

Orava Asuntorahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote 1.3.2017 klo 8.00

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2016

1.10.-31.12.2016

- Liikevaihto 2,6 miljoonaa euroa (1.10.–31.12.2015: 4,5 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto –0,5 miljoonaa euroa (1,3 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake –0,06 euroa (0,16 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 93,2 % (89,7 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (7,0 %)
- Nettovuokratuotto 3,7 % (3,7 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista –0,7 miljoonaa euroa (1,8 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot neljännellä vuosineljänneksellä yhteensä 0,27 euroa/osake (0,30 euroa/osake)

1.1.-31.12.2016

- Liikevaihto 13,9 miljoonaa euroa (1.1.–31.12.2015: 17,5 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,5 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,17 euroa (0,96 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 91,3 % (90,4 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,8 % (4,0 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 1,4 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot vuonna 2016 yhteensä 1,08 euroa/osake (1,20 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus 31.12.2016 oli 10,11 euroa, kun se vuoden 2016 alussa oli 11,63 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 210,9 miljoonaan euroon (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahasto on myynyt omistamiaan huoneistoja katsauskauden jälkeen (1.1.–20.02.2017) 2,4 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla.

Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle vuonna 2017 maksettavaksi osingoksi on vuosineljänneksittäin 0,03 euroa osakkeelle eli yhteensä 0,12 euroa osakkeelle.

Toimitusjohtajan kommentti

”Orava Asuntorahaston neljännen vuosineljänneksen ja koko vuoden 2016 tulos jäi heikoksi. Asuntojen hintakehitys jatkui edellisvuosien tapaan vaisuna, minkä lisäksi rahaston kasvun tyrehtymisen seurauksena hankintojen tulosvaikutus pieneni ratkaisevasti aiemmista listautumisen jälkeisistä vuosista.

Suomen asuntomarkkinoiden hidas vahvistuminen jatkui vuoden 2016 aikana, jos kohta hintakehitys kääntyi vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä jälleen negatiiviseksi. Asuntorahaston salkkuun aiemmin hankittujen huoneistojen käypien arvojen muutokseksi saatiin –0,2 prosenttia kolmannelta vuosineljänneksestä neljännenten vuosineljännekseen ja +0,2 prosenttia koko vuoden ajalta.

Neljännenten vuosineljänneksen asuntohankintojen määräksi muodostui 3,8 miljoonaa euroa, kun koko vuonna päästiin niukasti 20 miljoonan euron yläpuolelle.

Taloudellinen käyttöaste jatkoi nousuaan neljännellä vuosineljänneksellä 92,0 prosentista 93,2 prosenttiin koko vuoden taloudellisen käyttöasteen jäädessä vielä 91,3 prosenttiin. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon nousivat jälleen odotetusti loppuvuotta kohden viimeisen

neljänneksen 3,1 prosenttiin koko vuoden lukeman jäädessä 2,7 prosenttiin. Nettovuokratuotto laski vastaavasti neljännellä vuosineljänneksellä 3,7 prosenttiin, kun se koko viime vuonna oli 3,8 prosenttia.

Huoneistomyyntien määrä jatkoi kasvuaan neljännellä kvartaalilla ja päättyi ennätyselliseen 3,9 miljoonaan euroon; koko vuoden osalta huoneistomyynnin velattomien kauppahintojen summaksi muodostui 11,6 miljoonaa euroa.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä päättyi vuodenvaihteessa 7 500:aan. Yhtiön osakkeen kaupankäyntivolyyymi Helsingin Pörssissä on pysynyt likimain ennallaan; keskimääräinen päivävaihto tammi-joulukuussa oli hieman yli 240 tuhatta euroa.

Yhtiö arvioi vuoden 2017 tuloksen asettuvan välille +2–+5 miljoonaa euroa.”

Toimintaympäristö

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvun arvioidaan jääneen viime vuonna välille +0,9–+1,5 % ja pysyvän tänä vuonna samassa +0,9–+1,5 %:n haarukassa. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvun arvioidaan olleen viime vuonna +1,4–+2,1 %, kun sen odotetaan tänä vuonna jäävän välille +0,8–+1,3 %. Euroalueen markkinakorot ovat yhä poikkeuksellisen alhaalla ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 4–5 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 loka–joulukuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,4 miljardilla eurolla eli 3 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 94,1 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,4 %.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tilastojen mukaan vanhojen asuntojen kauppajen määrän muutos oli tammikuussa yli +8 % vuodentakaiseen vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi lokakuun 83 päivästä tammikuussa 104 päivään, kun se vuosi sitten tammikuussa oli 94 päivää.

Asuntojen kysyntä näyttää jatkaneen varovaista voimistumistaan viime vuoden viimeisen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin marraskuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 000 kerrostaloasunnolle, joka oli 35 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-marraskuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 26 102 asunnolle eli 26 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos nousi niin ikään +26 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos marraskuussa oli –1 % ja muutos vuodentakaiseen +13 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton helmikuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvuksi saatiin vuoden neljännellä neljänneksellä +8, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +13 ja vuotta aiemmin +2. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +9, edellisellä neljänneksellä 0 ja vuotta aiemmin –2. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan nousi vuoden kolmannen neljänneksen –33:sta neljännen neljänneksen –22:een; vuosi sitten saldoluku oli +10.

Asuntomarkkinoiden tarjonnan kasvu on hieman hidastunut viime vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2016 neljännellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,4 %. Asuntojen hintojen muutokseksi neljännellä vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +1,2 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli -0,4 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin 0,5 %:n hintojen nousua. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; neljännen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnosta ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrista laskettuna suhde oli 15,0. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 43 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,9.

Odotamme 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.

Osinko

Vuosi 2017

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2016 olivat 1 281 802,44 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuoden 2016 tuloksesta jaetaan vuonna 2017 osinkoa yhteensä 0,12 euroa osakkeelta yhteensä 1 151 869,20 euroa ja että hallitus valtuutetaan päättämään vuosineljänneksittäin maksettavien osinkojen määristä.

Tulevaisuuden näkymät

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2017 tuloksensa asettuvan välille +2–+5 miljoonaa euroa.

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan kuluvana vuonna muodostuvan hieman positiiviseksi. Brutto- ja nettovuokratuoton arvioidaan säilyvän likimain nykytasollaan ja kohteiden hankintojen määrän odotetaan pysyvän viimevuotisella tasollaan tai olevan hieman tätä korkeampi. Hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon odotetaan hieman laskevan viime vuodesta.

Tilinpäätöstiedote kokonaisuudessaan ja ajantasaiset kiinteistösjoitustoiminnan säännöt ovat luettavissa yhtiön kotisivuilta www.oravaasuntorahasto.fi ja ne on esitetty liitteenä. Tilintarkastetut tilinpäätös ja toimintakertomus tullaan julkaisemaan yhtiön internet-sivuilla 1.3.2017.

Helsingissä 28.2.2017

Orava Asuntorahasto Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104

Talous- ja hallintojohtaja Veli Matti Salmenkylä, puh. 010 420 3102

Liitteet:

[Tilinpäätöstiedote](#)

[Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt](#)