

Orava Asuntorahasto Oyj

Pörssitiedote 17.5.2018 klo 8.20

## **ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2018**

1.1.-31.3.2018

- Liikevaihto 3,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.3.2017: 3,3 miljoonaa euroa)
- Tulos -1,8 miljoonaa euroa (-978 tuhatta euroa)\*
- Tulos/osake -0,18 euroa (-0,10 euroa)
- Laaja voitto -1,8 miljoonaa euroa (-918 tuhatta euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,8 % (93,8 %)
- Bruttovuokratuotto 7,1 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,8 % (3,6 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -2,0 miljoonaa euroa (-0,9 miljoonaa euroa)
- Ensimmäisellä vuosineljänneksellä ei jaettu osinkoa (0,03 euroa/osake)
- EPRA tulos 257 tuhatta euroa (-47 tuhatta euroa)
- EPRA tulos/osake 0,03 euroa (0,00 euroa)

\* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 31.3.2018 oli 9,55 euroa, kun se vuoden 2018 alussa oli 9,72 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 196,4 miljoonaan euroon (31.12.2017: 199,6 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.4.-14.05.2018 0,7 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla.

### **Toimitusjohtajan kommentti**

Orava Asuntorahaston ensimmäinen vuosineljännes toi operatiivisen tuloksen piristyksen ja toiminnan tunnuslukujen parannuksen. EPRA tulos oli 257 tuhatta euroa kun se vuotta aiemmin oli -47 tuhatta euroa. Taloudellinen käyttöaste nousi 94,8 prosenttiin ja bruttovuokratuotto kohosi 7,1 prosenttiin.

Katsauskaudella onnistuttiin pienentämään niin rahoituksen kuin toiminnan kuluja. Kulujen pienentyminen on seurausta tehdyistä toiminnan tehostamistoimenpiteistä.

Koko tulosta leimasi edelleen heikko asuntosalkun arvonkehitys; arvot laskivat 0,86% edellisestä vuosineljänneksestä. Voimakkainta negatiivinen arvonmuutos oli Helsingin seudun ulkopuolissa suurissa kaupungeissa. Myös Tilastokeskuksen mukaan asuntojen hinnat laskivat edellisestä vuosineljänneksestä koko maassa.

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA tulos) olevan jokseenkin samaa tasoa kuin vuonna 2017, jolloin se oli 1,1 miljoonaa euroa.

## Toimintaympäristö

Suomen bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan asettuvan tänä vuonna välille +2,3 - +3,1 % ja pysyvän ensi vuonna +1,9 - +2,6 %:ssa. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvuksi arvioidaan kuluvana vuonna +1,7 - +2,4 %, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +1,4 - +2,2 %. 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 16 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Odotamme asuntomarkkinoiden hidasta vahvistumista.

### Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat tammi-maaliskuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,2 miljardilla eurolla eli 1,2 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 96,2 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,1 %.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski tammikuun 101 päivästä huhtikuussa 74 päivään, kun se vuosi sitten huhtikuussa oli 66 päivää.

Asuntojen kysyntä on jatkanut vähittäistä piristymistään ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

### Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin helmikuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 809 kerrostaloasunnolle, joka oli 38 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti vuoden alusta 2018 tammi-helmikuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 4 738 asunnolle eli 41 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan nousi +34 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos helmikuussa oli -7 % ja muutos vuodentakaiseen +16 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton toukokuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluksi saatiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä +2, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +3 ja vuotta aiemmin +23. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +15, edellisellä neljänneksellä +5 ja vuotta aiemmin +34. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan pysyi viime vuoden neljännen neljänneksen tasolla -37:ssä; vuosi sitten saldoluku oli -18.

Asuntomarkkinoiden tarjonnan kasvu on jatkunut likimain entisellään ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

## Asuntomarkkinoiden vuokrat ja hinnat

Vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,3 %. Asuntojen hintojen muutokseksi ensimmäisellä vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui 0,0 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli -0,4 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin -0,7 %:n hintojen muutosta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; ensimmäisen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnosta Tilastokeskuksen päivitettyillä painoilla ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrista laskettuna suhde oli 12,7. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 44 vuoden keskiarvo Suomessa on 14,4.

## **Tulevaisuuden näkymät**

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA tulos) olevan jokseenkin samaa tasoa kuin vuonna 2017.

Yhtiö pitää mahdollisena, että yhtiö voi siirtyä kiinteistökannan arvostuksessa ulkopuolisen arvioijan mukaisten arvojen käyttämiseen vuonna 2018 hallinnointiyhtiön menetelmän sijaan. Tämä mahdollinen muutos voi aiheuttaa kertaluonteisen tulosvaikutuksen vuonna 2018.

Yhtiön hallitus selvittää yhtiön strategian ja rakenteen kehittämisen vaihtoehtoja. Näillä voi olla vaikutusta yhtiön keskipitkän aikavälin näkymiin.

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

Helsingissä 16.5.2018

Orava Asuntorahasto Oyj  
Hallitus

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

Liitteet:  
Osavuosisikatsaus 1.1. – 31.3.2018  
Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt