



# Puolivuosikatsauksen tiedotustilaisuus 8.8.2019 klo 13.00

# Tiedotustilaisuuden puheenvuorot

Asuntomarkkinan tila, puolivuosisikatsaus sekä strategian tilannekuva ja painopisteet

**Petri Roininen**, hallituksen puheenjohtaja

Ovaron asuntojen myynnin kehitys

**Pekka Komulainen**, kiinteistökehitysjohtaja

Kiinteistöjen vuokraus ja ylläpito

**Timo Tanskanen**, kiinteistöjohtaja



# Asuntomarkkinan tila, puolivuosikatsaus sekä strategian tilannekuva ja painopisteet

# VUOKRA-ASUNTOMARKKINA KASVAA, KANSAINVÄLISTYY JA ARVOPAPERISTUU

## **Suomi on edelleen omistusasuntojen luvattu maa**

- 2.500.000 asuntoa - 1.700.000 omistusasuntoa
- 800.000 vuokra-asuntoa - ½ ARA

## **Vuokra-asuminen on kasvuala**

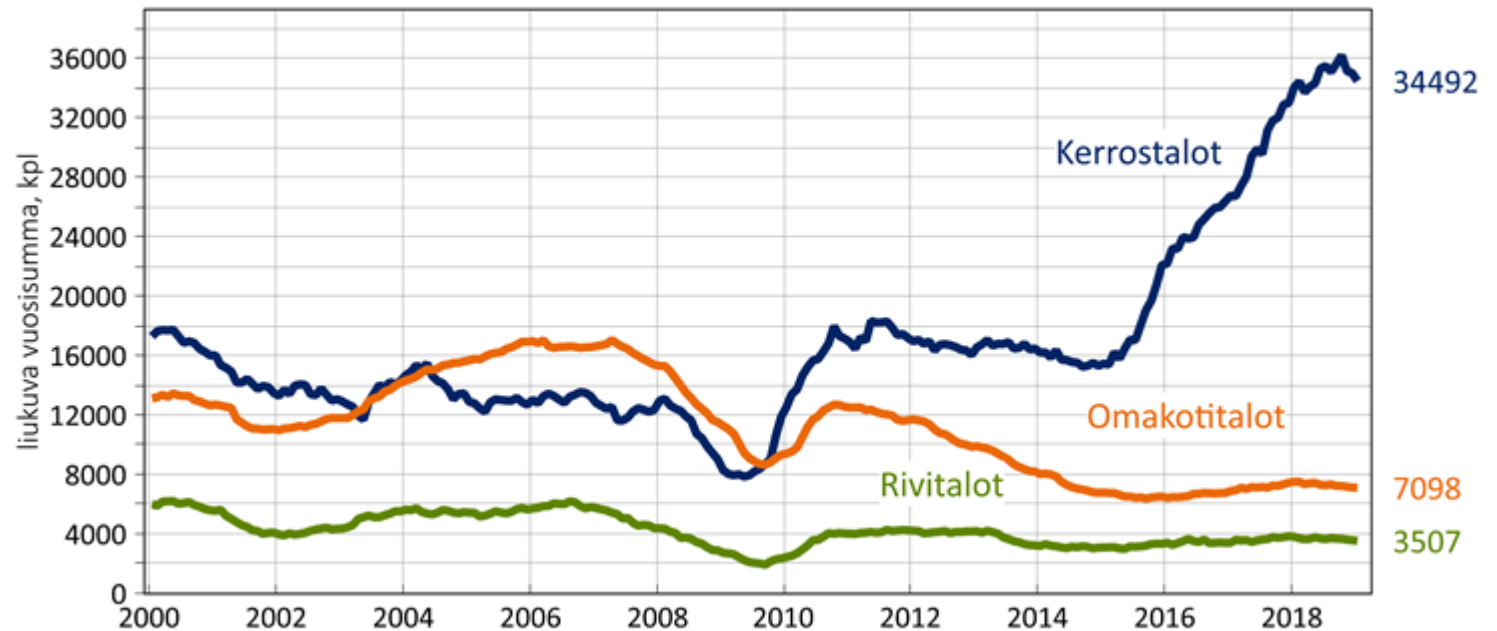
- Kaupungistuminen ja liikkuvuus lisäävät vuokra-asumista
- Yhä useampi kysyy - pääomat seinissä vai muualla?
- Ei-neutraali verotus ja yläsegmentin tarjonnan puute

## **Asuntomarkkina arvopaperistuu ja kansainvälistyy**

- Listatut asunto-osakkeet ja rahastot 2000-luvun tuotteita
- Portfoliokaupoissa yhä useammin ulkomainen osapuoli

# UUSIEN ASUNTOJEN ALOITUKSET HUIPUSSA – KÄÄNNE KEVÄELLÄ 2019 ALASPÄIN?

## Asuntoaloitukset talotyypeittäin

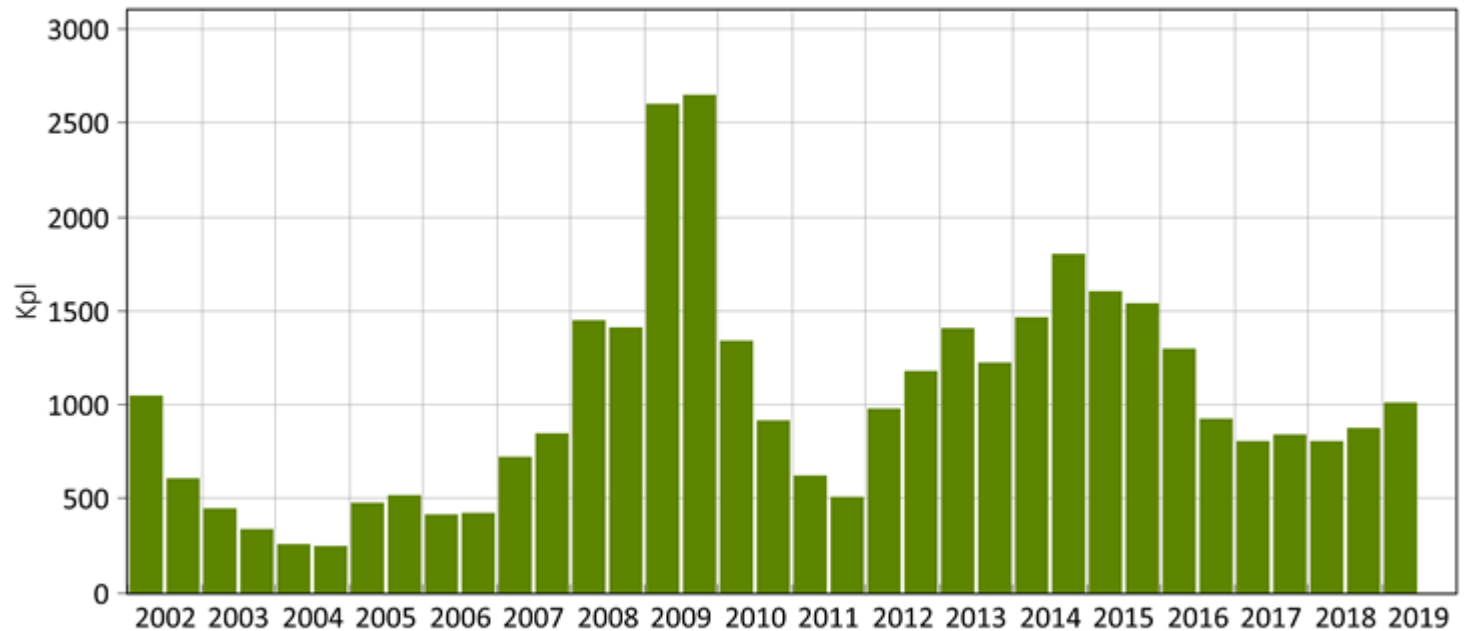


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

23.4.2019

# MYYMÄTTÖMÄTTÖMIEN UUSIEN ASUNTOJEN MÄÄRÄ KASVANUT, MUTTA NORMAALITASOLLA

Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



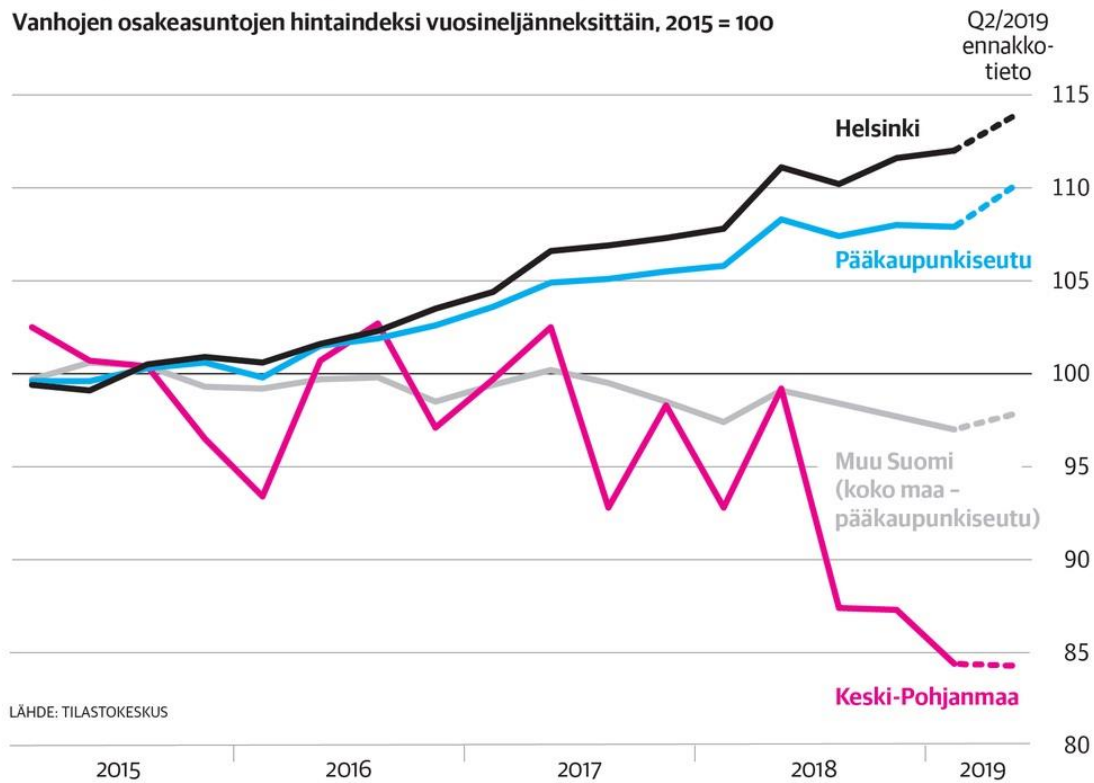
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Asuntotuotantokysely

23.4.2019

# ASUNTOJEN HINTAKEHITYS VAHVASTI ERIYTUNYT

## Vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat eriytyneet selvästi alueittain v:sta 2015

Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi vuosineljänneksittäin, 2015 = 100

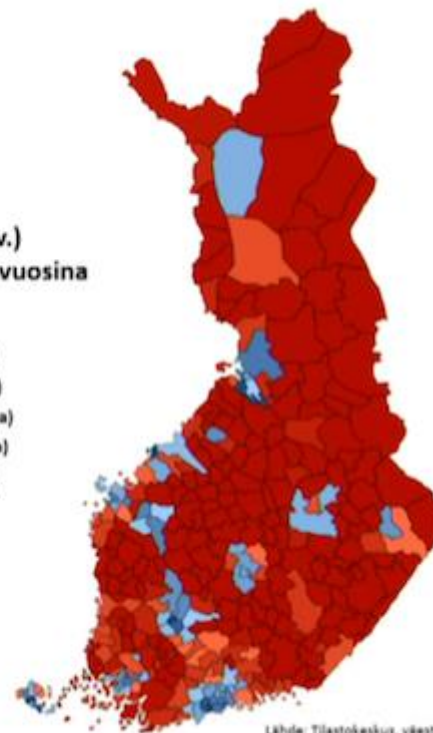


# TYÖIKÄISEN VÄESTÖN KESKITTYMINEN JATKUU

**Työikäisen väestön määrä vähenee 5/6 kunnassa vuoteen 2030 mennessä**

Työikäisen väestön määrä kasvaa ennusteen mukaan vain 49 kunnassa vuoteen 2030 mennessä. Alueellisesti kasvu keskittyy pk-seudulle (+ 63 000) ja osaan suurista ja keskisuurista kaupunkiseuduista

**Työikäisen (22-62 v.) väestön muutos% vuosina 2015-2030**



Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste (2015)  
Kartta ja analyysi: Timo ja Rasmus Aho 2017



# ASUNTOMARKKINA – YHTEENVETO

## **Kaupungistuminen jatkuu ja vuokra-asuminen valtaa alaa**

- HSL ja yliopistokaupungit vetävät
- Uudistuotannon keskittyminen
- menossa käänne kohti normaalimpaa uudistuotantoa

## **Keskuskuntien vahvistuminen ja kaupunkirakenteen tiivistyminen**

- Sijaintia neliöiden kaikissa asukasryhmissä

## **Nurmijärvi-ilmiö hiipuu, muuttotappiosta hintatappioita**

- Riihimäki, Kerava, Nurmijärvi olleet olleet haasteelliset
- Taantuvat paikkakunnat haasteellisia arvonkehitykselle

## **Markkina monipuolistuu**

- Arvopaperistumisen ja kansainvälistymisen myötä

# OVARON SIJOITUKSET H1 2019

– HSL-alue ja yliopistokaupungit 64 % euroista

<b>HSL-alue</b>			<b>56 173 063</b>	<b>35 %</b>
Tre			7 000 098	4 %
Tku			13 269 177	8 %
Oulu			3 968 661	2 %
Jlä			4 809 953	3 %
Lahti			12 823 272	8 %
Nurmijärvi			5 379 674	3 %
Rovaniemi			3 987 106	2 %
Hämeenlinna			8 379 504	5 %
Pori			4 703 597	3 %
Porvoo			6 496 427	4 %
Riihimäki			1 274 178	1 %
Hyvinkää			1 565 916	1 %
Vaasa			2 303 765	1 %
<b>Yhteensä</b>			<b>129 830 624</b>	<b>80 %</b>
<b>HSL ja yliop. Kaup</b>			<b>104 335 094</b>	<b>64 %</b>

# Strategiset tavoitteet 2021

## - esitetty pääomamarkkinapäivässä 28.10.2018

- Ydinsalkun vuokrauksen tehostaminen ja sijoitussalkun muokkaus kannattavammaksi
- Muun toiminnan salkusta luopuminen kolmen vuoden kuluessa
- Operatiivinen tulos (EPRA) moninkertaistuu 2017 verrattuna
- Omavaraisuus min 45 % ja rahoituskustannusten alentaminen
- Saneerauksen jälkeinen oman pääoman tuottotavoite 10 % muodostuen kassavirrallisesta tuloksesta ja osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvusta
- Voitonjako joko osinkoina tai omien osakkeiden ostamisena

# STRATEGIA - TILANNEKUVA H1 2019

## **Toteutunut tavoitellusti**

- Asuntojen myynti edellä strategiauraa, yhteensä 91 kpl / 20,5 M€
- H1 2019 likvidit varat 6,9 M€,

## **Edistytty, mutta odotettua hitaammin tai vähemmän**

- Ydintoiminnan vuokrausaste on noussut 82,5->85,9 %
- Ydintoiminnan nettotuotto parantunut 4,4 % -> 4,8 %
- Omien osakkeiden hankinnat - yhteensä n 180.000 kpl / 2 % kaikista
- Ensimmäinen erääntyvä laina uudistettu, 8 M€ / yhteensä emolla 38 M€
- Omavaraisuusaste 43,3 %, tavoite 45 %

## **Selvästi jäljessä tai tullut negatiivisia tuloksia**

- Kannattavuus hyvin kaukana tavoitetasoista
- Hallinnon ja ylläpidon kulutaso liian korkea, lisäksi saneerauksen kulut
- Ei kiinteistöjen vaihtoja / ei uusia tuottoja

# H1 2019 - yhteenveto

Keskeiset tunnusluvut								
	4-6/2019	4-6/2018	muutos	1-6/2019	1-6/2018	muutos	1-12/2018	
Liikevaihto, t€	2 794	3 270	-14,6 %	5 733	6 564	-12,7 %	12 813	
Nettotuotto, t€	1 696	1 891	-10,3 %	2 909	3 577	-18,7 %	7 417	
Katsauskauden tulos, t€	-1 521	305	-598,7 %	-2 332	-1 450	---	-14 685	
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,16	0,03	-633,3 %	-0,24	-0,15	---	-1,53	
Taseen loppusumma, M€	175,2	198,2	-11,6 %	175,2	198,2	-11,6 %	183,2	
Rahavarat, M€	6,9	3,0	130,0 %	6,9	3,0	130,0 %	3,6	
Vaihtoehtoiset tunnusluvut								
Operatiivinen tulos (EPRA), t €	262	566	-53,7 %	28	823	-96,6 %	1 354	
EPRA-tulos/osake, €	0,03	0,06	-50,0 %	0,00	0,09	---	0,14	
Nettovarallisuus/osake (EPRA), €	8,31	9,59	-13,3 %	8,31	9,59	-13,3 %	8,55	

# Ohjeistusmuutos 7.8.2019

Ovaro päivitti ohjeistustaan pörssitiedotteella 7.8.2019. Uusi ohjeistus:

- Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2019 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan alhaisempi kuin vuonna 2018.

