

Orava Asuntorahasto Oyj

Pörssitiedote 17.8.2017 klo 8.00

## ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2017

### 1.4.-30.6.2017

- Liikevaihto 2,9 miljoonaa euroa (1.4.-30.6.2016: 2,9 miljoonaa euroa)
- Tulos 34 tuhatta euroa (-0,4 miljoonaa euroa)\*
- Tulos/osake 0,00 euroa (-0,04 euroa)
- Laaja voitto 34 tuhatta euroa (-0,4 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,1 % (90,1 %)
- Bruttovuokratuotto 7,0 % (6,9 %)
- Nettovuokratuotto 4,3 % (4,0 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -0,5 miljoonaa euroa (-0,2 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot toisella vuosineljänneksellä yhteensä 0,03 euroa/osake (0,27 euroa/osake)

### 1.1.-30.6.2017

- Liikevaihto 5,3 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2016: 7,7 miljoonaa euroa)
- Tulos -0,9 miljoonaa euroa (1,5 miljoonaa euroa)\*
- Tulos/osake -0,10 euroa (0,18 euroa)
- Laaja voitto -0,9 miljoonaa euroa (1,4 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,0 % (90,0 %)
- Bruttovuokratuotto 6,9 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,9 % (3,8 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -1,4 miljoonaa euroa (1,7 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,06 euroa/osake (0,54 euroa/osake)

\* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

Orava Asuntorahasto Oyj:n oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus 30.6.2017 oli 9,95 euroa, kun se vuoden 2017 alussa oli 10,11 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 205,4 miljoonaan euroon (31.12.2016: 210,9 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.7.-11.8.2017 1,0 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla.

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2017 tuloksensa asettuvan välille 0 - +3 miljoonaa euroa. (Aiemmin +1 - +4 miljoonaa euroa). Ohjeistusta muutetaan, koska toisen vuosineljänneksen tulos jäi vaatimattomaksi.

### Toimitusjohtajan kommentti

"Orava Asuntorahaston toisen vuosineljänneksen tulos parani mutta jäi edelleen vaatimattomaksi. Vuokraustoiminta kehittyi myönteisesti mutta positiivista tulosvaikutusta ei kertynyt asuntojen arvonmuutoksesta eikä hankinnoista.

Asuntorahaston tuloksen kannalta tärkeä koko maan vanhojen asuntojen vuotuinen hintanousu on edelleen alhaisella noin prosentin tasolla. Heikkoa hintakehitystä selittänevät lähinnä kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen hidaskasvu, uusien asuntojen tarjonnan riipeä kasvu ja asuntojen kysynnän kohdistuminen suurelta osin uudistuotantoon.

Vuokraustoiminta kehittyi keskeisten mittareiden valossa myönteisesti: taloudellinen käyttöaste nousi 94,1 prosenttiin, bruttovuokratuotto 7,0 prosenttiin ja nettovuokratuotto 4,3 prosenttiin. Nousua kertyi kaikilla edellä mainituilla mittareilla sekä vuodentakaiseen että edelliseen vuosineljänneksen nähden. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon laskivat edellisen vuosineljänneksen 3,1 prosentista 2,8 prosenttiin ennen kaikkea kausivaihtelun eli lähinnä lämmityskulujen laskun seurauksena. Huoneistomyyntineissä jäätiin toisella vuosineljänneksellä 1,6 miljoonaa euroon; myyntiin siirrettyjen asuntojen kysyntä ei säilynyt yhtä hyvänä kuin viime talvena.

Olemme selvittäneet mahdollisuutta alkaa hankkia yhtiön omia osakkeita niiden alhaisen arvostustason hyödyntämiseksi. Tarkoituksena olisi myydä asuntoja tasearvolla ja ostaa omia osakkeita merkittäväällä alennuksella osakekohtaiseen nettovarallisuuteen nähden. Selvitystyö on kesken, mutta tämänhetkisen arvion mukaan yhtiön hallitus hakisi valtuuksia omien osakkeiden hankintaan ylimääräiseltä yhtiökokoukselta vielä tämän syksyn aikana.

Yhtiö arvioi sen vuoden 2017 tuloksen asettuvan välille 0 - +3 miljoonaa euroa.”

## **Toimintaympäristö**

### Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvuksi ennustetaan tänä vuonna +1,4 - +2,6 % ja sen odotetaan pysyttelevän ensi vuonna +1,3 - +1,9 %:ssa. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvuksi arvioidaan kuluvana vuonna +1,0 - +1,8 %, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +0,9 - +1,5 %. Euroalueen markkinakorot ovat yhä alhaisella tasolla ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan edelleen 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 Suomen asuntomarkkinoiden jatkavan hidasta vahvistumistaan.

### Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat huhti-kesäkuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,9 miljardilla eurolla eli 6 % vähemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 95,0 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu hidastui 2,1 %:iin. Taloyhtiöiden lainat puolestaan kasvoivat Finanssiryhmä OP:n mukaan viime vuoden alusta tämän vuoden alkuun 13 %.

Kiinteistöväliyttyä Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan vanhojen asuntojen kauppajen määrän muutos oli tammi-kesäkuussa -0,6 % vuodentakaiseen vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. KVKL arvioi, että ”vuoden 2017 ensimmäinen kvartaali toi käytettyjen asuntojen kauppamäärään kasvua, mutta toisen kvartaalin osalta menttiin miinukselle”. Myös kesäkuussa vanhojen asuntojen kauppamäärät jäivät edellisvuodesta.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi huhtikuun 66 päivästä heinäkuussa 81 päivään, kun se vuosi sitten heinäkuussa oli 74 päivää.

Koko maan vanhojen asuntojen kysynnän kasvu pysähtyi toisella vuosineljänneksellä.

### Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin toukokuussa Tilastokeskuksen mukaan 3 910 kerrostaloasunnolle, joka oli 48 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-toukokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 14 217 asunnolle eli 2% vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan nousi +27 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos toukokuussa oli +6 % ja muutos vuodentakaiseen +15 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton heinäkuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvuksi saatiin vuoden toisella neljänneksellä +34, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +23 ja vuotta aiemmin +32. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +20, edellisellä neljänneksellä +34 ja vuotta aiemmin +23. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan laski vuoden ensimmäisen neljänneksen -18:sta toisen neljänneksen -23:een; vuosi sitten saldoluku oli -50.

Asuntomarkkinoiden tarjonnan kasvu on jatkunut toisen vuosineljänneksen aikana.

### Asuntomarkkinoiden vuokrat ja hinnat

Vuoden 2017 toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat Tilastokeskuksen mukaan edellisestä vuodesta 2,4 % ja ensimmäisestä vuosineljänneksestä 0,6 %.

Asuntojen hintojen muutokseksi toisella vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +1,2 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintaindeksin muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli +1,5 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin +0,7 %:n hintojen muutosta. Tilastokeskuksen raportoimista vanhojen osakehuoneistojen keskineliöhinnoista laskettu 12 kuukauden muutos puolestaan oli +2,0 % ja muutos edellisestä vuosineljänneksestä +1,1 %. Vastaavasti Tilastokeskuksen kuukausiaineiston mukainen asuntohintaindeksin muutos maaliskuusta kesäkuuhun oli +0,7 % ja saman ajanjakson keskineliöhintojen muutos +0,1 %.

Oikotien myynti-ilmoitusten neliöhinnoista laskettu Suomen 20 suurimman kaupungin kerrostaloasuntojen hintakehitystä kuvaava Orava 20 asuntohintaindeksi nousi viime vuoden kesäkuun lopusta tämän vuoden kesäkuun loppuun 1,4 % ja laski tämän vuoden maaliskuun lopusta kesäkuun loppuun 1,7 %. Etuovi.com:n koko maan kaikkien talotyyppien myynti-ilmoitusten hintapyyntöistä laskema neliöhintojen 12 kuukauden muutos heinäkuussa oli -4,1 % ja muutos maaliskuusta kesäkuuhun -2,2 %.

Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; toisen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnoista ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrista laskettuna suhde oli 15,2. 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 (muutettu)**

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2017 tuloksensa asettuvan välille 0 - +3 miljoonaa euroa. (Aiemmin +1 - +4 miljoonaa euroa). Ohjeistusta muutetaan, koska toisen vuosineljänneksen tulos jäi vaatimattomaksi.

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan loppuvuonna muodostuvan hieman positiiviseksi. Brutto- ja nettovuokratuoton arvioidaan säilyvän likimain nykytasollaan ja kohteiden hankintojen määrän odotetaan jäävän toisella vuosipuoliskolla vähäiseksi. Hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon odotetaan pysyvän lähellä alkuvuoden tasoaan. Asuntojen arvonmuutoksen heikon ennustettavuuden takia tulosoheistukseen sisältyy huomattavaa epävarmuutta.

Puolivuosikatsaus kokonaisuudessaan ja ajantasaiset kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ovat luettavissa yhtiön kotisivuilta [www.oravaasuntorahasto.fi](http://www.oravaasuntorahasto.fi) ja ne on esitetty liitteenä.

Helsingissä 16.8.2017

Orava Asuntorahasto Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104

Talousjohtaja Veli Matti Salmenkylä, puh. 010 420 3102

Liitteet:

Puolivuosisikatsaus 1.1.-30.6.2017

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt