



Arvio*lausunto*

Orava Asuntorahasto Oyj

1 601 asuinhuoneistoa Suomessa

Joulukuu 2017





Orava Asuntorahasto Oyj
Mikael Postila
Fabianinkatu 14 B
00100 Helsinki

Arvion kohde

Arvion kohteena on yhteensä 1 601 asuinhuoneistoa 127:ssä eri asuinkerrostalo-, luhtitalo-, rivitalo- tai paritalokiinteistössä, jotka sijaitsevat 40:ssä eri kunnassa. Arvioitavat kohteet on listattu tämän lausunnon lopussa olevaan taulukkoon.

Arvion tarkoitus

Arvion tarkoituksena on määrittää edellä mainitun kohteen markkina-arvo tilinpäätöstarkoitusta varten. Markkina-arvolla tarkoitetaan kohteesta saatavaa todennäköisintä kauppahintaa, mikäli kohde myytäisiin vapaaehtoisella kaupalla normaalein kauppaehdoin toisistaan riippumattomien osapuolten kesken tehdyllä kaupalla arvoajankohtana (Kansainväliset arviointistandardit).

Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälisiä arviointistandardeja (IVS).

Toimeksisaaja ei toimi AIFM-direktiivin mukaisena rahaston ulkopuolisena arvonmäärittäjänä.

Arvoajankohta

Arvoajankohta on 31. joulukuuta 2017.

Katselmus

Kohteita ei ole katselmoitu.

Arvion lähtötiedot

Kohteisiin liittyvät lähtötiedot on saatu arvion tilaajalta. Saatuja lähtötietoja ovat omistettujen asuntojen pinta-alat, rakennusvuodet sekä tiedot huoneistojen sijaintikerroksista, kunnosta ja varustelusta. Tiedon toimittaja on vastuussa tietojen oikeellisuudesta.

Arvioijan vastuu

Arvioijan vastuu rajoittuu arvion tekijän palkkioon. Tämä arviokirja on tarkoitettu vain tilaajan (Orava Asuntorahasto Oyj) käyttöön ja arvion tilauksessa määritettyyn arvion tarpeeseen.

Arviolausunto

Markkinakatsaus

Tilastokeskuksen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi 1,9 prosenttia vuonna 2016, kun vuonna 2015 kasvua tapahtui 0,4 prosenttia. BKT kasvoi kulutuksen ja investointien kasvun myötä, ja kasvua tapahtui etenkin rakentamisen, maa-, metsä- ja kalatalouden sekä liike-elämän palveluiden toimialoilla. Valtiovarainministeriön arvion mukaan Suomen talous kasvaa 3,1 prosenttia vuonna 2017. Syksyllä merkit myönteisen suhdannevaiheen jatkumisesta vahvistuivat ja ennusteen mukaan vuonna 2018 talous kasvaa 2,4 prosenttia ja vuonna 2019 1,9 prosenttia. Yksityisen kulutuksen kasvu jatkuu työllisyyden kohenemisen tukemana ja tuotannollisia investointeja on tehty runsaasti. Suomen vienti on toipunut nopeasti maailmankaupan kasvun mukana.

Suomen ulkomaankauppa lähti voimakkaaseen kasvuun vuonna 2017, mutta kauppatase oli lokakuussa alijäämäinen. Tullin ulkomaankaupan tilaston mukaan viennin arvo kasvoi lokakuussa 17 prosenttia vuoden takaiseen verrattuna ja oli arvoltaan 5,3 miljardia euroa. Tuonnin arvo kasvoi lokakuussa 13 prosenttia ollen arvoltaan hieman yli 5,4 miljardia euroa. Sekä vienti että tuonti kasvoivat lähes kaikissa arvoltaan merkittävissä tavararyhmissä. Vienti EU-maihin kasvoi lokakuussa 22 prosenttia ja EU:n ulkopuolelle kymmenen prosenttia.

Asuntomarkkinoiden kahtiajakoisuus kasvukeskusten ja muiden alueiden välillä on jatkunut hintojen pysyessä korkealla pääkaupunkiseudulla ja laskiessa muualla Suomessa. Etuovi.comin markkinapuntarin mukaan kerrostaloasuntojen markkinointiajat olivat marraskuussa valtakunnallisesti noin 6,8 prosenttia lyhemmät kuin vuosi sitten ja tarjolla olevien kohteiden määrä oli kasvanut 7,7 prosentilla. Kerrostalojen markkinointiajat lyhenivät Helsingissä 30,8 prosenttia ja Espoosakin 11,5 prosenttia, kun taas Vantaalla kerrostalojen markkinointiajat pitenevät lievästi 1,6 prosenttia. Tarjolla olevien kerrostalokohteiden määrä kasvoi Helsingissä 4,0 prosenttia. Espoossa kohteiden määrä kasvoi 33,4 prosenttia ja Vantaalla 13,1 prosenttia kiivaan uudistuotannon siivittämänä.

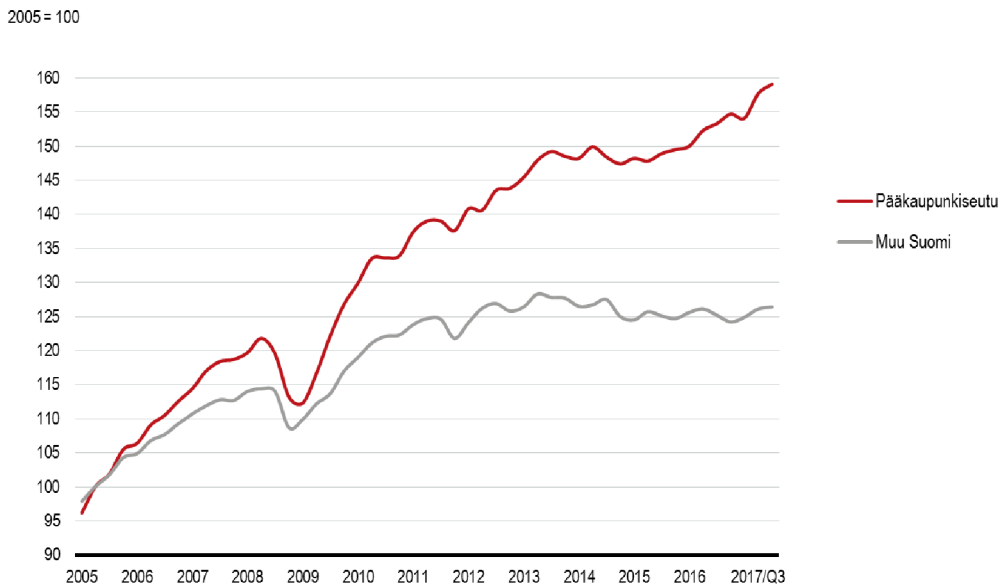
Vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat koko maassa nousivat 0,1 prosenttia verrattuna edelliseen neljännekseen. Pääkaupunkiseudulla nousua tuli 0,3 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,1 prosenttia. Vuodentakaiseen verrattuna hinnat nousivat koko maassa 1,0 prosenttia. Hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 2,6 prosenttia kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,4 prosenttia. Vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 351 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 772 euroa ja muualla Suomessa 1 714 euroa.

Viime vuosien aikana tapahtunut voimakas asuntojen hintojen nousu on myös nostanut esiin pelot mahdollisesta hintakuplasta. Muutaman hitaamman kasvun vuoden jälkeen pääkaupunkiseudulla on palattu kasvu-uralle, kun taas muualla Suomessa hintojen nousu on käytännössä pysähtynyt. Silti pääkaupunkiseudullakin ollaan merkittävästi hitaammassa kasvuvauhdissa kuin vielä vuosikymmenen alussa.

Rakennuslehden syksyllä 2017 teettämän markkinakatsauksen mukaan uusien asuntojen kauppatahti pääkaupunkiseudulla hidastui huhtikuusta syyskuuhun ulottuvalla ajanjaksolla 18

prosenttia ja vuodessa viisi prosenttia, mutta oli edelleen todella vilkasta ylittäen kymmenen vuoden keskiarvon 63 prosentilla. Valtaosa laskusta tapahtui Helsingissä, jossa sääntelemättömiä asuntoja myytiin 39 prosenttia vähemmän kuin edellisellä puolen vuoden jaksolla. Vantaalla kaupat vähenivät yhdeksän prosenttia ja Espoo-Kauniainen -alueella prosentti. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella uusien asuntojen kauppa lisääntyi viime maaliskuusta kolme prosenttia. Myös asuntoaloitusten määrä oli poikkeuksellisen korkealla tasolla. Pääkaupunkiseudulla aloitettiin puolen vuoden aikana 4 068 uuden myytävän asunnon rakentaminen, mikä rikkoi edellisen puolen vuoden ennätyksen 33 prosentilla ja oli korkein lukema vuosikymmeniin. Myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella uusia asuntokohteita aloitettiin monipuolisesti ympäri maata.

Ennätyksellinen aloitustahti ja asuntokaupan väheneminen ovat kasvattaneet uusien asuntojen tarjontaa voimakkaasti. Rakennuslehden mukaan myynnissä olevien uusien asuntojen määrä kasvoi pääkaupunkiseudulla huhtikuusta 50 prosentilla eli 1 413 asunnolla, mikä on 2000-luvun ennätys ja 65 prosenttia yli kymmenen vuoden keskiarvon. Espoossa myynnissä olevien asuntojen määrä kasvoi 112 prosenttia viime huhtikuusta, Vantaalla 33 prosenttia ja Helsingissä 19 prosenttia. Kysynnän ja tarjonnan arvioidaan olevan nyt suurin piirtein tasapainossa, sillä myytävää riittää 10,5 kuukaudeksi.



Vanhojen kerrostaloasuntojen hintaindeksi vuosineljänneksittäin (Lähde: Tilastokeskus)

Tilastokeskuksen rakennus- ja asuntotuotantotilaston mukaan rakennuslupia myönnettiin elokuussa yhteensä 8,9 miljoonalle kuutiometrille. Myönnetty kuutiomäärä oli 1,6 prosenttia enemmän kuin vastaavalla ajanjaksolla vuotta aiemmin. Liike- ja toimistorakennusten ja julkisten palvelurakennusten rakennusluvut jäivät reilusti alle vuodentakaisen tason. Asuinrakentamisen kuutiomäärä kasvoi vuodentakaisesta tasosta ja oli 3,6 miljoonaa kuutiometriä. Vastaavasti asuntojen lukumäärässä mitattuna rakennuslupia myönnettiin 12 077 asunnolle, joka on 17,0

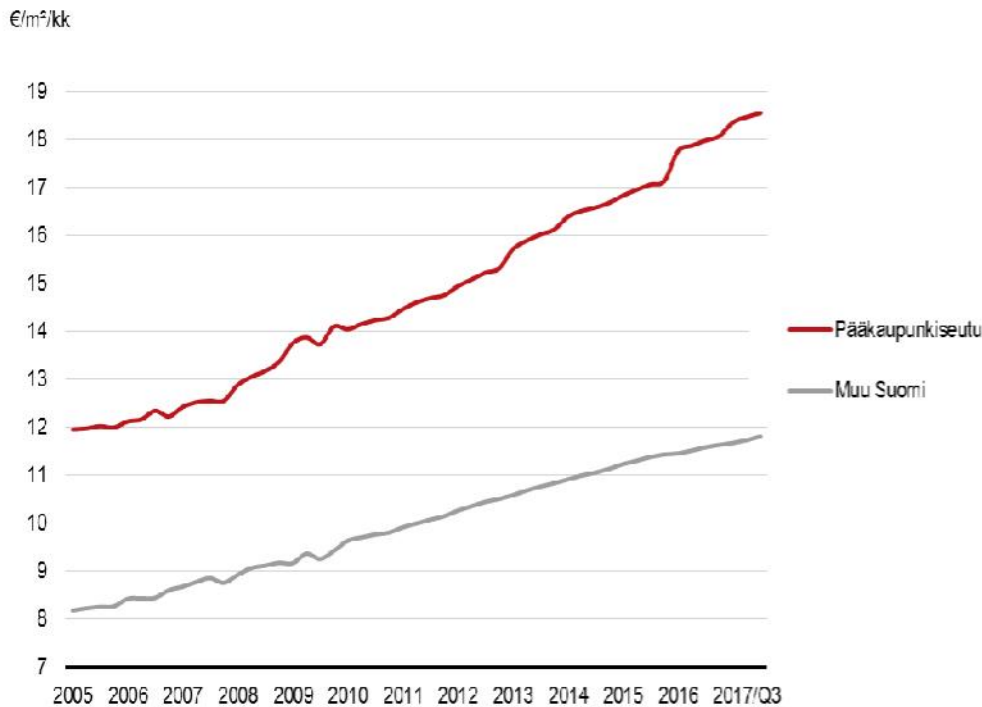


prosenttia enemmän kuin vastaavalla ajanjaksolla vuotta aiemmin. Rakennushankkeita aloitettiin elo-lokakuussa tilavuudella mitattuna 2,0 prosenttia ja asuinrakennushankkeita 17,7 prosenttia enemmän kuin viime vuonna.

Rakennusteollisuus RT:n lokakuussa julkaistun suhdannekatsauksen mukaan vuonna 2016 aloitettiin noin 37 000 asunnon rakentaminen, mikä on 14 prosenttia edellisvuotta enemmän. Ennusteen mukaan vuonna 2017 aloitetaan noin 43 000 asunnon rakentaminen ja vuonna 2018 noin 40 000 asunnon rakentaminen, ja lasku kohdistuu erityisesti vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. RT:n suhdannekatsauksen mukaan uudisasuntojen tuotanto paikkaa tällä hetkellä hyvin nopeasti viime vuosina syntyntä vajat kasvukeskusten asuntomarkkinoilla. Uudisrakentaminen painottuu entistä voimakkaammin suurille kasvuseuduille ja asuinrakennuksille myönnettyistä rakennusluvista jo 70 prosenttia kohdistuu neljälle suurimmalle seutukunnalle. Kappalemääräisesti suuri taso on kuitenkin saavutettu neliöistä tinkimällä. Asuntotuotantotarve kasvaa kasvukeskuksissa jatkuvasti väestönlisäyksen ja kaupungistumisen myötä, ja Teknologian tutkimuskeskus VTT:n arvion mukaan vuotuinen uusien asuntojen kokonaistarve on keskimäärin 25 000 uutta asuntoa. VTT:n mukaan asuntotarve keskittyy yhä voimakkaammin suurimmille kaupunkiseuduille, ja esimerkiksi Helsingin seutu tarvitsee 50 prosenttia lisää asuntoja kaupungin tämänhetkiseen asuntokantaan nähden.

RAKLI:n syksyllä 2017 julkaistun vuokra-asuntobarometrin mukaan vuokra-asuntojen saatavuus paranee tarjonnan kasvun myötä, mutta vuokra-asuntojen kasvava tarve pitää vuokratasot nousussa kaikissa kasvukeskuksissa. Kaikki vastaajat ennakoivat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja rakennettavan lisää tulevan vuoden aikana. Pienten asuntojen vuokrien kehityksen odotetaan jatkuvan nousujohteisena, mutta yhä useampi uskoo myös suurten asuntojen vuokrien nousevan tulevan vuoden aikana kaikissa kasvukeskuksissa. Vastaajista yli 80 prosenttia uskoo kotimaisten instituutiosijoittajien, kiinteistösijoitusyhtiöiden ja -rahastojen vuokra-asunto-omistusten kasvun jatkumiseen, ja yli 60 prosenttia uskoo myös kansainvälisten sijoittajien omistusten kasvuun. Vuokra-asuntojen tarjonnan kasvulle selkeästi viime vuotta suurempina haasteina nähdään tonttien heikko saatavuus, rakennuskustannusten nousu ja työvoiman saatavuus.

Tilastokeskuksen vuokrien neljännesvuositilaston mukaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu oli vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä koko maassa keskimäärin 2,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,3 prosenttia ja muualla Suomessa 2,4 prosenttia. ARA-asuntojen vuokrat nousivat samanaikaisesti koko maassa 2,6 prosenttia. Keskimäärin vuonna 2016 vapaarahoitteisten asuinhuoneistojen vuokrat nousivat koko maassa 2,6 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 3,4 prosenttia ja muualla maassa 2,0 prosenttia verrattuna edellisvuoteen. ARA-asuntojen vuokrat nousivat keskimäärin 1,5 prosenttia.



Keskimääräiset vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat (Lähde: Tilastokeskus)

Tarkasteltaessa sijoitusmarkkinaa kokonaisuin asuintaloihin ja asuntosalkkuihin sijoittavien institutionaalisten sijoittajien näkökulmasta, kaupankäynti yksittäisiä kohteita suuremmilla kokonaisuuksilla on pirstunut viime vuosina selkeästi uusien rahastojen tultua markkinoille. Tyypillisesti kaupoissa on sovittu uudiskohteiden hankinnasta, mutta yhä useammissa tapauksissa kaupat ovat liittyneet myös kiinteistösalkun rakenteelliseen ja maantieteelliseen muokkaamiseen sekä elinkaarensa loppuvaiheessa olevien rahastojen omistusten purkamiseen. Ostajana on pääasiassa ollut kotimainen asuntoihin sijoittava rahasto tai kiinteistösijoitusyhtiö. Myös kuluttajille suunnattuja, uusiin asuntoihin sijoittavia rahastoja on tullut viime vuosina markkinoille useita.

Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinat ovat viime vuosina olleet jatkuvassa muutostilassa, ja niiden kehitystä ovat leimanneet kansainvälisen pääoman voimakas virtaus markkinoille sekä velkamarkkinoiden muutokset. Vaikka Ison-Britannian EU-eron eteneminen ja Katalonian itsenäistymisaikheet ovat luoneet epävarmuutta markkinoilla, kasvoivat investointivolyymit Euroopassa yhteensä 14 % vuoden kolmella ensimmäisellä neljänneksellä edellisvuoteen verrattuna, yltaen 183 miljardiin dollariin. Samalla ajanjaksolla Saksan ja Alankomaiden kiinteistösijoitusmarkkinat kehittyivät positiivisesti, Ranskan, Ruotsin ja Puolan jäädessä selvästi alle viime vuoden tason. Ison-Britannian markkinassa oli nähtävissä selkeää vauhdittumista investointivolyymien noustessa lähelle kolmen vuoden keskiarvoa vuoden kolmannella neljänneksellä. Muualla Euroopassa sijoitusvolyymit kehittyivät pääasiassa positiivisesti.



Suomessa kiinteistösijoitusvolyymi kasvoi noin kymmenen prosenttia vuonna 2016 yltäen noin 4,5 miljardiin euroon. Vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä transaktiovolyymi oli noin 4,5 miljardia euroa, ensimmäisen vuosipuoliskon transaktiovolyymien yltäessä noin 1,7 miljardiin euroon. Ensimmäisen vuosipuoliskon merkittävin kauppa oli Kampin kauppakeskuksen osakkeiden myynti, jossa 50 prosenttia osakkeista vaihtoi omistajaa kahden kansainvälisen kiinteistörahaston välillä. Kaupan kokonaishinta oli noin 250 miljoonaa euroa. Vuoden 2017 merkittävin transaktio on kuitenkin Blackstonen tekemä kauppa Sponda Oyj:n koko osakekannasta. Spondan kiinteistöjen käyväksi arvoksi kesäkuussa 2017 oli arvioitu noin 3,8 miljardia euroa. Toinen merkittävä kiinteistökauppa on Logicorin myynti, jonka myötä Suomessa tullaan näkemään kaikkien aikojen ennätys kaupallisten kiinteistöjen transaktiovolyymissa, arviolta noin 8,3 miljardia euroa.

Globaalisti vuoden 2017 kiinteistösijoitusvolyymien odotetaan asettuvan vuoden 2016 tasolle noin 650 miljardiin dollariin. Vaikka kiinteistösijoitusmarkkinoiden aktiviteetin odotetaan jatkuvan vahvana myös vuonna 2018, odotetaan volyymin kääntyvän 5-10 prosentin laskuun ja asettuvan noin 600 miljardin dollarin tasolle. Vaikka markkinoille virtaakin enenevässä määrin pääomaa, rajoittaa sopivien ostokohteiden puute sekä sijoittajien epäily syklin kääntymisestä volyymin kehitystä.

Core-kohteiden kysyntä säilyy edelleen vahvana sijoittajien etsiessä pääomilleen turvasatamia, minkä lisäksi kysynnän odotetaan kohdistuvan myös hyvälle kakkosluokan sijainneille ja kakkosluokan kohteisiin hyvillä sijainneilla. Sijoituskysynnän nousu prime-kohteiden ulkopuolelle on nähty myös Suomessa, mitä ovat tukeneet erityisesti uusien rahastojen synty ja kansainvälisten sijoittajien paluu. Samanaikaisesti sijoituskohteiden ominaisuuksia analysoidaan yhä tarkasti ja heijastetaan kohteiden hinnoitteluun.

Prime-tuottovaatimukset jatkoivat laskuaan Suomessa vuoden 2017 aikana. Lähtövalaisuudessa tuottovaatimusten odotetaan kuitenkin vakiintuvan lähelle nykyistä tasoa. Kasvaneen sijoituskysynnän johdosta myös muiden kuin prime-kohteiden tuottovaatimukset ovat viime aikoina laskeneet hieman.

Arviointimenetelmä ja oletukset

Huoneistot on arvioitu arvioitsijan kvantitatiivisella arvonmääritysmallilla, jonka tulokset auktorisoitu kiinteistöarvioija on käynyt läpi huoneistokohtaisesti ja tarvittaessa korjannut arvonmääritysmallin tulosta ylös- tai alaspäin kauppa-arvomenetelmätarkasteluun perustuen.

Yleiset oletamat

Kvantitatiivisella arvonmääritysmallilla kohdetta arvioitaessa mallin lähtöaineistona on käytetty KVKL:n HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppajien tietoja viimeisen kolmen vuoden ajalta. Aineistoa on karsittu kattamaan ainoastaan kerros- ja rivitalot. Myös muita rajoituksia esim. pinta-alojen suhteen on tehty. Lisäksi selvästi poikkeavat havainnot, esim. asumisoikeusasuntojen kaupat on poistettu käytetystä aineistosta. Arvonmääritysmalli hyödyntää myös erilaisia demografia-, liikenne- ja ympäristötietoaineistoja.



Kauppa-arvomenetelmää tarkistusmenetelmänä käytettäessä kohteiden huoneistojakaumat on otettu huomioon niin, että eri huoneistotyypeille (yksiöt, kaksiot ja kolmiot sekä neliöt ja suuremmat huoneistot) on määritetty erillinen vertailuaineistoon perustuva neliöhinta. Näin on saatu kiinteistön huoneistojen arvojen yhteissumma. Summaan ei ole tehty tukkualennusta tai muita vähennyksiä (esim. myyntikuluja), joten arvio simuloi tilannetta, jossa asunnot myydään yksittäin ja arvo on huoneistojen arvioitujen myyntihintojen summa arvopäivänä.

Arviossamme asuntojen kauppahinnat perustuvat KVKL:n HSP Hintaseurantapalveluun, jonne suurimmat asunnonvälittäjät ilmoittavat asuntojen toteutuneita kauppahintoja. Vertailukauppahaku on tehty rakennusvuoden, postinumeroalueen ja tarvittaessa katutasen hakuna. Olemme myös vertailleet alueen uudistuotannon pyyntihintoja määrittäessämme vertailuhintoja.

Muut arviointiin tarvittavat tiedot olemme saaneet arviolausunnon tilaajalta (pinta-alat, rakennusvuodet, tiedot huoneistojen sijaintikerroksista, kunnosta ja varustelusta), julkisista tietolähteistä sekä omasta markkinatietokannastamme.

Yhteenveto

Arvion kohteena on yhteensä 1 601 asuinhuoneistoa 127:ssä eri asuinkerrostalo-, luhtitalo-, rivitalo- tai paritalokiinteistössä. Kiinteistöistä 93 sijaitsee omalla tontilla ja 34 vuokratontilla. Kohteet sijaitsevat 40:ssä eri kunnassa eri puolilla Suomea.

Tämän hetkisessä markkinatilanteessa prime-tuottovaade toimistoille ja liiketoiltoille on noin 3,75 – 4,0 prosenttia. Historiallisesti asuntojen tuottovaateet ovat olleet matalampia ja viime aikoina ns. prime-kohteiden¹ kaupoissa on nähty selkeästi alle 4,0 prosentin tuottovaatimuksia.

Tietojemme mukaan pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa tehdyissä viimeaikaisissa kaupoissa varsinkin uudet rahastot ovat ostaneet yksittäisiä uusia asuntoja varsin alhaisilla tuottovaatimuksilla. Rahastot luottavat asuntojen hinnannousuun ja alhaisia tuottovaateita selitetään mahdollisella arvonnousulla myyntitilanteessa. Lisäksi vallitseva matalahko vieraan pääoman hinta (korkotaso) tukee alhaisia tuottovaatimuksia.

¹ Ykkösluokan kohde ykkösluokan sijainnilla markkinavuokrin vuokrattuna.



Markkina-arvo joulukuussa 2017

Mielestämme Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien, tässä arviossa määriteltyjen kohteiden asuntojen markkina-arvot yksittäin myytyinä, velattomana, kiinnityksistä ja rasiuksista vapaana ovat yhteensä

188 832 000 €

(Satakahdeksankymmentäkahdeksanmiljoonaa
kahdeksansataakolmekymmentäkaksituhatta euroa)

Markkina-arvot kohteittain on esitetty liitteenä olevassa taulukossa.

Arvion tarkkuus on noin +/- 10 %.

Helsingissä 23. helmikuuta 2018

Jones Lang LaSalle Finland Oy

Mikko Kuusela, DI

Apulaisjohtaja
Arviointi ja konsultointi
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktorisoitu

Tero Lehtonen, TKT

Johtaja
Arviointi ja konsultointi
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktorisoitu

Orava Asuntorahasto Oyj
Asunnot 31.12.2017

Kohdeyhtiön nimi	Osoite	Paikkakunta	Rakennus- vuosi	Talotyyppi	Tontin omistus- muoto	Asuntojen lukumäärä	Pinta-ala (m ²)	Markkina-arvo (€)
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Alahovintie 7	Kotka	1974	kerrostalo	Oma	34	1 823	1 206 000
As Oy Riihimäen Vuorelanmaki I	Huhtimontkatu 1	Riihimäki	1956	kerrostalo	Vuokrattu	16	773	953 000
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Ahlströminkatu 12	Varkaus	1954	kerrostalo	Oma	26	1 266	960 000
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Välimäentie 5-7	Savonlinna	1977	kerrostalo	Vuokrattu	51	2 723	1 809 000
As Oy Mällinkatu 6	Mällinmutka 2	Kotka	1958 ja 1974	kerrostalo	Oma	54	2 875	2 028 000
As Oy Kirkkonummen Kummikallio	Kummi	Kirkkonummi	1973	kerrostalo	Oma	84	5 241	7 584 000
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	Rekimatka 16-18	Rovaniemi	1991	luhtitalo ja rivitalo	Vuokrattu	20	1 209	1 114 000
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Rekimatka 29	Rovaniemi	1989	luhtitalo ja rivitalo	Vuokrattu	50	2 864	2 430 000
As Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7	Kunnaankatu 7	Raisio	1978	kerrostalo	Oma	51	2 807	3 270 000
As Oy Kaarinan Lampaankäypä	Hoviherrankatu 5	Kaarina	1974	kerrostalo	Vuokrattu	36	2 254	2 735 000
As Oy Espoon Revontuli	Revontulentie 1	Espoo	2015	kerrostalo	Oma	2	115	745 000
As Oy Espoon Tähestäjä	Ulappakatu 1	Espoo	2013	kerrostalo	Oma	1	81	460 000
As Oy Helsingin Apteekkarit	Apteekkarinkatu 5	Helsinki	2014	kerrostalo ja rivitalo	Vuokrattu	4	344	1 618 000
As Oy Helsingin Hjalmar	Teollisuuskatu 18 A	Helsinki	2014	kerrostalo	Oma	2	202	1 285 000
As Oy Helsingin Rafael	Teollisuuskatu 18 B	Helsinki	2014	kerrostalo	Oma	2	222	1 410 000
As Oy Helsingin Limnologi	Agronominkatu 18	Helsinki	2015	kerrostalo	Vuokrattu	5	427	1 855 000
As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	Tienhaarankatu 7a	Hyvinkää	2014	paritalo ja erillistalo	Oma	5	505	1 354 000
As Oy Kuopion Rantahelmi	Järvihelmenkatu 9	Kuopio	2014	kerrostalo	Oma	1	100	275 000
As Oy Oulun Resiina	Rautatienkatu 33	Oulu	2015	kerrostalo	Oma	6	446	1 670 000
As Oy Raision Lumme	Särkilahdenkatu 2	Raisio	2015	kerrostalo	Oma	8	486	1 471 000
As Oy Rovaniemen Koivula	Maakuntakatu 2	Rovaniemi	2014	kerrostalo	Oma	1	86	262 000
As Oy Turun Michailowinlinna	Michailowinkatu 4	Turku	2015	Kerrostalo	Vuokrattu	5	285	996 000
As Oy Vaasan Leipurinkulma	Mylykatu 11 A	Vaasa	2015	kerrostalo	Oma	4	119	525 000
As Oy Vaasan Aleksander	Mylykatu 11 B	Vaasa	2015	kerrostalo	Oma	3	131	497 000
As Oy Kauniaisten Kvartetti	Laaksoie 10	Kauniaainen	2014	kerrostalo	Oma	2	142	895 000
As Oy Espoon Suulperi	Niitytaival 9	Espoo	2014	kerrostalo	Oma	3	226	1 116 000
As Oy Keravan Nissilänpiha 9-11	Nissilänpiha 9-11	Kerava	1974	rivitalo	Oma	24	2 109	4 052 000
As Oy Sipoon rannan Saalinki	Sipoonranta	Sipoo	2011	kerrostalo	Oma	3	253	1 083 000
As Oy Tuusulan Pihta	Pajalannummentie 16	Tuusula	2014	paritalo ja rivitalo	Oma	7	695	2 152 000
As Oy Vantaan Popliini	Horsmakuja 6	Vantaa	2015	kerrostalo	Oma	5	396	1 898 000
As Oy Lahden Aleksanteri	Aleksanterinkatu 11	Lahti	2014	kerrostalo	Oma	9	728	3 194 000
As Oy Naantalın Vesperi	Luostarinkatu 20	Naantali	2015	kerrostalo	Oma	10	594	2 411 000
As Oy Haminan Kaivopuisto	Kaivokatu 8	Hamina	2014	kerrostalo	Oma	4	236	718 000
As Oy Heinolan Torihovi	Virtakatu 5	Heinola	2015	kerrostalo	Oma	5	224	812 000
As Oy Paimion Jokilaivuri	Sahurintie 1	Paimio	2013	kerrostalo	Oma	2	72	234 000
As Oy Porvoon Laamanninpiha	Laamanninkatu 1	Porvoo	2013	kerrostalo	Oma	2	181	766 000
As Oy Riihimäen Laidunaho	Haratie 1	Riihimäki	2013	rivitalo	Oma	2	157	430 000
As Oy Riihimäen Lovisa	Peltokuja 2	Riihimäki	2013	kerrostalo	Oma	2	177	504 000
As Oy Savonlinnan Postityttö	Olavinkatu 61	Savonlinna	2015	kerrostalo	Oma	8	459	1 565 000
As Oy Hyvinkään Rukki	Ranssunkaari 10	Hyvinkää	2013	kerrostalo	Oma	1	92	337 000
As Oy Hyvinkään Ryijy	Ranssunkaari 8	Hyvinkää	2016	kerrostalo	Oma	1	107	388 000
As Oy Sininarhentie 5	Sininarhentie 5	Espoo	2013	kerrostalo	Oma	1	84	390 000
As Oy Vantaan Kruununmasto	Kolmikallionkuja 3	Vantaa	2016	kerrostalo	Oma	1	77	319 000
As Oy Vantaan Piletti	Ratatie 16	Vantaa	2015	kerrostalo	Oma	2	173	838 000
As Oy Jyväskylän Maailmanpylväs	Äijälänrannantie 34	Jyväskylä	2014	kerrostalo	Oma	2	218	877 000
As Oy Jyväskylän Valssikuja 6	Valssikuja 6	Jyväskylä	1995	kerrostalo	Vuokrattu	15	1 229	1 710 000
As Oy Turun Sataman Tähti	Eerik Pommerilaisen Ranta 16	Turku	2015	kerrostalo	Oma	5	300	1 725 000
As Oy Turun Aurajoen Helmi	Koulukatu 2	Turku	2014	kerrostalo	Oma	3	212	1 000 000
As Oy Raision Kertunpuisto	Murroskuja 4	Raisio	2014	kerrostalo	Oma	3	245	620 000
As Oy Malskin Kruunu, Lahti	Päijänteenkatu 7	Lahti	2015	kerrostalo	Oma	2	170	657 000
As Oy Vantaan Paddington	Ratakuja 4	Vantaa	2015	kerrostalo	Oma	2	180	867 000
As Oy Forssan Hellaanpuisto	Rautatienkatu 9	Forssa	2014	kerrostalo	Oma	3	186	495 000
As Oy Espoon Tiilentekijä	Tegelhagen 2	Espoo	2015	rivitalo	Vuokrattu	2	235	678 000
As Oy Hämeenlinnan Asemapäällikkö	Keinukatu 10	Hämeenlinna	2014	kerrostalo	Oma	1	76	245 000
As Oy Jyväskylän Runous	Vapaudenkatu 35a	Jyväskylä	2015	kerrostalo	Oma	1	84	335 000
As Oy Kirkkonummen Pronssi	Vernerinkuja 6	Kirkkonummi	2014	kerrostalo	Oma	1	86	309 000
As Oy Kouvolan Kuusama	Kalevankatu 29	Kouvola	2015	kerrostalo	Oma	1	40	123 000
As Oy Oulun Viskaali	Rautatienkatu 31	Oulu	2015	kerrostalo	Oma	5	378	1 535 000
As Oy Jyväskylän Ahjotar	Seppäläntie 4A	Jyväskylä	2014	kerrostalo	Oma	6	286	887 000
As Oy Jyväskylän Kyläseppä	Seppäläntie 4C	Jyväskylä	2014	kerrostalo	Oma	2	138	402 000
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Pirttisuonkuja 2	Tampere	2014	kerrostalo ja rivitalo	Vuokrattu	5	404	1 132 000
As Oy Kirkkonummen Tammi	Ervastintie 1	Kirkkonummi	2013	kerrostalo	Oma	13	993	3 812 000
As Oy Järvenpään Saundi	Huvilakatu 7	Järvenpää	2013	kerrostalo	Oma	6	517	2 024 000
As Oy Raision Valonsäde	Solninkusenkuja 24	Raisio	2014	kerrostalo	Oma	10	672	1 928 000
As Oy Lempäälän Tikanhovi	Kolipellonkatu 5	Lempäälä	2014	kerrostalo	Oma	14	842	2 273 000
As Oy Härmälänrannan Nalle	Lentovarikonkatu 8	Tampere	2013	kerrostalo	Oma	1	83	245 000
As Oy Espoon Albert	Kilonportti 5	Espoo	2014	kerrostalo	Oma	2	144	604 000
As Oy Mikkelin Neptun	Mannerheimintie 38	Mikkeli	2013	kerrostalo	Oma	10	662	2 009 000
As Oy Porin Huvitus	Teijänkuja 2	Pori	2014	kerrostalo	Oma	9	673	2 156 000
As Oy Tampereen Solaris	Tieteenkatu 6	Tampere	2014	kerrostalo	Vuokrattu	11	881	3 377 000
As Oy Turun Androksenranta	Unioninkatu 20	Turku	2014	kerrostalo	Oma	5	390	1 820 000
As Oy Vaasan Asemankatu 9	Asemankatu 9	Vaasa	2014	kerrostalo	Oma	5	363	1 256 000
As Oy Kokkolan Omenapiha	Ouluntie 53	Kokkola	2012	kerrostalo	Oma	3	261	701 000
As Oy Savonlinnan Kotiranta	Heikinpohjantie 38b	Savonlinna	2014	kerrostalo	Oma	9	521	1 640 000

