

Orava Asuntorahasto Oyj

Pörssitiedote 18.5.2017 klo 8.00

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2017

1.1.-31.3.2017

- Liikevaihto 2,4 miljoonaa euroa (1.1.-31.3.2016: 4,8 miljoonaa euroa)
- Tulos -978 tuhatta euroa (1,9 miljoonaa euroa)*
- Tulos/osake -0,10 euroa (0,23 euroa)
- Laaja voitto -918 tuhatta euroa (1,8 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 93,8 % (90,0 %)
- Bruttovuokratuotto 6,9 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,6 % (3,6 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -0,9 miljoonaa euroa (1,9 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot neljännellä vuosineljänneksellä yhteensä 0,03 euroa/osake (0,27 euroa/osake)

* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 31.3.2017 oli 9,97 euroa, kun se vuoden 2017 alussa oli 10,11 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 207,0 miljoonaan euroon (31.12.2016: 210,9 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.4.-12.5.2017 0,5 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla.

Orava Asuntorahasto täsmentää tulevaisuuden näkymiään ja arvioi vuoden 2017 tuloksensa asettuvan välille +1 - +4 miljoonaa euroa. (Aiemmin +2 - +5 miljoonaa euroa.)

Toimitusjohtajan kommentti

"Orava Asuntorahaston ensimmäisen vuosineljänneksen tulos jäi heikoksi. Asuntosalkun arvonmuutos oli edellisen neljänneksen tapaan hieman negatiivinen eikä uusia asuntohankintoja tehty.

Koko maan vanhojen asuntojen hintanousu antaa edelleen odottaa itseään. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana hinnat laskivat Tilastokeskuksen mukaan 0,3 prosenttia edellisestä neljänneksestä, kun kuuden kuukauden hintamuutos oli 0,9 prosenttia pakkasella. Kohentuneesta yleisestä taloustilanteesta huolimatta vanhojen asuntojen hintakehitys Suomessa laahaa yhä pahasti muun Euroopan perässä; Eurostatin tuoreimpien tilastojen mukaan asuntojen hinnat nousivat viimeisten 12 kuukauden aikana koko EU:ssa 4,7 prosenttia ja Suomessa tasan prosenttiin. Kahdesta jäsenvaltiosta raportoitiin Suomea heikompaa hintakehitystä.

Kysyntä Suomessa näyttää kohdistuneen uusiin asuntoihin, joiden hinnat Tilastokeskuksen mukaan ovat viimeisen vuoden aikana nousseet 5,4 prosenttia. Kehitys on ollut samansuuntaista jo pidempään; tällä vuosikymmenellä Tilastokeskuksen mukaan uusien asuntojen hinnat koko maassa ovat nousseet 28 prosenttia, kun vanhoilla asunnoilla vastaava nousu on jäänyt 6 prosenttiin. Odotamme uusien ja vanhojen asuntojen hintojen nousuvauhdin eron supistuvan tulevaisuudessa.

Asuntorahaston kulujen karsinnan osalta toteutettiin yhtiölainojen tarjouskilpailut 24 miljoonan euron lainapääoman osalta ja loppujen vajaan 50 miljoonan euron osalta kierros saataneen päätökseen loppusyksyyn mennessä. Yhtiölainojen lainamarginaaleja on saatu ja odotetaan saatavan alennettua keskimäärin noin 0,5 prosenttiyksikköä. Muiden palveluntarjoajien tarjouskilpailut toteutetaan toisesta vuosineljänneksestä alkaen.

Taloudellinen käyttöaste jatkoi nousuaan ensimmäisellä vuosineljänneksellä 93,2 prosentista 93,8 prosenttiin. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon nousivat jälleen odotetusti ensimmäisellä vuosineljänneksellä ennen kaikkea kausivaihtelun seurauksena edellisen neljänneksen 2,9 prosentista 3,1 prosenttiin. Nettovuokratuotto laski vastaavasti prosentin kymmenyksellä edellisestä neljänneksestä ensimmäisen vuosineljänneksen 3,6 prosenttiin. Huoneistomyynnejä kertyi velattomilta kauppahinnoiltaan 3,4 miljoonan euron verran, mikä on asuntorahaston historian toiseksi paras kvartaalimyyntimäärä.

Omien osakkeiden hankinta olisi arviomme mukaan osakkeen nykyisellä arvostustasolla tehokas tapa nostaa asuntorahaston osakekohtaista nettovarallisuutta. Nykytiedon perusteella REIT-veronhuojennuslaki kuitenkin estää omien osakkeiden hankinnan tällä hetkellä. Olemme selvittämässä millä toimenpiteillä ja edellytyksillä omien osakkeiden hankinta voisi olla toteutettavissa.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä päättyi katsauskauden lopussa reiluun 7 200:aan. Yhtiön osakkeen kaupankäyntivolyymi Helsingin Pörssissä on pysynyt likimain ennallaan; keskimääräinen päivävaihto tammi-maaliskuussa oli 219 tuhatta euroa.

Yhtiö täsmentää tulevaisuuden näkymiään ja arvioi sen vuoden 2017 tuloksen asettuvan välille +1 - +4 miljoonaa euroa.”

Toimintaympäristö

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan asettuvan tänä vuonna välille +1,2 - +1,7 % ja pysyvän ensi vuonna +1,2 - +1,8 %:ssa. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvuksi arvioidaan kuluvana vuonna +0,9 - +1,4 %, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +0,8 - +1,4 %. Euroalueen markkinakorot ovat yhä poikkeuksellisen alhaalla ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 3-4 vuoden ajan.

Arvion perusteena edellä on käytetty Finanssialan Keskusliiton koostamia 15 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Odotamme edelleen asuntomarkkinoiden jatkavan hidasta vahvistumistaan.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat tammi-maaliskuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,1 miljardilla eurolla eli 11 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 94,3 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,3 %.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tilastojen mukaan vanhojen asuntojen kauppojen määrän muutos oli tammi-maaliskuussa yli +6,5 % vuodentakaiseen vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski tammikuun 104 päivästä huhtikuussa 66 päivään, kun se vuosi sitten huhtikuussa oli 67 päivää.

Asuntojen kysyntä on jatkanut vähittäistä piristymistään ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin helmikuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 966 kerrostaloasunnolle, joka oli 35 % vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-helmikuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 3 208 asunnolle eli 24 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan laski +18 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos helmikuussa oli -13 % ja muutos vuodentakaiseen +12 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton toukokuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvuksi saatiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä +23, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +8 ja vuotta aiemmin +4. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +34, edellisellä neljänneksellä +9 ja vuotta aiemmin +41. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan nousi viime vuoden neljännen neljänneksen -22:sta tämän vuoden ensimmäisen neljänneksen -18:aan; vuosi sitten saldoluku oli -50.

Asuntomarkkinoiden tarjonnan kasvu on edelleen hieman hidastunut ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,4 %. Asuntojen hintojen muutokseksi ensimmäisellä vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +0,4 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli -0,3 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin -0,6 %:n hintojen muutosta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; ensimmäisen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnosta ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrista laskettuna suhde oli 14,9. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 43 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,9.

Odotamme edelleen seuraavan 12 kuukauden aikana koko maan asuntohintojen nousevan 1 – 3 prosenttia ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousuvauhdin pysyvän likimain ennallaan, jos markkinoiden korko-odotukset ja talousennusteet toteutuvat keskeisiltä asuntomarkkinoihin vaikuttavilta osiltaan.

Tulevaisuuden näkymät 2017 (Täsmennetty)

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2017 tuloksensa asettuvan välille +1 - +4 miljoonaa euroa. (Aiemmin +2 - +5 miljoonaa euroa).

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan kuluvana vuonna edelleen muodostuvan hieman positiiviseksi. Brutto- ja nettovuokratuoton arvioidaan säilyvän likimain nykytasollaan ja kohteiden hankintojen määrän odotetaan laskevan viimevuotisesta tasostaan. Hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon odotetaan hieman laskevan tai pysyvän viime vuoden tasollaan.

Osavuosisikatsaus kokonaisuudessaan ja ajantasaiset kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ovat luettavissa yhtiön kotisivuilta www.oravaasuntorahasto.fi ja ne on esitetty liitteenä.

Helsingissä 17.5.2017

Orava Asuntorahasto Oyj
Hallitus

Lisätietoja:
Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104
Talousjohtaja Veli Matti Salmenkylä, puh. 010 420 3102

Liitteet:

Osavuosisikatsaus 1.1.-31.3.2017
Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt