuskriteerit täyttävien erityisryhmien palvelukotien kysyntä kiinteistösiirtomarkkinoilla on vahva. Nyt tehty kauppa osoittaa, että Hoivarakentajien rakentamat energiatehokkaat, vähähiiliset ja muuntojoustavat hirsirakennukset ovat erityisen haluttuja myös sijoituskohteina. Näin Suomeen saadaan lisää sekä erityisryhmien asukkaiden että työntekijöiden suosimia hirsipalvelukoteja, sanoi Hoivarakentajien talousjohtaja Niilo Rantala.



Aspa Palveluiden A-energialuokan palvelukoti otettiin käyttöön

Aspa Palveluiden ensimmäinen hirsirakenteinen Aspa-koti kehitysvammaisille asukkaille valmistui Vantaan Vallinojalle kesällä 2024. A-energialuokan palvelukodin kerrosala on 1 125 m². Nelisiipisen asuinrakennuksen lisäksi tontilla on pihasauna ja luontopolku.

– Uudet tilat mahdollistavat monipuolisen, aistiystävällisen ja asiakaslähtöisen toiminnan upeissa puitteissa. Jokainen vierailija on ollut vaikuttunut talon tarjoamista mahdollisuuksista. Tiimimme on myös iloinen saadessaan työskennellä näin inspiroivassa ympäristössä, sanoo Aspa-kodin johtaja Johanna Rinkinen.

A-energialuokan vaatimukset täyttävän ympärivuorokautisen asumisen rakennus säästää sekä käyttökustannuksia että ympäristöä koko elinkaarensa ajan. Vallinojan Aspa-koti on myös LEED Gold -sertifioitu.

Aspa Palveluiden seuraava, kaksi palvelukotia käsittävä kokonaisuus on rakenteilla Seinäjoelle.



Norlandialle valmistui ensimmäinen hirsipäiväkoti



Elokuun 2024 alussa avattiin Joensuussa uusi liikunta- ja luontopainotteinen Norlandia Into -päiväkoti. Se on Norlandian ja Hoivarakentajien ensimmäinen yhteinen kohde, jossa laadukas ja monipuolinen varhaiskasvatus toteutuu modernissa A-energialuokan hirsirakennuksessa.

– Saimme terveellisen, kestävän ja inspiroivan oppimisympäristön, jossa 87 joensuulaista lasta saa oppia itsestään ja ympäristöstään leikin keinoin, Norlandian kiinteistöpäällikkö Pekka Syrjälä kertoo.

Seuraava yhteinen päiväkotihanke Norlandian kanssa on vireillä Espoossa.

Jo 7. Humanan kanssa konseptoitu lastensuojeluyksikkö otettiin käyttöön

Marraskuussa 2024 Humanan käyttöön valmistui Mustasaarissa jo seitsemäs hirsirakenteinen lastensuojeluyksikkö. Se rakennettiin hirsirunkoisista tilaelementeistä. Yhdessä asiakkaan kanssa hiottu kiinteistökonsepti luo lastensuojelutyölle turvalliset ja toimivat puitteet.

– Tiloilla on iso vaikutus siihen, millaiseksi koemme olomme. On merkityksellistä, miten ja millai-

nessa ympäristössä kodin ulkopuolelle sijoitetut lapset ja nuoret saavat asua, Humanan lastensuojelupalveluiden toimialajohtaja Kimmo Huhtimo kertoo.

Humanalle rakennetaan vuoden 2025 aikana lastensuojeluyksiköt Liperiin ja Ilmajolle, mielenterveyskuntoutujien palvelukoti Seinäjoelle sekä kehitysvammaisten palvelukoti Raisioon.



Toimitusjohtajan katsaus

Rakennus- ja rahoitusalan vaikeasta tilanteesta huolimatta vuosi 2024 oli Hoivarakentajille monella tavalla hyvä ja vauhdikas vuosi.

Varmistimme toimintakykymme lyhyellä ja pitkällä tähtäimellä lykkäämällä monien jo suunniteltujen hoivarakentamisen hankkeiden käynnistämistä ja jatkamalla panostuksiamme ylivertaisen asiakaskokemuksen, kumppanuuksien ja sisäisten prosessiemme kehittämiseen.

Kannattavuus parani rakennusalan ahdingosta huolimatta

Taloudellisesti tärkein saavutus oli se, että suhteellisen kannattavuutemme nousu-ura jatkui. Liiketoimintamme oli kannattavaa, vaikka liikevaihtomme laski hieman edellisiin vuosiin verrattuna.

Tärkeä virstanpylväs oli vuoden 2024 toisella puoliskolla tehdyt, yhteensä lähes 35 Meur transaktiot Lumme Palvelukiinteistöt Oy:n kanssa. Kauppa oli merkittävä saavutus muuten jämähtäneillä kiinteistösijoitusmarkkinoilla.

Rakensimme upeita kohteita – myös uusille asiakkaille

Onnistuimme hienosti myös asiakassuhteissamme: pitkäaikaisten, aktiivisesti lisää rakentavien asiakkaittemme lisäksi saimme uusia kasvuhakuisia asiakkaita.

Yhdessä asiakkaittemme kanssa konseptoidut kohteet ovat hienoja esimerkkejä siitä, miten kotimaisesta massiivipuusta voidaan rakentaa ihmisille ja ilmastolle hyviä kokonaisuuksia sekä palveluasumisen- että varhaiskasvatuksen tarpeisiin.



Erityismaininnan ansaitsevat Autismisäätiölle rakentamamme autismikirjon asukkaiden palvelukoti Villa Särkiniemi Kuopiossa sekä Aspa Palveluille rakentamamme kehitysvammaisten asukkaiden Aspa-koti Vallinoja Vantaalla. Molemmille asiakkaille on myös rakenteilla uusia kohteita eri puolilla Suomea.

Villa Särkiniemi on arkkitehtonisesti todella korkealaatuinen kokonaisuus ja samalla toistaiseksi suurin hirsirakenteinen palvelukoti, jonka olemme rakentaneet. Kekseliäästi suunniteltu Aspa-koti Vallinoja on puolestaan ensimmäinen A-energialuokan ympärivuorokautisen asuminen hirsipalvelukoti.

Vastuulliselle rakentamiselle on kysyntää

Suomessa on suuri tarve nykyaikaisille, ihmisten hyvinvointia ja ilmastotavoitteiden saavuttamista edistävälle palvelurakennuksille. Hoivarakentajien Tunnehirsi -konseptin mukaiset rakennukset täyttävät kirkkaasti nämä tarpeet.

Väestömme ikääntyy ja kaupungistuminen lisääntyy. Vuoden 2024 aikana teettämämme markkina-analyysi valottaa miten nämä ja muut megatrendit vaikuttavat palvelurakentamisen tarpeisiin vuosien 2025–2040 aikana. Analysoitu tieto on hyvä pohja keskusteluille alan eri toimijoiden kanssa.

Valmistauduimme vuoden 2024 aikana myös todentamaan hirsirakennustemme EU-taksonomian-

mukaisuuden. Hoivarakentajien vastuullisuusohjelma valmistuu keväällä 2025 ja se viitoittaa osaltaan tietämme kohti markkinoiden parasta ja luontopositiivisinta hoivarakentamista.

Tulevaisuuden näkymät ovat kirkastumassa

Vaikka rakennus- ja rahoitusmarkkinat ovat vielä tahmeat, on vuodesta 2025 tulossa Hoivarakentajille merkittävän kasvun vuosi. Liikevaihtoenusteemme on noin 50 Meur – ja jo tässä vaiheessa voidaan sanoa siitä tulevan historiamme suurin.

Kiitos hyvin onnistuneista rakennushankkeista sekä kasvun aikaansaamisesta tiukassa markkinatilanteessa kuuluu Hoivarakentajien

koko henkilökunnalle, asiakkaillemme sekä sijoittaja- ja muille kumppaneillemme.

Olen ylpeä henkilökunnastamme, joka on osoittanut poikkeuksellista paineensietokykyä sekä iloinen asiakkaistamme ja kumppaneistamme, jotka ovat ymmärtäneet, miksi viivästyimme rakennushankkeiden aloituksia. Lumme Palvelukiinteistöjä haluan kiittää vastuullisesta päätöksestä toteuttaa kanssamme ihmisten ja ilmaston kannalta optimaalisia palvelurakennuksia.

Yhdessä saavuttamamme tulokset ovat loistavia. Niiden ansiosta olemme voineet myös toteuttaa loppuvuoden aikana onnistuneita rekrytointeja kasvumme turvaamiseksi. Hyvä kasvaa yhdessä – tulevaisuudessakin.

Tarmo Kemppainen

toimitusjohtaja

Arvot näkyvät työssämme joka päivä

Ihmiset ovat tärkein voimavaramme. Yhteiset, jaetut arvot luovat organisaatioomme ilmapiirin ja innostuksen, joka vaikuttaa myönteisesti kaikkiin sidosryhmäsuhteisiimme.

1. Henkilöstö on kaiken perusta

Mittasimme ja seurasimme henkilöstön hyvinvointia henkilöstökyselyn ja henkilökohtaisten keskustelujen avulla. Asiakastytyväisyystutkimuksessa korostuivat henkilöstömme erinomaiset vuorovaikutustaidot.

2. Toimimme vastuullisesti

Jatkoimme kestävän tulevaisuuden rakentamista tiiviissä yhteistyössä sidosryhmiemme kanssa. Energiatehokkaat, luonnon monimuotoisuutta tukevat hirsirakennuksemme mahdollistavat ihmisarvoisen ja turvallisen asumisen haavoittuvassa asemassa oleville ihmisille ja edistävät samalla niissä toimivan henkilökunnan työhyvinvointia.

3. Onnistumme yhdessä

Hyvä ja luottamuksellinen yhteistyö sekä uusien asiakkaiden että erittäin pitkäaikaisten asiakas- ja kumppanisuhteittemme kanssa kantoi läpi vuoden 2024 haasteiden. Onnistuimme hankkeissamme, sillä jokainen kantoi vastuunsa.

4. Kehitymme asiakkaan parhaaksi

Pidimme asemamme alamme suunnannäyttäjänä. Kestävien ja ihmisten hyvinvointia lisäävien asuin- ja työympäristöjen ketterä ja asiakaslähtöinen suunnittelu ja rakentaminen innostaa meitä jatkuvasti kehittämään toimintaamme – taloudellisuutta unohtamatta.

5. Jokainen kohtaaminen on tärkeä

Panostimme ylivoimaisen asiakaskokemuksen tarjoamiseen asiakaskokemushankkeessa, johon koko henkilökunta osallistui. Saimme

uusia ajatuksia ja työkaluja, joiden avulla erotumme eduksemme sekä asiakkaittemme että muiden sidosryhmiemme silmissä.



HOIVARAKENTAJAT

Hyvä kasvaa yhdessä

Hoivarakentajat on Suomen suurin julkinen hirsirakentaja ja vastuullisen rakentamisen edelläkävijä. Rakennamme johtaville sosiaali- ja terveysalan sekä varhaiskasvatusalan toimijoille haluttuja ja pitkäikäisiä palvelurakennuksia puhtaasta, kotimaisesta hirrestä.

Hoivarakentajat Oy

Yrittäjänkulma 5
33710 TAMPERE

Puh. 020 730 8230

www.hoivarakentajat.fi