

Orava Asuntorahasto Oyj
Pörssitiedote 16.8.2018 klo 8.00

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2018

1.4.-30.6.2018

- Liikevaihto 3,3 miljoonaa euroa (1.4.-30.6.2017: 3,4 miljoonaa euroa)
- Tulos 305 tuhatta euroa (34 tuhatta euroa)*
- Tulos/osake 0,03 euroa (0,00euroa)
- Laaja voitto 305 tuhatta euroa (34 tuhatta euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 95,0 % (94,1 %)
- Bruttovuokratuotto 7,1 % (7,0 %)
- Nettovuokratuotto 4,3 % (4,3 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -0,2 miljoonaa euroa (-0,5 miljoonaa euroa)
- Toisella vuosineljänneksellä ei jaettu osinkoa (0,03 euroa/osake)
- EPRA tulos 566 tuhatta euroa (516 tuhatta euroa)
- EPRA tulos/osake 0,06 euroa (0,05 euroa)

* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

1.1.-30.6.2018

- Liikevaihto 6,6 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2017: 6,7 miljoonaa euroa)
- Tulos -1,4 miljoonaa euroa (-0,9 miljoonaa euroa)*
- Tulos/osake -0,15 euroa (-0,10 euroa)
- Laaja voitto -1,4 miljoonaa euroa (-0,9 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,9 % (94,0 %)
- Bruttovuokratuotto 7,1 % (6,9 %)
- Nettovuokratuotto 4,1 % (3,9 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -2,2 miljoonaa euroa (-1,4 miljoonaa euroa)
- Katsauskaudella ei jaettu osinkoa (0,06 euroa/osake)
- EPRA tulos 823 tuhatta euroa (469 tuhatta euroa)
- EPRA tulos/osake 0,09 euroa (0,05 euroa)

* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 30.6.2018 oli 9,59 euroa, kun se vuoden 2018 alussa oli 9,72 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 194,6 miljoonaan euroon (31.12.2017: 199,6 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.7.-10.8.2018 0,9 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla.

Toimitusjohtajan kommentti

Ensimmäisellä vuosipuoliskolla operatiivinen tulos nousi 75 prosenttia vertailukauteen nähden. Sekä taloudellinen käyttöaste 94,9 prosenttia että bruttovuokratuotto 7,1 prosenttia olivat vuotta aiempaa korkeammat.

Katsauskaudella onnistuttiin pienentämään niin rahoituksen kuin toiminnan kuluja. Kulujen pienentyminen on seurausta tehdyistä toiminnan tehostamistoimenpiteistä. EPRA tulos oli 823 tuhatta euroa kun se vuotta aiemmin oli 469 tuhatta euroa.

Katsauskauden koko tulosta leimasi edelleen heikko asuntosalkun arvonkehitys. Toisella vuosineljänneksellä asuntosalkun arvot nousivat vain 0,1% edellisestä vuosineljänneksestä. Katsauskauden koko tulos jäi siten negatiiviseksi.

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

Toimintaympäristö

Suomen bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan asettuvan tänä vuonna välille +2,6 - +3,0 % ja pysyvän ensi vuonna +1,9 - +2,5 %:ssa. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvuksi arvioidaan kuluvana vuonna +1,8 - +2,5 %, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +1,5 - +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.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat huhti-kesäkuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 5,1 miljardilla eurolla eli 5,5 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli kesäkuun lopussa 97,1 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,2 %.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi huhtikuun 74 päivästä heinäkuussa 77 päivään, kun se vuosi sitten heinäkuussa oli 81 päivää.

Asuntojen kysyntä on jatkanut vähittäistä piristymistään toisen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin toukokuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 744 kerrostaloasunnolle, joka oli 33 % vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-toukokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 12 932 asunnolle eli 13 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan laski +8 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos toukokuussa oli 0 % ja muutos vuodentakaiseen +12 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton elokuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvuksi saatiin vuoden toisella neljänneksellä +25, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +2 ja vuotta aiemmin +34. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +27, edellisellä neljänneksellä +15 ja vuotta aiemmin +20. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan laski -40:een edellisen vuosineljänneksen -37:stä; vuosi sitten saldoluku oli -23.

Asuntomarkkinoiden vuokrat ja hinnat

Vuoden 2018 toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,4 %. Asuntojen hintojen muutokseksi toisella vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +0,8 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli +1,8 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin +1,0 %:n hintojen muutosta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; toisen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnosta Tilastokeskuksen päivitettyillä painoilla ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasta laskettuna suhde oli 13,0. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 44 vuoden keskiarvo Suomessa on 14,4.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

Orava Asuntorahasto arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät asuntojen arvonmuutokseen, sijoituskiinteistöjen myynteihin, korkotasoon ja korjausmenoihin. Näistä asuntojen arvonmuutosta yhtiö pitää merkittävimpänä. Asuntomarkkinoilla tapahtuvat asuntojen hintojen muutokset vaikuttavat yhtiön asuntojen arvoihin ja heijastuvat sitä kautta yhtiön tulokseen.

Yhtiöllä voi olla haastavaa toteuttaa huoneistomyyntejä tavoittelemassaan määrässä.

Asuntomarkkinoiden hintamuutoksiin yhtiö ei voi vaikuttaa. Mikäli kiinteistöjen arvostuksessa siirryttäisiin ulkopuoliseen arviointimenetelmään, voisi olla mahdollista, että yhtiö kirjaisi kertaluonteisen voiton tai tappion vuonna 2018.

Yhtiön kassavirallinen tuotto on matala suhteessa hallinnon ja rahoituksen kustannuksiin. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassaviralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA). Korkotason nousu voi olla merkittävä riski yhtiön tuloksentekeyvyyden kannalta. Yhtiön voi olla vaikea turvata vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

Suurilla odottamattomilla korjauksilla ja korjausmenoilla olisi negatiivinen vaikutus vuokrausteeseen, vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.

Tulevaisuuden näkymät (muutettu 14.8.2018)

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

(Aiemmin:

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.

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

Helsingissä 15.8.2018

Orava Asuntorahasto Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104

Talousjohtaja Veli Matti Salmenkylä, puh. 010 420 3102

Liitteet:

Puolivuosikatsaus 1.1. – 30.6.2018

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt