

Orava Asuntorahasto Oyj

Pörssitiedote 23.11.2017 klo 8.00

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2017

1.7.-30.9.2017

- Liikevaihto 2,9 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2016: 3,5 miljoonaa euroa)
- Tulos 109 tuhatta euroa (518 tuhatta euroa)*
- Tulos/osake 0,01 euroa (0,06 euroa)
- Laaja voitto 109 tuhatta euroa (521 tuhatta euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,6 % (92,0 %)
- Bruttovuokratuotto 7,0 % (6,9 %)
- Nettovuokratuotto 4,3 % (4,2 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -0,5 miljoonaa euroa (0,3 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä 0,03 euroa/osake (0,27 euroa/osake)

1.1.-30.9.2017

- Liikevaihto 8,2 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2016: 11,3 miljoonaa euroa)
- Tulos -0,8 miljoonaa euroa (2,0 miljoonaa euroa)*
- Tulos/osake -0,09 euroa (0,23 euroa)
- Laaja voitto -0,8 miljoonaa euroa (1,9 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,2 % (90,7 %)
- Bruttovuokratuotto 7,0 % (6,9 %)
- Nettovuokratuotto 4,1 % (3,9 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -1,8 miljoonaa euroa (2,0 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,09 euroa/osake (0,81 euroa/osake)

* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 30.9.2017 oli 9,94 euroa, kun se vuoden 2017 alussa oli 10,11 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 203,1 miljoonaan euroon (31.12.2016: 210,9 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.10.-17.11.2017 1,1 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Huoneistomyyntien kokonaismäärä tänä vuonna oli 17.11.2017 mennessä siten 8,3 miljoonaa euroa.

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2017 tuloksensa asettuvan välille -1 - +2 miljoonaa euroa (Aiemmin 0 – +3 miljoonaa euroa).

Toimitusjohtajan kommentti

”Orava Asuntorahaston tulos jatkoi hienoista paranemistaan edellisestä vuosineljänneksestä, mutta jäi tavoitetasosta. Parannuksen taustalla oli ennen kaikkea kulujen karsiminen.

Asuntorahaston tuloksen kannalta tärkeä koko maan vanhojen asuntojen vuotuinen hintanousu oli katsauskauden lopussa yhä alhaisella noin prosentin tasolla. Likimain kolmen prosentin hintojen nousuun on ylletty Helsingissä, Tampereella, Turussa ja Lahdessa. Uusien asuntojen hinnat ovat puolestaan jatkaneet noin viiden prosentin vuotuista nousuaan. Katsauskauden jälkeen loka-marraskuussa koko maan vanhojen asuntojen hintakehitys näyttäisi kuitenkin jonkin verran vahvistuneen kolmannelta vuosineljänneksestä. Asuntorahaston salkun kolmannen vuosineljänneksen arvomuutokseksi edellisestä neljänneksestä saatiin - 0,1 prosenttia.

Kolmannen vuosineljänneksen keskeinen tapahtuma oli Investors Housen vaihtotarjous Orava Asuntorahaston osakkeista. Vaihtotarjouksen seurauksena Investors Housesta tuli asuntorahaston suurin osakkeenomistaja 25,2 prosentin omistusosuudella.

Operatiivinen toiminta kehittyi myönteisesti: vuokrauksessa taloudellinen käyttöaste jatkoi nousuaan 94,6 prosenttiin, bruttovuokratuotto pysyi 7,0 prosentissa ja nettovuokratuotto 4,3 prosentissa. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon jatkoivat laskuaan edellisen vuosineljänneksen 2,8 prosentista 2,5 prosenttiin. Huoneistomyyntien määrä puolestaan nousi edellisen vuosineljänneksen 1,6 miljoonasta eurosta 2,2 miljoonaan euroon.

Yhtiö arvioi sen vuoden 2017 tuloksen asettuvan välille -1 - +2 miljoonaa euroa.”

Toimintaympäristö

Suomen bruttokansantuotteen kasvuksi ennustetaan tänä vuonna +2,2 - +3,3 prosenttia ja sen odotetaan pysyttelevän ensi vuonna +1,7 - +2,4 prosentissa. Asuntomarkkinoiden kannalta olennaisen yksityisen kulutuksen kasvuksi arvioidaan kuluvana vuonna +1,5 - +2,3 prosenttia, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +1,2 - +1,9 prosenttia. 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 vahvistumistaan.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat heinä-syyskuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,6 miljardilla eurolla eli 4 prosenttia enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli syyskuun lopussa 95,7 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,2 prosenttia.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan vanhojen asuntojen kauppojen määrän muutos oli tammi-lokakuussa vajaat +2 prosenttia vuodentakaiseen vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Lokakuussa vanhojen asuntojen kauppamäärä kasvoi lähes 6,5 prosenttia edellisvuodesta.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi heinäkuun 81 päivästä lokakuussa 93 päivään, kun se vuosi sitten lokakuussa oli 83 päivää.

Koko maan vanhojen asuntojen kysyntä piristyi hieman kolmannella vuosineljänneksellä.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin elokuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 211 kerrostaloasunnolle, joka oli 10 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-elokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 22 633 asunnolle eli 15 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan laski +19 prosenttiin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos elokuussa oli +23 prosenttia ja muutos vuodentakaiseen +5 prosenttia.

Elinkeinoelämän Keskusliiton lokakuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvi saatiin vuoden kolmannelle neljänneksellä +8, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +34 ja vuotta aiemmin +13. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +6, edellisellä neljänneksellä +20 ja vuotta aiemmin 0. Mymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan laski vuoden toisen neljänneksen -23:sta kolmannen neljänneksen -32:een; vuosi sitten saldoluku oli -33.

Asuntomarkkinoiden tarjonnan kasvu on jatkunut hieman vaimentuneena kolmannen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden vuokrat ja hinnat

Vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat Tilastokeskuksen mukaan edellisestä vuodesta 2,4 prosenttia ja toisesta vuosineljänneksestä 0,6 prosenttia.

Asuntojen hintojen muutokseksi kolmannella vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +1,0 prosenttia vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintaindeksin muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli +0,1 prosenttia, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin +0,3 prosentin hintojen muutosta.

Oikotien myynti-ilmoitusten neliöhinnosta laskettu Suomen 20 suurimman kaupungin kerrostaloasuntojen hintakehitystä kuvaava Orava 20 asuntohintaindeksi nousi viime vuoden syyskuun lopusta tämän vuoden syyskuun loppuun 0,3 prosenttia ja oli tämän vuoden syyskuun lopussa kesäkuun lopun tasolla. Etuovi.com:n koko maan kaikkien talotyyppien myynti-ilmoitusten hintapyyntöistä laskema neliöhintojen 12 kuukauden muutos lokakuussa oli -2,1 prosenttia ja muutos heinäkuusta lokakuuhun +2,1 prosenttia.

Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; kolmannen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnosta 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 -1 - +2 miljoonaa euroa (Aiemmin 0 – +3 miljoonaa euroa).

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan neljännellä vuosineljänneksellä muodostuvan hieman positiiviseksi. Brutto- ja nettovuokratuoton arvioidaan säilyvän likimain nykytasollaan ja kohteiden hankintoja ei toteutettane. Hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon odotetaan jonkin verran nousevan kolmannelta vuosineljänneksestä. Asuntojen arvonmuutoksen heikon ennustettavuuden takia tulosoheistukseen sisältyy huomattavaa epävarmuutta.

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

Helsingissä 22.11.2017

Orava Asuntorahasto Oyj

Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104

Talousjohtaja Veli Matti Salmenkylä, puh. 010 420 3102

Liitteet:

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2017

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt