

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2017

1.10.-31.12.2017

- Liikevaihto 3,3 miljoonaa euroa (1.10.-31.12.2016: 3,3 miljoonaa euroa)
- Tulos -1,9 miljoonaa euroa (-0,5 miljoonaa euroa)*
- EPRA-tulos 46 tuhatta euroa (198 tuhatta euroa)
- Tulos/osake -0,20 euroa (-0,06 euroa)
- Laaja voitto -1,9 miljoonaa euroa (-0,5 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,7 % (93,2 %)
- Bruttovuokratuotto 7,0 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,9 % (3,7 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -2,0 miljoonaa euroa (-0,7 miljoonaa euroa)
- Neljännellä vuosineljänneksellä ei jaettu osinkoa (0,27 euroa/osake)

1.1.-31.12.2017

- Liikevaihto 13,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2016: 12,5 miljoonaa euroa)
- Tulos -2,8 miljoonaa euroa (1,5 miljoonaa euroa)*
- EPRA-tulos 1,1 miljoonaa euroa (0,3 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake -0,29 euroa (0,17 euroa)
- Laaja voitto -2,7 miljoonaa euroa (1,5 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,3 % (91,3 %)
- Bruttovuokratuotto 7,0 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 4,0 % (3,8 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -3,8 miljoonaa euroa (1,4 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,09 euroa/osake (1,08 euroa/osake)

* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 31.12.2017 oli 9,72 euroa, kun se vuoden 2017 alussa oli 10,11 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi tilikauden lopussa 199,6 miljoonaan euroon (31.12.2016: 210,9 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.1.-22.02.2018 0,9 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla.

Yhtiö sai ulkopuolisen arvion (Jones Lang LaSalle Finland Oy) kiinteistökannan arvosta 31.12.2017. Se oli 5,7 miljoonaa euroa (2,9 %) alhaisempi kuin yhtiön oman arvostusmenetelmän lopputulos. Ero on arviointitarkkuuden puitteissa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuonna 2018 ei makseta osinkoa.

Toimitusjohtajan kommentti

”Neljännen kvartaalin operatiivinen tulos (EPRA) oli heikko johtuen kertaluonteisista 328 tuhannen euron kustannuksista, jotka liittyivät syksyiseen vaihtotarjoukseen. Huoneistomyynneistä syntyi vuonna 2017 luovutustappioita 361 tuhatta euroa. Lisäksi Orava Asuntorahaston neljännen vuosineljänneksen tulosta leimasi heikko asuntosalun arvonkehitys; arvot laskivat 0,85 % edellisestä vuosineljänneksestä eli 1,7 miljoonaa euroa. Negatiivinen arvonmuutos oli seurausta miltei yksinomaan Helsingin seudun ulkopuolisten keskisuurten kaupunkien asuntohintojen laskusta asuntosalussa. Näiden yhteisvaikutuksesta viimeisen kvartaalin tulos oli -1,9 miljoonaa euroa ja koko vuoden tulos - 2,8 miljoonaa euroa. Koko vuoden operatiivinen tulos (EPRA) parani ja oli 1,1 miljoonaa euroa.

Yhtiö arvioi vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan jokseenkin samaa tasoa kuin vuonna 2017.”

Toimintaympäristö

Suomen bruttokansantuotteen kasvun arvioidaan viime vuonna olleen +2,8 - +3,3 % ja sen odotetaan pysyttelevän tänä vuonna +2,0 - +2,9 %:ssa. Asuntomarkkinoiden kannalta olennaisen yksityisen kulutuksen kasvun arvioidaan viime vuonna jääneen välille +1,8 - +2,2 %, kun sen odotetaan kuluvana vuonna olevan +1,4 - +2,3 %. Korot säilyivät poikkeuksellisen matalina. Euroalueen markkinakorot ovat yhä alhaisella tasolla ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 2-3 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.

Kokonaisuutena asuntosijoittamisen toimintaympäristö oli suotuisa.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat loka-joulukuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,5 miljardilla eurolla eli 1 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli syyskuun lopussa 96,1 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,2 %.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan vanhojen asuntojen kauppojen arvo kasvoi koko viime vuonna 9 miljardiin euroon eli 4 % edellisvuotta suuremmaksi.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi lokakuun 93 päivästä tammikuussa 101 päivään, kun se vuosi sitten tammikuussa oli 104 päivää.

Koko maan vanhojen asuntojen kysyntä pysyi likimain ennallaan neljännellä vuosineljänneksellä.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin marraskuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 540 kerrostaloasunnolle, joka oli 9 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-marraskuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 33 121 asunnolle eli 22 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan nousi +22 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos marraskuussa oli +1 % ja muutos vuodentakaiseen +8 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton tammikuun suhdannebarometrin mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluviuksi saatiin vuoden neljännellä neljänneksellä +3, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +8 ja vuotta aiemmin niin ikään +8. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +5, edellisellä neljänneksellä +6 ja vuotta aiemmin +9. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan laski vuoden kolmannen neljänneksen -32:sta neljännen neljänneksen -37:ään; vuosi sitten saldoluku oli -22.

Asuntomarkkinoiden tarjonnan kasvu on jatkunut hieman vaimentuneena neljännen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden hinnat ja vuokrat

Vuoden 2017 neljännellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat Tilastokeskuksen mukaan edellisestä vuodesta 2,5 % ja kolmannelta vuosineljänneksestä 0,5 %.

Koko maassa asuntojen hintojen muutokseksi neljännellä vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +1,5 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintaindeksin muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli 0,0 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin +0,9 %:n hintojen muutosta.

Oikotien myynti-ilmoitusten neliöhintoista laskettu Suomen 20 suurimman kaupungin kerrostaloasuntojen hintakehitystä kuvaava Orava 20 asuntohintaindeksi nousi vuoden 2016 joulukuun lopusta viime vuoden joulukuun loppuun 2,8 % ja oli joulukuun lopussa +1,6 % syyskuun lopun pistelukua korkeampi. Etuovi.com:n koko maan kaikkien talotyyppien myynti-ilmoitusten hintapyyntöistä laskema neliöhintojen 12 kuukauden muutos tammikuussa oli +2,7 % ja muutos lokakuusta tammikuuhun +6,7 %. Tilastokeskuksen mukaan asuntojen hinnat nousivat 1,5 % koko maassa vuonna 2017. Erityisen nopeaa hintojen nousu oli pk-seudulla 2,8 %. Muualla Suomessa nousu oli 0,4%.

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 44 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,8.

Tulevaisuuden näkymät

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA) 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.

Tilinpäätöstiedote kokonaisuudessaan ja ajantasaiset kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ovat luettavissa yhtiön kotisivuilla www.oravaasuntorahasto.fi ja ne on esitetty liitteenä. Tilintarkastetut tilinpäätös ja toimintakertomus tullaan julkaisemaan yhtiön internet-sivuilla 27.2.2018.

Helsingissä 27.2.2018

Orava Asuntorahasto Oyj
Hallitus

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

Liitteet:
[Tilinpäätöstiedote 2017](#)
[Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt](#)