Orava Asuntorahasto Oyj
Asunnot 31.12.2017

As Oy Rovaniemen Laura	Kansankatu 13	Rovaniemi	2014	kerrostalo	Oma	2	104	352 000
As Oy Rovaniemen Suvihaina	Heinämiehentie 10	Rovaniemi	2014	kerrostalo	Vuokrattu	2	119	328 000
As Oy Rovaniemen Uitto	Uittomiehentie 6-10	Rovaniemi	2015	kerrostalo	Oma	9	576	1 691 000
As Oy Alppilan Iiris	Betonimiehentie 9	Oulu	2014	kerrostalo	Vuokrattu	6	428	1 169 000
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	Kaakkoisväylä 4	Vantaa	1979	kerrostalo	Oma	36	2 615	3 865 000
As Oy Lahden Jukolan Aapo	Pollarikatu 5	Lahti	2010	kerrostalo	Vuokrattu	22	1 306	3 827 000
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	Pollarikatu 7	Lahti	2010	kerrostalo	Vuokrattu	22	1 306	3 831 000
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	Tervapadankatu 1	Hämeenlinna	2016	rivitalo	Vuokrattu	52	2 557	6 783 000
As Oy Helsingin Umbra	Taidemaalariinkatu 3	Helsinki	2016	kerrostalo	Oma	2	166	683 000
As Oy Lahden Helkalanhoivi	Pihlikatu 5	Lahti	1975	kerrostalo	Oma	30	1 831	1 443 000
As Oy Lahden Poikkikatu 4	Poikkikatu 4	Lahti	1971	kerrostalo	Oma	20	1 114	1 491 000
As Oy Tornion Kuparimarkka	Aarnintie 13	Tornio	1975	kerrostalo	Oma	43	2 480	1 654 000
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Aulangontie 39	Hämeenlinna	1974	kerrostalo	Oma	11	527	933 000
As Oy Haminan Tervaniemi	Lavatie 6	Hamina	1999	rivitalo	Oma	16	1 040	1 489 000
As Oy Lindhears, Sipoo	Kirkkonityntie 28	Sipoo	1982	kerrostalo ja rivitalo	Oma	12	984	1 744 000
As Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Puurata 15-17	Nurmijärvi	1975	kerrostalo	Vuokrattu	18	1 153	1 403 000
As Oy Kauniainen Venevalkamantie 3	Venevalkamantie 3	Kauniainen	2012	kerrostalo	Oma	2	122	520 000
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	Rasinrinne 13	Vantaa	1975	kerrostalo	Oma	21	1 086	2 020 000
As Oy Tornion Aarnintie 7	Aarnintie 7	Tornio	1974	kerrostalo	Vuokrattu	19	1 138	712 000
As Oy Vantaan Rusakko	Kylmäojantie 15	Vantaa	1992	rivitalo	Vuokrattu	5	282	669 000
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Vuorenrinne 19	Kotka	1973	kerrostalo	Vuokrattu	70	3 824	2 242 000
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Vuoksenkatu 4	Lahti	1970	kerrostalo	Oma	10	428	763 000
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Ristinkedonkatu 33	Salo	1975	kerrostalo	Vuokrattu	58	3 482	2 230 000
As Oy Lohjan Kouluja 14	Lähdehaankuja 2	Lohja	1976	kerrostalo	Oma	41	2 352	2 309 000
As Oy Keravan Ritariperho	Palosenkatu 7	Kerava	2011	rivitalo ja paritalo	Vuokrattu	19	2 071	5 795 000
As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Keskuskatu 30	Heinola	1977	kerrostalo	Oma	17	1 011	651 000
As Oy Kotkan Alahovintorni	Alahovintie 1	Kotka	1973	kerrostalo	Oma	26	1 449	986 000
As Oy Porin Pihlavankangas	Katkojantie 1-3	Pori	1974	kerrostalo	Oma	45	2 454	1 261 000
As Oy Varkauden Onnela	Kosulankatu 6	Varkaus	1920	rivitalo	Oma	9	864	522 000
As Oy Varkauden Parsius	Parsiuskatu 6-8	Varkaus	1973	kerrostalo	Oma	30	1 648	641 000
As Oy Oulun Seilitie 1	Seilitie 1	Oulu	2009	kerrostalo	Vuokrattu	8	453	1 069 000
Koy Liikepuisto	Kaivokatu 29	Porvoo	1960	kerrostalo	Vuokrattu	6	289	866 000
As Oy Kaivopolku	Kaivokatu 29	Porvoo	1993	kerrostalo	Vuokrattu	25	1 561	4 070 000
As Oy Jyväskylän Tukkipoika	Schaumanin puistotie 22	Jyväskylä	2013	Kerrostalo	Vuokrattu	3	228	651 000
As Oy Järvenpään Terho	Piennartie 16	Järvenpää	2012	rivitalo	Oma	1	95	277 000
As Oy Järvenpään Tuohi	Vakka 5	Järvenpää	2013	rivitalo	Oma	14	1 116	3 860 000
As Oy Kirkkonummen Pomada	Rajakalliontie 3	Kirkkonummi	2012	paritalo	Oma	6	650	1 750 000
As Oy Kokkolan Luotsi	Merikotkantie 9-17	Kokkola	2012	rivitalo	Oma	4	321	893 000
As Oy Kotkan Matruusi	Kirkkokatu 2	Kotka	2013	kerrostalo	Oma	4	265	738 000
As Oy Lahden Leinikki	Huvikatu 8	Lahti	2013	kerrostalo	Vuokrattu	2	160	393 000
As Oy Lahden Pormestari	Rullakatu 4	Lahti	2012	kerrostalo	Oma	2	121	521 000
As Oy Lohjan Pinus	Metsätähtikuja 8	Lohja	2012	rivitalo	Oma	8	787	1 784 000
As Oy Nurmijärven Soittaja	Pikkutikankuja 4	Nurmijärvi	2013	rivitalo	Oma	15	1 326	3 829 000
As Oy Oulun Eveliina	Pesätie 22	Oulu	2011	kerrostalo	Vuokrattu	2	161	306 000
As Oy Oulun Jatulinmetsä	Jatulikivenkatu 1	Oulu	2013	kerrostalo	Vuokrattu	2	160	332 000
As Oy Merjalinväylä	Koskitie 14	Oulu	2012	kerrostalo	Vuokrattu	2	138	491 000
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	Pappilantie 5	Oulu	2010	kerrostalo	Oma	1	93	199 000
As Oy Porin Kommodori	Presidentinpuistokatu 1	Pori	2013	kerrostalo	Oma	4	372	1 250 000
As Oy Tampereen Professori	Tutkijankatu 2	Tampere	2013	kerrostalo	Vuokrattu	2	171	530 000
As Oy Turun Michailovinportti	Michailowinkatu 2	Turku	2013	kerrostalo	Oma	2	154	653 000
As Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Koirasaarentie 1	Helsinki	2000	luhitalo	Oma	14	829	2 988 000
As Oy Vantaan Maauuintie 14	Maauuintie 14	Vantaa	1975	kerrostalo	Vuokrattu	71	4 639	6 504 000
As Oy Tampereen Ruuti	Autilankatu 2	Tampere	2014	kerrostalo	Vuokrattu	6	301	815 000
Yhteensä						1 601	100 920	188 832 000