Aiempi, 18.6.2019 tiedotettu ohjeistus oli:

- Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2019 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan samalla tasolla tai hieman alhaisempi kuin vuonna 2018.

# STRATEGIA – PAINOPISTEET

## **Tuloksen parantaminen**

- Ydintoiminnan tuottotason nostaminen kaikin keinoin
- Toimintojen organisointi ja alihankintaverkosto – laatu että kustannustaso
- Uudet tuotot - myös vaihdot uusien tuottojen saamiseksi
- Rahoitusratkaisujen jälkeen uudet tuottokohteet

## **Rahoituksen uudistaminen**

- Myyntien jatkaminen ja likviditeetin parantaminen
- rahoitusneuvottelut

## **Omien osakkeiden ostamisen jatkaminen**

**Osakepääoman alentaminen / oman pääoman rakenteellinen muutos**

## **Toimitusjohtajavaihdos**

**Yleinen toimeenpanon tehostaminen – hallitus lisää operatiivista vastuuta**



# Ovaron asuntojen myyntiprojekti

## Pekka Komulainen



# KIINTEISTÖKANTA 09/2018

- 40 paikkakuntaa
- 127 kohdetta
- n. 1600 asuntoa
- 102.000 m<sup>2</sup>

# SALKKUJAKO

## Tavoitteet

- Parantaa Ovaron kannattavuutta
- Pienentää velkavastuita ml yhtiölainaosuudet
- Yksinkertaistaa hallinnointia vähentämällä kohteiden lukumäärää

## Salkut

- Vuokrasalkku (Ydintoiminta)
- Myyntisalkku (Muu toiminta)

# SALKUTUKSEN KRITEERIT

- **Myyntisalkku**
- **(muu toiminta)**
- Yhtiölaina > 40%
- Matala tuotto
- Hinta > 3000 €/m<sup>2</sup>
- Omistusosuus < 50%
- Asuntoja 1-5/ kohde
- Pinta-ala > 60 m<sup>2</sup>
- Ikä < 10 v

## **Vuokrasalkku (ydintoiminta)**

- Soveltuvuus vuokraukseen
- Pieniä asuntoja
- Merkittävä omistusosuus
- Hyvä vuokratuotto
- Positiivinen kassavirta

## MYYNTISALKKU 30.9.2018

- Paikkakuntia 30
- Kohteita 71 kpl
- Asuntoja 275 kpl, n. 20.400 m<sup>2</sup>
- Asunnot uudehkoja, rakennettu 2012-2015
- Keskipinta-ala n. 75 m<sup>2</sup>

## TEHDYT TOIMENPITEET /MYYNTISALKKU

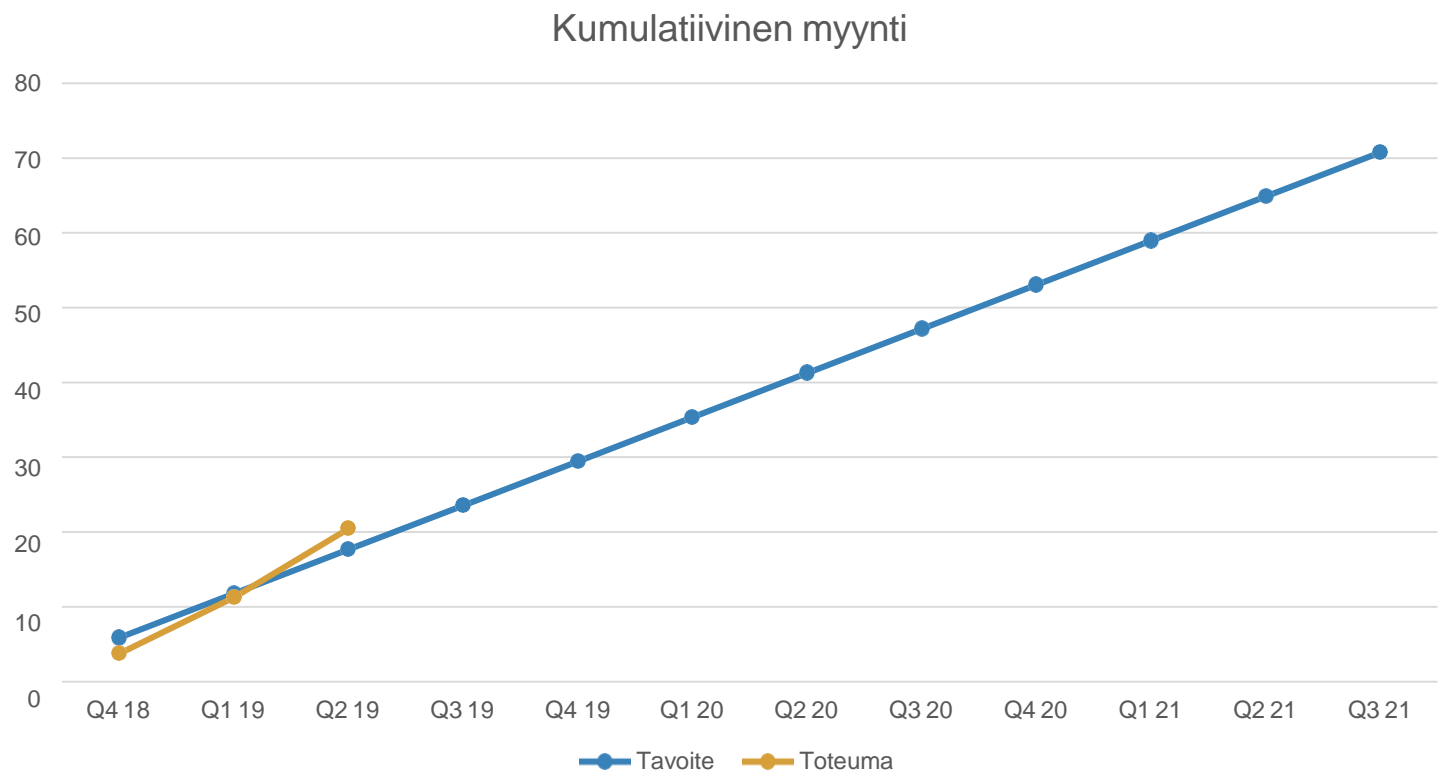
- Välittäjäverkostossa n. 30 yhteistyökumppania. Alueittain on valittu parhaat kumppanit.
- Hinnoittelu markkinaehtoisesti huoneistoittain, joissa huomioitu asuntokohtaiset ominaisuudet (toimivuus, näkymät, kerrosjyvitys, huoneiston kunto jne).
- Kaikille vuokralaisille on tarjottu mahdollisuus ostaa vuokraamansa asunto.
- Vuokrasopimuksia on irtisanottu suunnitelmallisesti, jotta myynnissä on kattava valikoima asuntoja.
- Markkinatilanteen muutoksiin reagoidaan aktiivisesti.

## TEHDYT KAUPAT Q4/2018 – Q2/ 2019

Tehdyt kaupat	Kpl	Pinta-ala	Kuntia	Velaton hinta T€
Q4 2018	17	1193	12	3791
Q1 2019	28	1991	14	7516
Q2 2019	31	2309	13	9176
yhteensä	91	6211	21	20483
Lainaosuudet				-12376
Kassavaikutus				8 107

Kauppojen tulosvaikutus vuonna 2019 on – 0,590 t€ ( - 3,5 %)

# Kumulatiivinen myynti Q4/18 ->



## PAIKKAKUNNAT, JOISSA TEHTY KAUPPOJA

- Helsinki
- Espoo
- Vantaa
- Kauniainen
- Kirkkonummi
- Järvenpää
- Hyvinkää
- Sipoo
- Tampere
- Turku
- Naantali
- Raisio
- Lahti
- Jyväskylä
- Vaasa
- Oulu
- Lempäälä
- Paimio
- Mikkeli
- Heinola
- Savonlinna



## MYYNTISALKKU 30.6.2019

- Kohteita 58 kpl
- Asuntoja 192 kpl, n. 14.500 m<sup>2</sup>
- Asunnot uudehkoja, rakennettu 2012-2015
- Velaton tasearvo 51 MEUR (n. 3500 €/m<sup>2</sup>)
- Yhtiölainaosuudet n. 30 MEUR ( n. 60%)



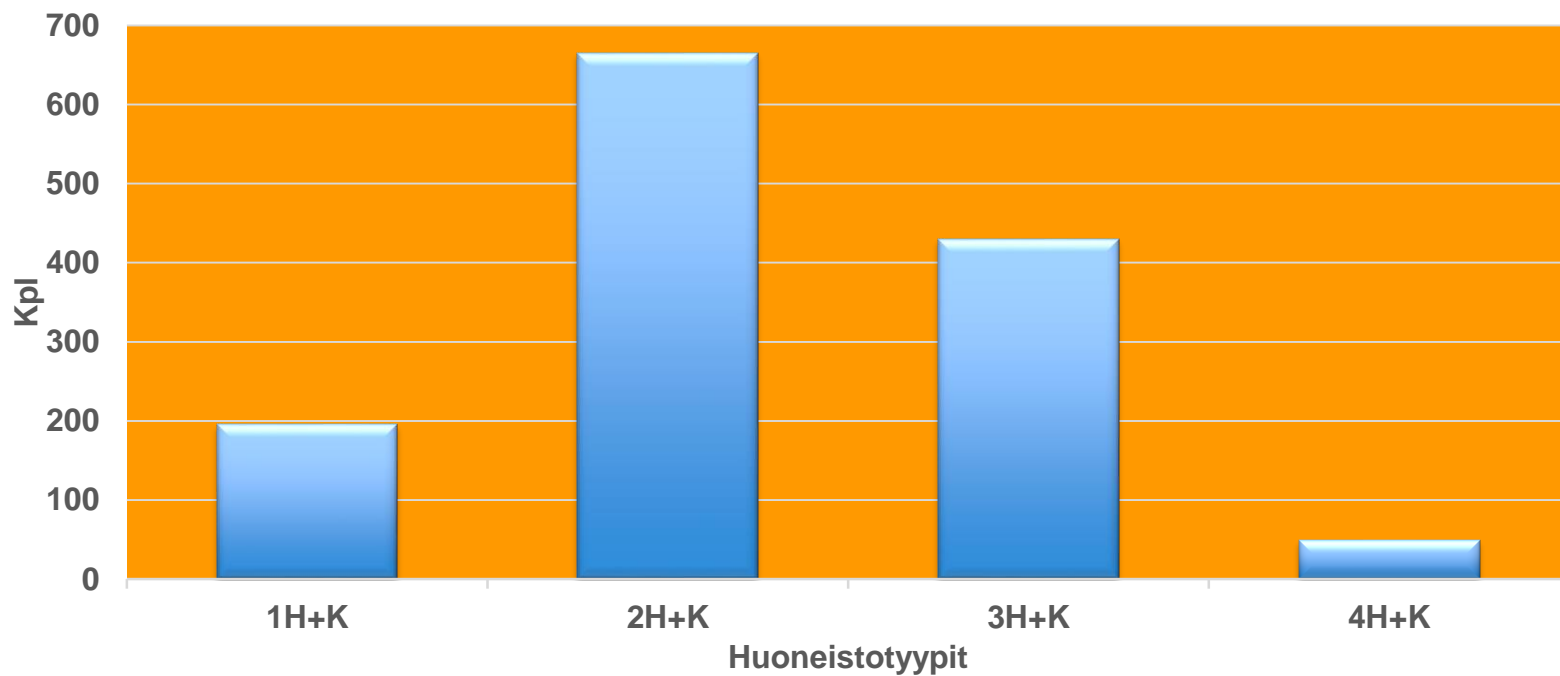
**Ovaro**  
Kiinteistösijoitus

# Vuokraus ja ylläpito 1-6/2019 Timo Tanskanen

## Ydintoimintasalkku 1-6/2019

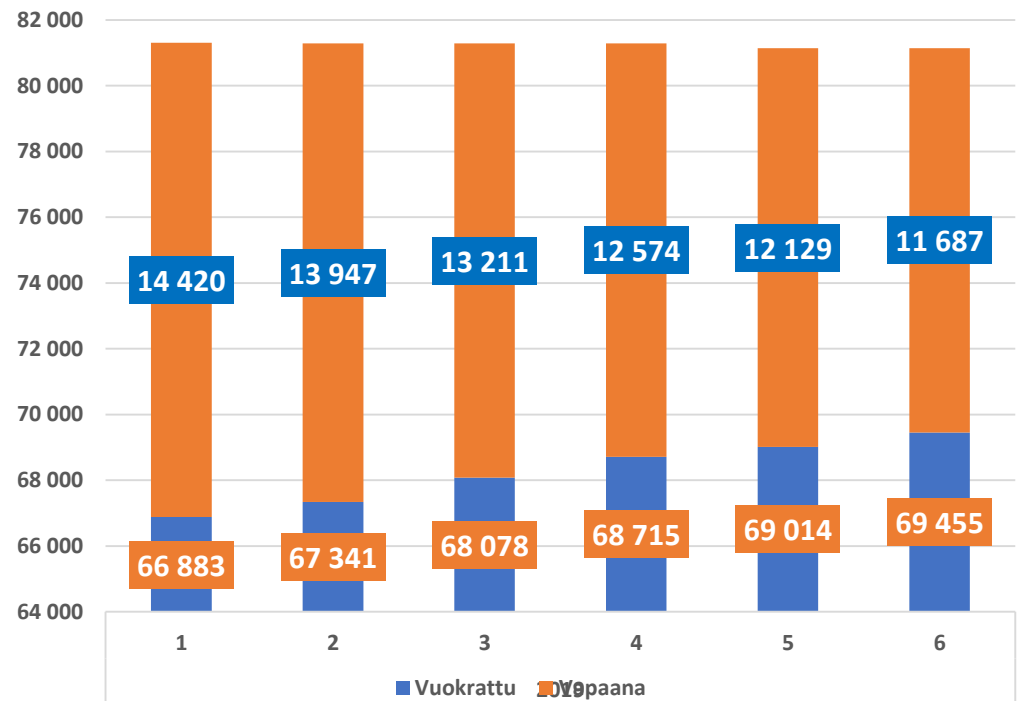
- 57 taloyhtiötä
- 1 295 asuinhuoneistoa
- 24 liike-/työtilaa
- Yhteensä 81 143 m<sup>2</sup>
- Keskipinta-ala 61,0 m<sup>2</sup>
- Rakennusvuodet 1920-2016
- Velaton bruttoarvo 109,5 MEUR
- Yhtiölaina 19,5 MEUR

## Ydintoimintasalkun huoneistojakauma 6/2019



# Ydintoimintasalkun käyttöasteen kehitys 1-6/2019

- Pinta-alapohjainen käyttöaste on kehittynyt **82,5% -> 85,9%** tarkastelujaksolla
- Käyttöasteen nousu perustuu markkinahinnoitteluun, kohdekohtaiseen vakuuskäytäntöön ja vuokravälityksen tehostamiseen
- Vuokrauksen haasteena on vuokralaisten vaihtuvuus ja vapautuvien asuntojen heikko kunto



## Vuokrauksen toimenpiteitä 1-6/2019

- Vuokrahinnoittelua tarkastellaan viikoittain markkinaehtoisesti, taloyhtiön ja huoneiston ominaisuudet huomioiden.
- Käyttöasteen ja vaihtuvuuden seuranta taloyhtiöittäin kuukausittain
  - Vaihtuvuus ollut noin 3% yhtiön koko kannassa
- Vuokrankorotukset toteutettiin 1.1.-1.4.2019
  - Vuokrankorotukset olivat 0-3,25%
  - n. 1 300 sopimusta käsiteltiin huomioiden vuokrasopimuksen ehdot, taloyhtiön kunto, sijainti ja yhtiön käyttöaste
- Vuokrasopimusehtojen ja vuokralaiskriteerien uudistaminen
- Perintäprosessin tehostaminen
- Aktiivinen huoneistojen katselmointi omistajan taholta managerin ja huollon kanssa

## Ylläpidon toimenpiteitä 1-6/2019

- Taloyhtiöiden suunnitelmallinen ylläpito-, vuosikorjaus- ja pts-budjettien laadinta => seuranta neljännesvuosi -tasolla
- Huoneistoremonteissa priorisoidaan taloyhtiöitä ja huoneistotyyppettä, joihin kohdistuu suurin vuokralaiskysyntä, joissa vajaakäyttöaika pystytään minimoimaan ja joihin investoimalla saadaan paras tuotto.
- Materiaali- ja kalustehankintakulujen optimoiminen
- Huoltoyhtiöiden toiminnan ja raportoinnin tehostaminen

## Ydintoimintasalkun nettotuotto 12/2018-6/2019

- Ydintoiminnan nettotuotto on parantunut **4,4% -> 4,8%** tarkastelujaksolla
- Nettotuoton nousu johtuu pääasiallisesti salkun vuokratuottojen kasvusta

